

OBJET :

# **PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER NOUVEAU QUARTIER**

**LIEU-DIT "ROUTE DE PETANGE"**

**À NIEDERKORN**

RAPPORT JUSTIFICATIF

COMMUNE :

DIFFERDANGE

PARCELLES :

N°2888/9376, 2888/9372, 2888/9371, PARTIE DE LA 2888/9375

MAITRES DE  
L'OUVRAGE :

**AC DIFFERDANGE**  
40, AVENUE CHARLOTTE, BP 12  
L-4501 DIFFERDANGE

PROPRIETAIRES :

**IMMO-CONSTRUCTIONS 5 S.A.**  
**AC DIFFERDANGE**

DATE :

03 JUIN 2021

CONCEPTION :

**Beng**  
Architectes Associés

**PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER  
NOUVEAU QUARTIER LIEU-DIT « ROUTE DE PETANGE»  
À NIEDERKORN**

**RAPPORT JUSTIFICATIF**

<b>1</b>	<b>INTRODUCTION</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>EXTRAIT DU PAG EN VIGUEUR</b>	<b>4</b>
2.1	PAG EN VIGUEUR	4
2.2	PAG EN COURS DE PROCEDURE	6
<b>3</b>	<b>DESCRIPTIF DU CONCEPT URBANISTIQUE</b>	<b>7</b>
3.1	OPTIONS D'AMENAGEMENT RETENUES	7
3.2	DEROGATIONS AU REGLEMENT PAG EN VIGUEUR	8
3.3	PROGRAMMATION URBAINE	11
3.4	INFORMATIONS SUR LE CONTEXTE ENVIRONNANT	17
<b>4</b>	<b>FICHE DE SYNTHESE</b>	<b>18</b>

## 1 INTRODUCTION

Afin de promouvoir une certaine dynamique démographique, tout en garantissant une bonne qualité de vie des résidents, l'administration communale de Differdange, consciente du potentiel urbanisable de son territoire, s'est engagée vers un nouveau plan d'aménagement particulier.

Respectant la volonté communale de créer de nouveaux quartiers d'habitation dynamique et attractif, répondant au principe du développement durable, et bénéficiant de la proximité des arrêts de transport public, d'infrastructures publiques et scolaires, de services et d'espaces verts, le présent projet d'aménagement particulier « Route de Pétange » se veut garant d'un aménagement urbain optimal, dans le respect de la loi du 3 mars 2017 dite «Omnibus» portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

