

PARTIE ECRITE

MODIFICATION PONCTUELLE IV DU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

« Mathendahl-2, 3, 4 & 5 »

Differdange - Niederkorn

Version coordonnée du 25 Avril 2022

PARTIE ECRITE

Réf. 17473/34C

- approuvé par décision du Ministre de l'Intérieur le **28/01/2016**

Modification ponctuelle I datée du 28/02/2019

- approuvée par décision du Ministre de l'Intérieur le **21/03/2019**

Modification ponctuelle II datée du 29/11/2019

- approuvée par décision du Ministre de l'Intérieur le **13/12/2019**

Modification ponctuelle III datée du 05/08/2020

- approuvée par décision du Ministre de l'Intérieur le **01/10/2020**

Objet : Plan d'Aménagement Particulier « Mathendahl-2,3,4&5 » à Niederkorn (Differdange)
Commune : Mairie de Differdange 40, avenue Charlotte - L-4530 Differdange B.P. 12 - L-4501 Differdange
Date : 25 Avril 2022
Parcelles cadastrales : reprises en page 3
Maître de l'ouvrage : Integra Investment s.a. Z.I. Rohlach L-5280 Sandweiler
Maître d'œuvre : Jim Clemes Associates 120, rue de Luxembourg 4221 Esch-sur-Alzette Tel : 55 32 19 1 Fax : 55 32 19 900 Email : info@jimclemes.com
Bureau d'ingénieurs conseils : Infrastructures Schroeder & Associés Ingénieurs-conseils 8, rue des Girondins L-1626 Luxembourg Tél : +352 44 31 31-1 Fax : +352 44 69 50 Email : contact@schroeder.lu
Ingénieur paysagiste Ingenieurbüro für Landschaftsplanung Mersch Carlo 41 Rue de Hesperange L-5959 Itzig (Izeg) Tel: +352 36 00 38 1 Email: office@carlo-mersch.lu

PREAMBULE

Le présent document constitue la **Partie Ecrite – version coordonnée du 16 novembre 2018** - du plan d'aménagement particulier « **Mathendahl-2,3,4 &5** », établi pour des fonds situés à Niederkorn (Differdange) dans le quartier situé entre la route de Bascharage et le chemin de fer. (Section A de Niederkorn)

Parcelles cadastrales:

2588/8816 ;2591/8477 ;2594/8511 ;2595/8473 ;2595/8824 ;2596/7805 ;2597/8439 ;
2597/8440 ; 2598/8438 ;2600/8790 ; 2598/6941 ;2601/8774 ; 2603/8776 ; 2603/8779 ;
2723/4344 ; 2743/2646 ;2743/2647 ; 2742/2643 ; 2725/4346 ; 2745/2 ; 2745 ; 2744 ;
2743/2645 ; 2743/2644 ; 2741/2642 ; 2740/809 ; 2739 ; 2738 ; 2734/5272 ; 2736 ;
2729/4348 ; 2735/8651 ; 2735/8453 ; 2737/5273 ; 2735/6037 ; 2735/8452 ;
2760/8545 ;2760/8880 ;2763/8900 ; 2763/8896 ; 2763/8894 ; 2763/8895 ;
2760/8878 ;2767/8883 ; 2770/7937 ; 2770/7938 ; 2770/7939 ; 2770/7941 ; 2746/3036 ;
2746/3037 ; 2747 ; 2748 ; 2749/1448 ; 2749/1449 ; 2751 ; 2752/4121 ; 2752/5274 ;
2753/5275 ; 2753/5276 ; 2754/6245 ; 2755/7692 ; partie du 2596/7457

Le plan d'aménagement particulier « **Mathendahl 2, 3,4 &5** » est introduit (avec un périmètre modifié, agrandi) à la suite du dossier introduit en janvier 2010 intitulé 'Mathendahl 2,3&4'.

Le plan d'aménagement particulier « **Mathendahl 2,3,4&5** » a pour objet la planification de tout un quartier sur une superficie de 10,19 hectares, comprenant la création d'habitations (logement individuel et logement résidentiel), l'aménagement de commerces, de services et de bureaux, d'espaces publics, de places, d'espaces verts, le développement de zones de loisirs, d'aires de jeux, de nouvelles infrastructures publiques nécessaires au développement et à la viabilisation du site.

La partie écrite spécifie et complète la partie graphique du plan d'aménagement particulier « **Mathendahl-2, 3,4 & 5** ».

L'application du présent document se fera sans préjudice des lois et règlements en vigueur émanant d'organes officiels gouvernementaux.

Pour tout ce qui n'est pas défini par le présent document, le plan d'aménagement particulier « **Mathendahl 2,3,4&5** », reste soumis à la réglementation du plan d'aménagement général de la commune de Differdange, ainsi qu'au règlement sur les bâtisses de la ville.

