

1. Portée du règlement

L'application du présent règlement se fera sans préjudice d'autres lois et règlements en vigueur.

Toutes les dispositions de la partie écrite du plan d'aménagement général de la ville de Differdange qui ne sont pas définies par le présent règlement sont applicables.

La présente partie écrite est complémentaire et indissociable de la partie graphique (plan n° 171069-1/01) du PAP.

2. Règlement architectural

2.1. Affectation

La zone couverte par le présent PAP est destinée à du logement ainsi qu'aux activités compatibles avec le quartier, telles que commerce, services, HORECA, bureaux, professions libérales, ...

2.2. Reculs

Les reculs (avant, latéraux et arrière) fixés dans la partie graphique du présent PAP définissent l'implantation des constructions.

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

2.3. Niveaux

Le nombre de niveau en sous-sol est de minimum 2 et maximum 4 unités.

Le dernier niveau des constructions est destiné à l'aménagement des superstructures, telles que définies à l'article 2.6 du présent règlement.

La construction « B » présente au minimum 1 niveau de moins que la construction « A ».

2.4. Hauteur des constructions

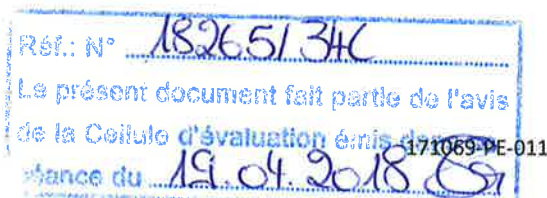
Les hauteurs maximales des constructions sont fixées dans la partie graphique du présent PAP.

Les hauteurs sont mesurées à partir de la côte d'altitude 300,50 m (côte de référence).

2.5. Hauteur libre

La hauteur libre est définie comme suit :

- Minimum 2,50 m pour les bureaux, services ainsi que pour les pièces de vie des logements et chambres d'hôtel ;
- Minimum 3,00 m pour les commerces ;



2.6. Superstructures

Des superstructures, tel que des cabanons d'accès, souches de cheminée et d'aération, antennes, panneaux solaires, installations photo-voltaïques, cabanons d'ascenseurs et installations liées à la production de froid, de chaleur et de renouvellement d'air et de désenfumage, sont admises en toiture dans la mesure où :

- Elles sont regroupées et aménagées de manière à minimiser leur impact visuel ;
- Elles respectent un retrait de minimum 1 m par rapport à l'aplomb des façades des étages inférieurs.

L'habillage des cabanons d'accès, des cabanons d'ascenseur et des installations liées à la production de froid, de chaleur et de renouvellement d'air et de désenfumage est obligatoire. Les matériaux employés doivent s'accorder à ceux utilisés pour les façades et toitures.

Une serre est à aménager sur la toiture de la construction « B ».

Les éléments intégrés à la toiture, destinés à l'éclairage et à l'aération doivent être implantés avec un recul de minimum 0,50 m par rapport à l'aplomb de la façade et avec un recul de minimum 1,00 m sur les limites latérales.

2.7. Toitures

Seules les toitures plates sont admises.

Celles-ci peuvent être végétalisées et être aménagées en terrasses accessibles ou jardin.

Le cas échéant, la hauteur à l'acrotère fixée dans la partie graphique peut être dépassée pour permettre l'aménagement d'un garde-corps d'une hauteur minimum de 1 mètre, réalisés dans un matériau non opaque ou métallique non brillant.

Une coupure visuelle mitoyenne de la hauteur du niveau correspondant est admise entre les terrasses adjacentes.

Une pente de 15° est admise pour des raisons techniques relatives à l'évacuation des eaux.

La serre prévue sur le dernier niveau de la construction « B » est couverte d'une toiture à versants ou plate.

2.8. Saillies

Les limites des surfaces constructibles des constructions peuvent être dépassées par les 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 1,00 m.

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

2.9. Constructions souterraines

Sont considérées comme constructions souterraines, les garages, caves et locaux utilitaires aménagés sous le premier niveau plein.

La limite des surfaces constructibles des constructions souterraines telle qu'elle est indiquée dans la partie graphique ne peut être dépassée.

2.10. Eléments techniques dépassant la limite constructible

Un empiètement d'éléments techniques au-delà de la limite constructible, tels notamment les aérations, contreforts, conduites, fondations et autres est cependant autorisé, pour peu que cet empiètement ne soit supérieur à 2,00 m.

2.11. Esthétique et matériaux

Toutes les constructions doivent être conçues 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.

La mise en oeuvre du PVC est à réduire au stricte minimum.

Les fenêtres, portes, volets, panneaux, et revêtements en PVC ne sont autorisés que s'il n'existe aucune autre alternative technique.

Une attention particulière est accordée à la recyclabilité et la durabilité des bâtiments et donc au choix des matériaux de construction utilisés.

2.12. Accès au site

L'accès carrossable du site se fait via la nouvelle voirie de desserte située entre la zone de projet et le « science-center ».