---

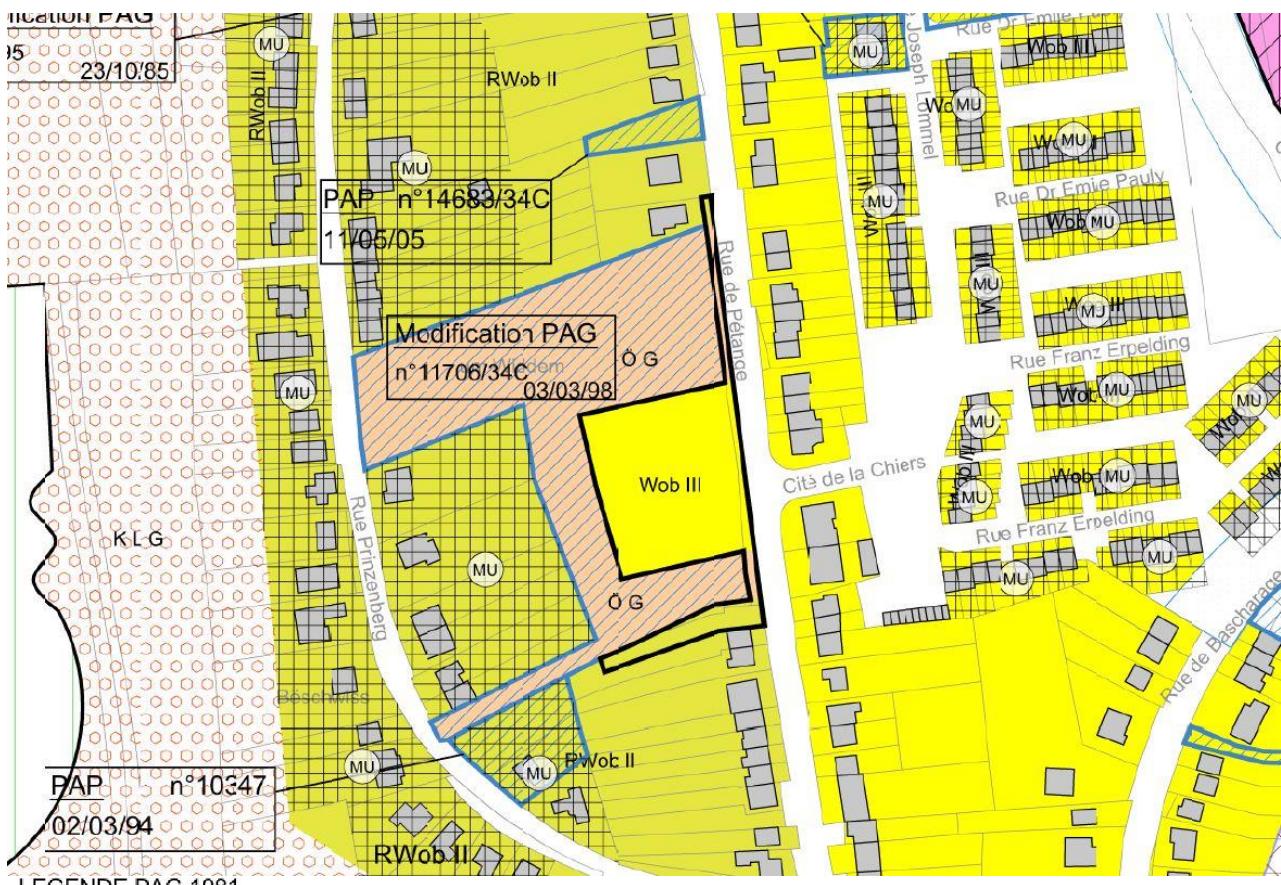
Ainsi, le présent projet d'urbanisme négocié a fait l'objet d'une étude détaillée, associant d'emblée les phases urbanistique et technique, en collaboration avec un bureau d'ingénieur-conseil et l'administration communale de Differdange. L'opération d'aménagement est pensée en termes de partage et de perméabilité de l'espace, dans l'objectif de favoriser l'intégration dans son territoire.

Le dossier complet se compose des documents suivants, à savoir :

- Les documents officiels
- Le présent rapport justificatif, et ses annexes :
  - La fiche Annexe I « Tableau récapitulatif» (annexe n°01 du présent rapport justificatif)
  - La fiche Annexe II « Données structurantes relatives au projet d'aménagement particulier nouveau quartier» (annexe n°02 du présent rapport justificatif)
- La partie écrite réglementaire
- La partie graphique réglementaire
- Les annexes complémentaires
  - Le concept d'assainissement réalisé par Tr-Engineering et l'accord de principe de l'Administration de la Gestion de l'Eau
  - Le dossier de permission de voirie de principe

## 2 EXTRAIT DU PAG EN VIGUEUR

### 2.1 PAG EN VIGUEUR



**CHAPITRE 2****LES ZONES CONSTRUCTIBLES****ARTICLE 2****MODE DE MISE EN VALEUR DES ZONES**

Les zones constructibles sont réparties en deux groupes en fonction de leur mode de mise en valeur :

- Les zones directement constructibles,
- Les zones de réserves, soumises à PAP, qui nécessitent une viabilisation avant toute construction.

**ARTICLE 3****TYPOLOGIE ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS**

La partie graphique du PAG précise également les éléments suivants :

La hauteur maximale des constructions est définie via le nombre de niveaux pleins indiqués par le biais des chiffres romains I, II, III, IV, V, VI, VII, soit 1, 2, 3, 4, 5, 6 et 7 niveaux. Les sous-sols, les étages mansardés, les étages en retrait et les étages sous combles ne sont pas considérés comme niveau plein.

Le mode de construction, soit\* :

- ob mode de construction ouvert;
- hb mode de construction semi-ouvert;
- gb mode de construction fermé;
- sb mode de construction à caractère spécial;
- eb mode de construction pavillonnaire.

Exemple : Wob II = Zone d'habitation, mode de construction ouvert, deux niveaux pleins.

\* Les modes de construction tels que renseignés dans la partie graphique ne sont plus d'application.

L'ensemble de ces prescriptions sont précisées pour chaque zone dans le tableau récapitulatif.

**ARTICLE 5****WOHNGEBIET / LES ZONES D'HABITATION (W)**

Les zones d'habitation sont destinées principalement au logement.

