

Maître d'ouvrage :



40, avenue Charlotte
L-4530 Differdange

Objet :

**Modification ponctuelle du
Plan d'aménagement particulier
„Bescha“ à Oberkorn**

2023

Conception :



URBA Urbanistes S.à r.l.
Bureau d'études en aménagement du
territoire et urbanisme
27, rue des Promenades
L-4774 Pétange

Préambule

Le présent dossier comporte la modification ponctuelle du plan d'aménagement particulier Bescha dénommé Lotissement "Breitfeld" à Oberkorn, commune de Differdange, établi conformément à la loi du 19 juillet 2004 modifiée concernant l'aménagement communal et le développement urbain, approuvée par décision du Ministre de l'intérieur le 10 décembre 2009 et portant la référence : 15878/34C.

Maître de l'ouvrage: Bescha 05 s.à r.l.		Référence: 15878/34C Le présent document appartient à ma décision de ce jour. Luxembourg, le 10/12/09 Le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région  Jean-Marie HALSDORF		
Auteur du Projet:  <small>team 31 FOLMER RODESCH WEYLAND 31, rue d'Oradour L-2296 Luxembourg T. 25 26 56 F. 25 26 57 info@team31.lu www.team31.lu</small>		Ingénieurs-Conseils en Genie Civil: 		
Projet: PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER LOTISSEMENT "BREITFELD" A DIFFERDANGE				
Plan: PLAN D'ENSEMBLE				
Etabli par:  <small>team 31 FOLMER RODESCH WEYLAND 31, rue d'Oradour L-2296 Luxembourg T. 25 26 56 F. 25 26 57 info@team31.lu www.team31.lu</small>		Dessiné: Su. W. Contrôlé: Code No: 0303	Première Diffusion: 12/09/07 Echelle: 1/500 Plan No: 0303-A0-402-01	Provisoire: Indice: D

Extrait cartouche plan n° 0303-A0-402-01 indice D avec approbation ministérielle du 10/12/2009

Sommaire

Annotations	5
Extrait cadastral	7
Représentation PAP approuvé	9
Rapport justificatif	10
<u>Localisation des lots modifiés</u>	11
1. Modification des lots 44a, 44b et 44c	12
2. Modification des lots 47 et 50	13
3. Modification des abris de jardin	14
4. Modification de la partie écrite du PAP	15
Partie écrite	19
Partie graphique	35
Annexe	39

