



papaya
urbanistes et
architectes paysagistes

Projet d'Aménagement Particulier Nouveau Quartier (PAP NQ-SD 17) « Rue du Berger / Rue Alexander Fleming » à Dudelange

Partie écrite réglementaire

17 février 2022

Papaya – Urbanistes et architectes paysagistes s.a.
12, avenue du Rock'n'Roll
L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval
T. +352 / 26 17 84
hello@papaya.green
papaya.green

Sommaire

A. Généralités	4
Art. A.1. But et portée du règlement	4
Art. A.2. Précision pour l'utilisation des documents graphiques	4
Art. A.3. Topographie	4
Art. A.4. Affectations	4
Art. A.5. Règlementation pour les espaces privés	5
A.5.1. Emplacements de stationnement	5
A.5.2. Accès carrossables	5
A.5.3. Matériaux de façades	5
A.5.4. Matériaux de revêtement extérieurs	5
A.5.5. Plantations dans les espaces verts privés	6
Art. A.6. Règlementation pour les espaces publics	6
A.6.1. Généralités	6
A.6.2. Aménagement des espaces verts publics	6
Art. A.7. Phasage	6
B. Maisons unifamiliales et plurifamiliales	7
Art. B.1. Niveaux	7
Art. B.2. Hauteur des constructions	7
Art. B.3. Forme, pente et orientation des toitures	8
Art. B.4. Prescriptions particulières pour les dépendances	9
B.4.1. Abri de jardin (non spécifié dans la partie graphique)	9
B.4.2. Carport	9
B.4.3. Autre abri	9
Art. B.5. Prescriptions particulières pour les maisons jumelées et en bande	9



Préambule

Objet :	Projet d'aménagement particulier Nouveau quartier « Rue du Berger / Rue Alexander Fleming »
Partie écrite règlementaire	
Commune :	Dudelange
Parcelles :	1274/4925 – 1278/4924 – 1278/6440 – 1286/6251 – 1286/6252 – 1286/6254 – 1286/6253 – 82/5224 – 1308/5780 – 1296/2299 – 1299/2302 – 1308/5781 – 1313/6308 – 1315/2305
Conception :	Papaya – Urbanistes et architectes paysagistes s.a. 12, avenue du Rock'n'Roll L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval LUXEMBOURG
Maître d'ouvrage :	Monsieur Yves Valerius 57, rue de la Libération L-4210 Esch-sur-Alzette Luxembourg
Propriétaires :	Monsieur Jean-Pierre Valerius Dudelange, la Ville Monsieur Jean Lorang Madame Margueritte Schott Communauté d'époux, Madame Josiane Fritsch et Monsieur Steinmetz Paul Consortium d'héritiers, Madame Irène Wiltzius, Monsieur Paul Flamang et Madame Simone Flamang
Date :	17 février 2022



A. Généralités

Art. A.1. But et portée du règlement

Le projet d'aménagement particulier a pour objet l'exécution du Plan d'Aménagement Général (PAG). Il précise et complète à ces fins les dispositions réglementaires relatives à la zone concernée en fonction de son mode et degré d'utilisation.

Les dispositions de la partie graphique et écrite du présent Plan d'Aménagement Particulier (PAP), précisent les dispositions du Plan d'Aménagement Général (PAG) et du règlement sur les bâties de la commune de Dudelange. Ces dernières qui restent cependant d'application pour tout ce qui n'est pas spécialement prévu au présent règlement.

Art. A.2. Précision pour l'utilisation des documents graphiques

En cas de discordance ou en cas de différences dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, les limites et dimensions des emprises constructibles sont à reconsidérer suivant les dimensions effectives des parcelles : les côtes de recul prennent sur les côtes de dimensionnement des emprises constructibles.

Art. A.3. Topographie

Ces courbes de niveaux du terrain remodelé, telles que définies dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier, sont à respecter avec une tolérance de 0,50 mètre au maximum pour les parcelles privées.

Art. A.4. Affectations

Le projet d'aménagement particulier prévoit les constructions suivantes, réservées à l'habitat :

- 1 maison unifamiliale isolée,
- 8 maisons unifamiliales jumelées,
- 1 maison plurifamiliale isolée prévoyant au maximum 15 unités de logement collectives,
- 1 maison plurifamiliale en bande prévoyant au maximum 8 unités de logement collectives.

Un seul logement intégré est autorisé par maison unifamiliale.

Au sein des lots, des professions libérales sont autorisées. Au minimum 80% de la surface construite brute des immeubles à construire est à dédier à des fins de logement.