Y sont autorisés : les mêmes constructions que dans la zone d'habitation (RW), les immeubles d'habitation, les commerces de proximité nécessaires à l'approvisionnement de cette zone n'excédant pas 200 m<sup>2</sup>, les établissements d'hébergement, les églises et chapelles, les institutions pour enfants, les crèches et jardins d'enfants ainsi que les bâtiments destinés à l'éducation, la formation et aux soins médicaux.

**ARTICLE 11 GEBIETE FÜR ÖFFENTLICHE UND PRIVATE EINRICHTUNGEN ALLGEMEINEN NUTZENS / LES ZONES D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS, PRIVÉS OU D'INTÉRÊT GÉNÉRAL (öG)**

Ces zones sont destinées à recevoir des constructions servant les collectivités. Y sont autorisés les hôpitaux, les foyers pour jeunes et les internats, les écoles et établissements d'éducation, les hospices et foyers pour personnes âgées, ainsi que le logement destiné au personnel du site.

## **2.2 PAG EN COURS DE PROCEDURE**



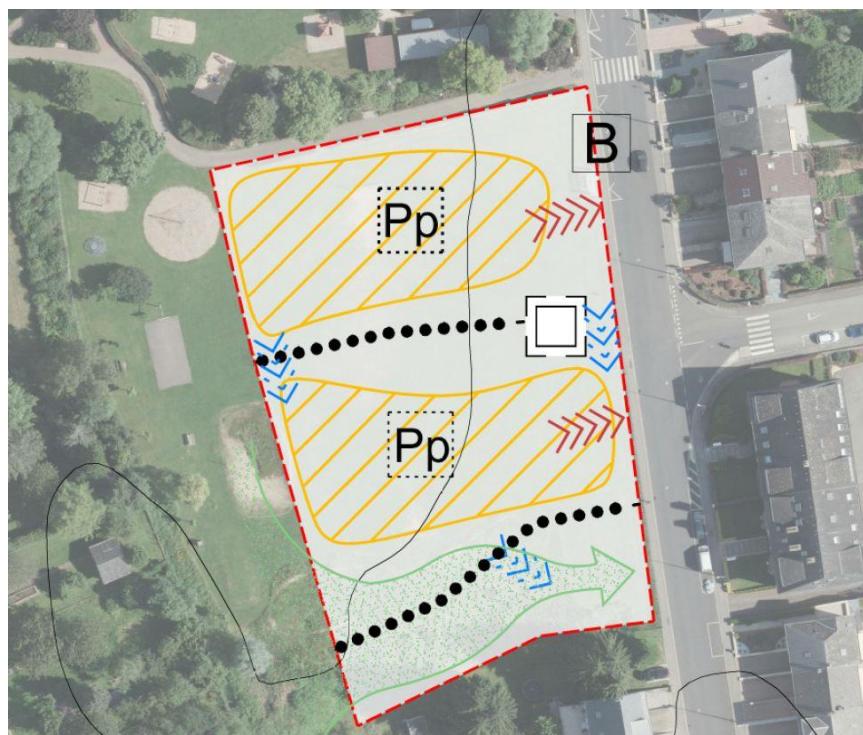
## Art. 1.2. ZONE D'HABITATION 2 [HAB-2]

La zone d'habitation 2 est principalement destinée aux logements de type collectif.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 2, au moins la moitié des logements est de type collectif. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 80 pour cent au minimum.

#### **Art. 8.2. ZONES DE SPORTS ET DE LOISIRS 2 : « AIRE DE JEUX » - [REC-2]**

Les zones de sports et de loisirs 2 « Aire de jeux » comprennent les terrains nécessaires à la vie communautaire du point de vue de la récréation. Sur ces terrains, seules sont autorisées les constructions en rapport direct avec la destination de la zone ainsi que les dépendances et aménagements de faible envergure ainsi que des équipements publics et collectifs relatifs à la télécommunication, l'approvisionnement en eau potable et en énergie et à l'évacuation des eaux résiduaires et pluviales. Des aires de parage qui sont en relation directe avec l'utilisation de la zone sont également autorisées.



### 3 DESCRIPTIF DU CONCEPT URBANISTIQUE

#### 3.1 OPTIONS D'AMENAGEMENT RETENUES

En concertation avec l'administration communale de Differdange, une réflexion globale a été engagée pour l'urbanisation de la localité de Niederkorn. Il s'agit d'un futur projet d'aménagement particulier «Nouveau quartier» d'un terrain de près de 59 ares.