Annotations

Commune : Differdange

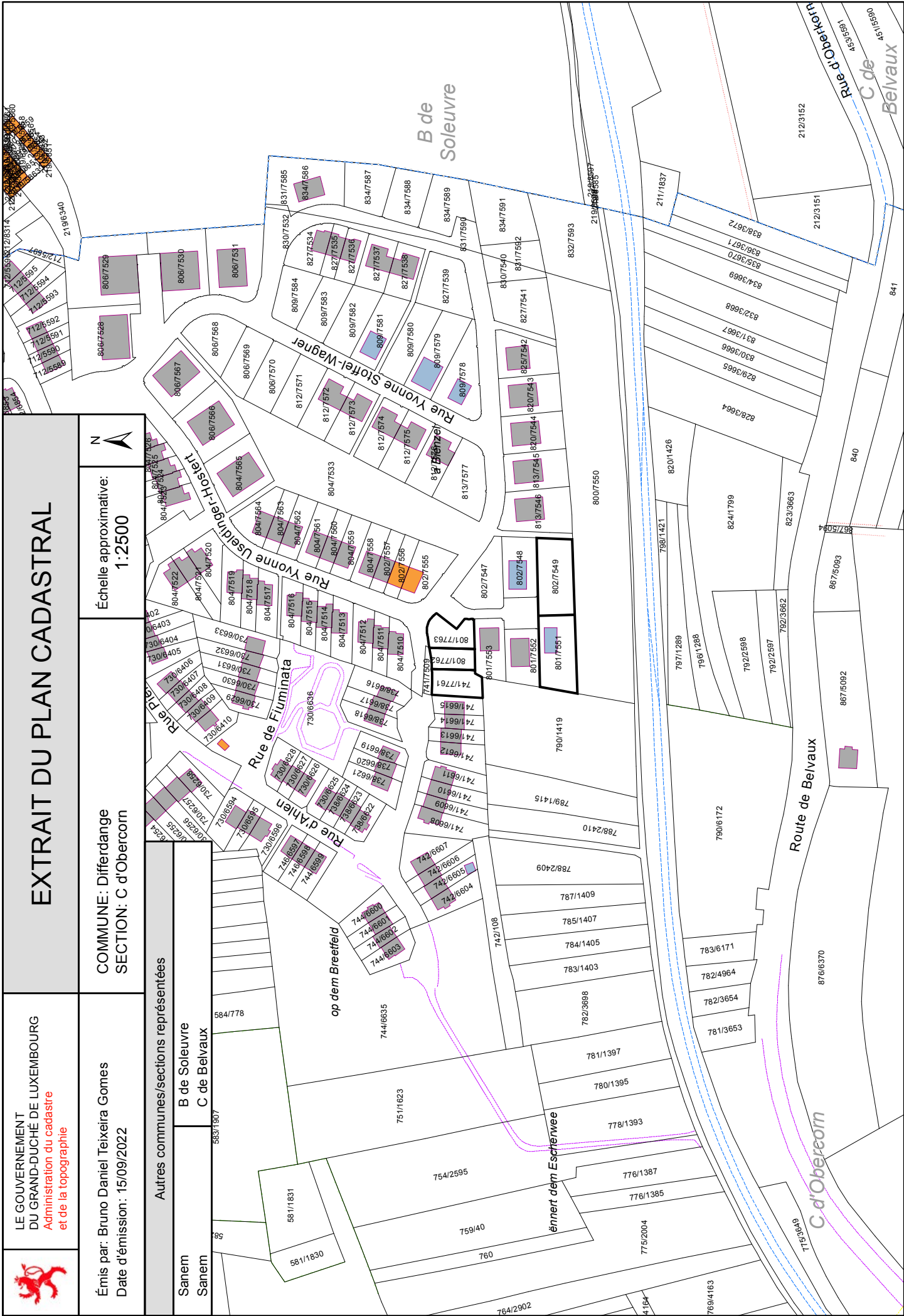
Objet : Modification ponctuelle du PAP “Bescha”

Parcelles : Parcelles situées dans la section C d'Oberkorn au lieu-dit «Rue de Waterloo» et inscrites au cadastre sous les numéros : 741/7761, 801/7762 et 801/7763, d'une contenance totale de 9a81ca.

Maître d'ouvrage : Ville de Differdange
40, avenue Charlotte
L-4530 Differdange

Conception : URBA Urbanistes s.à r.l
27, rue des Promenades
L-4774 Pétange
UP 10955





PAP approuvé

Représentation à titre indicatif du PAP “Bescha” (Lotissement “Breitfeld”) n° 0303-A0-402-01 indice D avec approbation ministérielle du 10/12/2009, référence n° **15878/34C**, modifié le 27/07/2017, le 15/03/2018 et le 26/09/2019, .