SOMMAIRE

1. Généralités

- 1.1 Délimitation et contenance du PAP
- 1.2 Délimitation des lots/ilots

2. Le degré d'utilisation du sol par lot/ilot

- 2.1 Surface d'emprise au sol
- 2.2 Surface scellée
- 2.3 Type de toiture
- 2.4 Type, disposition et nombre de constructions
- 2.5 Surface du lot/ îlot
- 2.6 Surface constructible brute
- 2.7 Type et nombre de logement
- 2.8 Nombre de niveaux
- 2.9 Hauteur des constructions

3. Gabarit des immeubles

- 3.1 Les limites de surfaces constructibles
- 3.2 Les alignements obligatoires
- 3.3 Les saillies
- 3.4 Les retraits / loggias

4. Degré de mixité des fonctions

5. Espaces extérieurs et publics

- 5.1 Espaces verts privés
- 5.2 Espaces verts publics
- 5.3 Aires de jeux ouvertes au public
- 5.4 Espaces extérieurs pouvant être scellés
- 5.5 Les emplacements de stationnement
- 5.6 Les chemins piétons / piste cyclable /zone piétonne
- 5.7 Les voies de circulation motorisée, les voies de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre
- 5.8 Les remblais et déblais

6. Les plantations et murets

- 6.1 Les arbres, haies,...
- 6.2 Les murets

7. Les servitudes

- 7.1 La servitude de type urbanistique
- 7.2 La servitude écologique
- 7.3 La servitude de passage
- 7.4 Les éléments bâtis ou naturels à sauvegarder/démolir

8. Les infrastructures techniques

9. Légende complémentaire

- 9.1 Possibilité d'accès souterrain
- 9.2 Parking souterrain
- 9.3 Car-port
- 9.4 Emprise destinée à l'élargissement futur de la voirie publique

10. Les fonds destinés à être cédés à la commune

11. Les fonds destinés à la viabilisation

12. Dispositions visant à garantir un développement harmonieux

- 12.1 Traitement des façades
- 12.2 Performance énergétique, écolabels et certifications

13. La répartition des logements à coûts modérés

1. GENERALITES

1.1 Délimitation et contenance du PAP

La surface du plan d'aménagement particulier couvre une superficie de 10 ha19a46ca. Le plan du géomètre certifiant la superficie totale du PAP est annexé au dossier PAP.

1.2 Délimitation des lots/îlots

Le présent plan d'aménagement particulier est composé de plusieurs îlots, eux-mêmes divisés en lots : la partie graphique comprend une planche (n°5/5) reprenant le schéma spécifiant les lots et îlots.

2. LE DEGRE D'UTILISATION DU SOL

2.1 Surface d'emprise au sol

La surface d'emprise au sol pour chaque lot est indiquée dans les cartouches des lots repris au sein de la *partie graphique (planche n° 4/5)*, y sont indiquées les valeurs maximales autorisées.

Extrait loi du 28 juillet 2011 « On entend par surface d'emprise au sol, la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors sol et en contact direct avec le sol compte tenu du terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils. »

2.2 Surface scellée

La surface scellée par lot est indiquée dans les cartouches des lots repris au sein de la *partie graphique*, elle représente la valeur maximale autorisée.

Extrait loi du 28 juillet 2011 « On entend par surface scellée, toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès (suivant le choix du revêtement). Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15% pour 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%. »

Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50%.

2.3 Type de toiture

Le type de toiture est indiqué dans la *partie graphique*.

La forme, la pente, le faîte, la nature de la couverture des toitures devront s'harmoniser aux bâtiments voisins mitoyens.

En cas de toiture inclinée, (maximum 20° si elles sont traitées en toiture vertes) l'inclinaison et le sens de la pente devront être identiques pour les ensembles de maisons en ordre directement contigu et mitoyen afin que l'orientation de la toiture soit planifiée de manière optimale compte tenu des facteurs d'ensoleillement. Seules les toitures plates peuvent être admises en « variation » en cas de toiture en pente avérée pour l'ensemble d'un groupement de maisons.

Les toits arrondis sont interdits. Les toitures inclinées sont interdites pour les volumes secondaires. Les toitures à deux pans sont interdites pour les garages et carports solitaires ou mitoyens.

Les toitures plates de toutes les résidences à appartements et immeubles collectifs doivent être traitées au minimum en toiture verte extensive. Au minimum 50% de la superficie de chaque toiture des habitations situées sur les lots des îlots O,P,Q,R,S,T sont à traités en toiture verte extensive (ou en toiture verte intensive). Au minimum 70% de la superficie de chaque toiture des habitations situées sur les lots des îlots A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N sont à traités en toiture verte extensive (ou en toiture verte intensive).