Dans ce concept global d'aménagement, le présent projet d'aménagement particulier constitue ainsi une nouvelle procédure urbanistique, avec pour enjeu prioritaire de compléter le tissu bâti et la trame viaire de la localité en répondant aux objectifs visés par le Plan d'Aménagement Général.

### 3.2 DEROGATIONS AU REGLEMENT PAG EN VIGUEUR

Dans l'intérêt de répondre à l'aménagement d'un cadre bâti de qualité, les dérogations suivantes à la partie écrite du PAG en vigueur pour la localité de Niederkorn sont sollicitées, conformément à l'article 108bis, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain stipulant :

*Les plans ou projets d'aménagement général fondés sur la loi du 12 juin 1937 précitée peuvent être également modifiés et complétés ponctuellement par un plan d'aménagement particulier dont le contenu des parties graphique et écrite correspond à celui du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» établi conformément à la procédure prévue à l'article 30, à condition qu'une telle modification ponctuelle s'avère indispensable pour améliorer la qualité urbanistique du plan d'aménagement particulier.*

*Les règlements communaux sur les bâties, les voies publiques et les sites édictés en exécution de l'article 52 de la loi du 12 juin 1937 précitée qui existent au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi peuvent être modifiés et complétés en se conformant à l'article 39 de la présente loi et aux articles 29 et 82 de la loi communale.*

Ainsi, le présent projet d'aménagement particulier propose de déroger aux articles suivants de la partie écrite du PAG en vigueur pour la localité de Niederkorn :

#### ARTICLE 20 PRESCRIPTIONS DIMENSIONNELLES – TABLEAU RECAPITULATIF

ZONES CONSTRUCTIBLES	NIV. MAX	HAUT. CORNICHE/ACROTERE MAX	HAUT. FAITAGE MAX	COS MAX	CMU MAX	CUS MAX	RECOL LATERAL* MIN	RECOL POSTERIEUR MIN
	I	4	10	0,55	0,55		3	5
	II	8	14	0,50	1,00		3	5
	III	12	18	0,45	1,35		3	5
	IV	16	22	0,40	1,60		3	5

La dérogation à l'**article 20 Prescriptions dimensionnelles- Tableau récapitulatif** est motivée pour des raisons urbanistiques. En effet, il semblait important de ne pas cloisonner le site mais plutôt de permettre une ouverture sur la parcelle à l'arrière du PAP accueillant une aire de jeux, des équipements sportifs et d'offrir aux habitants une placette ouverte sur la ville. Afin de répondre aux exigences de sécurité relatives au feu, un 4eme niveau a été ajouté afin d'obtenir des logements traversants permettant la conception d'appartements variés et lumineux. En conséquence, une dérogation aux hauteurs et aux reculs postérieurs minimaux a été demandée.

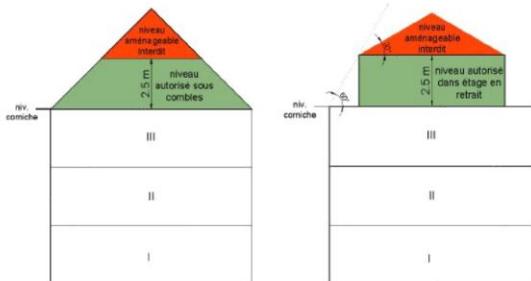
**ARTICLE 46 DEFINITION ET HAUTEURS DES NIVEAUX**

Sont considérés comme niveaux pleins les niveaux situés entre le niveau de la voie desservant et la ligne située à l'intersection du plan du toit et du plan de la façade donnant sur rue. Les locaux destinés au séjour prolongé de personnes devront avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 m. Les locaux destinés à un usage commercial devront avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins 3,00 m. Les locaux à usage utilitaire (caves, garages, etc.) doivent avoir une hauteur sous plafond d'au moins 2,20 m.

Les niveaux sous combles, les étages en retrait et les étages mansardés ne sont pas considérés comme niveaux pleins. Cependant, les surfaces exploitées dans ceux-ci comme pièces destinées au séjour prolongé de personnes doivent avoir sur au moins 50 % de la surface du plancher, une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 m. Un seul niveau aménagé sous les combles est autorisé. L'étage en retrait doit être conforme au graphique.

