

**Créaforme S.A.**



Atelier d'architecture  
Mobilier design

Administrateur délégué  
Denis GERDAY architecte ISALL  
N° d'inscription O.A.I. : AP / 1566

98, route de Longwy  
L- 4994 Schouweiler  
G.s.m.: 621 / 39.23.00  
Tél. : 26.74.05.80  
Fax : 26.37.07.80  
E-mail : creaforme@altnet.lu

BAN : LU43 0019 2055 5989 3000  
Banque et caisse d'épargne  
de l'état Luxembourg  
Titulaire : Créaforme S.A.  
B.I.C. : BCEELULL

Référence: 15318/34C

Le présent document appartient  
à ma décision de ce jour.

Luxembourg, le 29/11/07

Le Ministre de l'Intérieur  
et de l'Aménagement du Territoire,

Jean-Marie HALSDORF

**PROJET D' AMENAGEMENT PARTICULIER  
POUR LA CONSTRUCTION D' UN ENSEMBLE RESIDENTIEL  
SIS AU LIEU DIT : "RUE PIERRE GANSEN" (C.R. 175) A NIEDERKORN  
COMMUNE DE DIFFERDANGE, SECTION "A" DE NIEDERKORN**

**PARTIE ECRITE datée du 14 août 2006  
Mise à jour datée du 29 mai 2007**



## ADMINISTRATION COMMUNALE DE DIFFERDANGE

A l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins

B.P. 12  
L- 4501 DIFFERDANGE

Schouweiler, le 29 mai 2007

### 1. INTRODUCTION

Ce règlement a été élaboré exclusivement pour le présent projet d'aménagement particulier. Le terrain est classé en zone HAB-2, suite à la modification du plan d'aménagement général adoptée par le Conseil Communal en date du 17 mai 2006 (2<sup>ème</sup> vote définitif), approbation du Ministre en cours.

Ce règlement a été élaboré de manière à s'adapter au contexte très particulier engendré par la renaturation de la Chiers, le but étant d'assurer un aménagement du site harmonieux compatible avec la création d'un biotope en milieu humide.

L'accord des Ponts & Chaussées est requis étant donné que la rue Pierre Gansen est un chemin repris (C.R. 175).

### 2. DONNEES CONCERNANT LE MAÎTRE DE L'OUVRAGE

Maître de l'ouvrage : La société TOURMALET S.A.,  
Représentée par :  
M. Raymond BEHM  
M. Jean-Paul DUARTE  
Adresse : 11, Hauptstrooss (anciennement rue Principale)  
Code postal et localité : L- 8530 ELL  
N° de téléphone : 26.58.01.75  
N° de fax : 26.58.01.87

### 3. DONNEES CONCERNANT LE PROJET

Nature du projet : Construction d'un ensemble résidentiel comprenant sept immeubles résidentiels et quatre maisons jumelées.  
Adresse : Rue Pierre Gansen  
Code postal et localité : L- 4570 NIEDERKORN  
Commune : DIFFERDANGE  
Section : -A- de NIEDERKORN  
N° cadastraux : 2071 / 8212  
2305 / 8229  
2305 / 8230  
2305 / 8231  
3085 / 8242  
3085 / 8243  
Contenance : 01 ha 17 a 47 ca, soit 11.747 m<sup>2</sup>





## 4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La partie graphique du projet d'aménagement particulier sert de support pour l'implantation des constructions.

Les reculs antérieurs, postérieurs et latéraux minimum à respecter pour chaque lots sont indiqués dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Dans le but de pouvoir aménager une bande de stationnement avec un mail d'arbre à haute tige, puis un large trottoir protégé, la limite de propriété antérieure a été reculée de 1,5 mètre et la partie du terrain nécessaire à la réalisation des aménagements précités fera partie des surfaces cédées à la commune. Le recul antérieur pour l'implantation des immeubles est de 5 mètres pour les lots n° 1, 2, 3, 4, 5, 9, 10, 11 et 12 par rapport à cette nouvelle limite de propriété, de manière à respecter l'alignement avec les bâtiments voisins et de 4 mètres pour les lots n° 6 et 8 au point le plus rapproché.

