

Référence: 16057/34C  
Le présent document fait l'objet de l'avis  
du Ministre de l'Intérieur et  
à la Grande Région  
émis le: 28.01.2010

*A.*

Référence: 16057/34C  
Le présent document appartient  
à ma décision de ce jour.  
Luxembourg, le 16/06/10  
Le Ministre de l'Intérieur  
et à la Grande Région

*[Signature]*

Jean-Marie HALSDORF







## PRÉAMBULE

Ce règlement est un complément au Plan d'Aménagement Général et au règlement sur les bâtisses de la Ville de Differdange.

Le PAG en vigueur fait foi pour tous les points non énoncés dans ce PAP.

Les fonds concernés se trouvent actuellement en Zone Mixte à caractère Central (ZMC), avec obligation d'établir un PAP. La superposition d'un secteur protégé permet de protéger les gabarits et les façades de l'îlot.

La partie écrite du présent Plan d'Aménagement Particulier « Aale Monopol » à Differdange met en œuvre le PAG de la Ville de Differdange et complète et spécifie la partie graphique.

Ce document est établi conformément à la loi du 19 juillet 2004, selon le règlement Grand Ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du Plan d'Aménagement Particulier portant exécution du Plan d'Aménagement Général.

# SOMMAIRE

1.	MODE ET DEGRE D'UTILISATION DU SOL .....	3
2.	PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES .....	4
2.1.	LOT 1 (2567/3878, 781/7613, partie de 781/9662 et partie de 2567/5156) .....	4
2.1.1.	Implantation .....	5
2.1.2.	Gabarits et les toitures .....	5
2.1.3.	Concept architectural .....	6
2.2.	LOT 2 (2567/5508) .....	7
2.2.1.	Implantation .....	8
2.2.2.	Gabarits et toitures .....	8
2.2.3.	Concept architectural .....	8
2.3.	LOT 3 (2567/5507) .....	9
2.3.1.	Implantation .....	10
2.3.2.	Gabarits et toitures .....	10
2.3.3.	Concept architectural .....	10
2.4.	LOT 4 (2567/3876) .....	11
2.4.1.	Implantation .....	12
2.4.2.	Gabarits et toitures .....	12
2.4.3.	Concept architectural .....	12
2.5.	LOT 5 (2567/3877) .....	13
2.5.1.	Implantation .....	14
2.5.2.	Gabarits et toitures .....	14
2.5.3.	Concept architectural .....	14
2.6.	LOT 6 (781/5198) .....	15
2.6.1.	Implantation .....	16
2.6.2.	Gabarits et toitures .....	16
2.6.3.	Concept architectural .....	16

## 1. MODE ET DEGRE D'UTILISATION DU SOL

Les 6 lots se trouvent en Zone Mixte à caractère Central (ZMC), zone principalement destinée aux établissements et services principaux de l'administration, du monde économique, de la culture ainsi qu'au commerce et au logement. Y sont toutefois tolérés, à la condition qu'ils ne compromettent pas la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage : les établissements socioculturels ; les activités économiques, les établissements de services publics et privés ; les petites et moyennes entreprises ; les équipements touristiques... (PAG Art. 12)

Le coefficient d'occupation des sols (COS) et le coefficient maximum d'utilisation des sols sont définis comme suit :

	<b>COS</b>	<b>CMU</b>
<b>LOT 1</b>	0.82	2.24
<b>LOT 2</b>	1.00	3.00
<b>LOT 3</b>	0.77	2.78
<b>LOT 4</b>	0.91	2.47
<b>LOT 5</b>	0.87	2.77
<b>LOT 6</b>	0.79	3.00

On entend par coefficient d'occupation des sols (**COS**) le rapport entre la surface d'emprise au sol de la construction projetée ou la somme des surfaces d'emprise au sol des constructions projetées et la surface totale du terrain à bâtir.

