

IPLAN BY MARC GUBBINI ARCHITECTES S.A.

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER
„RUE DES CELTES“

VOLUME 2

PARTIE ÉCRITE

Référence: 18191/34C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 07/05/2018
Le Ministre de l'Intérieur

Dan Kersch

COMMUNE DE DIFFERDANGE
LOCALITÉ DE NIEDERKORN

Réf.n° : 18191/34C

Avis de la Cellule d'Évaluation	19.12.2017
Vote du Conseil Communal	
Approbation du Ministre de l'Intérieur	

FÉVRIER 2017



CO3 s.à r.l.
3, bd de l'Alzette
L-1124 Luxembourg

Concepts, Conseil, Communication en
urbanisme, aménagement du territoire
et environnement

tel : 26.68.41.29
fax : 26.68.41.27
mail : info@co3.lu

SOMMAIRE

1. CHAMPS D'APPLICATION	1
2. RÈGLES D'URBANISME	3
2.1 MODE D'UTILISATION DU SOL	3
2.2 DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL	3
2.3 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES / DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3

1. CHAMPS D'APPLICATION

Le projet d'aménagement particulier concerne les parcelles n° 2627/8842 et 2628/8914 de la section A de Niederkorn (cf. annexe Volume 1 ; plan cadastral). La surface totale du PAP est de 394m².

Tout ce qui n'est pas réglé au niveau du présent PAP est régi par le PAG de la commune Differdange (réf. : 34C/024/2016 ; 24.01.2017).

La base de plan est constituée par un levé topographique (GEOCAD, 2017) et un mesurage (GEOCAD, 2014), cf. annexes Volume 1.

La répartition des surfaces publiques et privées se présente comme suit :

surface totale PAP	394 m²	100%
surface privée	394 m ²	100%
surface publique	0 m ²	0%

Le projet se situe le long d'une route entièrement équipée, aucune cession à la Commune de Differdange n'est prévue.

2. RÈGLES D'URBANISME

2.1 Mode d'utilisation du sol

Le mode d'utilisation du sol est défini par le PAG de la commune de « Differdange ».

En fonction du PAG en vigueur, les terrains sont situés en zone « Woblll – Wohngebiet » et superposés par une « zone de servitude urbanisation – maisons unifamiliales ».

Est autorisé la construction de deux maisons unifamiliales. Un (1) logement intégré supplémentaire est admis. L'exercice d'une profession libérale est autorisé.

2.2 Degré d'utilisation du sol

a) Surface d'emprise au sol

La partie graphique (cf. plan n° 1703_01) définit la surface maximale d'emprise au sol en m² par lot constructible. La surface maximale d'emprise au sol en m² restreint la surface maximale constructible telle que définie sur le plan.

b) Surface scellée / espace extérieur pouvant être scellé

L'espace extérieur pouvant être scellé n'a pas été délimité sur la partie graphique du PAP.

Les surfaces extérieures scellées peuvent être aménagées au niveau de l'espace vert privé ceci sous respect d'observer la surface maximale pouvant être scellée et les prescriptions de la présente partie écrite relatives à l'espace vert privé.

c) Hauteur des constructions

La hauteur à l'acrotère des maisons jumelées sera soit identique, soit d'une différence minimale de 0,50m.

La hauteur des constructions principales et des dépendances est mesurée au milieu de la façade sur rue par rapport au point de référence indiqué sur la partie graphique du PAP (cf. plan n° 1703_01).

d) Alignements et reculs des constructions

Les reculs sur les limites de parcelles côtés sur la partie graphique du présent PAP définissent la surface maximale constructible. Ils sont à considérer en tant que valeurs minimales.

Les reculs sont mesurés au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse), perpendiculairement à la limite de la parcelle.

2.3 Prescriptions architecturales / Dispositions générales

a) Forme et couverture des toitures

Constructions principales

L'installation de pompes à chaleur, de capteurs solaires thermiques et/ou photovoltaïques est autorisée en toiture. Ils peuvent dépasser la hauteur maximale admissible à l'acrotère.

b) Façades

Les menuiseries extérieures en PVC sont interdites.

c) Saillies sur les alignements de façade

Les saillies sont autorisées à l'intérieur de la surface maximale constructible.

Exception faite des avant-toits, auvents, escaliers et seuils, toute saillie est interdite à l'extérieur des surfaces maximales constructibles.

d) **Espace vert privé**

L'espace vert privé est principalement destiné aux plantations et à l'aménagement de jardins / espaces verts.

Sont également autorisés au niveau de l'espace vert privé et sous condition de respecter la surface maximale de scellement du sol :

- les accès carrossables et les emplacements de stationnement perméables à l'eau ;
- les cheminements piétons ;
- les constructions légères, tels qu'abris de jardin en rapport direct avec l'espace vert et sous respect des conditions suivantes :
 - la surface maximale au sol des constructions légères est de 7m²,
 - un recul d'au moins 1,00m est à respecter par rapport aux limites de parcelle,
 - un recul d'au moins 3,00m est à respecter par rapport à la construction servant au séjour prolongé,
 - la hauteur hors tout mesuré par rapport au terrain aménagé est de 3,00m maximum ;
- les terrasses stabilisées non couvertes ;
- les clôtures et écrans brise-vue ;
- les installations techniques de faible envergure (les pompes à chaleur) ;
- les citernes de récupération d'eau de pluie.

e) **Clôtures/Murs**

Seuls sont admis les types de clôtures suivantes :

- Les grillages dont la hauteur est limitée à 2,00m mesurée par rapport au terrain fini ;
- Les murs dont la hauteur est limitée à 1,00m mesurée par rapport au terrain fini ;
- les écrans brise-vue sur la limite entre domaines privés, dont la hauteur est limitée à 2,00m mesurée par rapport au terrain fini et dont la profondeur est limitée à 4,00m.

f) **Emplacements de stationnement**

Un emplacement de stationnement par logement est à réaliser sur le lot correspondant.

L'aménagement d'emplacements de stationnement extérieurs supplémentaires est autorisé.

Les emplacements extérieurs sont à aménager avec des matériaux perméables à l'eau.

g) **Accès carrossables**

Une seule porte de garage d'une largeur maximale de 6,00m est admise par lot.

Les accès carrossables sont à aménager avec des matériaux perméables à l'eau.

h) **Travaux de terrassement**

La partie graphique du PAP définit le modelage projeté du terrain naturel (plan n° 1703_01).

Des écarts par rapport au modelage projeté peuvent être autorisés sous respect des conditions suivantes :

- les grands principes du modelage projeté sont respectés,
- l'intégration des constructions dans le terrain naturel est garantie,
- les raccords aux parcelles adjacentes sont garantis.

Les travaux de terrassements projetés dans la partie graphique du PAP peuvent être réalisés, soit moyennant des talus, soit moyennant des murs de soutènement.

L'aménagement de murs de soutènement d'une hauteur maximale de 1,50m mesurée par rapport au terrain fini est autorisé.

i) **Citerne de récupération d'eau de pluie**

L'aménagement d'une citerne de récupération d'eau de pluie par lot avec une capacité minimale de 4000 litres est obligatoire.