

OBJET :

# PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER NOUVEAU QUARTIER

LIEU-DIT « RUE DE PROMMENSCHENKEL »

À OBERKORN

PARTIE ÉCRITE RÉGLEMENTAIRE

COMMUNE :

DIFFERDANGE

PARCELLES :

N°134/4736 ; N°133/5606

MAITRE DE  
L'OUVRAGE :

**SOPI-CONCEPT SA,**  
70, Z.I. UM MONKELER  
L-4149 SCHIFFLANGE

PROPRIETAIRE :

**PAROISSE DE DIFFERDANGE**

DATE :

03 JUIN 2021

CONCEPTION :

**Beng**  
Architectes Associés

12, avenue du Rock'n'Roll  
L-4361 Esch-sur-Alzette

T. +352 54 94 30  
info@beng.lu  
beng.lu

**PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER  
NOUVEAU QUARTIER LIEU-DIT "RUE DE PROMMENSCHENKEL"  
À OBERKORN**

**PARTIE ECRITE REGLEMENTAIRE**

<b>A. GENERALITES</b>	<b>3</b>
ART A.1 BUT ET PORTEE DU REGLEMENT	3
ART A.2 PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES	3
ART A.3 TOPOGRAPHIE	3
ART A.4 DEROGATIONS	3
ART A.5 AFFECTATIONS	4
ART A.6 REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES	4
ART A.7 REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS	5
<b>B. MAISONS PLURIFAMILIALES</b>	<b>5</b>
ART B.1 IMPLANTATION	5
ART B.2 NIVEAUX	6
ART B.3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	6
ART B.4 FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES	7
ART B.5 SUPERSTRUCTURES	7
ART B.6 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES	7
<b>C. ANNEXES</b>	<b>8</b>
ART C.1 DEFINITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES	8
ART C.2 TERMINOLOGIE	8

## A. GENERALITES

### ART A.1 BUT ET PORTEE DU REGLEMENT

Le projet d'aménagement particulier a pour objet l'exécution du plan d'aménagement général. Il précise et complète à ces fins les dispositions réglementaires relatives à la zone concernée en fonction de son mode et degré d'utilisation.

La commune s'est engagée officiellement dans la procédure d'adoption d'un nouveau Plan d'Aménagement Général lors de la saisine du 20 novembre 2019. Le présent projet d'aménagement particulier est donc réalisé en cohérence entre le PAG en vigueur et le PAG en cours de procédure. Les dispositions de la partie graphique et écrite du présent plan d'aménagement particulier, dans la mesure où elles dérogent à celles inscrites au plan d'aménagement général et au règlement sur les bâtisses en vigueur de la commune de Differdange, priment et remplacent ces dernières qui restent cependant d'application pour tout ce qui n'est pas spécialement prévu au présent règlement.

### ART A.2 PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

En cas de discordance ou en cas de différences dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, les limites et dimensions des emprises constructibles sont à reconsidérer suivant les dimensions effectives des parcelles : les côtes de recul priment sur les côtes de dimensionnement des emprises constructibles.

### ART A.3 TOPOGRAPHIE

#### A.3.1 COURBES DE NIVEAUX

- Les courbes de niveaux du terrain existant sont indiquées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des pointillés noirs (terrain existant). Ces courbes de niveaux correspondent à la morphologie actuelle du terrain, avant les travaux du présent projet d'aménagement particulier.
- Les courbes de niveaux du terrain remodelé sont indiquées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des pointillés rouges (terrain remodelé). Ces courbes de niveaux définissent la morphologie projetée du terrain, et les travaux de déblais / remblais projetés lors de l'exécution des travaux.

Ces courbes de niveaux du terrain remodelé, telles que définies dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier, sont à respecter avec une tolérance de 0,50 mètre au maximum pour les parcelles privées.

### ART A.4 DEROGATIONS

Conformément à l'article 108bis, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le présent règlement soumet à dérogation les articles suivants du Plan d'Aménagement Général et du Règlement sur les Bâtisses de la Commune de Differdange :

- **L'article 19.2.CMU** concernant la prise en compte de l'entièreté de la surface du niveau pour le calcul du CMU lorsqu'un niveau comprend une pièce destinée au séjour prolongé. En conséquence :

- le calcul du CMU est réalisé selon l'article 19.2. du PAG en vigueur sans tenir compte du paragraphe repris ci-après :  
« *Lorsqu'un niveau comprend une pièce destinée au séjour prolongé, l'entièreté de la surface du niveau est à prendre en compte pour le calcul du CMU.* »

- **L'Article 46 Définition et hauteurs des niveaux** concernant la définition des niveaux pleins, le respect du graphique des niveaux en retrait ainsi que le niveau du plancher du rez-de-chaussée. En conséquence :

- Les **niveaux pleins** et niveaux du rez-de-chaussée sont définis selon la partie graphique du présent projet et selon les prescriptions de l'**ART B.2 Niveaux** du présent projet
- **Les niveaux en retrait ainsi que les gabarits représentés dans la partie graphique du présent projet** sont à respecter

