

Projet d'aménagement particulier

2.1 Partie écrite

La partie écrite est indissociable de la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Commune : Differdange

Parcelle : Parcelle située dans la section C de Obercorn au lieu-dit «Ronnwisen» et inscrite au cadastre sous le numéro 412/7344-7354-7356; 422/6491; 423/5923-5835-5834-5349-5348-5658-5642; 425/5640-4195-5639; 426/5395; 361/6222-7391; 363/7159-7160-4747-6672-6673; 365/6097-6095-3948 et 366/4151-4152 d'une contenance totale de 240,47 ares

Maître d'ouvrage :



ADMINISTRATION COMMUNALE
DE DIFFERDANGE
40, avenue Charlotte
L-4530 Differdange

Conception :




ALLEVA ENZIO ARCHITECTES & associés s.à r.l
25, rue des Promenades
L-4774 Pétange
AP/10647

JF JOEL FRISONI
Architektur und Stadtentwicklung
6, rue de Lidice
L-4466 Soleuvre
UP/1280

Référence: <u>17324/39c</u>
Le présent document appartient à ma décision d'approbation du: <u>29.09.2015</u>
Le Ministre de l'Intérieur
 Dan Kersch

Pétange, le 06.07.2015

Le présent dossier a été élaboré:

-Conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

-Conformément au règlement grand-ducal (RGD) du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier "quartier existant" et du plan d'aménagement général d'une commune.

Sauf indication contraire, toutes les prescriptions de la présente partie écrite sont conformes au contenu de la partie écrite du PAG communal en vigueur au moment de l'élaboration du PAP actuel.

La partie écrite du PAG et le règlement communal des bâtisses, des voies publiques et des sites en vigueur de la commune de Differdange sont à respecter pour tous les points qui ne sont pas prescrits par la présente partie écrite.

Partie écrite

Article 1: Mode d'utilisation du sol

La zone du PAP Ronnwisen est destinée principalement au logement.

Y sont autorisés: des immeubles d'habitation collective sur les lots 001 et 002, une résidence senior sur le lot 011 et des maisons unifamiliales sur les autres lots.

Article 2: Répartition des logements à coût modéré

Le présent plan d'aménagement particulier, dont la superficie du terrain à bâtir brut est supérieure à un hectare, en application de l'article 29(2) de la Loi, réserve un minimum de 10% des logements construits à des logements à coût modéré. La répartition de ceux-ci devra obligatoirement se faire sur plusieurs lots :

Les lots 025, 026, 027, 028, 029 et 030 devront être exclusivement à coût modéré.
Sur les lots 001 et 002 un minimum de 3 appartements par lot devront être à coûts modérés.

Article 2: Emplacements de stationnement

La construction de garages ou emplacements de stationnement est permise soit à l'intérieur du gabarit autorisé pour la construction principale, soit dans le recul latéral, comme indiqué dans la partie graphique du présent PAP.

Les lots 018 et 019 seront aménagés selon le principe "Autofreies Wohnen" et des carports ou garages seront mis à disposition au bord du lot 017.

Les maisons unifamiliales peuvent avoir au maximum 2 emplacements à l'intérieur.

Les résidences sur les lots 001 et 002 peuvent avoir au minimum 1,5 emplacement par unité d'habitations à l'intérieur.

Pour le lot 011, la création de 1,5 emplacements par unité d'habitation n'est pas indispensable.

Les emplacements de stationnement devront avoir une dimension d'au moins 2,50m sur 5,00m.

Les pentes d'accès aux garages ne pourront dépasser une déclivité de 15%.

Article 3: Plantations

Des haies indigènes doivent être plantées autour des domaines privés comme indiqué dans la partie graphique.

Les avant-jardins doivent être aménagés avec des plantations.

Article 4: Surfaces à céder

Une surface de 25,70% des terrains sera cédée au domaine public communal. Il s'agit notamment de voiries, de chemins piétonniers, d'emplacements publics et d'espaces verts publics.

Article 5: Toitures

Les habitations collectives et les maisons individuelles peuvent avoir des toitures plates, à deux versants ou juste une pente.

Les toitures voûtées ne sont pas autorisées.

Les toitures ne doivent pas dépasser le gabarit maximal indiqué dans la partie graphique.

Article 6: Hauteur corniche et hauteur faîtière

La hauteur à la corniche sera comprise entre 6,8m et 10,2m au maximum, mesurée à partir du niveau de l'axe de la rue.

La hauteur au faîte sera comprise entre 9,7m et 12,6m au maximum.

Les étages en retrait doivent se trouver à l'intérieur d'un gabarit défini par un angle de 60° à la hauteur à la corniche.

Pour les garages, la hauteur à la corniche sera de 3,00m au maximum et la hauteur au faîtage de 3,50m au maximum.

Article 7: Profondeur

Les maisons unifamiliales sur les lots 003, 004, 005, 006, 007, 008, 009, 010, 012, 013, 014, 015, 016, 017, 018, 019, 020, 021, 022, 023 et 024 auront une profondeur entre 12,00m et 15,00m au maximum au rez-de-chaussée et au sous-sol.

Leur profondeur maximale pour les étages est fixée à 12,00m.

Les maisons unifamiliales sur les lots 025, 026, 027, 028, 029 et 030 auront une profondeur de 13,00m au maximum au rez-de-chaussée et au sous-sol.

Leur profondeur maximale pour les étages est fixée à 10,00m.

Article 8: Esthétique

Les constructions doivent constituer des volumes simples et homogènes entre eux, afin de former des ensembles cohérents.

Les châssis des fenêtres et des portes ne pourront pas être en PVC.

Article 9: Surfaces perméables

Les accès aux garages privés, les trottoirs et les chemins piétonniers ainsi que les emplacements publics, tels que définis en partie graphique, doivent être réalisés en matériaux perméables.

Article 10: Gestion de l'eau

Chaque maison sera reliée à un système séparatif aménagé en souterrain.

Pour chaque maison doit être prévue une cuve de récupération pour les eaux pluviales, à moins que celles-ci ne s'écoulent pas gravitairement.

2.1 Complément à la partie écrite

La partie écrite du plan d'aménagement particulier en vigueur comportant les articles de 1 à 10 sera complétée par l'article 11 comme suit:

Nouvel article:

Art 11: Reculs des constructions

Les limites des surfaces constructibles pour les constructions principales, les dépendances et les constructions souterraines, ainsi que les reculs à observer, sont définies dans la partie graphique du PAP.

