

**PLACE DES ALLIES / WUELEMSWISS – PAP 2
VILLE DE DIFFERDANGE**

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

PARTIE ECRITE

VERSION DU 15 MARS 2012

remaniant la version du 27 juillet 2011
avisée par le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région
le 13 février 2012 (Réf 16579 / 34C)
pour vote provisoire

TABLE DES MATIERES

GENERALITES	4
AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE (ART. 4)	4
1. PARCELLES (ART. 4 (1))	4
2. MODE ET DEGRE D'UTILISATION DU SOL (ART. 4 (2))	5
2.1 Fonctions admissibles et mixité des fonctions	5
2.2 Degré d'utilisation du sol	5
3. TYPE, DISPOSITION ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (ART. 4 (2) N° 1 ET 2)	6
3.1 Types de constructions	6
3.2 Disposition et implantation des constructions principales et saillies	6
3.2.1 Saillies	6
3.2.2 Valeurs maximales de saillies	7
3.2.3 Respect des alignements obligatoires	7
3.3 Implantation des dépendances	7
3.3.1 Dépendances hors sol	7
3.3.2 Dépendances souterraines	8
3.4 Marges de reculement minimales	8
4. NOMBRE D'ETAGES PLEINS (ART. 4 (2) N° 3)	9
5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (ART. 4 (2) N° 4)	9
6. FORME ET PENTE DES TOITURES (ART. 4 (3) N° 1)	9
7. EMBLEMES DE STATIONNEMENT ET ACCES (ART. 4 (3) N° 2 ET N° 3)	10
7.1 Emplacements de stationnement pour véhicules motorisés	10
7.2 Emplacements de stationnement pour bicyclettes	10
7.3 Accès (Art. 4 (3) n° 3)	10
8. SURFACES DESTINEES A RECEVOIR DES PLANTATIONS (ART. 4 (3) N° 4)	11
8.1.1 Reculs latéraux et arrières	11
8.1.2 Recul avant	11
9. PLANTATIONS (ART. 4 (3) N° 5)	11
10. AMENAGEMENT EXTERIEUR (ART. 4 (3) N° 6)	11
10.1 Surfaces consolidées	11

10.2	Espaces libres communs	12
10.3	Clôtures	12
10.3.1	Clôtures à la limite entre domaine privé et domaine public	12
10.3.2	Clôtures à la limite entre deux parcelles privatives	12
10.4	Modelage topographique / Remblai et déblai de terres	12
10.5	Divers	12
11.	DISPOSITIONS DESTINEES A GARANTIR LE DEVELOPPEMENT HARMONIEUX DE L'ENSEMBLE DU QUARTIER (ART.4 (4))	13
11.1	Couleurs et matériaux des façades	13
11.2	Couleurs et matériaux des surfaces consolidées au rez-de-chaussée	13
11.3	Éléments et installations intégrés à la toiture	13
11.4	Aménagement des socles	13
11.5	Emplacements de poubelles	13
11.6	Éclairage privé	14
11.7	Antennes	14
12.	SERVITUDES TECHNIQUES	14
	AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC (ART. 5)	14
13.	AMENAGEMENT DES RUES ET CHEMINS PIETONNIERS (ART. 5 (2))	14
14.	EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT PUBLICS (ART. 5 (2))	14
15.	ESPACE VERT OUVERT A L'USAGE PUBLIC (ART. 5 (3))	14
15.1	Chemins piétonniers	14
15.2	Espaces de jeux et de récréation	14
15.3	Assainissement et évacuation des eaux pluviales	14
16.	PLANTATIONS (ART. 5 (2) ET (3))	14
	DISPOSITIONS SPECIALES	15
17.	MISE EN ŒUVRE DES OBJECTIFS DE L'ARTICLE 2 DE LA LOI MODIFIEE DU 19 JUILLET 2004 CONCERNANT L'AMENAGEMENT COMMUNAL ET LE DEVELOPPEMENT URBAIN.	15
17.1	Développement durable	15
17.2	Qualité de vie des habitants	16
18.	ASSAINISSEMENT DES EAUX DE PLUIE (ART. 5 (2))	16
19.	MISE EN ŒUVRE ET EXECUTION DU PRESENT PAP	16

GENERALITES

La présente *partie écrite* fait partie intégrante du PAP « PLACE DES ALLIES / WUELEMSWISS - PAP 2 » et fait référence au plan n°0810-G-1-502a, appelé par la suite *partie graphique*. La présente *partie écrite* et cette *partie graphique* sont indissociables.