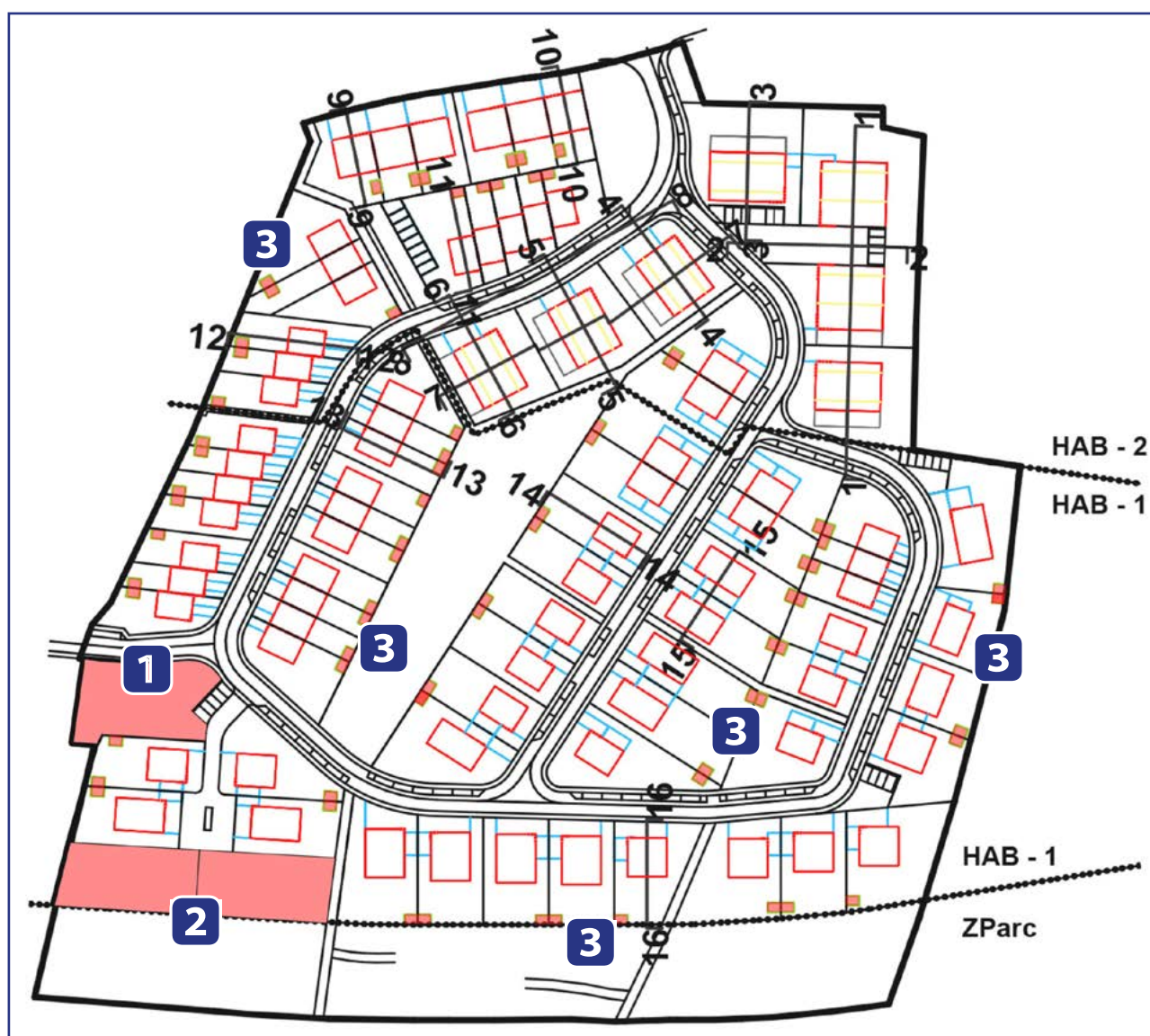
Plan d'aménagement particulier “Bescha” (Lotissement “Breitfeld”) n° 0303-A0-402-01 indice D