2.13. Stationnement privé

Sont à considérer comme minimum :

- Minimum 1,0 emplacement de stationnement par logement ;
- Minimum 1,0 emplacement par tranche de 125 m² de surface construite brute pour les bureaux et administrations ;
- Minimum 1,0 emplacement par tranche de 50 m² de surface construite brute pour les commerces, crèches et locaux de professions libérales ;
- Minimum 1,0 emplacement par tranche de 50 m² de surface construite brute de surface d'exploitations pour cafés et restaurants ;
- Minimum 1,0 emplacement par tranche de 5 chambres pour les hôtels.

Les emplacements de stationnement privés sont à réaliser sur la parcelle privée, dans le parking en sous-sol.

2.14. Stationnement public

Les emplacements de stationnement situés le long de la « rue du Gaz » sont de type « dépose-minute ».

2.15. Enseignes et éclairage privé

Les enseignes lumineuses sont admises.

Les enseignes lumineuses clignotantes sont interdites.

Les lampadaires installés sur la parcelle privée ne peuvent excéder une hauteur supérieure à 3,00 m.

2.16. Emplacements de poubelles

Les emplacements pour les poubelles doivent être aménagés à l'intérieur des constructions.

2.17. Surface consolidée

Sur les lots privés, les surfaces définies en tant qu'« espace extérieur pouvant être scellé », peuvent être aménagées en accès piéton, allée de garage, emplacement de stationnement, terrasse, escalier, etc.

Les couleurs et matériaux des surfaces consolidées au rez-de-chaussée ouvertes au public doivent s'accorder à ceux des surfaces ouvertes au public adjacentes.

2.18. Logement à coût modéré

10 % de la surface construite brute à dédier au logement est réservée à la réalisation de logement à coût modéré.

Ceux-ci sont vendus au prix du marché.

2.19. Remises et locaux divers

La zone de projet doit disposer au minimum :

- d'un espace pour l'entreposage des poubelles et conteneurs, implanté à l'abri des regards des passants et facilement accessible ;
- d'espaces de stockage individuel, pour un total de minimum 6 m² par unité de logement, situés en cave ou dans le logement lui-même (y compris emplacement pour lave-linge et sèche-linge) ;
- d'un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos dont la dimension doit permettre le stationnement de minimum 1 vélo par unité de logement ;

2.20. Remblais / déblais

Un remblai de terre jusqu'à 1 mètre au-dessus ou un déblai jusqu'à 1 mètre en-dessous du terrain projeté est admis.

2.21. Espace public

Les espaces verts publics, les chemins/espaces piétons ainsi que l'emplacement des arbres peuvent être modifiés pour des raisons techniques ou architecturales.

2.22. Servitude verte

La zone « servitude verte » est destinée à un aménagement paysager qui s'inscrit dans la continuité des aménagements réalisés (ou prévus) le long de la nouvelle piste cyclable.

Elle comprend au minimum des espaces verts publics, un trottoir et un accès pour camion pompier (jusqu'à la colonne sèche des bâtiments « A » et « B »).

L'aménagement de cette zone est à définir dans le cadre du projet d'exécution du PAP.

A l'exception des « arbres à moyenne ou haute tige à conserver » identifiés dans la partie graphique du présent PAP, sous réserve de compatibilité technique ou sécuritaire avec le projet ou les travaux du projet, l'emplacement et le nombre définitifs des arbres ou arbustes à planter dans la zone de « servitude verte » est à définir dans le cadre du projet d'exécution du PAP.

Un minimum de 60 % de la zone couverte par cette servitude est destiné à des « espaces verts publics ».

2.23. Dispositions supplémentaires

La surface des logements est calculée suivant la méthodologie du cadastre vertical.

La surface minimale de chaque appartement est de 75 m² (hors quote-part terrasse, balcon, loggia et cave).

Les coefficients de pondération du cadastre vertical sont à appliquer pour les différentes « natures », à l'exception des caves pour lesquelles ce coefficient est de 0,1.

3. Infrastructures

3.1. Gestion des eaux usées et pluviales

L'évacuation des eaux se fera en système séparatif :

L'emplacement des canalisations eaux usées et pluviales, des fossés ouverts et des rétentions est renseigné dans la partie graphique du présent PAP.

L'emplacement de ces dispositifs peut être modifié pour des raisons techniques ou architecturales.

L'utilisation de pompes de relevage est admise.

3.2. Cession de terrain

Le PAP ne prévoit pas de cession du terrain brut au domaine public communal.

4. Mise en œuvre en exécution du présent PAP

Les prescriptions de la partie écrite et de la partie graphique peuvent être ponctuellement adaptées dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP. Ces adaptations doivent être de faible envergure et être dûment justifiées. Les raisons invoquées doivent être d'ordre notamment juridique, fonctionnel, écologique, technique topographique et foncier ou relever d'aspects liés à la sécurité et à l'accessibilité pour les services de secours.

Senningerberg, le 19 mars 2018

BEST

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.



T. MOCCIA



M. URBING