Pour les fonds couverts par le présent PAP, le PAP « Auf der Woelmswies » est abrogé.

Les questions relevant de la sécurité, salubrité et solidité sont régies par le *règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites* ainsi que, le cas échéant, par la *partie écrite* du PAG actuellement en vigueur jusqu'à ce qu'il ait été refondu et approuvé conformément à la *loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain*.

Pour tout ce qui n'est pas défini par le présent document, le PAP « PLACE DES ALLIES / WUELEMSWISS - PAP 2 » reste soumis à la réglementation des zones mixtes à caractère urbain et des zones d'habitation 1 ainsi qu'aux règles générales d'urbanisme de la ville de Differdange.

Dans le cas où des dispositions du *règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites* ne sont pas applicables au présent PAP, ceci est indiqué à l'article respectif de la présente *partie écrite*.

Les articles entre parenthèses établissent le lien avec le *Règlement Grand-Ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du Plan d'Aménagement Particulier*. Certains éléments, notamment les modalités du raccord aux réseaux techniques existants / futurs y sont volontairement traités sommairement, étant donné qu'ils ne pourront être précisés que dans le cadre de la mise en œuvre du présent PAP (*convention et projet d'exécution*).

Les documents graphiques et écrits relatifs au *Plan Directeur* et au *rapport justificatif* illustrent et expliquent la démarche. Ils ne sauraient être invoqués pour imposer des contraintes réglementaires autres que celles de la *partie écrite* et de la *partie graphique*.

AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE (ART. 4)

1. PARCELLES (ART. 4 (1))

La délimitation des parcelles existantes et projetées est reprise dans la *partie graphique*. La contenance des parcelles initiales est indiquée dans le *relevé parcellaire* (date d'émission : 15.02.2011) joint à l'annexe appelé « documents supplémentaires ».

La délimitation et la contenance exactes des parcelles des maisons en bande seront déterminées dans le cadre des projets architecturaux. La largeur minimale des parcelles des maisons en bande est fixée à 5,00 m. Le nombre minimal et maximal de parcelles par lot est fixé comme suit :

- Lot n° 5.1 :	maximum 3 parcelles
- Lot n° 5.2 : minimum 3 parcelles	maximum 4 parcelles
- Lot n° 5.3 : minimum 3 parcelles	maximum 4 parcelles
- Lot n° 6.0 : minimum 2 parcelles	maximum 3 parcelles
- Lot n° 7.1 :	maximum 1 parcelle
- Lot n° 7.2 :	maximum 1 parcelle
- Lot n° 8.0 :	maximum 1 parcelle
- Lot n° 9.0 : minimum 3 parcelles	maximum 5 parcelles

Les autorisations de construire doivent être introduites pour le lot et comporter un tableau récapitulatif reprenant l'emprise au sol et la surface construite brute sur chaque parcelle individuelle, ainsi que l'emprise au sol et la surface construite brute cumulées sur le lot concerné en accord avec le CMU et le COS fixé pour ce lot.

2. MODE ET DEGRE D'UTILISATION DU SOL (ART. 4 (2))

2.1 Fonctions admissibles et mixité des fonctions

Au niveau du PAG, les fonds couverts par le présent PAP sont classés comme zone mixte à caractère urbain (ZMU) et zone d'habitation 1 (HAB-1)

Dans la zone mixte à caractère urbain (ZMU), les fonctions suivantes sont admises :

- commerces (uniquement au rez-de-chaussée)
- fonctions connexes au commerce
- services
- logements
- petites et moyennes entreprises, pour peu qu'elles ne causent aucune nuisance par rapport à leur voisinage
- établissements horeca.