Rapport justificatif

Récapitulatif motivations pour la modification ponctuelle de la PG PAP

Localisation des lots et éléments à modifier

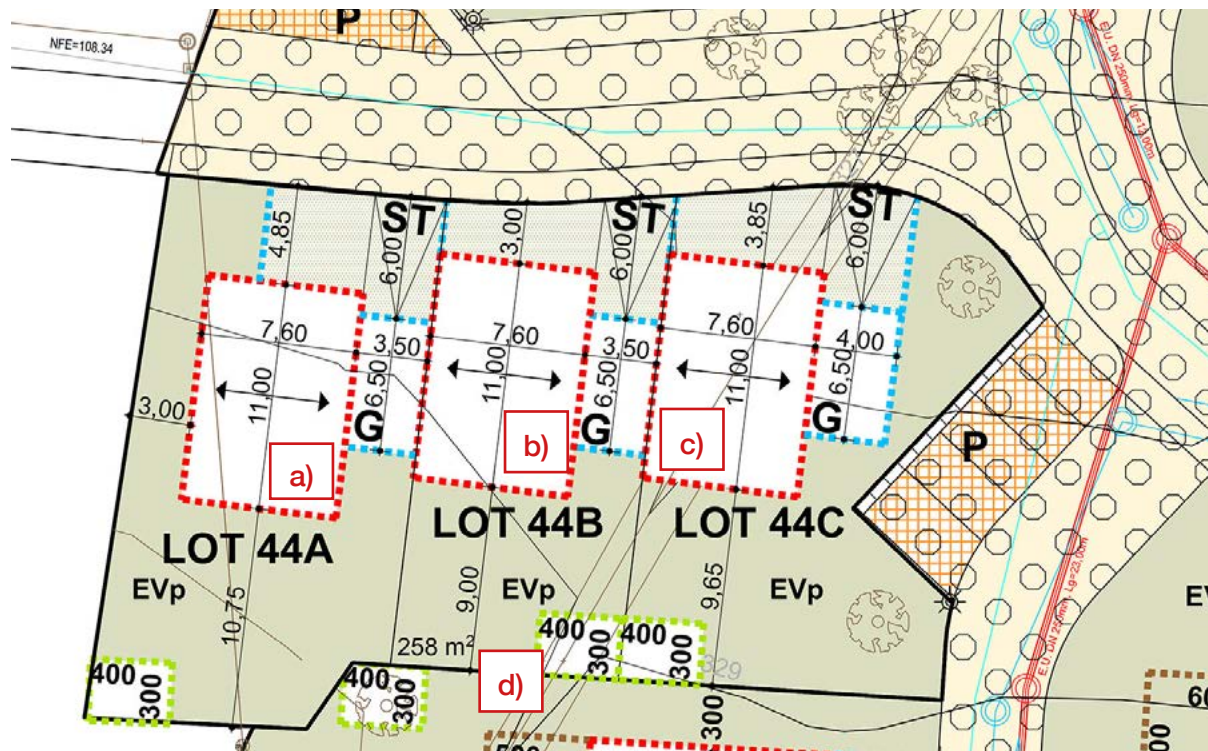
- 1** Lots 44 A-B-C
- 2** Lots 47+50
- 3** Limites de construction abris de jardin



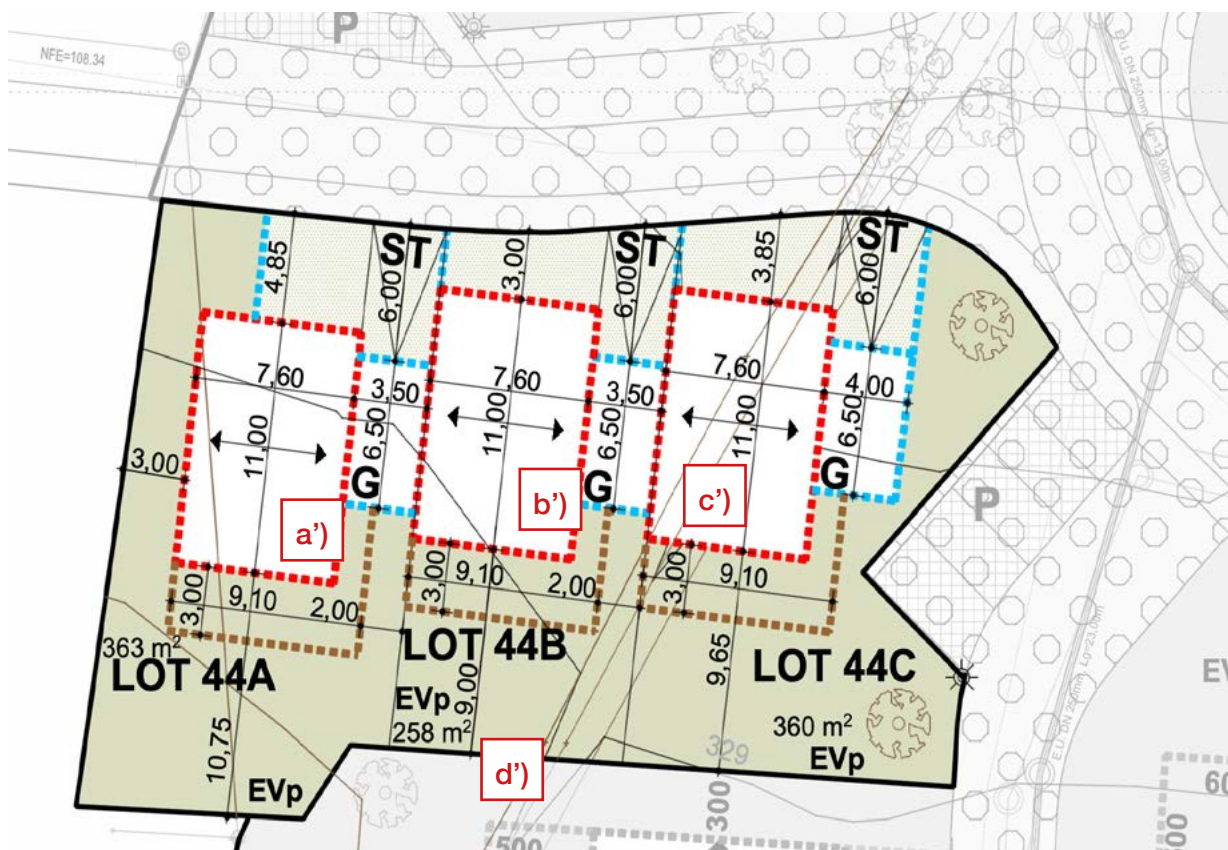
Plan de situation avec les parcelles et/ou éléments à modifier (hachures rouges).
Représentation à titre indicatif sans échelle.

