

OBJET :	<div>MODIFICATION PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER NOUVEAU QUARTIER</div> <div>LIEU-DIT « PARC DES SPORTS » A OBERCORN</div> <div>PARTIE ECRITE REGLEMENTAIRE MODIFIEE</div>
COMMUNE :	DIFFERDANGE
PARCELLE :	N°346/7393
MAITRE DE L'OUVRAGE :	Immobilière Bei 97, rue Michel Rodange L-4306 Esch-sur-Alzette
PROPRIETAIRE :	VOI S.A.R.L
CONCEPTION :	PERSPECTIVE STUDIOS 6-8, GRAND-RUE L-3926 MONDERCANGE TEL : +352 26 26 13 E-MAIL : INFO@PERSPECTIVE.ARCHI
DATE :	19 OCTOBRE 2023

# **MODIFICATION PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER NOUVEAU QUARTIER LIEU-DIT « PARC DES SPORTS » A OBERCORN**

## **PARTIE ECRITE REGLEMENTAIRE**

### **A. GENERALITES**

ART.A1 - BUT ET PORTEE DU REGLEMENT

ART.A2 - DEFINITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

ART.A3 - PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUE

ART. A4 - TOPOGRAPHIE

ART.A5 - AFFECTATIONS

ART.A6 - REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES

ART.A7 - REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS

ART.A8 - TABLEAUX RECAPITULATIFS DES SURFACES

### **B. IMMEUBLE EN ORDRE CONTIGU (lot 01 et 02)**

ART.B1 - IMPLANTATION

ART.B2 - NIVEAUX

ART.B3 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

ART.B4 - FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES

ART.B5 - SAILLES, AVANT-CORPS ET LOGGIAS

ART.B6 - SERVITUDES

## A. GENERALITES

### ART. A1 - BUT ET PORTEE DU REGLEMENT

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

La surface de ce projet d'aménagement particulier, composé de deux lots, est de 16,35ares. Le COS (Coefficient d'Occupation du sol) pour ce projet d'aménagement particulier est de **0,51**. Le CMU (Coefficient maximum d'Utilisation du sol) pour ce projet d'aménagement particulier est de **3,22**.

### ART. A2 - DEFINITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

#### A2.1 PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

Document à caractère réglementaire (planche n°01) présentant le projet d'aménagement particulier, et les règles d'urbanisme concordantes.

#### A2. 2 COUPES SIGNIFICATIVES ET REPRESENTATION AXONOMETRIQUE

Documents à caractère réglementaire (planche n°01) présentant l'aménagement en profils des lots privés et du domaine public.

### ART. A3 - PRECISION 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 priment sur les côtes de dimensionnement des emprises constructibles.

### ART. A4 - TOPOGRAPHIE

#### A4.1 COURBES DE NIVEAUX

- Les courbes de niveaux du terrain existant sont indiquées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des pointillés noirs (terrain existant). Ces courbes de niveaux correspondent à la morphologie actuelle du terrain, avant-projet.
- Les courbes de niveaux du terrain remodelé sont indiquées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des pointillés rouges (terrain remodelé). Ces courbes de niveaux définissent la morphologie projetée du terrain, et les travaux de déblais / remblais projetés lors de l'exécution des travaux.

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.

Le plan d'exécution du présent projet d'aménagement particulier respectera l'aménagement et le modelage topographique des espaces publics avec une tolérance de 0,25 mètre au maximum.

## ART. A5 - AFFECTATIONS

Le projet d'aménagement particulier prévoit la construction de deux immeubles reprenant les fonctions suivantes :

- Habitat de type collectif, qui prévoit un maximum de 20 logements (**LOT 1**)
- Activités tertiaires, hôtel / salles de réunion
- **Chambres étudiants de 36 chambres (LOT 2)**
- Commerces / Services/ Restauration
- Locaux techniques, fonctionnements

Une partie de la surface du rez-de-chaussée situé sur le lot 01, est à réserver à des commerces, où le cas échéant, des bureaux ou professions libérales.

**Sur le lot 02, une surface minimale de 80,00m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée est à réserver aux espaces étudiants.**

## ART. A6 - REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES

### A6.1.1 EMBLEMENTS DE STATIONNEMENT

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

#### Lot 1

- 1,00 emplacement pour véhicules automobiles par unité de logement collectif, définis à l'intérieur de la construction souterraine
- 1,00 emplacement par tranche de 35,00m<sup>2</sup> de surface d'étage pour les commerces ou 1,00 emplacement pour deux employés
- 1,00 emplacement par tranche de 35,00m<sup>2</sup> de surface d'étage pour café ou restaurants

### A6.1.2 DEROGATION AU REGLEMENT PAG

Conformément à l'article 108bis, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le présent règlement soumet à dérogation **l'Article 11 : emplacements de stationnement du PAG** de la commune de Differdange.

En conséquence, pour le présent projet d'aménagement particulier, il est possible de :

#### Lot 2

- **Les emplacements ne sont pas obligatoires. Le Parkhaus peut toujours servir en tant qu'emplacement.**

### A6.2 ACCES CARROSSABLE

Les accès carrossables doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique et n'apporter ni gêne ni perturbation. Les accès doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique et les chemins piétons.