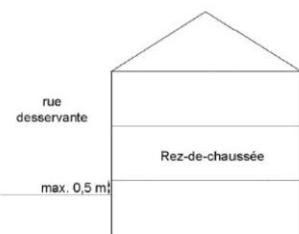
En cas de rénovation sans changement d'affectation, les bâtiments existants peuvent maintenir les hauteurs libres sous plafond existantes, à condition de respecter les hauteurs sous plafond suivantes :

- 2,25 m minimum aux étages ;
- 1,80 m minimum dans les caves ;
- et 1,80 au minimum pour les combles qui sont déjà aménagées

**Exemples d'une habitation à trois niveaux pleins :**

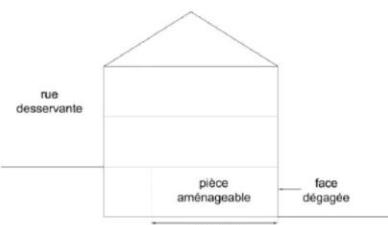
Les planchers des locaux destinés au séjour prolongé de personnes ne peuvent se trouver en dessous du niveau moyen de la rue desservant pris dans l'axe de la façade sur la rue desservant.

Le plancher du rez-de-chaussée peut dépasser le niveau de la voie desservant mesuré au milieu de la façade de tout au plus 0,50 m, sauf en cas d'adaptation aux constructions existantes.



Pour des constructions situées dans un terrain naturel à forte déclivité, le niveau du plancher des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peut se situer en dessous de la rue desservant, à condition qu'une face au moins de la pièce soit complètement dégagée et que la profondeur de la pièce soit inférieure à 8,00 m.

Pour toute pièce destinée au séjour prolongé de personnes, l'ensemble des surfaces des ouvertures laissant passer la lumière naturelle doit correspondre à au moins 1/8<sup>e</sup> de la surface de plancher net.



Exceptionnellement, les salles d'eau peuvent être dispensées de ces obligations.

La dérogation à l'**article 46 Définitions et hauteurs des niveaux** concernant les graphiques délimitant le gabarit du niveau en retrait et le niveau du rez-de-chaussée est demandée afin de s'adapter aux spécificités du site. En effet, deux constructions se situant sur un même lot avec souterrain commun, il est plus aisés de définir un niveau de référence pour les deux constructions et autoriser les 0,50m de dépassement depuis ce même niveau de référence pour plus de cohérence. De plus, les étages en retrait sont délimités par rapport à la partie graphique du PAP, ces derniers ont été pensés de manière à ce que les logements possèdent de grandes terrasses avec la meilleure exposition possible.

**ARTICLE 49 LES TOITURES ET SUPERSTRUCTURES**

La pente des toitures ne devra pas excéder un angle de 45° pour une construction à un niveau, et 35° pour un bâtiment de deux niveaux et plus. Cette règle n'est pas applicable aux toitures des églises et clochers ainsi qu'aux constructions destinées à combler une lacune dans un tissu bâti, à condition que la toiture s'adapte aux toitures voisines. Les toitures ou parties de toitures ayant une inclinaison supérieure à 40° et donnant directement sur la voie publique devront être équipées d'un système de retenue des neiges.

Les constructions ayant des toitures non traditionnelles doivent respecter une hauteur maximale correspondant à la hauteur au faitage maximale autorisée de la zone dans laquelle elles se trouvent.

La dérogation à l'**article 49 Les toitures et superstructures** concernant la hauteur des toitures non traditionnelles est sollicitée afin d'être en cohérence par rapport à la dérogation de l'article 20.

**ARTICLE 50 SAILLIES SUR LES ALIGNEMENTS DE FAÇADES**

Les balcons sont autorisés :

[...]

- Sur la façade arrière des constructions si les conditions suivantes sont respectées :
  - leur saillie ne peut dépasser 1,50 m si elle se trouve à l'extérieur de la bande de construction ;
  - leur saillie peut avoir une profondeur maximal de 3,00 m sans dépasser la bande de construction ;
  - un recul de 5,00 m est à respecter par rapport à la limite arrière de la parcelle ;
  - Les balcons doivent respecter un recul de 1,90 m sur les limites latérales

Les balcons empiétant entièrement ou partiellement sur le domaine public sont interdits.

La dérogation à l'**article 50 Saillies sur les alignements de façades** concernant les balcons sur les façades des constructions est demandée afin d'offrir aux futurs habitants des extérieurs privés de qualité.

**56.5. Terrasses ouvertes imperméables**

La profondeur maximale de la bande de construction des terrasses ouvertes est de 5,00 m et une surface maximale de 40 m<sup>2</sup> pour une maison unifamiliale

La profondeur maximale de la bande de construction des terrasses ouvertes est de 3,00 m et une surface maximale de 20 m<sup>2</sup> par appartement pour les immeubles à appartements.

