



PARTIE ÉCRITE

modifiant ponctuellement la version de *la partie écrite* du 19.01.2010 faisant partie intégrante du PAP PLATEAU DU FUNICULAIRE 3-14 (Ref 16097/34C) approuvée par le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région le 25.06.2010

1. Généralités

1.1 Objet

La présente *partie écrite* fait partie intégrante du PAP PLATEAU DU FUNICULAIRE 3-14 et fait référence au plan n°G-1-500-c (Annexe C02 - version du 06.10.2016), appelé par la suite *partie graphique*. La présente *partie écrite* et cette *partie graphique* sont indissociables.

Tout ce qui relève de la sécurité, salubrité et solidité est régi par le Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites ainsi que, le cas échéant, par la *partie écrite* du PAG actuellement vigueur.

Les documents graphiques et écrits relatifs au Plan Directeur et au rapport justificatif illustrent la démarche et étayent les dispositions réglementaires. Ils ne sauraient être invoqués pour imposer des contraintes réglementaires autres que celles de la *partie écrite* et de la *partie graphique*.

Les dimensions extérieures des constructions s'entendent isolation, façades climatiques et revêtements des murs extérieurs inclus.

Tous les travaux de déblai et de remblai doivent être réalisés conformément aux exigences du plan d'assainissement et de sécurisation approuvé par le Ministre de l'Environnement.

1.2 Portée de la modification du PAP PLATEAU DU FUNICULAIRE

L'ensemble des terrains couverts par le PAP PLATEAU DU FUNICULAIRE 3-14 sont repris dans la *partie graphique*.

1.3 Régimes de propriété

Les régimes de propriété sont repris dans le relevé parcellaire annexé à l'extrait cadastral numéro 5659 du 14.06.2016 joint au dossier PAP sous la rubrique „documents supplémentaires“

2. Aménagement du domaine privé

Les valeurs relatives au degré d'utilisation du sol sont fixées dans le tableau intégré à la *partie graphique* pour chaque lot.

2.1 Terrains à bâtir

Le PAP PLATEAU DU FUNICULAIRE 3-14 prévoit la création de lots.

La subdivision des lots ultérieurement à l'entrée en vigueur du PAP PLATEAU DU FUNICULAIRE 3-14 est autorisée. Pour les lots 3, 4, 5, 6, 7, 8 et 9 le nombre maximum de parcelles par lot est repris dans la *partie graphique*.

Dans le cas où les lots sont subdivisés en parcelles comme décrit ci-dessus, les parcelles doivent rester constructibles conformément aux données de la *partie graphique*.

La subdivision définitive des lots en parcelles ainsi que leur mesurage et leur enregistrement par l'Administration du Cadastre et de la Topographie a lieu, au plus tard à l'introduction de la demande de permis de construire concernant ce lot.

Les demandes de permis de construire pour les différentes parcelles situées sur les lots 4,5,6,7,8 et 9 doivent être introduites en une seule fois et pour le lot complet.

2.2 Types de constructions et fonctions

Le PAP PLATEAU DU FUNICULAIRE 3-14 prévoit des immeubles à appartements, des maisons unifamiliales et des immeubles comprenant des surfaces pour le commerce, la restauration et les services.

Au sein des quartiers d'habitation (« zone d'habitation 2 »), des équipements sociaux, des services, y compris des services médicaux et paramédicaux ainsi que des activités artisanales n'occasionnant pas de nuisances peuvent être prévues dans les rez-de-chaussée.

2.3 Implantation des bâtiments et reculs à observer

L'implantation des constructions est fixée par les reculs et les alignements repris dans la *partie graphique*.

2.4 Dispositions des constructions

La *partie graphique* du PAP PLATEAU DU FUNICULAIRE 3-14 reprend la disposition des constructions.

En outre, les dispositions suivantes sont à respecter:

:

a) Saillies

Sans préjudice de la réglementation en matière de permission de voirie, et lorsque la *partie graphique* ne contient pas d'indications spécifiques concernant les saillies, les éléments architecturaux, de quelque nature qu'ils soient, ne peuvent dépasser les limites minima/maxima des surfaces constructibles des constructions principales, à l'exception des éléments suivants:

- les auvents au-dessus des entrées d'immeubles et les balcons jusqu'à concurrence d'une profondeur de 1,50 m,
- les saillies structurantes comme les oriels et les éléments de façades des étages pleins jusqu'à concurrence d'une profondeur de 0,50 m. La surface en élévation (Ansichtsfäche) de la somme des saillies ne peut être supérieure à 50% de la surface du pan de façade à laquelle elles se rapportent.