1. Modification des lots 44a, 44b et 44c

Afin d'autoriser des terrasses pour les maisons a), b) et c) sur les lots en question, une modification ponctuelle de la partie graphique prévoit des limites maxima de surfaces d'aménagement terrasse, en plus, les limites maxima de surfaces d'aménagement d'abris de jardin sont éliminées comme suit :



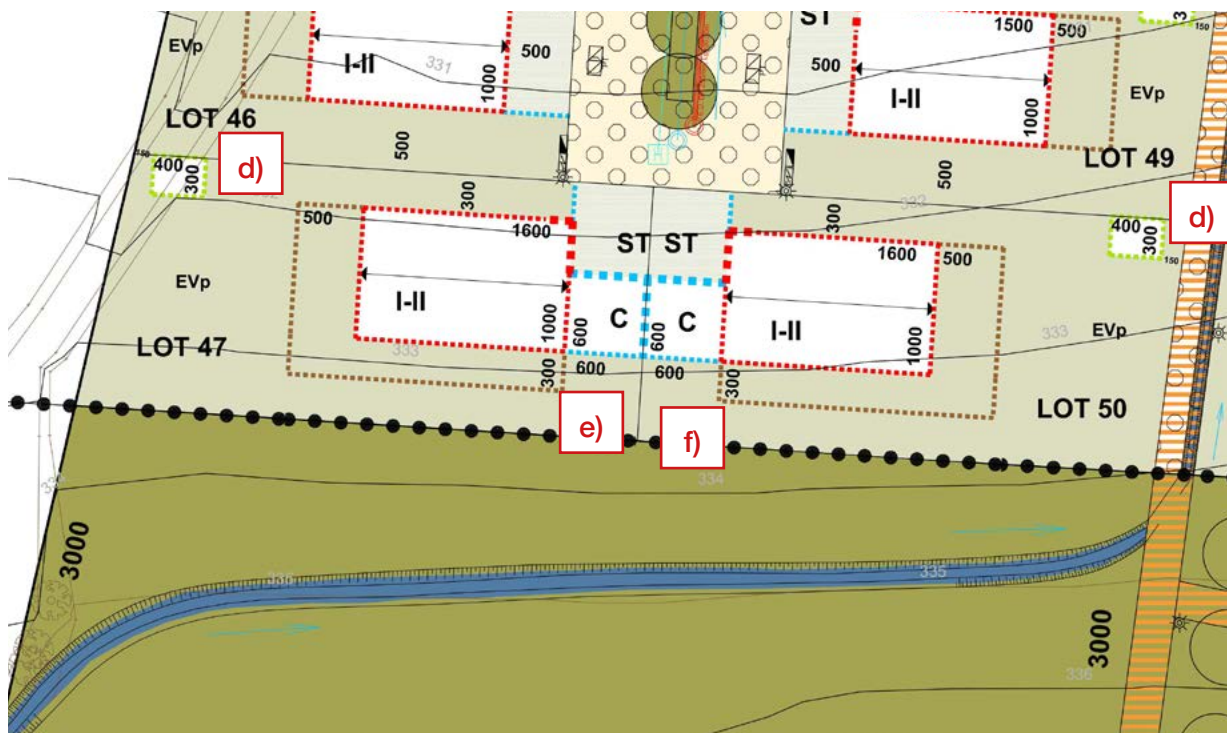
Extrait PAP approuvé sans les limites pour terrasses sur les lots 44 ABC (représentation sans échelle)