Par surface de l'emprise au sol, on entend la surface hors-œuvre mesurée sur le plan du niveau présentant la plus grande surface. Ne sont pas pris en compte les aménagements extérieurs en dur (rampes de garages, chemins d'accès, etc.), les combles et les sous-sols non aménageables, les toitures-terrasses, les surfaces non-closes en rez-de-chaussée et aux étages (loggias, balcons), les perrons, les seuils, les terrasses couvertes ou non couvertes.

Les garages en sous-sol ou semi-enterrés ne sont également pas pris en compte.

On entend par coefficient maximum d'utilisation du sol (**CMU**) le rapport maximal entre la surface construite brute de la construction projetée ou la somme des surfaces brutes projetées et la surface totale du terrain à bâtir.

Par surface construite brute, on entend la surface hors-œuvre d'un bâtiment obtenue en additionnant la surface de tous les niveaux. Les combles et les surfaces non aménageables, les toitures-terrasses, les surfaces non-closes en rez-de-chaussée et aux étages (loggias, balcons, etc.) ne sont pas pris en compte. Les garages en sous-sol ou semi-enterrés ne sont également pas pris en compte.





Façade rue Kelvert (N°4)

### 2.1.1. Implantation

Les constructions sont à implanter selon les limites des zones constructibles prévues pour chaque niveau par la partie graphique du Plan d'Aménagement Particulier.

- Le type et la disposition des constructions hors-sol et sous-sol :

La construction comporte selon la programmation actuelle des locaux commerciaux, des bureaux, des locaux destinés aux professions libérales, des logements et des parkings au sous-sol. Les surfaces réservées aux différentes fonctions sont indiquées pour chaque niveau dans la partie graphique et doivent être respectées.

- Les alignements :

Les alignements principaux sont indiqués dans la partie graphique. Côté avenue de la Liberté, les façades des commerces au rez-de-chaussée peuvent être en retrait de max. 1,30 m. Une saillie de max. 1 m est autorisée sur la moitié de la longueur de façade à partir de 3,50 m au-dessus du niveau trottoir. Côté rue Kelvert, le rez-de-chaussée servira d'entrée au parking et d'espace de livraison pour les commerces.

### 2.1.2. Gabarits et les toitures

Les différents types de toiture ainsi que les hauteurs acrotère, corniche et faîtière sont indiqués pour chaque partie dans la partie graphique du présent PAP. Concernant le bâtiment fermant la dent creuse avenue de la Liberté, un étage en retrait est envisageable sous condition qu'il reste à l'intérieur du gabarit de la toiture de la partie protégée et qu'il s'intègre harmonieusement dans l'ensemble architectural.



### 2.1.3. Concept architectural

Les deux façades protégées sont à conserver impérativement, à rénover et à mettre en valeur. Aucune modification ne pourra être apportée à leur ordonnancement. Seules les devantures au niveau rez-de-chaussée pourront être modifiées. Le rez-de-chaussée de la maison rue Kelveit servira et d'accès au parking souterrain et aux livraisons adhérentes aux différents commerces, horesca etc.

Les autres façades seront réalisées avec un socle en pierre naturelle ou autre. Une partie des façades devra être réalisée en bardage bois ou métal afin de mettre en avant certains volumes.

Toute demande d'autorisation de bâtir devra être accompagnée d'une description détaillée des matériaux et des teintes de couleurs mis en œuvre.

Le bâtiment devra s'ouvrir avec des grands pans vitrés vers le trottoir avenue de la Liberté, vers le parvis au niv. 1 et vers la piste cyclable. Les tonalités des portes et des fenêtres seront en aluminium de teintes grises ou en bois naturel. Les châssis en PVC sont proscrits.