La toiture plate de l'équipement du lot U1, devra être traitée en toiture verte extensive.

Les constructions techniques, tels que les cabanons d'ascenseurs et les équipements de conditionnement d'air, doivent être intégrées si possible dans le bâtiment. Si elles se situent en toiture, elles doivent être disposées de manière ordonnée et cohérente et en retrait de l'alignement des façades et resteront inscrites, à l'exception des souches de cheminées et de ventilation, dans un gabarit établi à 45 degrés à partir de la ligne de rive de la corniche.

Compte tenu que le Lot V2 accueille la chaufferie qui alimente l'ensemble des bâtiments du PAP Mathendahl, les installations et constructions techniques en toiture peuvent dépasser les gabarits définis dans les paragraphes précédents.

2.4 Type, disposition et nombre de constructions

Le type, la disposition et le nombre de constructions admis sont indiqués dans les cartouches des lots repris au sein de la *partie graphique*.

En raison du vieillissement de la population, le « *logement intégré* », c'est-à-dire un *logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal*. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné au logement principal, (définition reprise du plan sectoriel

logement de 2014) est accepté dans les maisons unifamiliales. Par contre les habitations de type bi-familiales ne sont pas autorisées.

2.5 Surface du lot/ îlot

La surface du lot est indiquée dans la *partie graphique*.

En cas de différence dans les dimensions et surfaces d'une parcelle, constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, les limites, les surfaces et dimensions seront à reconsidérer suivant les dimensions effectives de ces parcelles.

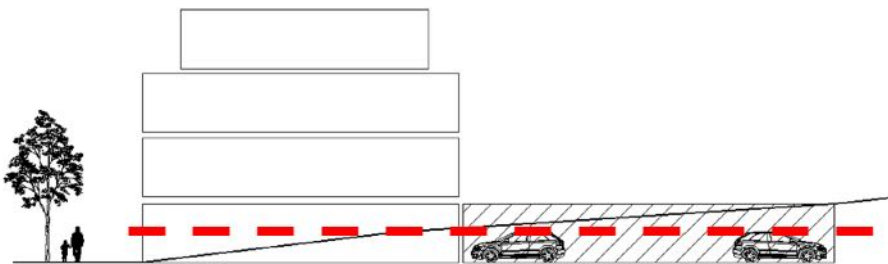
2.6 Surface construite brute

Extrait loi du 28 juillet 2011 « On entend par surface construite brute la surface hors œuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non-aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non-closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface brute ».

La surface constructible brute est indiquée dans la *partie graphique* et représente les valeurs minimale et maximale autorisées.

Les surfaces enterrées et semi-enterrées destinées au parking et à des locaux non-aménageables situées sur le même niveau que des surfaces habitables ne sont pas comptabilisées dans la surface construite brute si elles sont enterrées au-delà de la moitié de leur volume. En référence au croquis ci-dessous (notre postulat).



Extrait loi du 28 juillet 2011

“On entend par surfaces non aménageables soit:

- *Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.*
- *Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables. Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves*

individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur. Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

- *Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations."*

Extrait loi du 28 juillet 2011

« On entend par surface hors œuvre :

- *la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures telles que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs. »*

2.7 Type et nombre de logements

Le type et le nombre minimal et maximal de logements est indiqué dans les cartouches des lots repris au sein de la *partie graphique*. Les appartements mono-orientés nord sont interdits.

La répartition globale des différents types d'appartements sur l'ensemble des résidences du PAP (hormis les résidences à caractère social) devra suivre ces quotas : 10% de 85 à 95m², 40% de 65 à 85m² dont 10% maximum de 65 à 75m² et 90% de 75 à 85m², 35% de 42 à 65m², 15% de 39 à 42m².

Une tolérance de ces quotas est admise, cependant les quotas définis pour les appartements d'une superficie supérieure à 65m² devront être garantis et considérés comme minimum.

En ce qui concerne la répartition des types d'appartements pour les logements sociaux du lot V3, les quotas suivants seront respectés : 10% de 115 à 130m², 62% de 85 à 115m², 24% de 65 à 85m², 5% de 42 à 65m². Ces quotas sont à respecter avec une tolérance de 1% en plus ou en moins.

On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec wc.

Un minimum de 40% du nombre total d'appartements développés au sein de résidences devra avoir une double orientation ou être traversant.

2.8 Nombre de niveaux

Le nombre de niveaux minimal et maximal est indiqué dans les cartouches des lots repris au sein de la *partie graphique*.

Extrait loi du 28 juillet 2011

« On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds pour lesquels il n'y a pas ou peu de différence d'altitude alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu'ils laissent. Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur en dessous du terrain naturel. »

Le niveau du rez-de-chaussée peut être supérieur au niveau de l'axe de la voie desservant de maximum 1m50. Cette distance maximale est à mesurer au droit de l'accès à l'habitation au niveau de la rue desservante.

