

Référence: 17224 / 31C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 07.01.2015
Le Ministre de l'Intérieur

Dan Kersch


PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER
(PROJET)

**Résidence Place des Alliés
à Differdange**

PARTIE ECRITE

10 octobre 2014

Place des Alliés
L-4684 Differdange



Sommaire partie écrite du PAP

1. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

1.1	Parcelle	4
1.2	Mode et degré d'utilisation du sol	4
1.2.1	Fonctions admissibles et mixité des fonctions.	4
1.2.2	Degré d'utilisation du sol :	4
	-Surface construite brute	4
	- Surface d'emprise au sol	4
	- <i>Surface pouvant être scellée</i>	4
	- Espace vert privé	4
1.3	Type, disposition et implantation de la construction	5
1.3.1	Type de construction	5
1.3.2	Disposition et implantation de la construction principale et saillies	5
1.3.3	Implantation des dépendances et des dépendances souterraines	5
1.3.4	Marges de reculement minimales	5
1.4	Nombre d'étages pleins	6
1.4.1	Nombre maximum de logements à 11 unités	6
1.5	Hauteur des constructions	6
1.6	Pentes et formes de toiture	7
1.7	Emplacements de stationnement	7
1.7.1	Emplacements de stationnement pour véhicules motorisés.	7
1.7.2	Emplacement de stationnement pour bicyclettes	7
1.7.3	Accès	7
1.8	Surfaces destinées à recevoir des plantations	7
1.9	Plantations	8
1.10	Aménagements extérieur	8

1.10.1	Surface consolidées	8
1.10.2	Clôtures	8
1.11	Volumes à préserver et volumes à démolir	8
1.12	Dispo. destinées à garantir le dévelop. harmonieux de l'ensemble du quartier	9
1.12.1	Matériaux et couleurs	9
1.12.2	Couleurs et matériaux des surfaces consolidées au rez-de-chaussée	9
1.12.3	Eléments et installations intégrés à la toiture	9
1.12.4	Etage supplémentaire	9
1.12.5	Emplacements de poubelles	9

2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

2.1	Fonds destinés à être cédés à la Commune	10
-----	--	----

3. DIPOSITIONS SPECIALES

3.1	Mise en œuvre des objectifs de l'article 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.	10
3.1.1	Développement durable	10
3.1.2	Qualité de vie des habitants	10

1. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

1.1 Parcelle

La délimitation de la parcelle projetée est reprise dans la *partie graphique*.

1.2 Mode et degré d'utilisation du sol

1.2.1 Fonctions admissibles et mixité des fonctions.

La parcelle est classée au PAG comme zone mixte à caractère central (ZMC).

L'immeuble peut accueillir des commerces et des logements. Le rez-de-chaussée doit être affecté au commerce. Seul le premier étage peut accueillir des services.

1.2.2 Degré d'utilisation du sol.

La surface construite brute réalisable est spécifiée par le CMU tel repris dans la *partie graphique*.

La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés

Surface construite brute

La surface construite brute maximale pour la présente est fixé dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot, dans la partie graphique.

Surface d'emprise au sol

La surface d'emprise au sol maximale du bâtiment à construire sur la présente parcelle est fixée dans le tableau de représentation schématique, dans la partie graphique.

Surface pouvant être scellée

La surface pouvant être scellée est fixée dans la case correspondante à la « surface de scellement du sol » dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou ilot, dans la partie graphique.

Espace vert privé

Afin de garantir une bonne intégration du PAP au paysage et des espaces verts privés de qualité, les principes suivants sont à respecter :

- Renforcer les structures vertes existantes par des plantations indigènes adaptées au site
- Entretenir régulièrement les surfaces vertes

1.3 Type, disposition et implantation de la construction

1.3.1 Type de construction

Le type de la construction admis est une construction isolée portant le sigle **ci**, tel indiqué dans la *partie graphique*.

1.3.2 Disposition et implantation de la construction principale et saillies

Les dimensions extérieures de la construction s'entendent isolation et revêtement des murs extérieurs inclus.

Les éléments pare-vue, débords de toiture et avant corps peuvent être en saillie par rapport aux limites maxima de surface constructibles pour constructions principales.

Les éléments pare-vue, notamment les murs, panneaux et autres éléments fixes destinés à protéger deux unités de propriété de vues directes peuvent accuser une saillie maximum de la profondeur du balcon et/ou terrasse. Leur hauteur est de maximum 2.00m. Leur nombre n'est pas limité.

Les débords de toiture peuvent accuser une saillie de maximum 1.50m

Les avant-corps ouverts, notamment les balcons, terrasses, coursives, auvents et porches, ainsi que les éléments de façade climatique peuvent accuser une saillie de maximum de 1.50m. Leur longueur et leur surface ne sont pas limitées. Les avant-corps ouverts ne peuvent empiéter sur le domaine public.

Les vérandas ne sont pas autorisées.