Une attention particulière devra être consacrée à la circulation piétonne (semi-publique) sur le site. Les surfaces prévues à cet effet sont indiquées dans la partie graphique du présent PAP. Il s'agit notamment :

- du passage couvert reliant le trottoir avenue de la Liberté à la piste cyclable (plan Niv. Rez)
- du grand parvis qui servira d'accès aux bâtiments et de terrasse aux commerces (Niv. +1)
- des deux accès depuis la piste cyclable sur ce parvis (Niveaux différents)

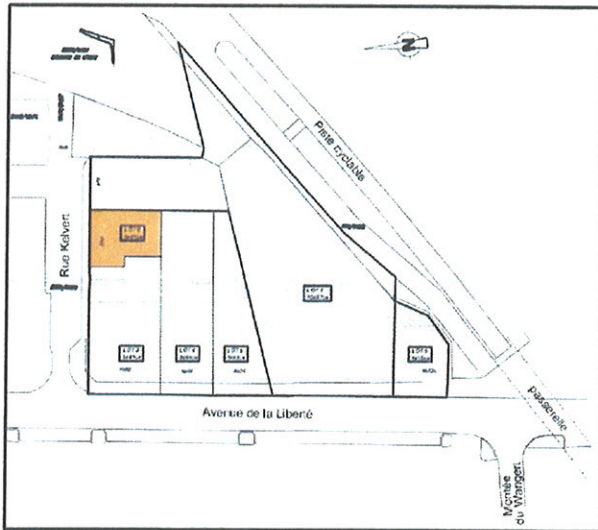
L'ensemble du site sera ouvert vers l'avenue de la Liberté et vers le chemin piéton/piste cyclable et se présenter sous forme d'un espace convivial et attrayant depuis l'avenue de la Liberté et depuis la piste cyclable.

### 2.1.4. Parkings

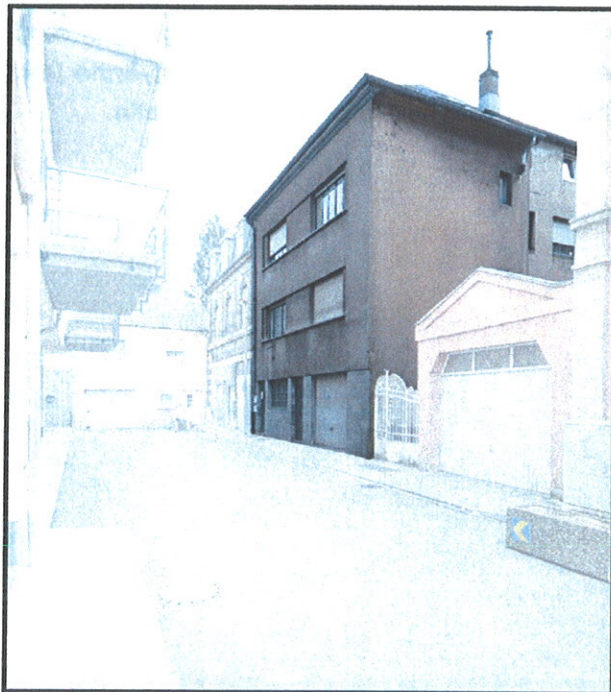
Au niveau -1, on pourra prévoir des places de parking. Un système de « parklift » est uniquement envisageable le long de la piste cyclable. L'accès au parking se fera à partir de la rue Kelveit moyennant un ascenseur.



## 2.2. LOT 2 (2567/5508)



Suivant le PAG, la parcelle fait partie d'un ensemble harmonieux. Elle est occupée par une maison d'habitation qui occupe toute la superficie de la parcelle.



Façade rue Kelvert (N°2)

### 2.2.1. Implantation

La construction est à implanter selon les limites des zones constructibles prévues dans la partie graphique du Plan d'Aménagement Particulier.

- Le type et la disposition des constructions hors-sol et sous-sol :

Actuellement une maison d'habitation occupe la parcelle. Un rez-de-chaussée commercial peut être envisagé. La parcelle est constructible sur toute sa surface.

- Les alignements :

L'alignement de façade côté rue Kelvert doit être impérativement respecté. Une nouvelle construction devra aussi occuper toute la parcelle.