Conformément à l'article 24 de la loi Omnibus du 3 mars 2017, étant donné que le présent projet compte plus de 25 unités de logement, au moins 10 pour cent de la surface construite brute est à réserver à la réalisation de logements à coûts modérés.

La surface constructible brute totale étant de 6 808,70 mètres carrés, la surface à réserver à la réalisation de logements à coûts modérés s'élève donc à 680,87 mètres carrés. Cette surface est à répartir au travers de la convention d'exécution du présent projet.



Art. A.5. Règlementation pour les espaces privés

A.5.1. Emplacements de stationnement

Dans le cadre du présent projet d'aménagement particulier, il est requis :

- Pour les maisons de type unifamilial : au moins un emplacement pour véhicule automobile dans le carport prévu à cet effet. Aucun emplacement n'est admis dans le gabarit destiné au séjour prolongé de personnes ;
- Pour les maisons de type plurifamilial : un emplacement par logement de moins de 50,00 mètres carrés de surface habitable nette dans une maison d'habitation collective, aménagé à l'intérieur de l'immeuble. Un emplacement et demi par logement de 50,00 mètres carrés ou plus de surface habitable nette. Ces emplacements doivent être aménagés à l'intérieur de l'immeuble ;
- Un emplacement par tranche entamée de 40,00 mètres carrés de surface exploitée pour les services, les bureaux et administrations ;
- Un seul emplacement supplémentaire pour visiteur est autorisé par parcelle, à l'extérieur du bâtiment et dans le recul avant.

Les emplacements de stationnement sont à aménager sur la même parcelle que le logement auquel ils se rapportent et sont interdits à l'arrière des constructions destinées au séjour prolongé de personnes.

Au minimum, un emplacement pour vélo par tranche entamée de 30 mètres carrés de surface habitable nette pour les maisons d'habitation collective. Ces emplacements sont à aménager à l'intérieur de la construction.

Sont à considérer comme emplacement de stationnement minimum pour les affectations autres que l'habitation :

- dans les zones d'habitation et mixtes, un seul emplacement supplémentaire pour visiteur est autorisé par parcelle, à l'extérieur du bâtiment et dans le recul avant.

A.5.2. Accès carrossables

Pour les lots destinés à la construction de maisons unifamiliales, la largeur maximale admise pour l'accès carrossable est limitée à la largeur du carport afférent ou respectivement de la rampe d'accès au souterrain pour les maisons plurifamiliales.

A.5.3. Matériaux de façades

Les matériaux de façade devront être choisis de façon à ne pas heurter l'homogénéité de l'ensemble. Les différents matériaux sont à indiquer sur le plan de la demande d'autorisation de bâtir.

A.5.4. Matériaux de revêtement extérieurs

Toutes surfaces, tel que chemin/accès piéton vers jardin, autres que les surfaces scellées indiquées dans la partie graphique, sont à aménager en surface drainante.

Les lots destinés à la construction d'une maison plurifamiliale peuvent accueillir des terrasses aménagées comme surface scellée (maximum. 15m²/log situé au niveau I).

L'espace extérieur pouvant être scellé tel que représenté sur la partie graphique du projet d'aménagement particulier peut être modifié selon le projet d'architecture sans dépasser la surface de scellement du sol définie dans le tableau du degré d'utilisation du sol par lot.



A.5.5. Plantations dans les espaces verts privés

Seules sont autorisées des espaces de plantes indigènes en ce qui concerne les haies, les arbres et les arbustes.

Les plantations sont à indiquer lors de la demande d'autorisation de bâtir.

Les revêtements de sol minéraux et synthétiques, y inclus les jardins rocheux, sont interdits. Le gravier ou matériel similaire de couleur claire est uniquement admis pour les contours de drainage avec une largeur maximale de 0,50 mètre.

Une surface représentant au moins 30 % de la surface du recul antérieur de chaque lot doit être non scellée, rester libre de toute construction et être aménagée sous forme d'espace vert.

Art. A.6. Règlementation pour les espaces publics

A.6.1. Généralités

L'aménagement d'espaces publics, aux endroits prévus par le présent projet d'aménagement particulier, fera l'objet de plans ultérieurs détaillés dans le projet d'exécution.