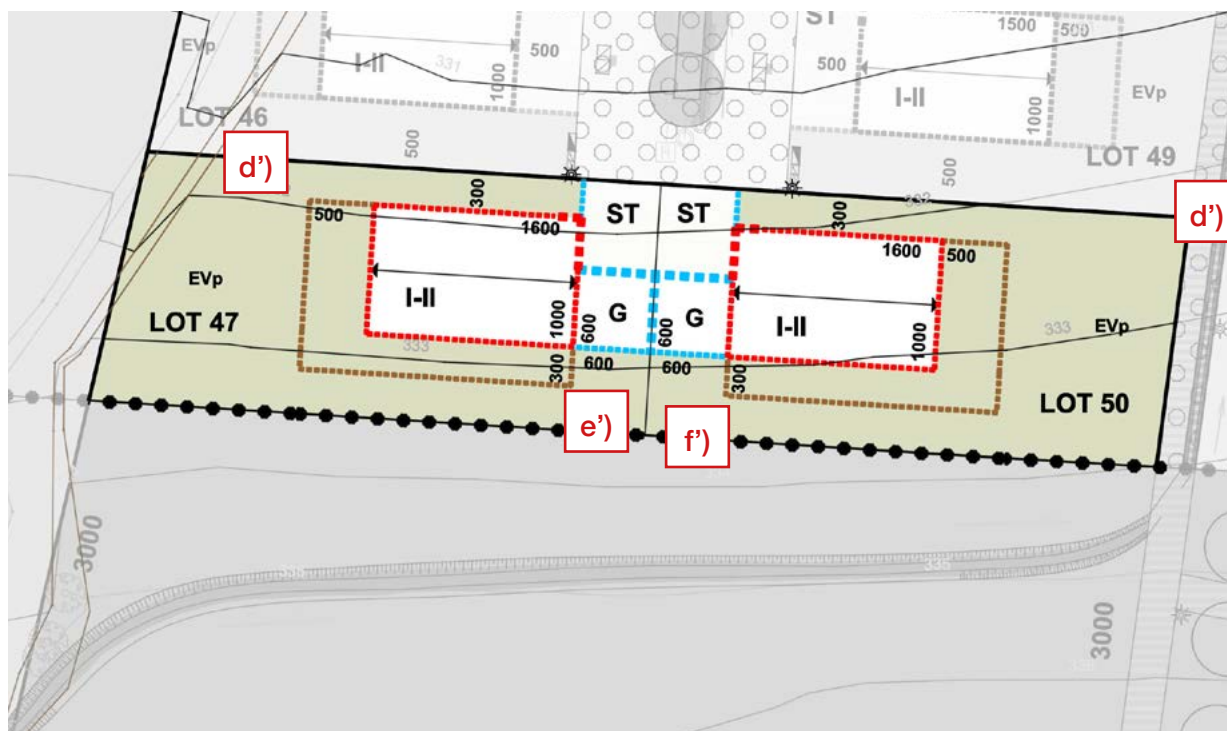
Extrait PAP modifié montrant les limites maxima de surfaces d'aménagement terrasse et la suppression des abris de jardin (représentation sans échelle)

2. Modification des lots 47 et 50

En ce qui concerne le stationnement de voiture sur les lots 47 et 50, une modification ponctuelle de la partie graphique prévoit des limites de surfaces constructibles pour garages au lieu des carports e) et f). Les lettres «C» (Car-port) sont remplacées par un «G» (Garage), en plus, les limites maxima de surfaces d'aménagement d'abris de jardin d) sont éliminées comme suit :



Extrait PAP approuvé avec les lettres C pour car-port sur les lots 47 et 50 points d)+e)
représentation sans échelle






Extrait PAP modifié montrant les garages par lettres G sur la limite mitoyenne points e') et f'), ainsi que la suppression des abris de jardin d') (représentation sans échelle)

3. Modification des abris de jardin

Les abris de jardin seront soumis au mêmes règles que le Quartier Existant (PAP QE) limitrophe. La réglementation type de la partie écrite du QE en vigueur est reprise dans la partie écrite du PAP «Bescha». En plus, toutes les limites maxima de surfaces d'aménagement d'abris de jardin sont éliminées de la vue en plan partie graphique, ainsi que de la légende du PAP comme suit :



Extrait PAP modifié montrant la suppression des limites maxima de surfaces d'aménagement d'abris de jardin hachure couleur rouge (représentation sans échelle et à titre indicatif).

	limites maxima de surfaces constructibles de l'étage en retrait
	limites maxima de surfaces constructibles pour maisons de jardin
	accès carrossable voiture

Extrait Légende PAP «Bescha» avec suppression des limites maxima de surfaces d'aménagement d'abris de jardin ligne couleur et texte y relatif (représentation sans échelle et à titre indicatif).