Les éléments architecturaux repris ci-dessus doivent être disposés de manière à laisser une hauteur libre de 3,50m mesurée à partir du niveau fini du domaine public, s'ils empiètent sur celui-ci.

b) Dépendances hors sol

Les dépendances hors sol doivent être réalisées à l'intérieur des limites minima/maxima de surfaces constructibles pour dépendances, telles indiquées dans la *partie graphique*. La nature de ces dépendances est également reprise dans la *partie graphique*.

c) Dépendances souterraines

La limite des surfaces constructibles des dépendances souterraines telle qu'elle est indiquée dans la *partie graphique* ne peut être dépassée. Un empiètement d'éléments techniques au-delà de cette limite, tels notamment les aérations, contreforts, conduites, fondations et autres est cependant autorisé, pour peu que cet empiètement ne soit supérieur à 1,00 m.

2.5 Nombre d'étages pleins

Le nombre maximal d'étages pleins hors sol figurant dans la *partie graphique* est compté à partir de la rue (axe de référence) se rapportant au lot correspondant, tel qu'il est repris dans le tableau intégré à la *partie graphique*.

Plusieurs étages en sous-sol sont autorisés dans la mesure où l'évacuation des eaux usées du niveau le plus profond est assurée et le concept d'assainissement et de sécurisation des sols le permet.

2.6 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est indiquée dans la *partie graphique* sous la forme d'un tableau reprenant les données correspondant à chaque lot. La hauteur d'une construction est la différence entre la hauteur de référence (axe de la rue) et la hauteur de l'arête supérieure de la corniche.

Le sigle + signifie qu'un étage supplémentaire peut être réalisé au dessus du dernier étage plein. Cet étage supplémentaire doit être réalisé sous forme d'étage en retrait. Cet étage supplémentaire doit respecter un retrait minimal d'au moins 1,50 m par rapport à l'une des façades du dernier étage plein situé en dessous. La surface construite brute de cet étage supplémentaire ne doit pas dépasser 80% de la surface construite brute de l'étage plein situé immédiatement au-dessous.

Le niveau altimétrique maximal du rez-de-chaussée est mesuré à partir des différents axes de référence, tels repris à titre indicatif dans la *partie graphique*. Pour des raisons techniques justifiées, le niveau altimétrique maximal du rez-de-chaussée peut dépasser d'un mètre les hauteurs indiquées dans la *partie graphique*.

2.7 Toitures et superstructures

Seuls les toits plats sont autorisés. Une pente de 5° est autorisée pour des raisons techniques concernant l'évacuation des eaux.

Seules les surfaces de toiture des lots 4, 5, 6, 7, 8 et 9 ne doivent pas recevoir de couverture végétale. Le choix des plants doit prendre en considération des conditions climatiques extrêmes.

Les superstructures techniques situées sur les toitures sont autorisées dans la mesure où :

- elles sont regroupées et aménagées de manière à minimiser leur impact visuel,
- elles respectent un retrait minimal de 1,20 m par rapport à l'aplomb des façades des étages situés au-dessous,
- elles ne dépassent pas l'arête supérieure de la corniche de plus de 3,00m.

2.8 Emplacements de stationnement

Le nombre d'emplacements de stationnement minimum pour chaque unité de logement figure dans le tableau reprenant l'ensemble des lots intégré à la *partie graphique*. En principe, les emplacements de stationnement doivent être à l'intérieur de constructions, sauf pour lots 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 et 12, où l'emplacement de stationnement requis peut se situer à l'air libre sur le domaine privé. Sur les lots 3, 4, 5, 6, 7, 8 et 9, le nombre d'emplacements à l'air libre est limité à 1 emplacement par parcelle.