Le lotisseur se conformera strictement aux prescriptions des instances compétentes¹ pour la construction des voiries, l'aménagement des parkings, des places de verdure, de l'aire de jeux, des canalisations, l'installation de l'éclairage public, la mise en souterrain des réseaux électriques, de téléphone, d'antenne collective et de gaz. À cet effet, la position et la délimitation exacte des zones à céder du projet d'aménagement particulier au domaine public seront adaptées en fonction des besoins rencontrés lors de la demande d'autorisation pour les infrastructures, la gestion de l'eau, l'environnement et la permission de voirie. Le dossier d'exécution du présent projet d'aménagement particulier définira précisément les équipements et infrastructures publics.

Le présent projet d'aménagement particulier prévoit une cession égale à 9,31 ares soit 10,16 % de la surface du PAP.

A.6.2. Aménagement des espaces verts publics

Les espaces verts publics sont caractérisés par l'interdiction de bâtir. Seules y sont autorisées des constructions légères en rapport direct avec la destination de la zone et les éléments de raccordement tels que les aménagements techniques.

Art. A.7. Phasage

Le plan d'aménagement particulier est à réaliser en deux phases distinctes.

La première phase concerne les lots 1 et 2, non occupés par des constructions existantes. La seconde phase concerne tous les autres lots du PAP pouvant être, selon les cas, déjà occupés par des constructions existantes.

Lors de la première phase, les constructions existantes peuvent être maintenues et les propriétaires restent libres de procéder aux travaux d'entretien et de réparation. Seules les aménagements et constructions suivants peuvent y être réalisés : les dépendances (telles que des jardins d'hiver, des serres ou des piscines) et aménagements de faible envergure d'une surface construite brute

¹ Administration des Ponts et Chaussées, Administration de la Gestion de l'Eau, ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement Durable, ministère de l'Intérieur, Administration Communale de Dudelange, et les différents gestionnaires pour les réseaux d'infrastructures.



maximale de 40 m² ainsi que des équipements publics et collectifs relatifs à la télécommunication, l'approvisionnement en eau potable et en énergie et à l'évacuation des eaux résiduaires et pluviales.

B. Maisons unifamiliales et plurifamiliales

Art. B.1. Niveaux

Constructions destinées au séjour prolongé

Pour les lots 1 et 2 :

- Le niveau défini dans les étages en retrait pourra être aménagé sur une surface correspondante à 80 % maximum de la surface construite brute du dernier niveau plein.

Pour les lots 3 à 11 :

- Le niveau défini dans les combles ou l'étage en retrait pourra être aménagé sur une surface correspondante à 70 % maximum de la surface construite brute du dernier niveau plein.
- Du côté antérieur et postérieur, les retraits de l'étage en retrait doivent avoir un recul minimal de 1,00 mètre par rapport au plan de la façade sur au moins la moitié de la largeur de la façade respective. L'autre moitié de l'étage en retrait peut être aménagée à l'aplomb de la façade du niveau en dessous.

Art. B.2. Hauteur des constructions

Constructions destinées au séjour prolongé

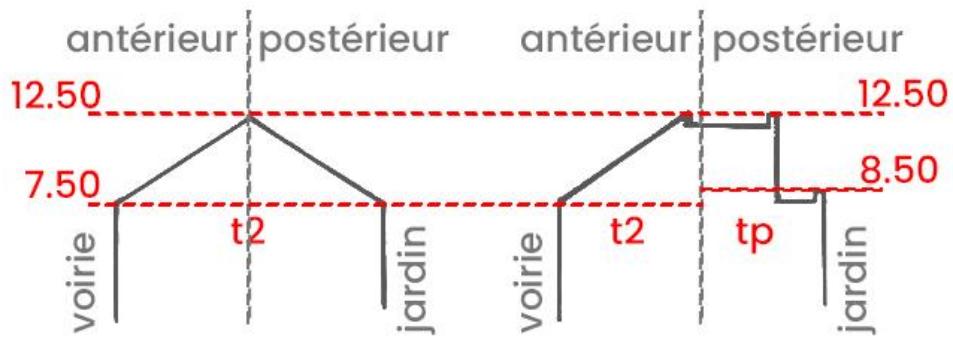
Pour le lot 1 :

- Côté antérieur : Les hauteurs à la corniche et au faîte doivent être identiques à celles des bâtiments voisins adjacents existants, respectivement aux n°15 et n°23 de la rue Alexander Fleming.
- Côté postérieur : 7,50 mètres maximum à la corniche ou 8,50 mètres à l'acrotère du dernier niveau plein, 12,50 mètres maximum à l'acrotère de l'étage en retrait (voir illustration ci-après).