Les toitures terrasses ne sont pas soumises aux dispositions du présent sous-article.

La dérogation à l'**article 56.5 Terrasses ouvertes imperméables** est sollicitée afin de ne pas contraindre la forme des terrasses et ainsi permettre d'offrir des espaces privés extérieurs plus généreux aux futurs habitants.

### 3.3 PROGRAMMATION URBAINE

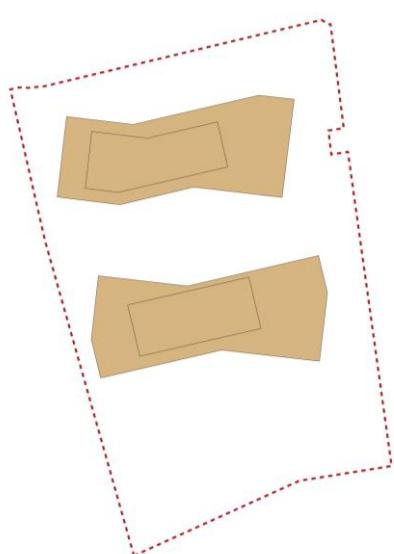
Tenant compte du contexte bâti et de l'environnement immédiat sur le site en projet, à savoir :

- des zones d'habitation
- au sud, le centre-ville de la localité de Niederkorn
- au nord, la commune de Pétange

Les points suivants ont été abordés et étudiés avec un souci particulier :

#### 3.3.1. DENSIFICATION DE L'HABITAT

---



Le présent projet d'aménagement particulier propose la construction de deux logements plurifamiliaux de 53 logements en tout.

La densité du présent projet s'élève ainsi à +/- 90 logements / hectare.



MAISON  
PLURIFAMILIALE

Les bâtiments doivent être conçus pour être économies en énergie (classe AA). Ainsi ils se caractérisent par une proportion importante de gains solaires et internes par rapport aux besoins totaux et d'une installation technique souple, capable d'absorber et de distribuer au mieux cette énergie sous forme de lumière ou de chaleur. Des protections solaires efficaces sont indispensables pour conserver des températures agréables en été, principalement pour les orientations ouest et les ouvertures horizontales.

Dans la mesure du possible, tous les appartements devraient disposer d'un espace extérieur qui prolonge directement l'espace intérieur, quelle que soit la taille de cette « pièce verte » en plein air. Qu'il s'agisse d'une loggia, d'un toit-terrasse, d'un patio, d'un balcon ou d'un jardin, cet espace offre aux habitants un coin de nature privée ensoleillé, aéré et protégé des regards et des intempéries.

### 3.3.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



L'implantation des constructions est déterminée par :

- l'intégration dans le tissu existant
- un respect de la topographie et de l'orientation du site

L'implantation des constructions, permet l'intégration du PAP dans le tissu urbain existant. En effet, ce PAP vient compléter une des dernières Baulücken de la route de Pétange.

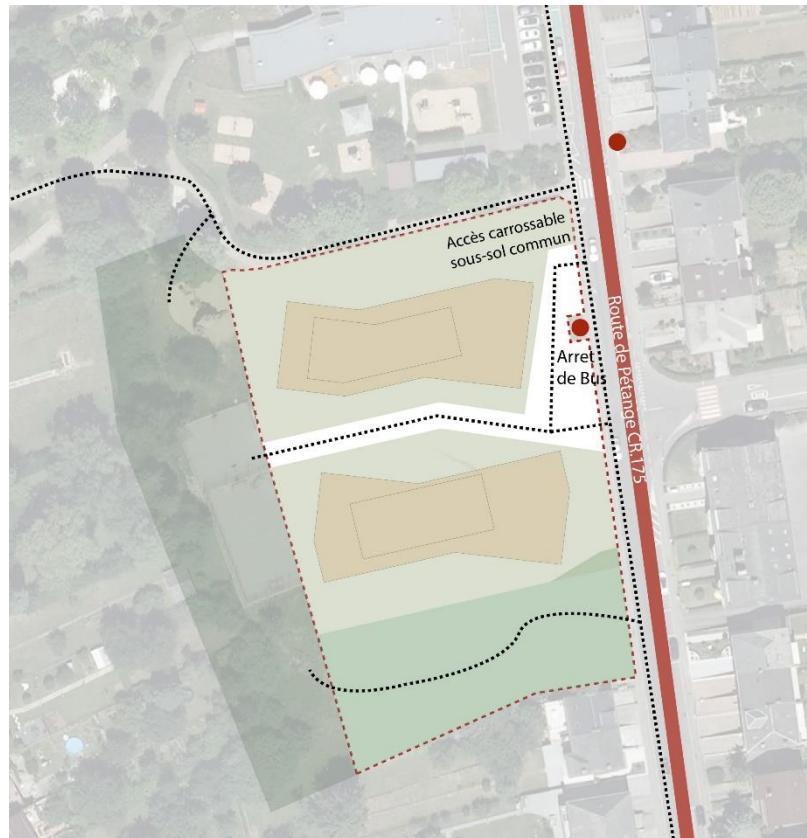
De par l'implantation des bâtiments et la mise en place de la servitude de passage, la parcelle devient perméable aussi bien physiquement que visuellement. Le parc public situé à l'arrière de la parcelle voit ainsi ses accès multipliés.