### A6.3 MATERIAUX DE FACADES

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. L'administration communale se réserve le droit de présentation d'un échantillon du ou des matériaux projetés avant toute mise en œuvre.

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

#### A6.4 MATERIAUX DE REVETEMENT EXTERIEURS

Les différents matériaux sont à indiquer sur le plan de la demande d'autorisation de bâtir. Les accès carrossable et piéton vers l'immeuble peuvent être scellés. Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15% pour 15 centimètres d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%. Les menuiseries extérieures en PVC ne sont pas autorisées.

#### A6.5 PLANTATIONS DANS LES ESPACES VERTS PRIVES

Seules sont autorisées des espèces de plantes indigènes en ce qui concerne les haies, les arbres et les arbustes. Des plantations d'arbre indigène sont recommandées sur la parcelle. Les plantations sont à indiquer lors de la demande d'autorisation de bâtir.

Le saule au nord de la parcelle doit être conservé.

### **ART. A7 - REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS**

#### A7.1 GENERALITES

Sans objet.

#### A7.2 AMÉNAGEMENT DES ESPACES VERTS PUBLICS

Sans objet.

### **ART. A8 - TABLEAUX RECAPITULATIFS DES SURFACES**

DENSITE DE LOGEMENT	SURFACE BRUTE	SURFACE NETTE	SURFACES PRIVEES ET PUBLIQUES NECESSAIRES A LA VIABILISATION	SURFACE CEDEE AU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL
147 LOGEMENTS / HECTARE (MAXIMUM)	16,35 ARES	16,35 ARES	0,00 ARES	0,00 ARES SOIT +/-0% A CEDER

LOT	SURFACE DULOT (ARE)	SURFACE D'EMPRISE AU SOL MAXIMALE (M²)	SURFACE CONSTRUCTIBLE BRUTE (M²)	SURFACE SCELEE MAXIMALE (M²)	COS	CMU	CSS
1	6,00	414,00	2344,00	585,71	0,69		0,98
2	10,35	420,00	2915,00	550,00	0,41		0,54
TOTAL	16,35	834,00	5259,00	1135,71	0,51	3,22	0,70

**B. IMMEUBLE EN ORDRE CONTIGU (lot 01 et 02)****ART. B1 - IMPLANTATION**

Les limites maximales de surface constructible sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°01).

Les profondeurs (minimales et/ou maximales) sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°01).

Les distances de recul minimales (antérieures, postérieures et latérales) des constructions sont fixées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°01).

**ART. B2 - NIVEAUX**

La partie graphique du projet d'aménagement particulier précise pour chaque lot les nombres de niveaux suivants :

- V+ 1R +2S, définissant 5 niveaux pleins + 1 niveau en retrait+ 2 niveaux en sous-sol - lot 1
- VI + 1R + 2S, définissant 6 niveaux pleins + 1 niveau en retrait + 2 niveaux en sous-sol - lot 2

Le niveau fini du premier niveau plein (I) peut être supérieur du niveau de l'axe de la voie desservante de 0,50 mètre au maximum. Cette différence de hauteur est mesurée dans l'axe du bâtiment. Le niveau défini en retrait pourra être aménagé sur une surface correspondante à 80% maximum de la surface du dernier niveau.

**ART. B3 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur à l'acrotère est de :

- 16,00 mètres maximum pour le dernier niveau plein du lot 01.
- 19,20 mètres maximum pour le dernier niveau plein du lot 02.

La hauteur à l'acrotère de l'étage en retrait pourra être supérieure de 3,00 mètre maximum.

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

**ART. B4 - FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES**

Les toitures des constructions doivent être de type :

- Toiture plate (tp). Celle-ci pourra être végétalisée.

Dans le cas de toiture verte, la hauteur à l'acrotère pourra être dépassée dans les limites techniques nécessaires c'est-à-dire de 0,50 mètre maximum.

Les superstructures des constructions, telle que cabanons d'ascenseur, cages d'escaliers, équipements de conditionnement d'air, antennes et installations techniques ne sont pas tenu de respecter les hauteurs prescrites ; elles resteront toutefois inscrites, dans un gabarit établi à 35 degrés à partir de la ligne de rive de l'acrotère.

**ART. B5 - SAILLIES, AVANT-CORPS ET LOGGIAS**

L'aménagement de balcons, ou saillies est interdit sur les façades ouvrant sur la rue publique, les loggias sont admises.

**ART.B6 - SERVITUDES****B 6.1 - SERVITUDE DE PASSAGE**

Une servitude de passage est prévue au nord du lot afin de garantir le bon fonctionnement de la piscine en plein air durant l'été par une entrée secondaire (accès piéton et de service).

**B 6.2 - SERVITUDE URBANISTIQUE**

Une servitude urbanistique couvre l'entièreté du système racinaire de l'arbre à conserver. Les seules constructions y autorisées sont des terrasses en bois sur plots. Toute fondation béton est interdite.