



PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER (PROJET)

« Op de breeden Dréischer » à Differdange

PARTIE ECRITE

Indice A - 21/06/2018

(Annule et remplace la version originale du 18 Février 2013)

162 à 170 rue de Soleuvre
L-4670 Differdange

Référence: <u>18266/34c</u>
Le présent document appartient à ma décision d'approbation du: <u>17 septembre 2018</u>
Le Ministre de l'Intérieur
 Dan Kersch

Commanditaire :

BEPE Immo S.à.r.l.
 197, rue de Differdange
 L-4437 Soleuvre
 Tél : +352 25 20 25
 Fax : +352 26 55 15 16
 GSM : +352 621 14 78 82
 E-mail : claudef@gil.lu

Mandataire :

Bureau d'architecture Jean-Luc LAMBERT S.à.r.l.
 84, rue Waassertraap
 L-4408 BELVAUX
 Tél : +352 26 55 24 99
 Fax : +352 26 55 24 99 26
 E-mail : info@lambert-architecture.lu

N° de référence du projet

1315 – Rue de Soleuvre

Rédaction

FPE RGR

Supervision

JLL PME

Modifications du rapport

Indice	Modifications	Date
A	Suppressions et adaptations d'articles selon l'avis de la cellule d'évaluation du 27 Avril 2018	21/06/2018

La partie écrite est élaborée conformément :

- *A la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la Loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain*
- *Au règlement grand-ducal du 28 Juillet 2011 concernant le contenu d'un projet d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution d'un plan d'aménagement général d'une commune.*

TABLE DES MATIERES

Partie écrite du P.A.P. **« Op de breedten Dréischer »**

1. But et portée du règlement

2. Règles d'urbanisme du Plan d'Aménagement Particulier

2.1. Zone concernée et caractéristiques

- 2.1.a. Type de zone
- 2.1.b. Degré d'utilisation

2.2. Prescriptions dimensionnelles spécifiques au P.A.P.

- 2.2.a. Définition et hauteur des niveaux
- 2.2.b. Alignement et profondeur des constructions
- 2.2.c. Les garages en annexe
- 2.2.d. Les dépendances
- 2.2.e. Les toitures et superstructures

2.3. Partie graphique du P.A.P.

- 2.3.a. Précisions sur partie graphique

2.4. Synthèse du P.A.P.

- 2.4.a. Fonds destinés à être cédés au public

Partie écrite du P.A.P. « Op de breedten Dréischer »

1. But et portée du règlement

Le présent règlement fixe les codes destinés à assurer un aménagement rationnel du nouveau quartier « Op de breedten Dréischer » suivant les règles dictées par le Plan d'Aménagement Général de la commune de Differdange.

Les affectations, prescriptions dimensionnelles et règles de construction qui sont précisées dans la partie écrite du P.A.P. sont en complément de la partie graphique de ce m P.A.P.

2.Règles d'urbanisme du Plan d'Aménagement Particulier

2.1. Zone concernée et caractéristiques

2.1.a. Type de zone

Le nouveau quartier « Op de breedten Dréischer » est situé en : **zone d'habitation 1, zone d'habitation 2 et Zone Mob III** (selon Partie Graphique P.A.G. Commune de Differdange du 25/09/2012, cf. rapport justificatif)

2.1.b Degré d'utilisation

Un **C.O.S.** de **0,6 maximum** et un **C.M.U.** de **1,0 maximum** sont à respecter (selon Partie Graphique P.A.G. Commune de Differdange du 25/09/2012, cf. rapport justificatif), sauf le lot 1 (une résidence) qui voit son **C.M.U.** porté à **1,8 maximum**. (le **C.O.S** de **0,6 max.** reste)

Tableau des surfaces PAP projeté :

