

OBJET :	<p style="text-align: center;">PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER NOUVEAU QUARTIER</p> <p style="text-align: center;">LIEU-DIT "RUE PIERRE GANSEN"</p> <p style="text-align: center;">À NIEDERCORN</p> <p style="text-align: center;">PARTIE ECRITE MODIFIEE SELON AVIS 17491/34C</p>
COMMUNE :	DIFFERDANGE
PARCELLES :	N°3085/7579 ; N°3085/7580 ; N°3085/7581 ; N°3085/7582 ; N°3085/7583 ; N°3085/7584 ; N°3085/7585 ; N°3085/7586 ; N°3085/7587 ; N°3085/7588 ; N°3085/7625 ; N°3085/7626 ; N°3085/7589 ; N°3085/7627 ; N°3085/7628 ; N°3085/7629 ; N°3085/7630 ; N°3085/7631 ; N°3085/7632, N°3085/7633 ; N°3085/7634 ; N°3085/7635
MAITRE DE L'OUVRAGE :	<p style="text-align: center;">ADMINISTRATION COMMUNALE DE DIFFERDANGE 40, AVENUE CHARLOTTE L-4530 DIFFERDANGE</p>
PROPRIETAIRES :	COPROPRIÉTÉ VOLONTAIRE : BARTOCII ANTONELLA, CONSORTIUM D'HÉRITIERS : NURENBERG ANDREA FRANCIS, NURENBERG TAMARA ; PARTENARIAT : BERNA PASCALE, STEFANINI STEVE ; COMMUNAUTÉ D'ÉPOUX : MARELLI CHRISTINE, RIPPINGER CHARLES CLIFF ; COPROPRIÉTÉ VOLONTAIRE : MOREIRA TEIXEIRA SANDRA ISABEL, SAMPAIO REBELO PAULO JORGE ; COPROPRIÉTÉ VOLONTAIRE : DEJANA NATHALIE, GLODT MYRIAM MADELEINE ROBERTA ; ABALA JOVELYN ; COMMUNAUTÉ D'ÉPOUX : GONCALVES FELGUEIRAS ARISTIDES, RODRIGUES FERNANDES AGOSTINHA MANUELA ; COPROPRIÉTÉ VOLONTAIRE : DOSTERT MARCEL MATHIAS, RODRIGUES DOS SANTOS GABRIELA ; STEFANELLI JEAN-PIERRE ; RISCHARD JEAN ; COMMUNAUTÉ D'ÉPOUX : FERREIRA DA COSTA LUIS FILIPE, SOUSA DA COSTA PAULA CRISTINA ; ALFAIATE CRISTINA ; GENGLER ANDRE ; COMMUNAUTÉ D'ÉPOUX : JUNCKEL FLORENCE LUCIE, USELDINGER ARMAND JEAN MARCEL ; LANGGUTH JEANNOT ; KRIPPLER JEAN-MARIE ; CIACCHI CLAUDE ; KAISER STEVE ; RENNEL JEAN-PAUL ; COMMUNAUTÉ D'ÉPOUX : DUJMOVIC MIRJANA, PECIREP ZORAN ; CONSORTIUM D'HÉRITIERS : HOFFELT SUZANNE MARIE, KAISER CHRISTIANE MADELEINE, KAISER GASTON, KAISER STEVE ; WEILAND FERNAND.
CONCEPTION :	<p style="text-align: center;">ESPACE ET PAYSAGES 12, AVENUE DU ROCK'N'ROLL L - 4361 ESCH-SUR-ALZETTE TEL : 26 17 84 FAX : 26 17 85 E-MAIL : INFO@ESPACEPAYSAGES.LU</p>
DATE :	04 JANVIER 2016

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER
NOUVEAU QUARTIER LIEU-DIT "RUE PIERRE GANSEN"
À NIEDERCORN

PARTIE ECRITE REGLEMENTAIRE

SOMMAIRE

A. GENERALITES	3
ART. A1 – BUT ET PORTEE DU REGLEMENT	3
ART. A2 – DEFINITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES	3
ART. A3 – PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES	3
ART. A4 – TOPOGRAPHIE	3
ART. A5 – AFFECTATIONS	4
ART. A6 – REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES	4
ART. A7 – REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS.....	5
ART. A8 – TABLEAUX RECAPITULATIFS DES SURFACES	5
B. MAISONS UNIFAMILIALES (LOTS 01 A 22).....	6
ART. B1 – IMPLANTATION	6
ART. B2 –NIVEAUX	6
ART. B3 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	6
ART. B4 – FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES	7
ART. B5 – GABARIT DE TOITURE	7
ART. B6 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES POUR LES MAISONS EN BANDE.....	7

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 zone à l'intérieur du périmètre du projet d'aménagement particulier 'Rue Pierre Gansen' est classée comme une zone mixte (Mischgebiet).