Le nombre d'emplacements de stationnement minimum pour chaque unité de logement peut être revu à la baisse dans le cadre de la réalisation de logements spécialisés, à savoir :

- 0,25 emplacements de stationnement par unité de logement pour les logements encadrés (personnes âgées ou handicapées);
- 0,00 emplacements de stationnement par lit pour les logements d'étudiants

Les garages souterrains peuvent abriter les emplacements de stationnement desservant plusieurs immeubles.

Pour chaque logement, l'emplacement de stationnement requis peut être librement attribué en sous-sol pour peu qu'il se situe sur le même lot.

En ce qui concerne les fonctions autres que le logement, il peut être renoncé à la création d'emplacements de stationnement pour les fonctions d'intérêt collectif telles que notamment les crèches et foyers de jour.

Un nombre suffisant d'emplacement pour vélos est à prévoir pour chaque immeuble. Ces emplacements peuvent être prévus à l'intérieur des bâtiments, dans les garages souterrains ou en dehors des bâtiments à condition qu'il soient intégrés aux aménagements extérieurs, tel décrit au point 2.10 g).

2.9 Accès aux constructions

a) Entrées des immeubles et accessibilité pour les services de secours

En principe, les entrées d'immeubles doivent se trouver au rez-de-chaussée des immeubles. Les entrées des immeubles des lots 5, 7 et 9 peuvent également se trouver au niveau du sous-sol, le long de la rue correspondant à l'axe 1002.

Les entrées piétonnes donnant accès aux immeubles d'habitation longeant la N31 doivent être planifiées à partir des cours intérieures des lots 3 et 11. En outre, des passages donnant accès à ces entrées pourront déboucher sur le chemin piéton et la piste cyclable parallèles à la N31. Les servitudes de passage reprises dans la partie graphique assurent l'accès des véhicules de secours et des voitures de livraisons aux entrées situées dans les cours intérieures des lots 3 et 11.

Si, par manque de place ou pour des raisons techniques, les véhicules de lutte contre l'incendie ne peuvent accéder à certaines parties de bâtiments, l'accessibilité doit être assurée par une échelle montée sur remorque du type DIN 14703 Anhängelleitern.

b) Accès carrossables

La disposition des accès carrossables desservant les garages doit tenir compte des aménagements et des plantations sur le domaine public. La largeur de ces aires est à réduire au stricte minimum.

Le stationnement est interdit sur les accès carrossables desservant les garages, lorsque ces aires desservent des garages collectifs.

Par lot, la largeur cumulée des accès carrossables desservant le ou les garages collectifs est fixé comme suit :

- maximum 16,00 m sur les lots 10, 11 et 14
- maximum 8,00 m sur les lots 3, 12 et 13

Les largeurs des accès carrossables sont mesurées sur la limite de propriété et se comprennent aires d'accès pour piétons et cyclistes non incluses.

Sur le lot 12 et sur la partie du lot 3 affectée aux maisons unifamiliales, des aires carrossables individuelles peuvent desservir les garages individuels.

Sur les lots 3, 4, 5, 6, 7, 8 et 9, la largeur des aires carrossables desservant les garages individuels ne peut être supérieure à la largeur requise pour un emplacement de stationnement, bande de circulation pour piétons non incluse. Sur ces lots, les aires carrossables ne sont autorisées que devant la façade donnant sur la voie publique carrossable.

2.10 Aménagements extérieurs

Les aménagements extérieurs doivent être indiqués dans les plans relatifs à l'autorisation de construire.

a) Réalisation et entretien

Les aménagements extérieurs doivent être réalisés en même temps que les travaux de construction et conformément aux prescriptions du plan d'assainissement et de sécurisation mis en place par le Ministère de l'Environnement. Ils doivent être entretenus et protégés en fonction des contraintes environnementales et de façon durable.

b) Clôtures

Les clôtures suivantes sont obligatoires, et doivent être réalisées sous forme de haies ou de haies complétées par des grillages:

- clôtures jouxtant le domaine public
- clôtures délimitant les aires carrossables individuelles sur les lots 3, 4, 5, 6, 7, 8 et 9

Toutes les autres clôtures peuvent être réalisées sous forme de haies, des murs, des murets, des espaliers, des grillages, des treillis, des panneaux en verre, des lattis en bois ou des combinaisons de ces éléments.