Désignation lots	surface du lot (m ²)	Surface d'emprise au sol max (m ²)	C.O.S.	Surface Constructible Brute max S.C.B. (m ²)	C.M.U.	Surface scellée max (m ²)	Coeff. scellement du sol (C.S.S.)	Nombre d'unités
Résidences :								
Lot 1	1 772	1 063,22	0,60	3 189,67	1,80	1 500,00	0,85	31-c
			0,60		1,80			
Maisons :								
Lot 2	292	170	0,58	225	0,77	200	0,68	1-u
Lot 3	210	170	0,81	215	1,02	175	0,83	1-u
Lot 4	212	170	0,80	215	1,01	175	0,82	1-u
Lot 5	303	170	0,56	225	0,74	200	0,66	1-u
Lot 6	308	180	0,58	230	0,75	200	0,65	1-u
Lot 7	221	180	0,81	208	0,94	175	0,79	1-u
Lot 8	316	180	0,57	227	0,72	200	0,63	1-u
Lot 9	418	200	0,48	290	0,69	280	0,67	1-u
Lot 10	269	150	0,56	285	1,06	225	0,84	1-u
Lot 11	220	150	0,68	285	1,30	175	0,80	1-u
Lot 12	216	150	0,69	285	1,32	175	0,81	1-u
Lot 13	250	150	0,60	285	1,14	175	0,70	1-u
Lot 14	257	150	0,58	315	1,23	175	0,68	1-u
Lot 15	276	150	0,54	315	1,14	175	0,63	1-u
Lot 16	283	150	0,53	315	1,11	175	0,62	1-u
Lot 17	289	150	0,52	315	1,09	175	0,61	1-u
Lot 18	295	150	0,51	315	1,07	175	0,59	1-u
Lot 19	301	150	0,50	315	1,05	175	0,58	1-u
Lot 20	307	150	0,49	315	1,03	175	0,57	1-u
Sous-Total	5 246,12	3 070,00	0,59	5 180,00	0,99	3 580,00	0,69	19-u
			0,60		1,00			
Total	7 018,16	4 133,22	0,59	8 369,67	1,19	5 080,00	0,08	50-u

2.2. Prescriptions dimensionnelles spécifiques au P.A.P.

2.2.a. Définition et hauteur des niveaux

Les maisons se composent de 2 niveaux.

Les résidences comprendront 2 sous-sols maximum, 3 niveaux pleins et 1 retrait

Le plancher du rez-de-chaussée peut dépasser, si la topographie l'impose, le niveau de la voie desservant.

Les logements ayant leur niveau de référence en commun devront avoir les acrotères alignés.

2.2.b. Alignement et profondeur des constructions

Recul latéral

Seule la maison LOT20 n'accusera aucun recul latéral en contrepartie, la façade latérale droite aura un traitement de façade spéciale étant donné qu'elle est visible depuis les appartements, aire de jeux et la terrasses semi-privées des commerces.

Profondeur

La profondeur maximale des bâtiments varie de 12 mètres à 15 mètres

2.2.c. Les garages en annexe

Garages dans le recul antérieur (cf. partie graphique et tableau récapitulatif)

Les garages des maisons-patio (lots2à8) seront alignés au droit de la voirie. Ils auront au maximum 6,50 mètres de profondeur et certains seront mitoyens.

Pour le **LOT 1** le nombre d'emplacements est d'au moins **1,5 emplacement par unité** d'habitation à l'intérieur de la limite de surfaces constructibles pour constructions souterraines.

Pour le **LOT2 à LOT20** le nombre d'emplacements est d'au moins **1 emplacement** à l'intérieur de la limite de surface constructible pour dépendances.

2.2.d. Les dépendances

Les dépendances, abris de jardin, serres, vérandas sont proscrites.

2.2.e. Les toitures et superstructures

Les toitures seront de type dit plat et végétalisées pour l'ensemble du PAP. Les garages des maisons-patio pourront incorporer un auvent pour couvrir l'entrée piétonne.

2.3. Partie graphique P.A.P.

2.3.a. Précisions sur partie graphique

Les accès carrossables et piétons aux différentes constructions peuvent être inversés pour des raisons d'aménagements intérieurs lors de la phase d'autorisation de bâtir tant qu'ils seront conservés dans les mêmes proportions.