## 5. HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

### 5.1 Pour les lots n° 1, 2, 3, 4, 5, 9, 10, 11 et 12 :

La hauteur maximale admissible à la corniche sera mesurée individuellement pour chaque constructions, au milieu de la façade principale par rapport à l'axe de la rue desservante. Pour les maisons jumelées la hauteur maximale admissible à la corniche sera mesurée au milieu des deux façades principales additionnées de manière à obtenir une corniche de même altitude pour les deux maisons.

La hauteur maximale admissible à la corniche est de :

- 8,7 mètres pour les maisons jumelées (lots n° 1, 2, 11 et 12).
- 8,8 mètres pour les bâtiments résidentiels (lots n° 3, 4, 5, 9 et 10).

### 5.2 Pour les lots n° 6 et 8 :

La hauteur maximale admissible à l'acrotère pour le volume principal sera mesurée individuellement pour chaque constructions, au milieu de la façade principale par rapport à l'axe de la rue desservante.

La hauteur maximale admissible à l'acrotère pour le volume principal est de :

- 12,1 mètres pour les bâtiments résidentiels (lots n° 6 et 8).

## 6. SOUS SOL

Dans le but de rendre au site sa topographie d'origine par la création de profils de terrains en pentes douces compatibles avec le projet de renaturation de la Chiers et de limiter l'importance des rampes d'accès aux sous sols au profit d'espaces aménagés en verdure, les niveaux fini des sous sols ne pourront être enterrés de plus de 140 cm par rapport à la rue desservante. Cette mesure sera prise individuellement pour chaque constructions, au milieu de la façade principale par rapport à l'axe de la rue desservante.

Les sous sols ne seront pas pris en compte dans le calcul du C.M.U. et ne pourront en aucun cas être aménagés avec des locaux destinés à l'habitat permanent.

Les sous sols pourront présenter des extensions par rapport aux constructions principales. Ces extensions sont indiquées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier et devront obligatoirement être couvertes par des terrasses avec un revêtement en bois.

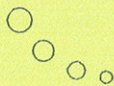
## 7. NIVEAUX

Les constructions des lots n° 1, 2, 3, 4, 5, 9, 10, 11 et 12 comprennent un rez de chaussée ainsi qu'un étage plein (soit deux niveaux pleins). Les combles en toiture sont aménageables sur un seul niveau.

Les constructions des lots n° 6 et 8 comprennent un rez de chaussée ainsi que deux étages pleins (soit trois niveaux pleins).

Pour toutes les constructions, le niveau fini du rez de chaussée pourra être surélevé de maximum 2,0 mètres par rapport à la rue desservante. Cette mesure sera prise





Administrateur délégué  
Denis GERDAY architecte ISALL  
N° d'inscription O.A.I. : AP / 1566

98, route de Longwy  
L- 4994 Schouweiler  
G.s.m.: 621 / 39.23.00  
Tél. : 26.74.05.80  
Fax : 26.37.07.80  
E-mail : creaforme@alnetnet.lu

BAN : LU43 0019 2055 5989 3000  
Banque et caisse d'épargne  
de l'état Luxembourg  
Titulaire : Créaforme S.A.  
B.I.C. : BCEELULL

individuellement pour chaque constructions, au milieu de la façade principale par rapport à l'axe de la rue desservante.

Les niveaux pleins destinés à l'habitation devront avoir une hauteur libre sous plafond de minimum 2,5 mètres.

Les niveaux pleins destinés aux commerces devront avoir une hauteur libre sous plafond de minimum 3,0 mètres (non inclus un faux plafond technique).