Les clôtures peuvent accuser une hauteur de maximum 1,50 m, à l'exception des cas suivants :

- maximum 1,00 m de hauteur pour les clôtures délimitant les aires carrossables individuelles sur les lots 3, 4, 5, 6, 7, 8 et 9
- maximum 2,00 m pour les clôtures servant de protection contre les vues directes et situées dans une bande de 3,00 mètres parallèle aux constructions
- pas de limitation de hauteur pour les clôtures réalisées à l'intérieur des limites minima/maxima des surfaces constructibles des constructions principales sur les lots 4, 5, 6, 7, 8 et 9

La mise en œuvre de bâches en plastique, de panneaux en matières synthétiques imitant des matériaux naturels sont interdits. Les clôtures peuvent être réalisées

sous forme de modules prêts à poser, pour peu que ces modules soient rectangulaires ou carrés et présentent un aspect sobre et homogène.

c) Plantations

Pour les haies, seules les essences indigènes, telles définies par les autorités compétentes en la matière sont autorisées, notamment les essences *Carpinus betulus* et *Ligustrum vulgare*.

Les plantations d'arbres dans les espaces verts privés doivent répondre aux exigences suivantes : des feuillus de 2^{ième} ordre dont la circonférence du tronc est de 20 à 25 cm. Les plantations doivent être entretenues et protégées de façon durable. Les essences à planter seront notamment différentes espèces de *Malus* et différentes espèces de *Prunus*.

d) Surfaces consolidées

Des surfaces consolidées sont uniquement autorisées aux abords immédiats des constructions sous forme de chemins d'accès, d'aires carrossables desservant les garages et d'aires de repos. Elles sont à réaliser en matériaux perméables dans la mesure où ceci est compatible avec l'utilisation envisagée.

e) Garages souterrains

La partie non consolidée des toitures de garages souterrains se trouvant sur les parcelles privées doit être recouverte d'une couverture végétalisée. Le choix des plants doit être conforme aux exigences générales concernant les espaces verts privés (voir article 2.10 c)

f) Emplacements réservés aux poubelles

A l'exception des lots 4, 5, 6, 7, 8 et 9 les emplacements réservés aux poubelles sont interdits à l'extérieur.

g) Constructions d'agrément

Sont considérées comme constructions d'agrément, les constructions de moindre envergure non destinées au séjour prolongé de personnes, accolées ou non aux constructions principales.

Les constructions d'agrément doivent s'intégrer au concept architectural et paysager général. En règle générale, leur hauteur à la corniche ne dépassera 3,5m. Elles peuvent être réalisées à la limite de propriété et être jumelées

L'implantation et les dimensions de ces constructions doivent être indiqués dans les plans relatifs à l'autorisation de construire.

- Sur les parcelles du lot 3 recevant des immeubles à appartements et sur les lots 10, 11, 12, 13 et 14, les constructions d'agrément sont uniquement autorisées dans les espaces collectifs extérieurs. Y sont autorisés les pergolas, espaliers, abris contre la pluie et le soleil, pavillons abritant les sorties de garages souterrains, abris pour vélos ou autres constructions comparables.

Pour les lots 10,11,13 et 14, par lot, la surface cumulée de l'emprise au sol de toutes les constructions d'agrément ne peut être supérieure à 0,50 m²/ares.

Pour le lot 12, la surface cumulée de l'emprise au sol de toutes les constructions d'agrément ne peut être supérieure à 2,50 m²/ares

- Sur les parcelles des maisons unifamiliales des lots 4, 5, 6, 7, 8 et 9, les constructions d'agrément sont uniquement autorisées sous forme d'abris de jardin ou de cabanons à outil et doivent être réalisés à l'intérieur des limites minima/maxima des surfaces constructibles des constructions principales.

Par parcelle, leur emprise au sol ne peut être supérieure à 4,00 m²/ares sans toutefois être supérieure à 12 m².

h) Servitudes

La conception et l'aménagement des surfaces extérieures des lots 3 et 11, frappés, en partie, d'un droit de passage, doivent s'accorder...

i) Matériaux

Les matériaux employés pour les aménagements extérieurs tels murs, clôtures etc. seront identiques pour chaque lot, doivent faire l'objet d'une étude d'ensemble s'orientant au *manuel paysage* et doivent être indiqués dans les plans relatifs à l'autorisation de construire.

j) Remblais / déblais de terre et travaux de soutènement

Aucun mouvement de terre, que ce soit déblai ou remblai, ne peut être effectué, s'il ne respecte pas les prescriptions et conditions stipulées par l'administration de l'environnement en vue de la sécurisation et l'assainissement du terrain (n° d'autorisation : AZ 1/05/0253).