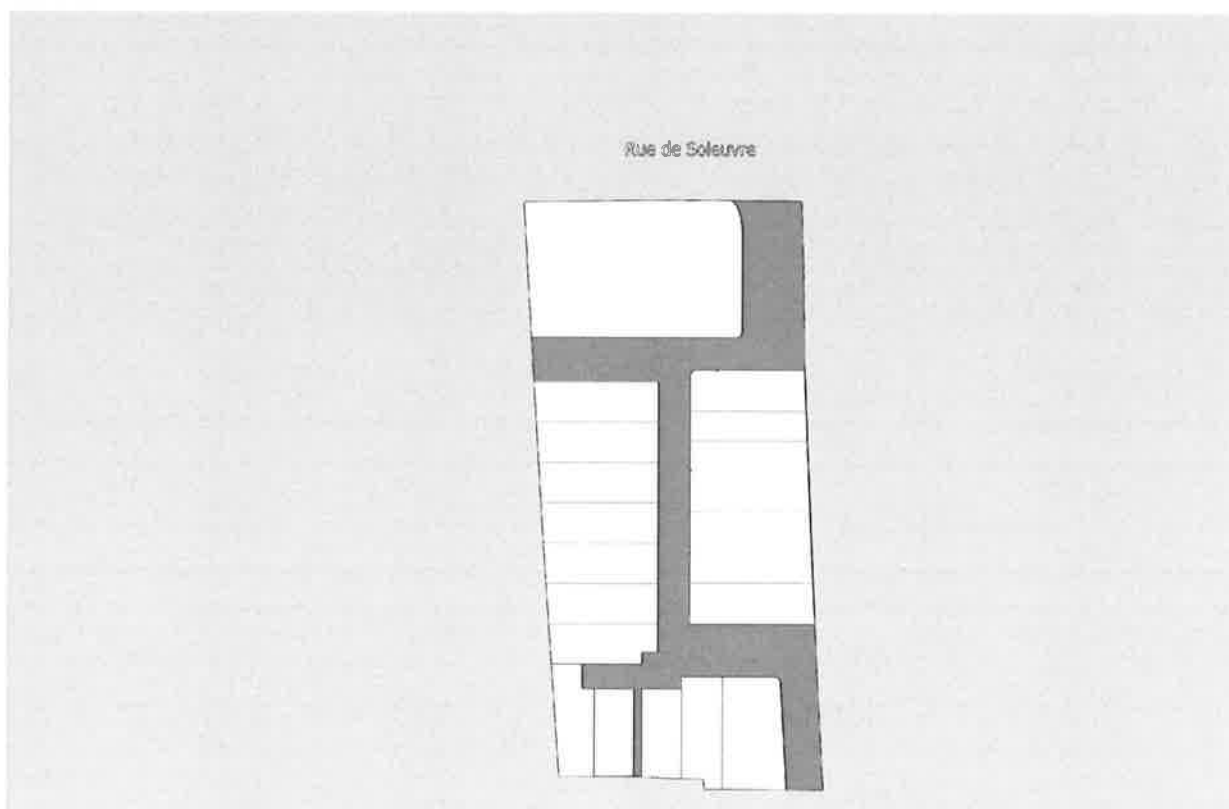
Les noues évacuatrices des eaux pluviales, canalisations d'eau usée, arrivées d'énergies sèches suivront ce changement.

Les terrasses du rez-de-chaussée des résidences pourront aussi être déplacées tant qu'elles seront conservées dans les mêmes proportions

2.4. Synthèse du P.A.P.

2.4.a. Fonds destinés à être cédés au public

Le PAP définit les fonds nécessaires à la viabilisation du projet. En outre il définit les fonds destinés à être cédés au domaine public communal, conformément à l'article 34 de la Loi modifiée du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.



Détail des surfaces destinées à être cédées au domaine public (surfaces grisées)