Les pièces aménagées dans les toitures et destinées à l'habitation devront comporter une hauteur libre d'au moins 2,5 mètres sur les deux tiers de leurs surfaces.

## 8. SAILLIES

Par saillie, il faut comprendre toute excroissance sur les alignements des façades telles que les balcons, loggias, bow-windows, avants corps et auvents. Une façade peut comporter au maximum deux éléments de type différents, les auvents n'étant pas concernés par ce point.

Il est interdit d'additionner la profondeur de saillie de deux éléments différents (par exemple, un balcon ne pourra pas être implanté sur un avant corps), les auvents n'étant pas concernés par ce point.

Des éléments en saillie sont autorisés sous les conditions suivantes :

- Les balcons sont autorisés sur toutes les façades, la profondeur de leurs saillies ne pourra être supérieure à 1,5 mètre. Leurs largeurs ne pourra être supérieure à deux tiers de la longueur de la façade sur laquelle ils sont implantés. Les balcons surplombants une rampe de garage devront garantir une hauteur libre de passage pour les véhicules de minimum 3,0 mètres. Les balcons pourront être implantés sur un angle entre deux façades contiguës. Les balcons pourront être supportés par des colonnes et couverts par une structure de type pergola.
- Les loggias, bow-windows et avants corps sont autorisés sur toutes les façades, la profondeur de leurs saillies ne pourra être supérieure à 1,0 mètre. La largeur de la saillie ne pourra pas dépasser un tiers de la largeur totale de la façade s'ils sont implantés en façade coté rue et postérieure et la moitié de la largeur totale de la façade s'ils sont implantés sur les façades latérales. Les loggias, bow-windows et avants corps surplombants une rampe de garage devront garantir une hauteur libre de passage pour les véhicules de minimum 3,0 mètres. Les loggias, bow-windows et avants corps pourront être implantés sur un angle entre deux façades contiguës. Seul les avants corps peuvent être construits sur toute la hauteur de la façade et dépasser la corniche de 1,5 mètre en l'interrompant. Les loggias, bow-windows et avants corps peuvent être couverts par une toiture à pente unique ou par une toiture plate, soit non accessible ou aménagée en terrasse accessible.
- Les auvents sont autorisés uniquement en façade à rue et arrière, la profondeur de leurs saillies ne pourra être supérieure à 1,0 mètre.

## 9. RETRAITS

Des retraits sont possibles sur toutes les façades pour permettre l'aménagement de terrasses, créer un relief dans la façade et faciliter l'accès à un garage. Les retraits peuvent être réalisés sur toute la hauteur de la façade visible, mais leurs largeurs ne pourra pas dépasser un tiers de la largeur totale de la façade sur laquelle ils sont implantés. Les retraits pourront être implantés sur un angle entre deux façades contiguës.

## 10. TOITURES

### 10.1 Pour les lots n° 1, 2, 3, 4, 5, 9, 10, 11 et 12 :

Les toitures se caractérisent par deux versants de pentes identiques. Le faitage sera dans tous les cas parallèle à la rue. Les corniches pourront avoir une saillie maximum de 30 cm.

La hauteur maximale du faitage se calcule en additionnant les hauteurs suivantes aux hauteurs maximales admissibles à la corniche qui ont été déterminées pour les différents lots (voir § 5.1 du chapitre 5 : Hauteurs des constructions) :





- 4,55 mètres pour les maisons jumelées (lots n° 1, 2, 11 et 12).
- 5,25 mètres pour les bâtiments résidentiels (lots n° 3, 4, 5, 9 et 10).

La réalisation d'un étage en retrait est également possible s'il s'inscrit dans le gabarit définis ci-dessus.

Pour les maisons jumelées des lots n° 1, 2, 11 et 12, dans l'objectif d'harmoniser l'aspect architectural, deux maisons contiguës devront avoir la même hauteur de corniche et de faîtage.

#### 10.2 Pour les lots n° 6 et 8 :

Les toitures se caractérisent par des toitures plates.