On entend par rez-de-chaussée le niveau de l'habitation auquel se situe la porte d'entrée principale du logement.

Si le rez-de-chaussée est surélevé ou/et si l'accès au sous sol est semi enterré pour plusieurs habitations en ordre contigu, il est nécessaire de combiner les entrées en limite de mitoyenneté afin de réduire au maximum les murs de soutènement de part et d'autre de l'accès.

Les locaux destinés au séjour prolongé de personnes devront avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 mètres. Les locaux destinés à un usage commercial devront avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins 3,0 mètres. Les locaux à usage utilitaire (caves, garages, etc.) doivent avoir une hauteur sous plafond d'au moins 2,20 mètres.

La hauteur libre définissant les niveaux en partie graphique (coupes), est donnée à titre indicatif.

2.9 Hauteur des constructions

Les hauteurs maximales des constructions correspondent aux cotes définies sur les coupes et sur le plan de la *partie graphique*. Elles sont indiquées en coordonnées nationales. Dans le cas de toitures vertes, ces cotations peuvent être dépassées dans les limites techniques nécessaires c'est-à-dire de 50cm maximum.

En cas d'étage en retrait, la hauteur maximale définie « ha retrait » en partie graphique est à respecter.

En cas de toiture à deux pentes, la hauteur à la corniche et la hauteur au faîte défini en partie graphique sont des valeurs maximales.

Les hauteurs indiquées dans le cartouche de chaque lot sont à titre indicatif et sont indiquée pour la façade donnant sur la voirie desservant. La hauteur « *ha retrait* » signifie hauteur à l'acrotère de l'étage en retrait.

Lorsqu'au sein d'une même fenêtre de construction, deux *ha* et *ha retraits* sont indiquées, il convient de les considérer en référence à la ligne dont elles sont le plus proche.

La surface constructible brute de l'étage en retrait ne doit pas dépasser 80% de la surface construite brute de l'étage plein situé immédiatement au-dessous.

3. GABARIT DES IMMEUBLES

3.1 Les limites de surfaces constructibles

Les surfaces constructibles sont délimitées par les limites maxima. Les constructions ne peuvent être implantées hors des surfaces constructibles.

Pour toute construction au sein du présent Plan d'Aménagement Particulier, un recul arrière de 5m par rapport à la limite de propriété devra être respecté.

Pour les bâtiments destinés au logement, la largeur/profondeur principale du bâtiment ne pourra excéder 15m (non compris avant-corps qui peuvent venir s'ajouter).

Les limites de surface constructible pour dépendances reprennent les limites des surfaces constructibles de volumes isolés ou accolés, non destinés au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle. Le volume peut servir de garages, caves/abris de jardins ou car-port. Les prescriptions du manuel urbain sont à respecter pour ces affectations.

Les limites de surface constructibles pour constructions souterraines reprennent les limites des surfaces constructibles des niveaux situés entièrement ou partiellement en dessous du terrain naturel/projeté.

Les limites des surfaces constructibles pour avant-corps reprises en partie graphique indiquent les limites des surfaces constructibles des avant-corps ayant une profondeur supérieure à 1m du nu de la façade principale.

Extrait loi du 28 juillet 2011

« On entend par avant-corps : un élément architectural ou une partie de construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. La surface totale des avant-corps doit être inférieure à 1/3 de la surface de la façade (à laquelle ils se rapportent), toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2m. »

Dans le présent PAP, l'avant-corps n'est autorisé qu'à partir du premier étage et est strictement interdit au niveau du rez-de-chaussée. De manière générale il devra garantir une hauteur libre de minimum 3,5m s'il donne sur une voie desservante.

3.2 Les alignements obligatoires

Extrait loi du 28 juillet 2011

« On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles sont différentes. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins 2/3 de la surface. Le retrait généré par les loggias n'est pas à considérer pour l'alignement obligatoire. »

Pour les maisons unifamiliales, la façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins 3/5 de la surface de la façade du rez-de-chaussée.

3.3 Les balcons / auvents

Les balcons, auvents sont autorisés sans pour autant enfreindre d'autres règlements en vigueur.

Extrait loi du 28 juillet 2011

« On entend par balcon, une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes fenêtres. »

Les balcons pourront avoir une longueur cumulée maximale égale à 1/3 de la longueur cumulée des façades de l'immeuble ; leur saillie ne pourra pas dépasser 1,50 m ils devront respecter un recul de 1,90 m sur les limites latérales. Les balcons sont autorisés uniquement aux étages pleins.

L'aménagement de coursives ouvertes est permise et ne doit pas respecter les règles décrites dans les chapitres 3.2 et 3.3.