2.11 Volumes à démolir et infrastructures à déplacer

En fonction du plan d'assainissement et de sécurisation, ainsi que des coûts et des exigences du projet urbanistique, la démolition partielle ou complète des éléments architectoniques suivants est envisageable :

- structure porteuse en béton de l'ancien funiculaire le long de la rue Emile Mark,
- mur de soutènement du plateau dans son état actuel.

Dans le cas d'une conservation partielle ou complète de ces éléments, ces derniers doivent être intégrés au projet, aussi bien au niveau fonctionnel que conceptuel.

3. Aménagement du domaine public

3.1 Fonds à céder à la commune

Les surfaces réservées à la circulation automobile, aux pistes cyclables et aux chemins piétons ainsi que les places et les espaces verts qui doivent être cédés à la Commune sont représentées dans la *partie graphique* à l'aide de symboles et de couleurs prévus à cet effet par la légende-type.

3.2 Aménagement des voiries et des places

La conception et le gabarit des rues, des espaces piétons et des places, y compris celles des plantations d'arbre obligatoires, sont repris dans la *partie graphique*. Les principes du concept paysager sont décrits plus amplement dans la partie B (plans complémentaires au rapport justificatif). Les données concernant les matériaux, les couleurs, le mobilier et les plantations doivent cependant être précisés et fixés de manière définitive au niveau de la mise en œuvre du présent PAP PLATEAU DU FUNICULAIRE 3-14, à savoir dans les plans d'exécution et la Convention, conformément aux articles 35 et 36 de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Tous les travaux de déblai et de remblai doivent être réalisés conformément aux exigences du plan d'assainissement et de sécurisation approuvé par le Ministre de l'Environnement.

3.3 Emplacements de stationnement

La localisation et le nombre de places de stationnement publiques sont repris dans la *partie graphique*. Dans certains cas, en particulier lorsque la réalisation des infrastructures techniques l'exige, la réalisation des places de stationnement pourra diverger de la planification d'origine.

Les places de stationnement doivent être intégrées au concept paysager général du point de vue esthétique. Les détails de la conception paysagère doivent être fixés dans la Convention entre la Commune et les promoteurs ainsi que dans le *projet d'exécution*.

3.4 Esthétique

Conformément à l'article 4 (4) du Règlement Grand-Ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier, chaque lot doit être conçu de manière à garantir une cohérence et homogénéité au niveau du langage architectural, des matériaux employés, de la couleur, des volumétries et des aménagements extérieurs.

4 Dispositions supplémentaires

Chaque unité de logement doit disposer d'une surface de rangement sous forme de cave privative et/ou de débarras dans le logement dont la surface cumulée doit être au minimum:

- 4,00 m² par unité de logement pour les logements dont la surface habitable selon cadastre vertical est inférieure ou égale à 40,00 m²
- 6,00 m² par unité de logement pour les logements dont la surface habitable selon cadastre vertical est supérieure à 40,00 m²

Dans le cadre de la réalisation de logements spécialisés repris ci-après, la surface requise pour chaque unité de logement peut également être prévue sous forme de niche de rangement ou de placard :

- 1,50 m² par unité de logement pour les logements encadrés (personnes à besoins spécifiques);
- 1,00 m² par lit pour les logements d'étudiants.

Maître d'ouvrage : Ville de Differdange 40, avenue Charlotte 4530 Differdange LUXEMBOURG	Date et signature :
Maître d'oeuvre : DEWEY MULLER architectes urbanistes 15b, boulevard Grande-Duchesse Charlotte 1331 Luxembourg LUXEMBOURG	Date et signature :

<p>Avis du service du Ministère de l'Intérieur :</p>
<p>Vote provisoire – Commune de Differdange :</p>
<p>Vote définitif – Commune de Differdange :</p>
<p>Autres :</p>
<p>Autres :</p>
<p>Approbation du Ministre de l'Intérieur :</p>