

# PARTIE ECRITE

## 1. But et portée du règlement

- Le présent règlement fixe les règles destinées à assumer un aménagement harmonieux tant au point de vue urbanistique qu'au point de vue architectural dans le respect de la configuration naturelle du site sur les parcelles 1194/9987, 1194/9989, 1194/9990, 1191/9992, et 1195/9994 de la section B de Differdange dans la commune de Differdange

Le présent règlement définit et complète les règles urbanistiques de la partie graphique du PAP. La coupe schématique repris dans la partie graphique indique complémentirement et à titre indicatif les prescriptions urbanistiques définies dans la partie écrite.

Le présent PAP se base sur le PAG en vigueur de la commune de Differdange

Pour tout ce qui n'est pas défini par le présent règlement particulier, le projet reste soumis aux prescriptions du PAG et du Règlement sur les Bâtisses de la commune de Differdange en vigueur au moment de l'introduction de la demande d'autorisation

## 2. Affectations

Le projet est situé partiellement dans une zone WOB III (Wohngebiet – offene Bauweise) et partiellement dans une zone MOB IV (Mischgebiet – offene Bauweise)

Le projet prévoit la création de 4 immeubles résidentiels avec trois maisons unifamiliales- avec la possibilité d'y aménager un logement intégré et un immeuble résidentiel à 3 unités (lot 2). Y peuvent être aménagés également des chambres pour étudiants sans que chaque chambre soit considérée comme unité.

## 3. Implantations

Les constructions sont à implanter dans les limites des surfaces constructibles prévues par la partie graphique du présent PAP.

Les saillies par rapport aux limites des surfaces constructibles (balcons, auvents, avant-corps,...) sont autorisées suivant les prescriptions y relatives du règlement général sur les bâtisses en vigueur au moment de l'introduction de la demande d'autorisation.

Les alignements obligatoires définis par la partie graphique doivent être construits au moins sur 2/3 de leur largeur.

Les reculs sont définis par la partie graphique.

## 4. Niveaux

Le nombre d'étages est limité à 3 + un étage aménagé dans les combles (Rez + 2 étages + Combles). Les combles ne peuvent être aménagés en tant que surface habitable si le rez-de-chaussée ne l'est pas.

## 5. Nombre d'unités

Le nombre maximal d'unités est de 1 unité (+ éventuellement 1 logement intégré) pour les lots 1, 3 et 4. Le nombre maximal d'unités pour le lot 2 est de 3 unités.

## 6. Saillies/Balcons

Les saillies et balcons sont autorisés et doivent être aménagés conformément au règlement sur les bâtisses.

## 7. Menuiserie extérieure

Le PVC ne sera pas accepté pour la menuiserie extérieure.

## 8. Garages

La construction de garages ou emplacements est permise à l'intérieur du gabarit autorisé pour la construction principale.

Sont à considérer comme suffisants :

- 1,5 emplacement par logement dans les immeubles collectifs,
- 1 emplacement par maison unifamiliale

Lorsque le propriétaire établit qu'il se trouve dans l'impossibilité d'aménager sur sa propriété ou dans un rayon de 100 mètres autour de sa propriété, et en situation appropriée, tout ou partie des places imposées, une taxe dont le montant sera défini par un règlement-taxe de la Ville de Differdange est à payer à titre de compensation.

Dans le cas de nouvelles constructions, les pentes d'accès aux garages ne pourront dépasser une déclivité de 15%. Un aménagement des emplacements de parking n'est donc pas possible au niveau du sous-sol.

## 9. Tableau récapitulatif

Zone PAG	WOB III / MOB IV
Destination	Habitat, professions libérales
Nombre d'unités	max. 1 pour lots 1, 3 et 4 ; max 3 pour lot 2
Profondeur bâtiment principal	max 15 m,
Profondeur sous-sol	max 15 m,
Recul avant	défini par partie graphique
Recul latéral	défini par partie graphique
Recul postérieur	défini par partie graphique
Niveaux max	3+Combles (combles habitables si le rez ne l'est pas)
Hauteur corniche	imposé par partie graphique
Hauteur faîtière	imposé par partie graphique
Pente toiture	imposé par partie graphique
COS	max 0,45 pour WOB III et max 0,50 pour MOB IV
CMU *	max 1,35 pour WOB III et max 2,00 pour MOB IV

\*le cmu n'est donné qu'à titre indicatif pour vérifier la conformité par rapport au PAG

\* calcul du cmu: les combles ne peuvent être aménagés en tant que surface habitable si le rez-de-chaussée ne l'est pas

## 10. Vérification du cmu

Lot 1	Surface terrain	312
Zone	WOB III	
	COS = 0,45	140,4
	CMU = 1,35	421,2
Projet (Rez-de-ch. = Garage et cave) (alternative= rez aménagé - combles non aménagé)		
Emprise au sol:		129
surface max construite		387

Lot 2	Surface terrain	293
Zone	WOB III	
	COS = 0,45	131,85
	CMU = 1,35	395,55
Projet (Rez-de-ch. = Garage et cave) (alternative= rez aménagé - combles non aménagé)		
Emprise au sol:		114
surface max construite		342

Lot 3	Surface terrain	260
Zone	MOB IV	
	COS = 0,5	130
	CMU = 2	520
Projet (Rez-de-ch. = Garage et cave) (alternative= rez aménagé - combles non aménagé)		
Emprise au sol:		118
surface max construite		354

Lot 4	Surface terrain	298
Zone	MOB IV	
	COS = 0,5	149
	CMU = 2	596
Projet (Rez-de-ch. = Garage et cave) (alternative= rez aménagé - combles non aménagé)		
Emprise au sol:		119
surface max construite		357

## 11. Bilan des Surfaces

### 11.1 Situation existante

**Surface terrains privés :** **11.63 ares**

### 11.2 Situation projetée

**Surface cédée à la commune:** **0.00 ares**

**Surface terrains privés (à titre indicatif) :** **11.63 ares**

### 11.3 Aménagement du domaine public - Pas d'aménagement prévu

### 11.4 Espace vert Public - Pas d'aménagement prévu

### 11.5 Aménagement du domaine privé

Le lot 2 doit aménager un minimum de quatre emplacements dont deux indépendants à l'intérieur du volume. Le reste des emplacements peuvent être aménagés dans un rayon de 100m autour de sa propriété ou être compensés par une taxe conformément à l'article 8 de cette partie écrite.

Les surfaces scellées sont à réduire au strict minimum afin de favoriser l'infiltration in situ de l'eau pluviale.

La construction d'abris-jardins ou d'autres dépendances est autorisée sur la parcelle

### 11.6 Espace vert Privé

Les marges de reculement imposées antérieure pourront être aménagées en dur (surface scellée) sous forme de chemins d'accès.

Les marges de reculement postérieures seront à aménager sous forme d'espace vert (jardin, jardin d'agrément) à l'exception des terrasses et abri-jardin éventuels.

### 11.7 Aménagement d'emplacements de stationnement publics - Pas d'aménagement prévu

## 12. Annexes

- extrait de la carte topographique à l'échelle 1/5000
- extrait cadastral à l'échelle 1/1250
- plan de mesurage à l'échelle 1/250
- les conventions avec les voisins
- le relevé topographique
- extrait du PAG
- proposition d'aménagement des emplacements de parking pour le lot 2