3.4 Les retraits / loggias

Extrait loi du 28 juillet 2011

« On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non-saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes fenêtres. »

4. DEGRE DE MIXITE DES FONCTIONS

Les îlots/lots V1, V2 et V3 doivent développer une surface utile minimale de 2250m² destinée à des commerces, équipements, bureaux, services, restauration en priorité au rez-de-chaussée des immeubles. La répartition des commerces doit se faire de manière concertée, équilibrée et logique entre ces trois îlots. Les autres surfaces de l'immeuble seront destinées aux logements.

Le lot U1 est destiné à la création d'équipements de service public (école, maison relais,...) et/ou à l'exercice d'activités à caractère administratif, commercial, économique ou socioculturel (administrations, commerces, services à la formation, à la culture, ...)

Les îlots/lots X1, W2, W1, Z1 sont destinés à la création de logements, de bureaux et de locaux pour professions libérales.

Les îlots/lots X2, Y1, Y2, U2 sont destinés à la création principalement de logements mais l'établissement de professions libérales dans ces immeubles sont permis de même que pour l'ensemble des autres îlots/lots du PAP dans la mesure où elles ne provoquent pas de nuisances excessives et incompatibles avec l'habitat.

L'îlot, lot X3, comportera des fonctions de type commerciales, bureaux, professions libérales au rez-de-chaussée, et du logement aux étages.

5. ESPACES EXTERIEURS ET PUBLICS

5.1 Espaces verts privés

Les espaces verts privés sont interdits de construction.

Les espaces verts seront principalement engazonnés ou plantés.

Pour des raisons de sécurité et d'accessibilité pompiers, il est autorisé d'aménager des surfaces, type rasengitter ou pelouse macadamisée dans les espaces verts privés.

En outre, les recommandations du manuel paysager doivent être respectées.

5.2 Espaces verts publics

Le manuel écologique joint en annexe de la présente partie écrite est à respecter.

5.3 Aire de jeux ouverte au public

Les recommandations du manuel paysager doivent être respectées. La conception et l'équipement définitif de cet espace doivent être fixés dans la convention entre la commune et le promoteur.

5.4 Espaces extérieurs pouvant être scellés

La surface scellée par lot est indiquée dans les cartouches des lots repris au sein de la *partie graphique* et représente la valeur maximale autorisée. Elle est définie clairement dans le point 2.2. du présent règlement.

Les espaces privés compris entre l'espace public et l'alignement avant d'une construction devront être aménagés de manière à ne pas nuire au cadre environnant. Ils doivent privilégier un aspect verdoyant. Il est interdit de réaliser des surfaces goudronnées sur les parcelles destinées à des maisons unifamiliales et sur les lots de l'îlot EM. (lot 1 à 8)

Les recommandations du manuel paysager doivent être respectées pour cet aménagement également.

Les espaces extérieurs définis pour les lots 1 à 8 de l'îlot EM devront respecter les prescriptions du manuel paysager et être traité en pelouse macadamisée ou autre surface semi-perméable. Le même modèle et la même marque de revêtement doit être utilisée pour l'ensemble de ces lots de l'îlot EM afin de garantir une certaine uniformité.

5.5 Les emplacements de stationnement

Sont à considérer comme suffisants :

- 1,5 emplacement par logement dans les immeubles collectifs sur fond privé.
- 1 emplacement par maison unifamiliale
- 1 emplacement par 50m² de surface brute de bureaux/commerces.
- 1 emplacement par logement social sur le lot V3

La construction de garages ou emplacements est permise à l'intérieur du gabarit autorisé pour la construction principale.

Pour les immeubles d'habitation collective, les emplacements de stationnement requis pour chaque unité de logement doivent être réalisés à l'intérieur de la construction principale.

Lorsque pour des raisons topographiques, de taille de parcelle et de sécurité le propriétaire établit qu'il se trouve dans l'impossibilité d'aménager sur sa propriété ou dans un rayon de 100 mètres autour de sa propriété, et en situation appropriée, tout ou partie des places imposées, une taxe dont le montant sera défini par un règlement-taxé de la Ville de Differdange est à payer à titre de compensation.

Les recommandations du manuel paysager doivent en outre être respectées.

5.6 Les chemins piétons / piste cyclable /zone piétonne

Les recommandations du manuel paysager doivent être respectées.

5.7 Les voies de circulation motorisée, les voies de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre

Les recommandations du manuel paysager doivent être respectées.

5.8 Les remblais et déblais

Les niveaux de terrain figurant en partie graphique sont indiqués en coordonnées nationales, ils sont à respecter avec une tolérance de 50cm.

Les travaux de remblai et de déblai ne peuvent en aucun cas remettre en cause la viabilisation, l'aménagement et l'urbanisation des terrains voisins.