Les dispositions de la partie graphique et écrite du présent plan d'aménagement particulier, dans la mesure où elles complètent celles inscrites au plan d'aménagement général et au règlement sur les bâtisses de la commune de Differdange, priment sur ces dernières qui restent cependant d'application pour tout ce qui n'est pas spécialement prévu au présent règlement.

Ce plan d'aménagement particulier abroge le PAP existant (n° 7653/34C) et donne la possibilité de rajouter un étage en plus et / ou de faire une extension à l'arrière d'un seul niveau avec sous-sol aux constructions existantes. L'aménagement de lucarnes n'est pas autorisé.

ART. A2 – DEFINITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

A2.1 PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

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

A2.2 COUPES SIGNIFICATIVES

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

A2.3 REPRESENTATION AXONOMETRIQUE

Document à caractère réglementaire (planche graphique n°01) montrant la représentation en perspective axonométrique du projet d'aménagement particulier.

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.

A4.2 DEBLAIS ET REMBLAIS

Tous les travaux de déblai et/ou de remblai peuvent être interdits, s'ils gênent le voisinage ou l'aspect du quartier ou du site, entravant la sécurité de la circulation, modifiant l'aspect du site, le niveau de la nappe phréatique ou l'écoulement des eaux de surface.

Toutes les modifications apportées au niveau naturel du terrain à bâtir sont sujettes à autorisation et doivent être indiquées dans les plans de constructions.

ART. A5 – AFFECTATIONS

Le projet d'aménagement particulier prévoit les constructions suivantes, réservées à l'habitat :

- 22 maisons unifamiliales en bande.

ART. A6 – REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES**A6.1 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT**

Dans le cadre du présent projet d'aménagement particulier, il est requis 1 emplacement pour véhicules automobiles par maison unifamiliale. La construction de garages ou emplacements est permise à l'intérieur du gabarit autorisé pour la construction principale.

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 piétonniers.

A6.3 MATERIAUX DE FAÇADE

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 présenter un échantillon du ou des matériaux projetés avant toute mise en œuvre.

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

A6.4 MATERIAUX DE REVETEMENTS EXTERIEUR

Toutes surfaces, tel que chemin/accès piéton vers jardin, autres que les surfaces scellées indiquées dans la partie graphique, sont à aménager en surface drainante.

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.

Toute la surface de la parcelle, excepté les surfaces scellées et chemin/accès piéton (cf. partie graphique), devra être réservée à la plantation et entretenue comme telle.

A6.6 DEPENDANCES

Dans les zones constructibles, en dehors du gabarit autorisé pour la construction principale, sans préjudice aux autres dispositions légales en la matière, une dépendance, abri de jardin, serre et construction similaires par parcelle est admise dans le recul postérieur, si l'on respecte les prescriptions suivantes :

- La dépendance ne pourra en aucun cas servir à l'habitation,
- La superficie de la dépendance sera calculée sur base de la superficie totale de la parcelle, soit 4m² par are, sans toutefois dépasser une superficie totale de 12m²,
- La hauteur totale de la dépendance ne dépassera pas 3,0 mètres,
- La dépendance devra se trouver à une distance d'au moins un mètre des limites latérales et postérieures de la parcelle. Sur base d'une convention écrite entre voisins, un abri de jardin pourra être jumelé avec l'abri de jardin de la propriété voisine; et dès lors, n'accuser aucun recul sur la limite latérale.

ART. A7 – REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS**A7.1 GENERALITES**

Aucune cession au domaine public n'est prévue.

A7.2 AMENAGEMENT DES ESPACES VERTS PUBLICS

Aucune cession au domaine public n'est prévue.

ART. A8 – TABLEAUX RECAPITULATIFS DES SURFACES

DENSITÉ DE LOGEMENT PAR HECTARE	SURFACE BRUTE	SURFACE NETTE	SURFACES PRIVÉES ET PUBLIQUES NÉCESSAIRES A LA VIABILISATION	SURFACE CÉDÉE AU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL
36.30	60.67 ARES	60.67 ARES	-	-