Les façades climatiques et les avant-corps fermés ne peuvent dépasser les limites maxima de surfaces constructibles pour constructions principales. Elles peuvent accuser une saillie maximale de 1.00m par rapport aux constructions principales. Leur longueur et leur surface ne sont limitées à 1/3 de la surface de la façade concernée. Les marquises sont uniquement autorisées sur la façade arrière.

Les jardins d'hiver et encorbellements sont interdits.

1.3.3 Implantation des dépendances et des dépendances souterraines

Sont considérés comme dépendances, les garages remises et abris de jardin ou toute construction subordonnée par rapport à la constructions principales.

Sont non autorisés les remises et abris de jardin

Sont considérées comme dépendances souterraines, les garages, caves et locaux utilitaires aménagés sous le premier étage plein.

Les dépendances souterraines peuvent être réalisées sur l'entièreté de la parcelle.

1.3.4 Marges de reculement minimales

Les reculs à respecter sont repris dans la partie graphique.

1.4 Nombre d'étages pleins

Le nombre maximum d'étages pleins autorisés est indiqué dans la partie graphique (chiffres romains).

Le signe + indique qu'un étage supplémentaire peut être aménagé au-dessus du dernier étage plein. La surface d'étage brute de cet étage supplémentaire ne peut être supérieur à 80% de celle de l'étage situé en dessous.

1.4.1 Nombre maximum de logements à 11 unités.

1.5 Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée dans l'axe médian de chaque pan de façade. Le point de référence est l'axe de la voie desservante.

La limitation de la hauteur des constructions est assurée par le nombre maximum d'étages pleins, la hauteur d'étage maximale, la hauteur maximale de l'acrotère, la différence de niveau maximale entre la corniche et le faite, ainsi que par la hauteur maximale socle des constructions.

Hauteur à l'acrotère

La hauteur à l'acrotère de la construction est fixée dans la partie graphique du PAP. Dans le cas où l'étage est réalisé sous forme de retrait avec la toiture plate, la hauteur de l'acrotère est limitée à 1.00m à partir du niveau fini de l'étage en retrait.

Hauteur hors tout

La hauteur maximale hors tout (ht) correspond à la distance entre le point extrême de la construction et le niveau de référence. Elle est identifiée par le sigle « ht » et est fixée dans la partie graphique.

Hauteur du socle

La hauteur du socle ne peut être supérieur à 1.50m

Hauteur libre sous plafond

La hauteur d'étage est limitée à deux mètres cinquante centimètres (2.50m) pour les logements et à trois mètres cinquante centimètres (3.50m) pour les commerces.

Les pièces destinées au séjour temporaire de personnes, les niveaux en sous-sol et les dépendances devront avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins deux mètres et vingt centimètres (2,20m).

Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol :

Le nombre de niveaux pleins hors sol est fixé sur la partie graphique.

Le nombre de niveaux en sous-sol est fixé sur la partie graphique.

Le signe + indique qu'un étage supplémentaire peut être aménagé au-dessus du dernier étage plein. La surface d'étage brute de cet étage supplémentaire ne peut être supérieure à 80% de celle de l'étage situé en dessous

1.6 Pentés et formes de toiture

La forme des toitures admises est reprise dans la *partie graphique*.

La pente maximale des toitures inclinées découle de la différence de niveau maximale entre le faite et la corniche telle stipulée à l'article 1.5

La toiture plate de l'étage supplémentaire ne peut pas être aménagée comme terrasse. Elle peut avoir un débord de maximum 1,50m à l'arrière (OUEST) et 0,60m devant (EST) par rapport à l'alignement obligatoire pour retraits (trait tillé jaune dans légende complémentaire).

1.7 Emplacements de stationnement

1.7.1 Emplacements de stationnement pour véhicules motorisés.

Les emplacements de stationnement pour véhicules motorisés.

Les emplacements de stationnement doivent être aménagés dans les dépendances souterraines.

Le nombre d'emplacements est fixé comme suit :
-min/max 1.00 emplacement par unité d'habitation

En cas de réalisation d'équipements collectifs ou de programmes de construction spécifiques (résidences-service pour personnes âgées, logements pour étudiants, logements communautaires, etc.) le nombre d'emplacements de stationnements requis peut être adapté aux besoins spécifiques.

1.7.2 Emplacement de stationnement pour bicyclettes

Un ou plusieurs locaux pour bicyclettes doit être prévu.
Le nombre minimum d'emplacements est fixé comme suit :
-1.00 emplacement par logement
-1.00 emplacement par tranche de 125m² de surface construite brute pour les services.

1.7.3 Accès

La localisation de l'accès carrossable est repris dans la *partie graphique*.

1.8 Surfaces destinées à recevoir des plantations

50% de la partie de la toiture du premier étage plein qui reste libre de toute construction doit recevoir une couverture végétale d'une épaisseur d'au moins de 0.30m.
50% de la surface du recul arrière de la construction doivent être plantés.
La toiture peut recevoir un complexe végétal.

