

10.7.2013
Modifications du 14.4.2014

MODIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER « am Mathendahl 1 »

"am Mathendahl 1+"

Commune de Differdange

Niedercorn

Maître de l'ouvrage

Administration Communale de Differdange

40, avenue Charlotte
L-4530 Differdange

Maître d'œuvre :

Next Step Architecture et Urbanisme s.à r.l
39, rue des états-unis, L-1477 Luxembourg

Suivant la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant
l'aménagement communal et le développement urbain

Partie écrite

MODIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER « am Mathendahl 1 »

"Mathendahl 1+ "

Maître de l'ouvrage :

Administration Communale de Differdange

40, avenue Charlotte
L-4530 Differdange

Maître d'œuvre :

Next Step Architecture et Urbanisme s.à r.l
39, rue des états-unis, L-1477 Luxembourg

10.7.2013

Modifications du 14.4.2014

Référence: <u>16.985/340</u>
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: <u>21.07.2014</u>
Le Ministre de l'Intérieur

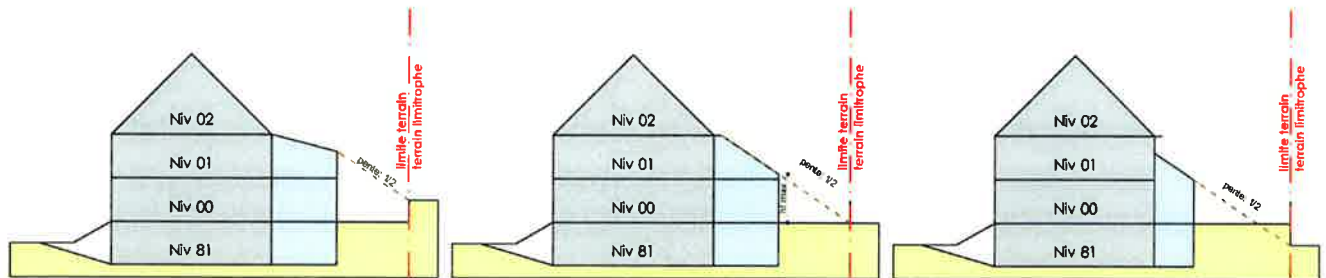
Dan Kersch

INTRODUCTION

« Mathendahl 1+ » est une modification des dispositions de « Mathendahl 1 ». Le regard principal est porté à la construction d'annexes dans les reculs postérieurs des volumes principaux, à l'étage d'habitation principal (Niv. 00), permettant d'agrandir le séjour, dans le respect des espaces jardin.

Le jeu de règles graphiques et écrites résulte dans des gabarits qui dépendent directement du voisinage et qui, en conséquence, ne sont pas les mêmes pour tous les lots. Ils expriment le droit du particulier d'agrandir sa maison, dans la mesure où ce droit ne compromet pas les intérêts publics en général, et des voisins en particulier.

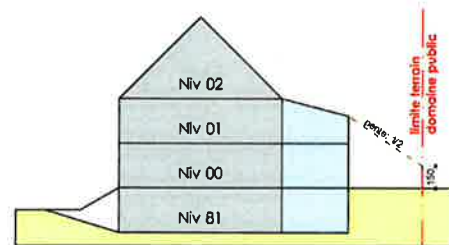
En vue de l'uniformité qui caractérise l'ensemble des constructions principales, une expression individuelle des futures annexes est cherchée : les prescriptions d'ordre esthétique ont été réduites à un minimum, mais servent à prescrire des volumétries simples et à garantir une lisibilité des annexes comme telles.



CROQUIS 1

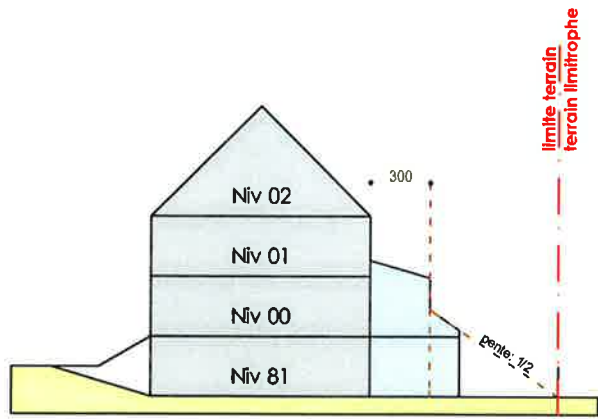
Les hauteurs et profondeurs des annexes sont définies par rapport aux niveaux des terrains limitrophes à la limite postérieure des terrains par des lignes de pente (hauteur : longueur) = (1:2) (CROQUIS 1).