Les talus abrupts dépassant 30° doivent être fixés par des plantations ou des installations d'ancrage, afin d'éviter tout risque d'éboulement

6. LES PLANTATIONS ET MURETS

6.1 Les arbres, haies,...

Les recommandations du manuel paysager doivent être respectées.

Sur l'ensemble du PAP, le nombre d'arbres fixé reste identique ; leur position en partie graphique est à titre indicatif.

6.2 Les murets

Les recommandations du manuel paysager doivent être respectées.

Toute nouvelle construction de mur de séparation (briques, parpaings, bois, panneaux de tous types, etc.) est interdite. Les clôtures seront exécutées en haies vives.

Il est interdit de clôturer les espaces collectifs (sur terrain privé) des résidences à appartements.

Il est interdit de clôturer, de réaliser des différences de niveaux pour les lots de l'îlot EM. Le recul avant des lots de l'îlot EM devront être traités de la même manière et s'apparentés à une cour avant collective.

Les éléments de protection visuelle entre terrasses auront une hauteur maximale de 2,0 m

Les murs de soutènement seront réalisés en parement pierre, gabions, ou en béton structuré et auront une hauteur maximale de 100cm. Ils doivent s'adapter à la situation voisine existante. En cas de forte déclivité du terrain, le dépassement de cette hauteur pourra être autorisé.

Les murets dessinés en partie graphique peuvent être modifiés si nécessaire tout en garantissant les différents accès définis.

Les murs de soutènement représentés en partie graphique, qui ont une hauteur supérieure à 1m, seront réalisés en béton et obligatoirement végétalisés, par le haut et/ou par le bas avec des plantes tombantes /grimpantes, afin d'adoucir leur impact visuel et faire partie intégrante des aménagements paysagers.

Pour le lot V3, des murs de soutènement ont été indiqués à titre indicatif dans la *partie graphique*, les niveaux des plateaux ainsi définis peuvent aussi subir des variations en fonction du projet architectural, il est préjudiciable pour la qualité du projet de « figer » ces niveaux à ce stade car ils seront définis par le projet architectural des 4 immeubles de ce lot. C'est pour cette raison aussi que les TP (terrain projeté) dans les coupes sont indiqués « à titre indicatif ».

7. LES SERVITUDES

7.1 La servitude de type urbanistique

Les îlots V1 et V3 sont grevés d'une servitude urbanistique permettant l'accessibilité au public sur les zones indiquées dans la partie graphique.

7.2 La servitude écologique

Il n'existe aucune servitude écologique sur les fonds couverts par le présent P.A.P.

7.3 La servitude de passage

Les servitudes de passages indiquées en partie graphique sont des chemins piétons à usage public.

7.4 Les éléments bâtis ou naturels à sauvegarder/démolir

Il n'existe aucun élément bâti ou naturel à sauvegarder sur les fonds couverts par le présent P.A.P. Par contre, une maison isolée doit être démolie afin de garantir un passage libre de 3m au sud du PAP. Cette bâtisse à démolir est indiquée dans la *partie graphique*.

8. LES INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

Pour les maisons unifamiliales, il est imposé l'installation d'un système de récupération des eaux de pluie en béton, (pvc interdit), enterré à 100%, dimensionnée en fonction de la pente du toit ainsi que des surfaces développées de toiture. Ce dispositif permettra de récupérer les eaux pluviales. Les eaux collectées sont destinées à l'usage extérieur (arrosage des jardins, nettoyage, etc.) peuvent éventuellement être utilisées pour les WC et/ou machines à laver.

Les constructions recouvertes par des toitures vertes (intensives ou extensives) ne doivent pas être munies obligatoirement de cuves de récupération des eaux de pluies ni les maisons dont les cuves ne pourraient pas être raccordées de manière gravitaire pour évacuer le trop plein des eaux.

Les fossés ouverts situés en partie privée devront être entretenus régulièrement par le propriétaire de la parcelle afin de permettre le fonctionnement adéquat du système de gestion des eaux planifié. Le propriétaire du lot est responsable vis-à-vis des voisins, de la Commune et de l'Administration de la Gestion de l'Eau. Il est interdit de planter des arbustes, haies ou tout autre arbre dans cette zone. Le fossé doit rester à ciel ouvert. Cependant une canalisation d'un diamètre adapté peut être placée aux endroits d'accès au lot si nécessaire.

9. LEGENDE COMPLEMENTAIRE

9.1 Possibilité d'accès souterrain

Les accès au parking souterrain sont donnés à titre indicatif.
Ils doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique.

Tout accès doit être conçu, construit et équipé de manière à ce que les conditions de sécurité et de circulation de tous les usagers de la voie desservante et du parking soient assurées.

Sans préjudice des conditions fixées dans le cadre de la permission de voirie délivrée par le ministère ayant les travaux publics dans ses attributions concernant les routes nationales et les chemins repris, une déclivité maximale de 15% est à prévoir pour les rampes d'accès.