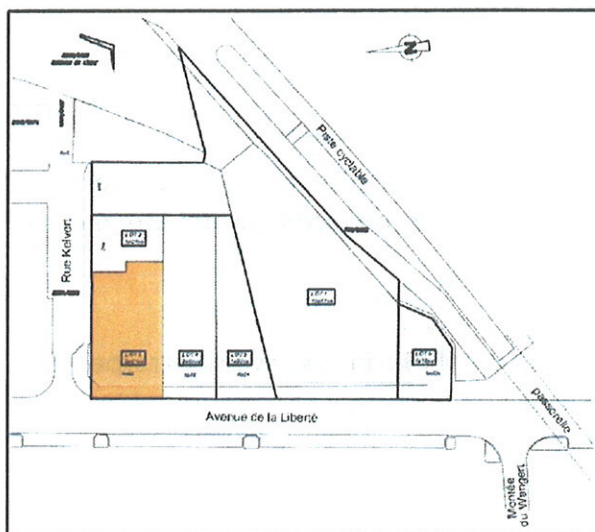
### 2.2.2. Gabarits et toitures

La maison existante présente 3 à 4 niveaux pleins et des combles. Afin de mieux s'intégrer dans l'ensemble harmonieux le même gabarit que la maison mitoyenne (2 niveaux pleins + étage mansardée + combles) en façade avant est également envisageable.

### 2.2.3. Concept architectural

Comme la façade rue Kelvert se trouve entre deux façades protégées, une nouvelle construction devra être réalisée en cohérence avec la façade mitoyenne (maison N°2) et valoriser ainsi l'ensemble harmonieux dont la parcelle fait partie.

## 2.3. LOT 3 (2567/5507)



La parcelle (coin avenue de la Liberté / rue Kelvert) est occupée par une maison avec rez commercial. Suivant le PAG, la parcelle fait partie d'un ensemble harmonieux dont les façades donnant sur rue sont protégées.



Façade Avenue de la Liberté (N°58)



### 2.3.1. Implantation

La construction est à implanter selon les limites des zones constructibles prévues dans la partie graphique du Plan d'Aménagement Particulier.

- Le type et la disposition des constructions hors-sol et sous-sol :

La maison d'habitation avec rez commercial actuelle entre parfaitement dans la programmation (logement et commerce). Ces fonctions doivent être maintenues.

- Les alignements :

Les alignements de façade côté rue doivent être impérativement respectés.

Les limites maximum des annexes sont indiquées dans la partie graphique du PAP.

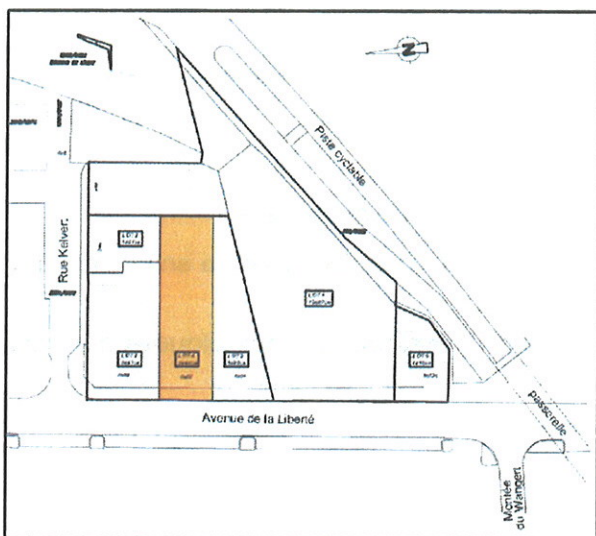
### 2.3.2. Gabarits et toitures

La maison existante présente 3 niveaux pleins, une étage mansardée et des combles. Ce gabarit ainsi que la géométrie de la toiture doivent être conservés. Les altitudes des gouttières et des faîtières sont indiquées dans la partie graphique du présent PAP. Les annexes auront une hauteur corniche de maximum 4 mètres.