- **L'Article 49 Les toitures et superstructures** concernant le degré de pente de toiture **autorisé** suivant les niveaux autorisés. En conséquence :

- Les prescriptions de l'**ART B.4 Forme, pente et orientation des toitures** du présent projet sont à respecter
- **Les gabarits représentés dans la partie graphique du présent projet** sont à respecter

- **L'Article 54 Les immeubles collectifs** concernant toutes les prescriptions. En conséquence :

- Les prescriptions de l'**ART B.5 Prescriptions architecturales** du présent projet sont à respecter

- **L'article 58 Les clôtures** concernant les clôtures des espaces libres entre les alignements de façade et les alignements de la voie publique. En conséquence :

- Les prescriptions de l'**ART A.6.1. Clôtures** sont à respecter

## **ART A.5 AFFECTATIONS**

Le projet d'aménagement particulier prévoit les constructions suivantes, réservées à l'habitat et aux activités de culture et formation ainsi que leurs activités connexes :

- 1 maison plurifamiliale en bande qui prévoit au maximum 9 logements pour jeunes et 1 logement de type collectif
- 1 maison plurifamiliale en bande qui prévoit au maximum 12 logements pour jeunes
- 1 maison plurifamiliale isolée qui prévoit au maximum 8 logements pour jeunes

Les logements pour jeunes ne peuvent accueillir que des personnes bénéficiant d'un enseignement ou d'une formation (comme par exemple étudiants, stagiaires, apprentis en formation, personnes en formation continue etc...)

## **ART A.6 REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES**

### **A.6.1 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE**

Dans le cadre du présent projet d'aménagement particulier, il est requis :

- 1 emplacement pour véhicules automobiles pour 10 logements pour jeunes
- 1,5 emplacement par unité de logement dans les immeubles collectifs
- 1 emplacement par tranche de 30 m<sup>2</sup> destinée aux activités de culture et de formation ainsi que pour leurs activités connexes.

L'ensemble des emplacements pour véhicules automobiles doivent se situer à l'intérieur du gabarit de construction.

### **A.6.2 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT POUR VELO**

Dans le cadre du présent projet d'aménagement particulier, il est requis :

- 1,5 emplacement pour vélo par unité de logement dont au moins 1 emplacement est à aménager à l'intérieur de la construction

### **A.6.3 ACCES CARROSSABLE**

Les accès carrossables doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique et n'apporter ni gêne ni perturbation et doivent être conformes aux prescriptions des Ponts & Chaussées pour les lots

concernés. Les accès doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique et les chemins piétons.

#### **A.6.4 MATERIAUX**

Les matériaux devront être choisis de façon à ne pas heurter l'homogénéité de l'ensemble. Les différents matériaux sont à indiquer sur le plan de la demande d'autorisation de bâtir. L'administration communale se réserve le droit de présentation d'un échantillon du ou des matériaux projetés avant toute mise en œuvre.

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

#### **A.6.5 SURFACE SCLEE**

L'espace extérieur pouvant être scellé tel que représenté sur la partie graphique du projet d'aménagement particulier peut être modifié selon le projet d'architecture sans dépasser la surface de scellement du sol définie dans le tableau du degré d'utilisation du sol par lot.

#### **A.6.1 CLOTURES**

Les types de clôture admis sur le présent PAPNQ peuvent être composés de grillages, haies, éléments ajourés, murets ou une combinaison des éléments précités sans dépasser une hauteur cumulée de 2.00m maximum. Les murets devront avoir une hauteur maximum de 1.00m.

Les murs de soutènement ne peuvent dépasser une hauteur de 1.50m

#### MURS EXISTANTS

Les murs existants représentés sur la partie graphique doivent être conservés. Toutefois, si pour des raisons techniques ou de sécurité, il s'avère nécessaire de démolir les murs, ils devront être reconstruits en conservant les techniques de construction initiales.

En cas de reconstruction, la hauteur initiale des murs pourront être conservées ou diminuées en vue d'une amélioration de la qualité urbanistique de la rue Prommenschenkel et des parcelles privées.

#### **A.6.2 PLANTATIONS DANS LES ESPACES VERTS PRIVÉS**

Seules sont autorisées des espèces de plantes indigènes en ce qui concerne les haies, les arbres et les arbustes. Les plantations sont à indiquer lors de la demande d'autorisation de bâtir.

### **ART A.7 REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS**

#### **A.7.1 CESSION AU DOMAINE PUBLIC**

Le présent projet d'aménagement particulier ne prévoit pas de cession au domaine public

## **B. MAISONS PLURIFAMILIALES**

### **ART B.1 IMPLANTATION**

Les limites maximales de surface d'emprise au sol sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Les profondeurs constructibles sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Les reculs minimaux (antérieurs, postérieurs et latéraux) des constructions sont fixés dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Les constructions dont les gabarits existants sont à conserver peuvent voir leurs gabarits augmentés de 0.25m en cas de rénovation énergétique.