4. Modifications de la partie écrite du PAP

La partie écrite du plan d'aménagement particulier en vigueur comporte 22 articles - numérotés de **1.2.1 à 1.2.22**. Les articles 1.2.2, 1.2.9, 1.2.10, 1.2.14

- Les dispositions de l'article **1.2.2 Destination** seront modifiées comme suit :

1.2.2 Destination

Les parcelles situées dans le périmètre du présent plan d'aménagement particulier sont destinées à des maisons à caractère unifamilial avec jardin ou à des immeubles résidentiels. Le lotissement correspond aux zones HAB-1 et HAB-2 de la loi du 19 juillet 2004.

Au moins 90% des surfaces construites brutes sont à dédier à des fins de logement. Des surfaces autres que le logement pourront être autorisées dans chaque troisième immeuble au maximum. Le nombre de crèche est limité à deux.

- Les dispositions de l'article **1.2.9 Dépendances** seront modifiées comme suit :

1.2.9 Dépendances

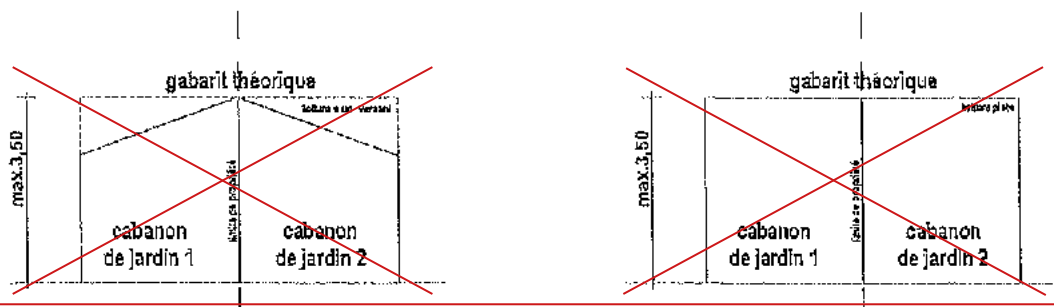
En tant que dépendances sont autorisés les garages (G), les car ports (C) et les ~~cabanons de jardin (P ou C ou G)~~. Ils sont à implanter suivant les surfaces constructibles prévues dans la partie graphique.

Leur faîtière ou l'acrotère de leur toiture plate ne doit pas dépasser 3,50 m mesurés au milieu de chaque façade.

~~Si elles se situent sur la limite de propriété leur gabarit doit se conformer à la hauteur et à la toiture des constructions voisines pour former un ensemble harmonieux. Un décalage en hauteur est seulement accordé dans le cas de voies et/ou terrains en forte déclivité.~~

~~Garages et car ports :
En cas de toiture plate, une toiture verte devra être exécutée.~~

~~Cabanons de jardin :
Les modèles schématiques suivant sont admis :~~



Les car-ports (C), réalisés en principe en matériaux légers, peuvent être munis d'une fermeture sous forme de grillage simple, perméable à l'air et translucide, en structure bois ou métal. Il est interdit de transformer un car-port en garage.

- Les dispositions de l'article **1.2.10 Terrasses** seront modifiées comme suit :

1.2.10 Terrasses

Les limites de la surface constructible maximale sont indiquées dans la partie graphique { ~~vue 0000~~ }.

~~Surfaces maximales :~~

~~Immeubles résidentiels et maisons bifamiliales : Lots 18-21, 22-24 et 1-6 : 15 m² par unité de logement.~~

~~Maisons en bande : Lots 7-17, 27-43 et 71-73 : 25 m²~~

~~Maisons jumelées et unifamiliales : Lots 25, 26, 51-64, 44-50, 65-70 et 76-83 : 30 m²~~

Les surfaces peuvent être disposées librement à l'intérieur des limites maxima indiquées dans la partie graphique **sans dépasser 40 m²**.