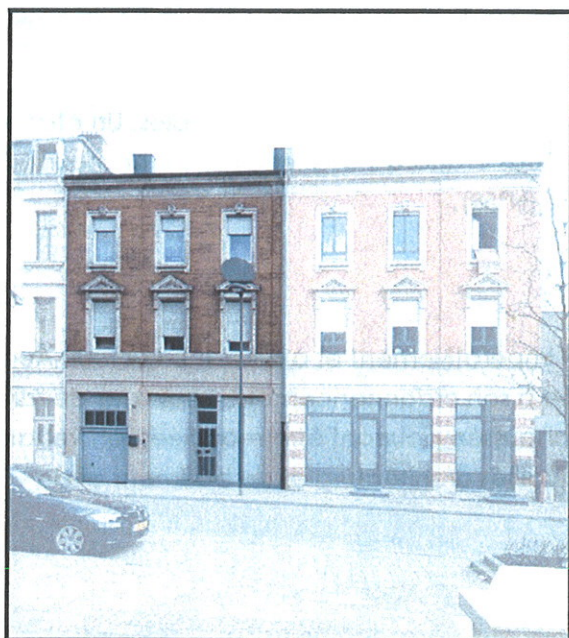
### 2.3.3. Concept architectural

Les façades donnant sur rue sont protégées et sont à conserver impérativement et à mettre en valeur. Aucune modification ne pourra être apportée à leur ordonnancement.

## 2.4. LOT 4 (2567/3876)



Suivant le PAG, la parcelle fait partie d'un ensemble harmonieux. La façade donnant sur l'avenue de la Liberté est protégée.



Façade Avenue de la Liberté (N°56)

### 2.4.1. Implantation

La construction est à implanter selon les limites des zones constructibles prévues dans la partie graphique du Plan d'Aménagement Particulier.

- Le type et la disposition des constructions hors-sol et sous-sol :

La programmation actuelle prévoit du logement, de préférence en combinaison avec un rez-de-chaussée commercial.

Les limites de la dépendance existante (non habitable) sont indiquées dans la partie graphique du PAP.

Du côté arrière et au rez-de-chaussée des bâtiments, la construction pourra être prolongée sur toute la profondeur de la parcelle. Ce dépassement est autorisé uniquement pour des locaux abritant des commerces, et/ou des artisans, et/ou des services, et/ou des bureaux.

- Les alignements :

Les alignements de façade côté rue doivent être impérativement respectés.

### 2.4.2. Gabarits et toitures

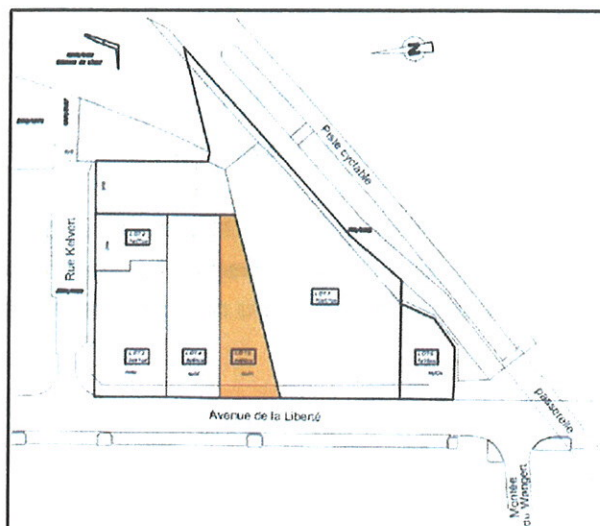
La maison existante présente 3 niveaux sous corniche et des combles. Un étage mansardé est envisageable. Dans ce cas il faudra s'aligner avec les hauteurs gouttière/faitière de la maison voisine (N°58).

### 2.4.3. Concept architectural

La façade protégée est à conserver impérativement et à mettre en valeur. Aucune modification ne pourra être apportée à son ordonnancement. Seules les devantures commerciales au niveau du rez-de-chaussée pourront être modifiées, en veillant à respecter et à mettre en valeur les qualités architecturales du bâtiment et de l'ensemble des bâtiments de la rue.