## **ART B.2 NIVEAUX**

La partie graphique du projet d'aménagement particulier précise pour chaque lot ou construction, les nombres de niveaux suivants :

- II, définissant 2 niveaux pleins
- III, définissant 3 niveaux pleins
- II+1C, définissant 2 niveaux pleins + 1 niveau sous combles
- III + 1C + 1S, définissant 3 niveaux pleins + 1 niveau sous combles + 1 niveau en sous-sol
- II + 1R + 1S, définissant 2 niveaux pleins + 1 niveau en retrait + 1 niveau en sous-sol

## **ART B.3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de la corniche, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. 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.

On entend par hauteur au faîtage la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) du faîtage, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur au faîtage 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.

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. 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.

La partie graphique du projet d'aménagement particulier établit un niveau de référence obligatoire pour le lot 01.

Le niveau de référence et sa valeur sont repris dans la partie graphique du présent projet. En cas de discordance entre la réalité topographique existante, et la valeur du niveau de référence théorique du projet d'aménagement particulier, les niveaux d'implantation sont à respecter à partir des valeurs in situ.

### Pour le lot 01

Les blocs a et b du lot 01 doivent respecter les gabarits existants.

Pour le bloc c, la hauteur à la corniche est de :

- 9,25 mètres maximum par rapport au niveau de référence

la hauteur au faîtage est de :

- 14,65 mètres maximum par rapport au niveau de référence

Pour le bloc d, la hauteur à l'acrotère du dernier niveau plein est de :

- 12,50 mètres maximum par rapport au niveau de référence

### Pour le lot 02

La hauteur à la corniche est de :

- 13,50 mètres maximum

La hauteur au faitage est de :

- 16,70 mètres maximum

Pour le lot 03

La hauteur à l'acrotère du dernier niveau plein est de :

- 10,20 mètres maximum

La hauteur à l'acrotère du niveau en retrait est de :

- 12,75 mètres maximum

## **ART B.4      FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES**

### **B.4.1    CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE**

Les toitures des constructions seront définies en :

- Toiture à deux versants (t2). Avec une pente minimale de 30° et maximale de 45° et disposée conformément à la direction du faite précisée par la partie graphique du projet d'aménagement particulier
- Toiture plate (tp). Les toitures plates peuvent être végétalisées et peuvent être utilisées comme toiture-terrasse
- Toiture selon le gabarit existant (gab exi).

Les blocs a et b du lot 01 doivent respecter les types de toitures existantes.

La toiture du lot 02 pourra être partiellement plate pour autant que la toiture plate ne dépasse pas 25% de la surface totale de la toiture.

## **ART B.5      SUPERSTRUCTURES**

La construction de superstructures destinées à abriter exclusivement les installations techniques est possible :

- si elles sont regroupées et qu'elles observent un retrait d'au moins 1 mètre par rapport aux façades avant du dernier étage
- si leur hauteur maximale ne dépasse pas 1 mètre du niveau de l'acrotère correspondant
- si elles sont intégrées dans le concept architectural

## **ART B.6      PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES**

Afin de répondre aux critères de qualité dans le logement collectif, la maison plurifamiliale devra proposer les éléments suivants :

- espace de stockage (cave, réserve...) pour chaque unité de logement
- local buanderie commun
- local poubelle, aéré et fermé, avec accès aisé depuis et vers la voirie publique, dimensionné pour y stocker également des conteneurs pour déchets (largeur des ouvertures adéquates, pente aux normes pour les personnes à mobilité réduite)

## C. ANNEXES

### ART C.1 DEFINITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

#### C.1.1 PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

Document à caractère règlementaire présentant le projet d'aménagement particulier, et les règles d'urbanisme concordantes.

#### C.1.2 COUPES SIGNIFICATIVES

Document à caractère règlementaire présentant l'aménagement en profils des lots privés et du domaine public.

### ART C.2 TERMINOLOGIE

*Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune - Annexe II: Terminologie du degré d'utilisation du sol.*

#### A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.

Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

#### B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

#### C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

#### D. Densité de logement [DL]

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut exprimé en hectares.

Les logements intégrés, au sens de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune ne sont pas pris en compte.

#### E. Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

#### F. Terrain à bâtir net

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

#### G. Surface construite brute

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 construite brute.



## **H. Surface non aménageable**

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants :

### *a. hauteur des locaux :*

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètre, sont considérées comme surfaces non aménageables.

### *b. affectation des locaux :*

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, telle que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

### *c. Solidité et géométrie des locaux :*

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m<sup>2</sup> ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

## **I. Surface hors œuvre**

Est à considérer comme 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.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

## **J. Surface d'emprise au sol**

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le 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.

## **K. Surface scellée**

Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15 pour cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent.

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

## **L. Surface de vente**

Il s'agit de la surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.