Si la limite postérieure ne donne pas sur un jardin privé, un niveau théorique surélevé de 1,5 mètres par rapport au niveau réel est pris en considération (CROQUIS 2).



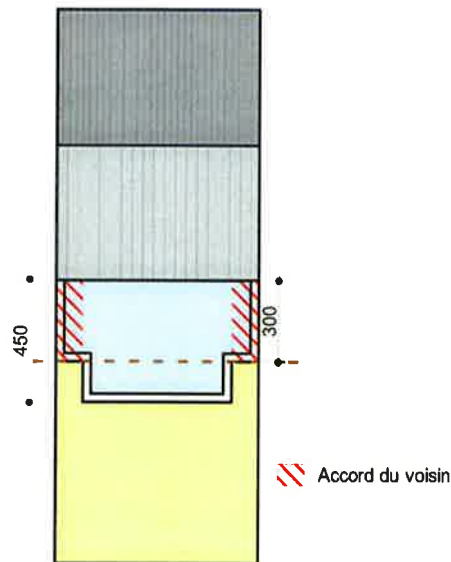
CROQUIS 2

Afin de permettre dans la stricte mesure du possible à tous les propriétaires l'agrandissement de leur séjour, dans une bande de 3,00m, la ligne de pente 1:2 n'intervient qu'à partir du Niv. 01 (CROQUIS 3).



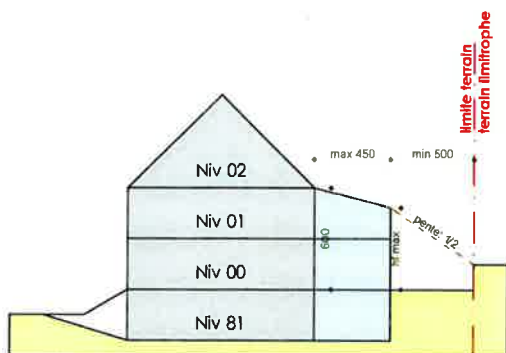
CROQUIS 3

Dans cette même bande, le recul latéral peut être diminué, pour tous les niveaux, à 0 mètres, avec l'accord du voisin (CROQUIS 4).



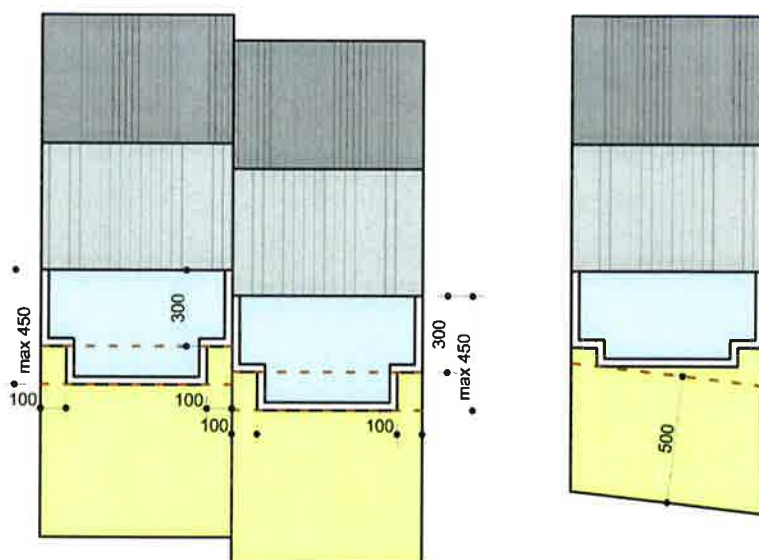
CROQUIS 4

Ils peuvent résulter, selon les cas, des constructions annexes de hauteurs et profondeurs très différentes. Cependant, la hauteur maximale des annexes ne peut en aucun cas dépasser celle de la corniche de la construction principale, et la hauteur de la façade postérieure des annexes est limitée par une valeur numérique se référant au niveau du terrain naturel à la façade postérieure de la construction principale. Le recul postérieur minimal à respecter est de 5 mètres. La profondeur maximale des annexes est limitée à 4,50 mètres (CROQUIS 5), permettant de garantir le respect global des différents coefficients de densité qui sont d'application.



CROQUIS 5

Les « cas particuliers » résultant de constructions principales voisines décalées ainsi que de façades postérieures se présentant obliquement par rapport à la limite postérieure sont traités suivant le CROQUIS 6.