Un élément architectural plus haut (élément tour) sera permis pour contribuer à valoriser la zone centrale du projet. La hauteur maximale pour cet élément est de 1,20 mètre plus haut que la hauteur maximale admissible à l'acrotère (voir § 5.2 du chapitre 5 : Hauteurs des constructions). Cet élément sera à couvrir également par une toiture plate. L'emprise au sol maximum pour ces éléments est définie dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

#### 10.3 Saillies dépassant le plan du toit :

Des saillies dépassant le plan du toit, telles que lucarnes, cabanon d'ascenseur, chiens assis, etc...peuvent être implantés en toiture. Ces éléments peuvent interrompre la corniche. Pour tous ces éléments, 1,0 mètre de recul est à observer sur les limites latérales, exception faite des avant corps qui peuvent être implantés sur un angle de façade et dépasser la corniche de 1,5 mètre en l'interrompant.

### 11. ENERGIES RENOUVELABLES

L'installation de dispositifs permettant l'exploitation des énergies renouvelables est possible pour tous les lots (capteurs solaires thermiques, panneaux photovoltaïques, installations géothermiques, etc...).

### 12. DISPOSITIFS DE RECUPERATION DES EAUX PLUVIALES ET EVACUATION DU TROP-PLEIN DES EAUX PLUVIALES

Pour tous les lots, un dispositif pour la récupération des eaux pluviales récoltées par les toitures devra être installé, la citerne sera à réaliser soit en brique ou en béton, les citernes en matière plastique étant interdite.

Pour les lots n° 6, 8, 9, 10, 11 et 12, l'évacuation du trop-plein des eaux pluviales devra se faire vers l'arrière dans la Chiers. Pour les autres lots l'évacuation du trop-plein des eaux pluviales se fera dans le réseaux existant de type mixte situé dans la rue Pierre Gansen.

### 13. DISPOSITIFS CONTRE LES CRUES

Tous les bâtiments devront être aménagés de manière à s'adapter aux fluctuations naturelles du niveau de la Chiers (crue et décrue). A cet effet, les sous sols devront être cuvelés et lestés en conséquence, les réseaux d'égouttage sont à équipés de clapets anti-retour, etc...

### 14. CLOTURES

Les clôtures sont autorisées pour sécuriser le fond des parcelles (proximité de la rivière, de la mare et du chemin de fer) et délimiter entre elles les différentes propriétés. Leurs hauteurs ne pourra excéder 1,5 mètre. Leurs aspects esthétique devra être discret et sobre.

### 15. ANNEXES CONSTRUITES

Aucunes annexes construites ne pourront être édifiées sur les parcelles. Seul un petit bâtiment à toiture plate sera à construire pour les besoins de la CEGEDEL et à implanter dans le parking communal.





## 16. STATIONNEMENTS

Le nombre minimum de parking à créer pour chaque lot est défini ci-dessous :

- Les maisons jumelées (lots n° 1, 2, 11 et 12) comporteront 2 parkings privés à aménager à l'intérieur du bâtiment dans le sous sol.
- Les bâtiments résidentiels (lots n° 3, 4, 5, 9 et 10) comporteront 1,5 parkings privés par unité de logement.
- Le bâtiment résidentiel (lots n° 6) comportera 1,5 parkings privés par unité de logement.
- Le bâtiment résidentiel avec commerces (lots n° 8) comportera 1,5 parkings privés par unité de logement et 1 parking par tranche de 60 m<sup>2</sup> de commerce.

Dans les parkings collectifs souterrains, les besoins en parking minimum peuvent être obtenus par l'aménagement de dispositifs de parkings mécaniques, tels que plateformes à translation horizontale ou verticale.

Tous les emplacements de parking extérieurs devront avoir une dimension minimum de 2,5 x 5,0 mètres, exception faite des emplacements pour le parking communal qui devront avoir une dimension minimum de 3,0 x 5,5 mètres.