Pour le lot 2 :

- Côté antérieur : 7,50 mètres maximum à la corniche ou à l'acrotère du dernier niveau plein, 12,50 mètres maximum à la corniche de l'étage sous combles ou à l'acrotère de l'étage en retrait (voir illustration ci-après).
- Côté postérieur : 7,50 mètres maximum à la corniche ou 8,50 mètres à l'acrotère du dernier niveau plein, 12,50 mètres maximum au faîte ou à l'acrotère de l'étage en retrait (voir illustration ci-après).





Pour les lots 3 à 11 :

- 7,50 mètres maximum à la corniche, 12,50 mètres maximum au faîte ;
- 8,00 mètres maximum à l'acrotère du dernier niveau plein, 12,00 mètres maximum à l'acrotère de l'étage en retrait.

Pour tous les lots :

La différence de hauteur entre la corniche et le faîte ne peut être supérieure à 5,00 mètres maximum mesurée depuis la hauteur à la corniche.

La hauteur du seuil d'entrée des constructions peut être rehaussé de 0,50 mètre au maximum mesuré par rapport à l'axe de la voirie.

Pour les constructions jumelées, la hauteur maximale est mesurée au milieu du bloc constitué par deux habitations.

Car-port

La hauteur maximale hors-tout est de 3,50 mètres au maximum, mesuré depuis l'axe de la voie desservante.

Art. B.3. Forme, pente et orientation des toitures

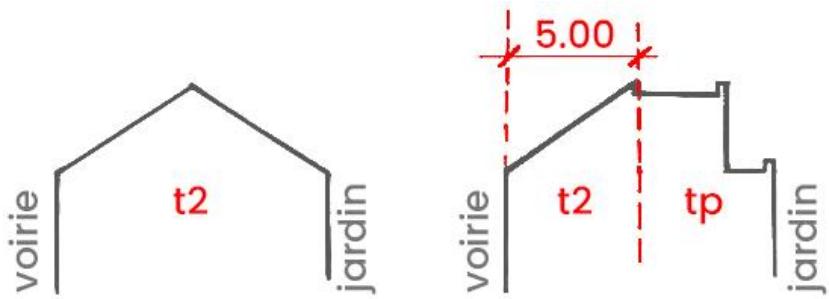
Constructions destinées au séjour prolongé

Pour tous les lots :

- Toiture à deux versants (t2), avec une pente comprise entre 32° et 42°, et disposée conformément à la direction du faîte précisée par la partie graphique du projet d'aménagement particulier. Les débords de toiture formant des saillies sur les alignements de façade tels que les corniches, pourront avoir une saillie de 0,30 mètre maximum. Les débords de toiture formant des saillies sur les alignements des pignons, pourront avoir une saillie de 0,10 mètre maximum.
- Toiture plate (tp). La toiture qui couvre le niveau en retrait ne peut pas être aménagée comme toiture terrasse et doit être végétalisée.

Pour les lots 1 et 2 :

- Les types de toitures peuvent être combinés. Toutefois, une toiture en pente est requise au moins en façade avant sur une profondeur d'au moins 5,00 mètres, mesurés depuis la façade avant tel que représenté via l'illustration ci-après.



Car-port

Les toitures des carports doivent être plates et végétalisées. Les toitures des carports ne peuvent être aménagées comme toiture-terrasse.

Art. B.4. Prescriptions particulières pour les dépendances

B.4.1. Abri de jardin (non spécifié dans la partie graphique)

Un abri de jardin pourra être implanté sur chaque lot privé sous respect des conditions suivantes :

- Implantation dans le recul postérieur,
- Hauteur hors-tout de 2,50 mètres maximums avec toiture plate,
- Hauteur hors-tout de 3,50 mètres maximums avec toiture à double pente,
- Surface couverte de 12,00 mètres carrés maximum,
- Recul de 2,50 mètres sur les limites parcellaires et par rapport aux façades de la construction principale.

B.4.2. Carport

On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

B.4.3. Autre abri

Aucune construction destinée à la mise à l'abri de poubelles, de vélos ou autres biens n'est admise dans les reculs avant des constructions.

Art. B.5. Prescriptions particulières pour les maisons jumelées et en bande

Afin de garantir une homogénéité d'aspect des constructions jumelées et en bande, les types de toitures doivent être identiques. Les matériaux qui seront utilisés pour le traitement des façades devront être semblables.

La hauteur à la corniche ou à l'acrotère et les pentes et types de toiture devront être identiques pour les constructions principales mitoyennes sur une bande de 2,0 mètres mesurés depuis la limite de propriété latérale commune.