CROQUIS 6

Remarque :

Les fonds couverts par le présent PAP sont classés entant que zone d'habitation W_oIII par le PAG en vigueur, approuvé le 3.9.2009.

Les règles énumérées ci-après forment la partie écrite du PAP « MATHENDAHL 1+ ». Elles s'appliquent cumulativement.

Elles concernent la construction d'annexes postérieures aux constructions principales existantes.

Tout autre aménagement, tel que par exemple le modelage de terrains ou l'aménagement des combles, est à exécuter en accord avec le PAG en vigueur.

PARTIE ECRITE

Le présent PAP « Mathendahl 1+ » présente un complément au PAG de la commune de Differdange, qu'il précise par la définition

- d'alignements à respecter,
- de limitations des surfaces constructibles
- de restrictions concernant l'aspect des toitures,
- de certains matériaux de construction à utiliser.

Les fonds concernés se situent au lieu dit « Am Mathendahl » à Niedercorn.

Il s'agit plus précisément des propriétés privées :

- N°6-19, rue des Pommiers
- N°20-32, rue des Poiriers
- N°33-42, rue des Pruniers
- N°43-45, rue Mathendahl
- N°46-50, rue des Rosiers
- N°51-56, rue des Fleurs
- N°57-60, rue Mathendahl

Les lots 1, 2, 3, 4, et 46 rue Mathendahl, ainsi que le lot 61, rue des Rosiers ne sont pas couverts par le présent PAP. Le PAG fait fois

Profondeur des annexes et recul postérieur :

(1) Une bande de 5m, parallèle à la limite postérieure du terrain doit rester libre de toute construction, y compris les corps avancés, et est réservé à la végétation.

(2) La profondeur maximale des annexes est fixée à 4,50 m, mesurés dès le nu des façades postérieures, compte non tenu des saillies aux façades.

Recul latéral des annexes :

(3) Le recul des annexes par rapport à la limite latérale aux terrains privés est fixé à 1 m, exception faite des cas envisagés sous (5).

(4) Les annexes aux maisons en têtes de bande, ne peuvent dépasser le nu du pignon, compte non tenu des saillies aux façades.

(5) S'il y a accord entre voisins, en dedans une bande de 3,00 m, mesurée dès le nu de la façade postérieure, les constructions annexes peuvent être érigées sans recul sur la limite latérale.

Il en est de même si des annexes ont déjà été implantées sans recul latéral.

L'accord fait sujet d'une convention écrite entre voisins à joindre à la demande d'autorisation.

Si une annexe a été érigée sans recul latéral, ou une convention à ce sujet a été signée, la deuxième annexe sur la limite est à construire elle aussi sans recul.

(6) Les reculs compris entre 0 et 1 m sont interdits afin d'éviter des « Knaschtecker ».

Hauteur des annexes :

(7) La hauteur de faîte ou d'acrotère des annexes ne peut pas dépasser la hauteur de la corniche de la construction principale. La hauteur de façade des annexes est limitée par une valeur numérique se rapportant au niveau du terrain naturel à la façade postérieure de la construction principale.

(8) Sous réserve que (1) soit respecté, en dedans une bande de 3,00 mètres, mesurés dès le nu de la façade postérieure de la construction principale, une construction annexe sur le niveau des garages (Niv. 81) et le premier niveau habitable (Niv. 00) est autorisée, dont la hauteur de faîtière ou d'acrotère est inférieure à la hauteur des tablettes de fenêtre du Niv. 01.

(9) La hauteur du volume de l'annexe peut dépasser la hauteur prévue sous (8), sous condition de ne pas dépasser la ligne ayant une pente de $h/l = 1/2$ construite par rapport à la limite postérieure au niveau du terrain naturel limitrophe (voir partie graphique)

(10) Dans le cas où le terrain limitrophe n'est pas un jardin privé, le point de départ de la ligne peut être surélevé de 1,5 mètres.

Prescriptions d'ordre esthétique

(11) Seules les toitures plates (pouvant éventuellement servir de toitures terrasses) et les toitures en pente unique, dont la corniche est parallèle à la façade postérieure des constructions principales, sont autorisables.

(12) Au moins la moitié des surfaces verticales hors-sol des annexes sont en verre, abstraction faite des façades latérales. Le restant des surfaces est réalisé de préférence en matériaux différents, mais au moins dans un coloris différent de celui de la construction principale.

Constructions principales

(13) Les hauteurs de corniche et les pentes de toiture des constructions principales sont à conserver.

Next Step Architecture et Urbanisme s.à r.l., le 10.7.2013
Modifié le 14.4.2014