## 17. PONTONS POUR CIRCULATION PIETONNE

Des pontons destinés à la circulation piétonne devront obligatoirement être aménagés pour les lots n° 5, 9, 10, 11 et 12. Ces pontons pourront reposer soit sur une structure en bois ou métallique mais la surface de circulation sera obligatoirement réalisée avec un revêtement en bois d'une largeur minimum de 120 cm. Un garde corps d'une hauteur de 1 mètre sera à prévoir sur au moins un des deux côtés et toutes les précautions devront être prises pour éviter le risque de chute aux abords de la rivière.

## 18. RAMPES D'ACCES AUX PARKINGS AMENAGES DANS LES SOUS SOLS

Toutes les rampes d'accès aux parkings aménagés dans les sous sols auront une pente maximum de 3 % sur leurs 6 premiers mètres puis une pente maximum de 15 % sur le reste de leurs longueurs.

## 19. LES MATERIAUX

- Tous les revêtements en bois utilisés en façade devront être de classe 1.
- Les châssis en P.V.C. sont à proscrire.
- Les toitures à deux versants pour les bâtiments résidentiels seront réalisées en zinc prépatiné naturel ou anthracite à joint debout. Les toitures à deux versants pour les maisons jumelées seront réalisées en zinc prépatiné naturel ou anthracite à joint debout ou en ardoise.
- Les terrasses extérieures qui couvrent les extensions des sous sols, ainsi que les revêtements des balcons seront traités avec des revêtements en bois naturel sur gîtage.
- Les murs de soutènements seront réalisés avec des voiles en béton vu lisses ou structurés.
- Les emplacements du parking communal seront traités en concassé permettant la percolation des eaux de pluie, les intervalles entre les places de stationnements ainsi que leurs abords seront traités pour permettre le développement d'une végétation herbacée.  
Les marquages des places de stationnement seront matérialisés par des arbres à haute tige, des poteaux en bois et la végétation herbacée qui pourra se développer entre les places de stationnement.  
Pour obtenir ce résultat, les dimensions des emplacements du parking communal ont été portées à 3,0 x 5,5 mètres.





Administrateur délégué  
Denis GERDAY architecte I.S.A.L.L.  
N° d'inscription O.A.I. : AP / 1566

98, route de Longwy  
L- 4994 Schouweiler  
G.s.m.: 621 / 39.23.00  
Tél. : 26.74.05.80  
Fax : 26.37.07.80  
E-mail : creaforme@altnet.lu

BAN : LU43 0019 2055 5989 3000  
Banque et caisse d'épargne  
de l'état Luxembourg  
Titulaire : Créaforme S.A.  
B.I.C. : BCEELULL

- En cas d'accord des Ponts & Chaussées, les emplacements de la bande de stationnement à créer le long de la rue Pierre Gansen seront réalisés en pavé non posé dans le béton, pour permettre le développement d'une végétation herbacée aux endroits non fréquentés par les roues des véhicules, de plus ce type de réalisation permet également une percolation des eaux de pluie et limite les surfaces consolidées.
- Les emplacements de stationnement extérieurs privés seront réalisés en pavé non posé dans le béton, pour permettre le développement d'une végétation herbacée aux endroits non fréquentés par les roues des véhicules, de plus ce type de réalisation permet également une percolation des eaux de pluie et limite les surfaces consolidées.
- Toutes les rampes d'accès aux parkings aménagés dans les sous sols seront réalisées en pavé non posé dans le béton, pour permettre une percolation des eaux de pluie et limite les surfaces consolidées.

## 20. ANTENNES PARABOLIQUES

Les antennes paraboliques individuelles implantées sur les façades ou les balcons sont rigoureusement interdite.

Architecte :  
Denis GERDAY  
Architecte I.S.A.L.L.

Le maître de l'ouvrage :  
M. Jean-Paul Duarte

Le maître de l'ouvrage :  
M. Raymond Behm