### 3.3.3. UN CONCEPT DE CIRCULATION ET STATIONNEMENT

Les voitures privées sont regroupées dans un sous-sol commun afin de favoriser les mobilités douces et dessiner un espace extérieur dédié aux piétons, qu'ils soient habitants ou visiteurs.

L'espace public et semi-public est ainsi connecté à la localité et attractif pour les habitants du quartier recréant ainsi un mini-centre et un lieu de rencontre.

La placette devient ainsi une articulation du quartier. Elle permet d'accueillir les personnes venant en bus et de les mener au travers d'un chemin piéton jusqu'au parc public adjacent ou aux différentes activités présentes sur le site (que ce soit le foyer de jour et de possibles activités au rez-de-chaussée des nouveaux bâtiments.) L'arrêt de bus existant sera déplacé de quelques mètres et permettra d'être intégré dans la placette pour un espace ouvert au public esthétique.



### 3.3.4. AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

Les aménagements des espaces publics ont été pensés de manière à :

- intégrer le bassin de rétention au cœur d'un espace récréatif et sportif
- créer un ensemble paysager de qualité

Actuellement, le site est utilisé comme terrain de sport. Le projet d'aménagement particulier conforte cette qualité d'espace public en intégrant un espace privé ouvert au public. En effet, entre les deux bâtiments, un accès privé ouvert au public crée une perspective sur le parc à l'arrière. Ce site est maintenant une entité continue où les espaces publics et privés se confondent et s'interpénètrent pour dessiner un lieu convivial et de qualité. Il doit garantir une certaine qualité et quiétude, propice à la détente et aux rencontres de proximité, favorisant les échanges sociaux des habitants.

Le bassin de rétention au sud du PAP tient lieu d'aire de jeux lorsque les pluies le permettent et dessine un espace public multifonctionnel et attractif pour les habitants de Niederkorn. Le bassin de rétention (cf: Gestion commune des infrastructures) est ainsi mieux intégré dans le contexte bâti et paysager.



### GESTION COMMUNE DES INFRASTRUCTURES

Le concept de la gestion de l'eau propose :

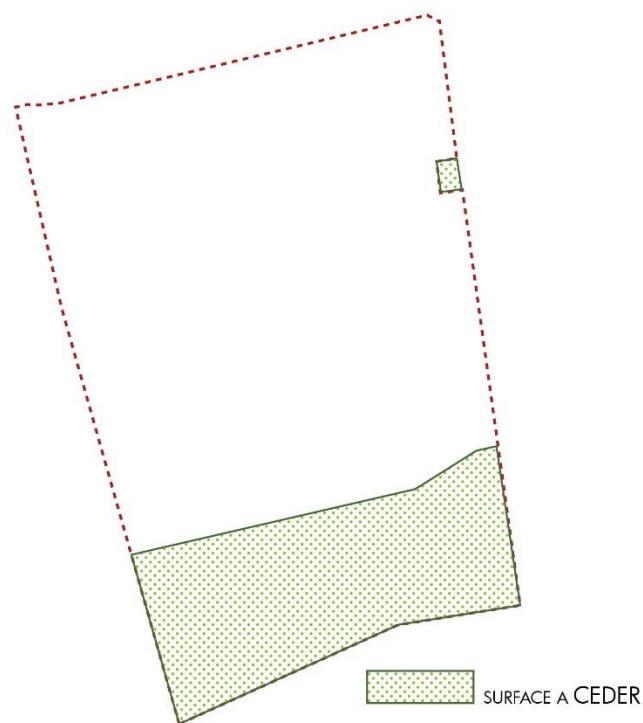
- Un bassin de rétention au sud du projet
- L'intégration au cœur d'un ensemble paysager

L'évacuation des eaux, par une rigole à ciel ouvert permet de rendre l'eau plus visible et d'augmenter la perception du cycle de l'eau. Une canalisation récupère l'eau les deux bâtiments en suivant la topographie naturelle du site.