LOT	SURFACE DU LOT (ARE)	SURFACE D'EMPRISE AU SOL MAXIMALE (M ²)	SURFACE CONSTRUITE BRUTE (M ²)	SURFACE SCELLÉE MAXIMALE (M ²)	COS	CUS	CSS
1	3.32	78.00	182.00	178.60	0.23		0.48
2	2.28	78.00	182.00	136.80	0.34		0.51
3	2.28	78.00	182.00	136.90	0.34		0.51
4	2.28	78.00	182.00	143.40	0.34		0.54
5	3.30	78.00	182.00	187.00	0.24		0.51
6	3.31	78.00	182.00	186.40	0.24		0.50
7	2.28	78.00	182.00	143.20	0.34		0.54
8	2.28	78.00	182.00	138.00	0.34		0.52
9	3.33	78.00	182.00	178.70	0.23		0.48
10	3.32	78.00	182.00	178.30	0.23		0.48
11	2.27	78.00	182.00	138.00	0.34		0.52
12	2.28	78.00	182.00	143.30	0.34		0.54
13	3.33	78.00	182.00	187.00	0.23		0.50
14	3.33	78.00	182.00	187.40	0.23		0.50
15	2.28	78.00	182.00	143.80	0.34		0.54
16	2.29	78.00	182.00	138.00	0.34		0.52
17	3.31	78.00	182.00	178.30	0.24		0.48
18	3.35	78.00	182.00	178.00	0.23		0.47
19	2.30	78.00	182.00	137.00	0.34		0.51
20	2.30	78.00	182.00	137.00	0.34		0.51
21	2.26	78.00	182.00	142.60	0.35		0.54
22	3.39	78.00	182.00	191.50	0.23		0.51
TOTAL	60.67	1716.00	4004.00	3509.20	0.29	0.66	0.51

B. MAISONS UNIFAMILIALES (LOTS 01 A 22)**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 (maximales) sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°01).

Les alignements obligatoires sont précisés 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).

Les constructions doivent s'implanter le long de l'alignement obligatoire donnant sur la rue.

ART. B2 – NIVEAUX

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

CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE

- I + 1S définissant 1 niveau plein + 1 niveau en sous-sol;
- II + 1S définissant 2 niveaux pleins + 1 niveau en sous-sol;
- III + 1S définissant 3 niveaux pleins + 1 niveau en sous-sol.

ART. B3 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Afin de garantir une homogénéité d'aspect, la hauteur des constructions doit être identique par bloc. A cet effet, la hauteur de la première construction, définie par bloc, sera à considérer comme hauteur de référence.

CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE III + 1S

- La hauteur à la corniche est de :

1. 10.70 mètres pour les lots 01 à 03,	mesuré à partir du lot référent 01,
2. 10.65 mètres pour les lots 04 et 05,	mesuré à partir du lot référent 04,
3. 10.60 mètres pour les lots 06 et 07,	mesuré à partir du lot référent 06,
4. 10.55 mètres pour les lots 08 et 09,	mesuré à partir du lot référent 08,
5. 10.35 mètres pour les lots 10 à 13,	mesuré à partir du lot référent 10,
6. 10.00 mètres pour les lots 14 et 15,	mesuré à partir du lot référent 14,
7. 9.90 mètres pour les lots 16 et 17,	mesuré à partir du lot référent 16,
8. 9.90 mètres pour les lots 18 à 20,	mesuré à partir du lot référent 18,
9. 9.85 mètres pour les lots 21 à 22,	mesuré à partir du lot référent 21.

Pour chaque bloc de maisons, le lot référent correspond à la corniche de la construction la plus importante en hauteur.

La hauteur à la corniche correspond à la différence de hauteur entre l'intersection de façade de la maison ou groupe de maisons, avec le plan de toiture et le niveau de l'axe de la voie desservante, mesurée dans l'axe du bâtiment.

- La hauteur au faîtage est de 1.60 mètres, mesurée depuis la nouvelle corniche.

CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE I

- La hauteur à l'acrotère est de 4.00 mètres maximum, mesurée à partir du niveau fini du Rez-de-chaussée.

ART. B4 – FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURESCONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE II+1S OU III+1S

Les toitures des constructions seront définies à 2 versants, disposées conformément à la direction du faîte précisée par la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE I+1S

Les toitures des constructions devront être de type toiture plate, de préférence végétalisée. La hauteur de la dalle/toiture doit être inférieure aux niveaux des ouvertures de la façade (p.ex. fenêtres). L'usage de la toiture en tant que toiture terrasse est interdite.

ART. B5 – GABARIT DE TOITURE

Toute construction située au-dessus de la corniche devra s'inscrire dans un gabarit établi par la hauteur à la corniche et par la hauteur au faîtage.

Le gabarit maximal pour les toitures à 2 versants est établi avec une pente de 22° sur la ligne de corniche; et disposée conformément à la direction du faîte précisée par la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

ART. B6 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES POUR LES MAISONS EN BANDE

Afin de garantir une homogénéité d'aspect des constructions en bande, les gabarits d'implantation et de volume (profondeur, forme et pente de toiture) doivent correspondre aux alignements obligatoires marqués sur les coupes significatives.

Référence: <u>17491134C</u>
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: <u>12 avril 2016</u>
Le Ministre de l'Intérieur

Dan Kersch