- L'article **1.2.14 Clôtures, murs de soutènement** sera supprimé.

~~1.2.14 Clôtures, murs de soutènement~~

~~Les limites de propriété pourront être clôturées par des murs, des claustras en bois, des clôtures grillagées ainsi que des plantations qui doivent être préalablement autorisés.~~

~~Les murets ou claustras en bois pourront avoir une hauteur égale ou inférieure à 1,00 m et les grillages (transparents et ouverts d'au moins 85%) ou haies vives une hauteur totale maximale de 2,00 m (excepté le long des rues : maximum 1,00 m) au-dessus du niveau du domaine public.~~

~~Les plantations situées en bordure de rue ne peuvent entraver la bonne visibilité.~~

~~Pour des raisons d'hygiène et/ou de sécurité, le clôturage de parcelles construites ou non construites, situées en bordure des voies publiques pourra être ordonné.~~

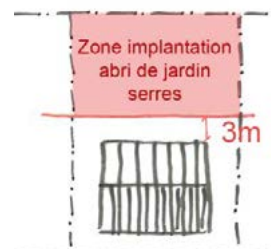
- Nouvel article **1.2.23 Abri de jardin - Serres** sera intégré à la fin de la partie écrite du PAP comme suit:

1.2.23 Abris de jardin - Serres

Dans la marge de recul arrière de la construction principale

Les abris de jardin et constructions similaires et les serres peuvent être réalisés sous le respect des conditions suivantes :

- Ils sont à implanter à une distance minimale de 3,00 m par rapport à la construction principale.
- La surface cumulée des abris de jardins peut être de 4,00 m² par are de terrain net à bâtir sans dépasser les 20,00 m².
- La surface cumulée des serres peut être de 4,00 m² par are de terrain net à bâtir sans dépasser les 20,00 m².
- Ils peuvent avoir une hauteur de 3,00 m maximum, mesurée au point le plus élevé de la construction par rapport au niveau du terrain.
- Le recul à respecter est d'au moins 1,00 m par rapport aux limites arrière et latérales de propriété. Ce recul peut être réduit à 0,00 m en cas de construction jumelée d'abris jardin et de serre ou avec accord entre voisins.



Dans le cas de parcelle avec contenance inférieure ou égale à trois ares, les abris de jardin et constructions similaires et les serres peuvent être réalisés sous le respect des conditions suivantes :

- Ils sont à implanter à une distance minimale de 3,00 m par rapport à la construction principale.
- La surface cumulée des abris de jardins et des serres peut être de 12,00 m² ou inférieure.
- La hauteur est de 3,00 m au maximum, mesurée au point le plus élevé de la construction par rapport au niveau du terrain.
- Le recul à respecter est d'au moins 1,00 m par rapport aux limites arrière et latérales de propriété. Ce recul peut être réduit à 0,00 m en cas de construction jumelée d'abris jardin et de serre ou avec accord entre voisins.

Dans le cas de constructions plurifamiliales existantes, les abris de jardin et constructions similaires et les serres peuvent être réalisés sous le respect des conditions suivantes :

- La surface cumulée des abris de jardins peut être de 4,00 m² par are d'unité privative de la copropriété sans dépasser les 20,00 m².
- La surface cumulée des serres peut être de 4,00 m² par are d'unité privative de la copropriété sans dépasser les 20,00 m².
- Ils peuvent avoir une hauteur de 3,00 m maximum, mesurée au point le plus élevé de la construction par rapport au niveau du terrain.
- Le recul à respecter est d'au moins 1,00 m par rapport aux limites arrière et latérales de la copropriété. Ce recul peut être réduit à 0,00 m en cas de construction jumelée d'abris jardin et de serre ou avec accord entre voisins.
- Le recul à respecter par rapport aux limites entre lots peut être de 0,00 m.

ABRIS DE JARDIN

On entend par abris de jardin une construction faisant office de débarras à l'extérieur et séparé de la construction principale.

SERRE

On entend par serre une construction en verre ou plastique, fixe ou démontable, parfois chauffée, utilisée pour mettre les plantes à l'abri l'hiver, pour cultiver les plantes exotiques ou délicates, hâter la production de certains fruits, fleurs ou légumes ou pour protéger les semis fragiles.