1.9 Plantations

Les arbres, arbustes et haies doivent être d'essence indigène.
Les arbres doivent être plantés à une distance de 1.50 mètre par rapport aux limites de propriété.

Les conifères sont interdits.

1.10 Aménagements extérieur

1.10.1 Surface consolidées

Sont à considérer comme surfaces consolidées, les surfaces perméables et imperméables, notamment les surfaces aménagées sous forme d'accès à l'immeuble. D'accès carrossables, de rampes de garages, de chemins, de perrons, de seuils, de dégagements nécessaires aux commerces et services implantés au rez-de-chaussée, d'escaliers extérieurs et de terrasses.

1.10.2 Clôtures

Les clôtures sur les limites de propriété sont à réaliser sous forme de plantations (haies, arbustes, plantes grimpantes sur treillis métalliques), de grilles, de panneaux, de murs massifs ou de murs complétés de grillages.

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1.80 mètres.

La hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau du terrain le plus élevé.

Les clôtures au nord et ouest sont autorisées en haies vivantes et ne dépassant pas un mètre (1m).

1.11 Volumes à préserver et volumes à démolir

Les constructions existantes peuvent être préservées aussi longtemps que leur démolition n'est pas envisagée afin d'exécuter le présent PAP.

1.12 Dispositions destinées à garantir le développement harmonieux de l'ensemble du quartier

La distribution et l'échelonnage des volumes bâtis doit tenir compte du tissu existant et prendre soin des raccords aux immeubles situés aux abords immédiats.

1.12.1 Matériaux et couleurs

La mise en œuvre de verre miroitant (Spiegelglas) et de tuiles vernissées est interdite.

Les couleurs fluorescentes et criardes sont interdites.

1.12.2 Couleurs et matériaux des surfaces consolidées au rez-de-chaussée

Les couleurs et matériaux des surfaces consolidées au rez-de-chaussée ouvertes au public doivent s'accorder à ceux des surfaces ouvertes au public adjacentes.

1.12.3 Eléments et installations intégrés à la toiture

Les éléments intégrés à la toiture, destinés à l'éclairage et à l'aération doivent être implantés avec un recul de 0.50m par rapport à l'aplomb de la façade et avec un recul de 1.00m sur les limites latérales.

Les installations techniques intégrées à la toiture, notamment les cabanons d'accès, souches de cheminées et d'aérations, antennes, panneaux solaires, installations photovoltaïques, cabanons d'ascenseurs et installations liées à la production du froid, de chaleur et de renouvellement d'air doivent être implantées avec un recul de 1.00m par rapport à l'aplomb de la façade et avec un recul de 1.00 mètre sur les limites latérales.

Les installations techniques peuvent dépasser la hauteur maximale des constructions principales de maximum 2.00m. Elles sont à disposer de manières cohérentes et ordonné.

L'habillage des cabanons d'accès, des cabanons d'ascenseur et des installations liées à la production de froid, de chaleur et de renouvellement d'air est obligatoire. Les matériaux employés doivent s'accorder à ceux utilisés pour les façades et toitures.

Aucune ventilation supplémentaire du sous-sol n'est autorisée dans la partie arrière du bâtiment au niveau Rez-de-chaussée.

1.12.4 Etage supplémentaire

L'étage supplémentaire peut être réalisé sous forme d'étage en retrait au dessus du dernier étage plein. Le recul de l'étage en retrait par rapport à la façade du dernier étage plein doit être égal ou supérieur à 1.20m.

L'étage supplémentaire peut être partiellement ou entièrement à l'aplomb des façades de l'étage plein situé en dessous.

1.12.5 Emplacements de poubelles

Les emplacements pour les poubelles doivent être aménagés à l'intérieur des constructions.

AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

2.1 Fonds destinés à être cédés à la Commune

Il n'y a pas d'emprise destinées à être cédés à la commune.

3. DIPOSITIONS SPECIALES

3.1 Mise en œuvre des objectifs de l'article 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

3.1.1 Développement durable

Une préférence doit être donnée aux matériaux de construction fabriqués à partir de matières premières qui repoussent.

La mise en œuvre du PVC est à réduire au strict minimum.

Les fenêtres, portes, volets, panneaux et revêtements en PVC ne sont autorisés que s'il n'existe aucune autre alternative technique.

3.1.2 Qualité de vie des habitants

La moyenne des surfaces de stockage et de rangement attribuées aux logements est de minimum 6.00m² suivant le PAG en cours.

Les combles aménagés doivent accuser une hauteur libre sous plafond d'au moins 2.50 sur au moins 2/3 de leur surface.

Les locaux pour les récipients d'ordures ménagères doivent être dimensionnés en fonction du nombre et de la taille des récipients du système de tri et de collecte en vigueur au moment de la demande de l'autorisation de construire.