L'implantation des rampes de parking et leur configuration doivent être conçues de manière à réduire au minimum les nuisances sonores et olfactives pour les occupants des habitations avoisinantes. Dans un souci de préservation de la qualité de vie dans les habitations adjacentes, il est fortement recommandé d'exiger pour toute nouvelle rampe donnant accès à un parking souterrain d'une certaine envergure, qu'elle soit couverte.

9.2 Parking souterrain

Les parkings souterrains restent soumis à la réglementation en vigueur.

Les parkings souterrains non surplombés d'une construction, seront couverts obligatoirement d'une toiture verte intensive.

Les niveaux définis en partie graphique en coupes dans les limites de surfaces constructibles souterraines sont données à titre indicatif.

9.3 Car-port

Extrait loi du 28 juillet 2011

« On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement »

Ils sont indiqués en *partie graphique*. Il est autorisé, pour les îlots EM de les munir d'une grille ou porte ajourée en façade avant afin de pouvoir les fermer mais de manière harmonieuse ne constituant pas une nuisance visuelle pour l'environnement immédiat.

Les recommandations du manuel paysager/urbain doivent être respectées.

9.4 Emprise destinée à l'élargissement futur de la voirie publique

Cette surface est destinée à une connexion future éventuelle vers la rue St Pierre.

10. LES FONDS DESTINES A ETRE CEDES A LA COMMUNE

La cession concerne principalement : les voies d'accès principales, les aires de jeux, les zones vertes publiques, les chemins piétons, la piste cyclable.

La cession globale au domaine public communal est de 32,49%.

11. LES FONDS DESTINES A LA VIABILISATION

Les fonds destinés à la viabilisation correspondent aux fonds destinés à être cédés à la commune.

12. DISPOSITIONS VISANT A GARANTIR UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX

12.1 Traitement des façades

Les façades seront habillées principalement d'un enduit lisse, de bois, de briques. L'utilisation d'autres matériaux est autorisée pour la réalisation du socle et des avant-corps. Les volumes en saillie seront d'expression plus légère: l'utilisation de matériaux tels que bois, bardage métallique, panneaux composites, etc. est préconisée à cet effet.

Les couleurs des enduits devront être choisies dans des nuances de gris, du gris clair au gris foncé, nuances de bruns. (nuances RAL : 9001, 1013, 7004, 7032, 7002, 7001, 7005, 7011, 7021, 7036, 1019, 1020, 7006, 7034, 1035, 1024, 1001)



Afin de garantir la cohérence à l'échelle du quartier, la teinte exacte de l'enduit ou de la peinture devra obligatoirement être transmise à l'architecte de la ville sous forme d'échantillon ou nuancier RAL pour accord lors de la demande d'autorisation de construire.

Tout emploi d'enduits texturés, de carrelage de parement ainsi que de couleurs criardes est proscrit.

Les parements bois seront en relation avec une conception architecturale contemporaine. Les parements type « maison canadienne » ou chalets suisses sont interdits.

Les constructions en madrier massifs, rondins de bois ou colombages sont interdites.

Les éléments de décoration sans référence au système constructif sont interdits.(ex : parement de briquettes en encadrement d'une fenêtre maçonnée en parpaings de béton, corniche en support de gouttière, références néoclassiques telles que frontons, corniches, colonnes...). Tout mélange de style est interdit. Les pastiches d'architecture sont proscrits.

Pour les maisons qui ne disposent pas de reculs latéraux et qui jouxtent un espace public, le pignon devra obligatoirement être traité comme une façade à part entière et devra faire l'objet d'une attention particulière : il ne pourra être laissé en blocs apparents, il sera enduit et de préférence végétalisé.

Les menuiseries extérieures seront réalisées en bois, aluminium, de teintes foncées, naturelles ou neutres. Les châssis en PVC sont proscrits.

Les volets roulants, persiennes ou coulissants sont autorisés.

Les coffres de volets roulant seront dissimulés et obligatoirement intégrés dans l'épaisseur de la façade.

Les volets en PVC ne sont pas autorisés.

Les portes en PVC sont interdites. On privilégiera les portes en bois, métal ou aluminium.

Tout excès décoratif sur les portes est interdit. Les portes seront d'expression simple. En cas de vitrage, on privilégiera le positionnement du vitrage sur la partie fixe.

Les teintes volets et portes seront sobres et en harmonie avec les autres composants de la maison (menuiseries, porte d'entrée, porte de garage, enduit, bardage, ...).

Les portes de garage en PVC sont interdites. La mise en œuvre des lames sera horizontale ou verticale. Les poses en oblique sont interdites. Tout excès décoratif sur ces éléments sera interdit. Les portes de garage seront d'expression simple. Les teintes seront sobres et en harmonie avec les autres composants de la maison (menuiseries, porte d'entrée, enduit, bardage ...)