## 2.5. LOT 5 (2567/3877)



Suivant le PAG, la parcelle fait partie d'un ensemble harmonieux dont la façade est protégée.



Façade Avenue de la Liberté (N°54)

### 2.5.1. Implantation

La construction est à implanter selon les limites des zones constructibles prévues dans la partie graphique du Plan d'Aménagement Particulier.

- Le type et la disposition des constructions hors-sol et sous-sol :

La programmation actuelle prévoit du logement, de préférence en combinaison avec un rez-de-chaussée commercial.

Du côté arrière et au rez-de-chaussée des bâtiments, la construction pourra être prolongée sur toute la profondeur de la parcelle. Ce dépassement est autorisé uniquement pour des locaux abritant des commerces, et/ou des artisans, et/ou des services, et/ou des bureaux.

- Les alignements :

Les alignements de façade côté rue doivent être impérativement respectés.

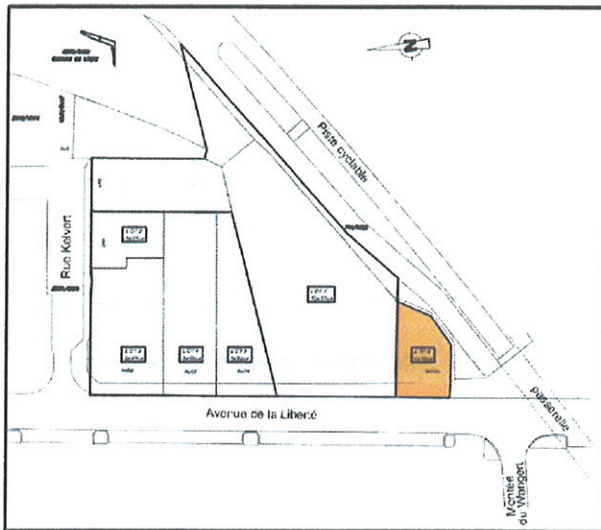
### 2.5.2. Gabarits et toitures

La maison existante présente 3 niveaux sous corniche et des combles. Un étage mansardé est envisageable. Dans ce cas il faudra s'aligner avec les hauteurs gouttière/faitière de la maison voisine (N°58).

### 2.5.3. Concept architectural

La façade protégée est à conserver impérativement et à mettre en valeur. Aucune modification ne pourra être apportée à son ordonnancement. Seules les devantures commerciales au niveau du rez-de-chaussée pourront être modifiées, en veillant à respecter et à mettre en valeur les qualités architecturales du bâtiment et de l'ensemble des bâtiments de la rue.

## 2.6. LOT 6 (781/5198)



Suivant le PAG, la parcelle fait partie d'un ensemble harmonieux dont la façade principale est protégée.



Façade Avenue de la Liberté (N°52a)



### 2.6.1. Implantation

La construction est à implanter selon les limites des zones constructibles prévues dans la partie graphique du Plan d'Aménagement Particulier.

- Le type et la disposition des constructions hors-sol et sous-sol :

La programmation actuelle prévoit du logement, de préférence en combinaison avec un rez-de-chaussée commercial.

La parcelle est constructible sur toute sa surface.

- Les alignements :

Les alignements de façade côté rue doivent être impérativement respectés.

### 2.6.2. Gabarits et toitures

La maison existante présente 3 niveaux pleins, une étage mansardée et des combles. Ce gabarit de la toiture doit être conservé. Du côté arrière, une toiture mansardée est également envisageable. Les altitudes des gouttières et des faîtières sont indiquées dans la partie graphique du présent PAP.

### 2.6.3. Concept architectural

La façade protégée est à conserver impérativement et à mettre en valeur. Aucune modification ne pourra être apportée à son ordonnancement. Seules les devantures commerciales au niveau du rez-de-chaussée pourront être modifiées, en veillant à respecter et à mettre en valeur les qualités architecturales du bâtiment et de l'ensemble des bâtiments de la rue.