Un bassin de rétention et de contrôle des eaux pluviales est aménagé au point le plus bas du PAP, c'est-à-dire en limite Sud du PAP. Il s'intègre au sein d'un parc public composé d'un ensemble paysager, d'aires de jeux et d'installations sportives. L'intégration paysagère des bassins est renforcée par une végétalisation réfléchie et adaptée. Un engazonnement résistant à l'eau et à l'arrachement, ou la plantation de végétaux stabilisant le sol

avec leur système racinaire, garantit la protection du fond et favorisent l'infiltration des eaux dans le sol. Une rampe d'accès à pente faible et d'une largeur suffisante, cheminant jusqu'au fond du bassin, facilite l'entretien. Pour les talus de pentes plus importantes, il faut privilégier des modélés de terrain en terrasses, en marches d'escalier et stabiliser les talus par de la végétalisation, des enrochements, rondins, ou autres dispositifs.

Pour permettre la mise en œuvre d'un bassin plurifonctionnel et l'ouvrir au public, il faut assurer la mise en sécurité des personnes, une bonne information des riverains sur son fonctionnement, installer une signalétique adéquate et garantir une mise en sécurité des équipements constitutifs de l'ouvrage.



La surface à céder au domaine public communal s'élève à 1365 m<sup>2</sup> soit +/- 23,19%.

### **3.3.5. AMENAGEMENT DES ESPACES VERTS PRIVES**

Le traitement de la limite entre espace privé et public participe à la composition du projet d'habitat. Il est préconisé dans ce projet :

- un travail paysager sur les limites entre l'espace public et privé
- une transition paysagère dominée par la verdure
- l'utilisation de matériaux et de couleurs en harmonie avec l'existant



Une attention particulière devra être portée à la transition paysagère entre le parc et le lot privé afin que les rapports de voisinage soient agréables et confortables pour tous. C'est pourquoi un travail d'aménagement extérieur sur le traitement des haies, clôtures et végétation devra être soigneusement étudié..

Le traitement de la limite entre espace privé et public participe à la composition du projet d'habitat. Les matériaux, couleurs ainsi que les volumes des clôtures/murets doivent se conjuguer avec la façade principale mais aussi s'allier aux unités bâties proches.

Qu'il soit utilisé en association avec d'autres matériaux ou qu'il soit le seul élément constitutif de la clôture, le végétal joue un rôle fondamental dans l'interface entre espace privé et espace public. Les haies en mélange aux essences variées créent de l'épaisseur aux limites et animent la clôture par le choix des essences et la juxtaposition judicieuse de végétaux de différentes hauteurs. C'est souvent lui qui contribuera à qualifier dans le temps le paysage du quartier et lui donnera son identité en atténuant la rigueur de son organisation et les disparités du bâti.

### SERVITUDE DE PASSAGE

La servitude de passage présente sur le projet permet de :

- dessiner une transition avec le parc public à l'arrière à la parcelle
- générer un espace de qualité ouvert au public



Source : Placette Rue du Kiem à Mamer  
Espace et Paysages / BENG, Architectes et Associés / Schroeder et Associés

Cet espace est pensé sous la forme d'une seule entité et permettent de générer un lieu de rencontre et d'échange entre les habitants des résidences et les promeneurs en visite accentuant la dynamique du site.

Les matériaux de sol et la végétation doivent être traités dans la continuité de la voirie jusqu'aux façades. La servitude doit être aménagée dans le prolongement des espaces publics afin d'en faire un ensemble accueillant, ouvert et esthétique.

### 3.4 INFORMATIONS SUR LE CONTEXTE ENVIRONNANT



Un réseau de transport public se situe autour du projet, l'arrêt de bus « cité de la Chiers » est situé dans la surface du PAP et la gare de Niederkorn se situe à 13 minutes à pied. Le projet se situant à 10 minutes à pied du centre de la localité, il bénéficie d'un accès facilité à toutes les commodités.

## 4 FICHE DE SYNTHESE

(cf. annexe n°01)

(cf. annexe n°02)