Les garde-corps seront réalisés soit en maçonnerie, en béton ou matériaux pleins, dans le prolongement de la façade, soit en structure légère de teinte similaire aux menuiseries extérieures, soit en verre neutre ou coloré. Les garde-corps en inox et en PVC sont interdits. Les systèmes de fixation ponctuelle des garde-corps seront interdits sur le nu de la façade visible, ils devront se fixer soit sur la tranche du mur, soit sur la partie intérieure et non visible du mur.

Les toitures à deux pans seront en ardoises naturelles ou artificielle de format rectangulaire et de teinte noire semi mat incorporée dans la masse ou en zinc. Deux constructions mitoyennes auront les mêmes pentes de toit.

Le placement de capteurs solaires est autorisé à condition qu'ils soient disposés dans le plan du versant de toiture le plus favorablement exposé. Ils devront faire l'objet d'une recherche qualitative en termes d'intégration architecturale.

La pose d'antennes, de récepteurs paraboliques et de tout élément pouvant altérer l'aspect des façades est interdit, une antenne collective sera installée dans la mesure du possible. La pose d'antennes est possible uniquement en toiture, et doivent être entièrement cachées derrière un élément architectural homogène par rapport à l'ensemble.

Les vérandas, jardins d'hiver seront de même qualité que la construction principale, de volumétrie sobre et simple. Elles devront créer un dialogue

architectural (implantation, volumétrie, orientation, matériaux, teintes, ...) avec la construction d'origine.

Les emplacements des poubelles

Pour les immeubles collectifs, un local poubelle est à prévoir à l'intérieur. Son emplacement, ses dimensions et son accessibilité doivent être adaptés au système de collecte en vigueur au moment de l'autorisation de construire.

Pour les maisons unifamiliales, les poubelles se situeront dans la mesure du possible à l'extérieur, elles devront être intégrées aux alentours du garage, de façon discrète et harmonieuse (voir solution proposée dans le manuel paysager).

12.2 Performance énergétique, certifications

Il est à privilégier dans les futures constructions du P.A.P. l'emploi de matériaux éco-certifiés justifiant le faible impact carbone de ces derniers.

13. LA REPARTITION DES LOGEMENTS A COUTS MODERES

Le présent plan d'aménagement particulier, dont la superficie du terrain à bâtir brut est supérieure à un hectare, en application de l'article 29(2) de la Loi, réserve un minimum de 10% des logements construits à des logements à coût modéré. La répartition de ceux-ci devra obligatoirement se faire sur plusieurs lots :

un minimum de 30% des lots des îlots : A', A, B, C, D, E, F, G,H, I, J, K, L,M, N,O, P,Q,R, S, T et un minimum de 10% des appartements qui seront créés dans l'îlot V, W, X et Y devront être à coûts modérés.

ANNEXE - DEFINITIONS

JOURNAL OFFICIEL du Grand-Duché de Luxembourg

MEMORIAL A - 323 du 23 mars 2017

Annexe II : Terminologie

Acrotère

On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.

Alignement de voirie

On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

Alignement obligatoire

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Auvent

On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

Avant-corps

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.

Balcon

On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Bande de construction

On entend par bande de construction la partie du terrain à bâtir net sur laquelle les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être implantées. Cette bande est mesurée à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante.

Car-port

On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

Clôture

On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés.

On distingue trois types de clôtures :

- les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- les clôtures végétales (p.ex. haies).

Comble

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture en pente d'un bâtiment.

Construction

On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

Cote de niveau

On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

Dépendance

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

Étage en retrait

On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

Faîte / Faitage

On entend par faite ou faitage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

Hauteur à la corniche

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur à l'acrotère

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur du socle

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Ilot

On entend par îlot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

Limite de surface constructible

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Logement

On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

Logement de type collectif

On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.

Logement intégré

On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

Loggia

On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Lot

On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

Maison bi-familiale

On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

Maison en bande

On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

Maison jumelée

On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

Maison plurifamiliale

On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

Maison unifamiliale

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

Niveau naturel du terrain

On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

Nombre d'étages

On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

Nombre de niveaux

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.

Niveau en sous-sol

Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.

Niveau plein

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

Parcelle

On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

Profondeur de construction

On entend par profondeur de construction soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

Recul

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.

Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

Terrasse

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

On distingue :

- la terrasse accolée à un bâtiment ;
- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ;
- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

Voie desservante

On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle ou un lot.

Voie publique

On entend par voie publique les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.

Avis du service du Ministère de l'Intérieur :

Vote provisoire – Commune de Luxembourg :

Vote définitif – Commune de Luxembourg :

Approbation du Ministre de l'Intérieur :