Dans des cas particuliers, d'autres fonctions peuvent être admises à condition qu'elles soient compatibles avec l'habitat.

Au moins 50 % des surfaces du rez-de-chaussée donnant sur la *place des Alliés* doivent être affectées à des fonctions autres que le logement (fonctions publiques, services, commerces, gastronomie et autres fonctions créant une présence publique).

La zone d'habitation 1 (HAB-1) est réservée à l'habitat. Exceptionnellement, des activités compatibles avec l'habitat peuvent être admises (professions libérales, petites entreprises, prestations de services, exercées par les occupants-même des logements). La surface dédiée à ces activités ne peut être supérieure à 1/3 de la surface utile¹ des immeubles ou maisons concernés.

Dans le cas des immeubles (ii ou ig), les prescriptions suivantes sont à respecter :

- La quote-part des logements par rapport à leur taille est fixée comme suit :
 - au moins 20 % des logements créés doivent avoir une surface habitable de 90 m² ou plus ;
 - maximum 15 % des logements peuvent avoir une surface habitable inférieure ou égale à 45 m².
- Le nombre maximum de logements par immeuble est calculé en divisant la surface construite brute de l'immeuble par 85. Le nombre est arrondi vers le haut ou le bas, selon que les deux premiers chiffres après la virgule sont supérieurs ou inférieurs à 50.

2.2 Degré d'utilisation du sol

L'emprise au sol maximale et la surface constructible sont spécifiées par le coefficient d'occupation du sol (COS) et le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) pour les lots, tel que repris dans la *partie graphique*.

Conformément à l'annexe 1 du *règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune*, on entend par CMU le rapport entre la surface construite brute² de la construction projetée ou la somme des surfaces construites brutes projetées et la surface totale du terrain à bâtir net. On entend par COS le rapport entre la surface d'emprise au sol de la construction implantée ou la somme des surfaces d'emprise au sol des constructions implantées et la surface d'un terrain à bâtir net, la surface d'emprise au sol étant définie comme la surface hors œuvre mesurée sur le plan du niveau présentant la plus grande surface hors œuvre.

¹ La surface utile est définie comme la part de la surface hors œuvre nette destinée à l'affectation / aux affectations principale(s). Les surfaces fonctionnelles (comme p. ex. des locaux techniques) ne font pas partie de la surface utile. Les surfaces non closes, les garages, les caves, les greniers non aménagés et les surfaces des combles aménagés dont la hauteur libre est inférieure à 1,50 m ne sont pas prises en compte dans le calcul de la surface utile. Les cages d'escalier sont à prendre en compte.

² On entend par surface construite brute 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 pour le calcul de la surface construite brute.

Les niveaux en sous-sol, enterrés ou partiellement dégagés, ne comportant que des surfaces non aménageables, ne sont pas considérés comme étages pleins, pour peu qu'au moins 50 % de leur volume soient enterrés, et ne sont pas pris en compte pour le calcul du COS et du CMU. Sont à considérer comme non aménageables, les garages, caves, locaux techniques exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble, les espaces de circulation et pièces utilitaires etc., ne permettant pas l'exercice d'une activité quelconque et ne répondant pas aux dispositions pour pièces destinées au séjour prolongé de personnes³. Les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, salles de réunion ou salle d'ordinateur et pièces semblables sont considérés comme surfaces aménageables.

Les dépendances hors sol accusant une hauteur inférieure à 2,50 m ne sont pas prises en compte pour le calcul du CMU.

Si des parties d'un étage partiellement ou majoritairement dégagé sont destinées au séjour prolongé de personnes ou au commerce, alors que d'autres parties ne comportent que des garages, pièces utilitaires, secondaires etc., destinés au séjour temporaire de personnes, seules les parties destinées au séjour prolongé de personnes sont prises en compte pour le calcul du CMU.

20 % de chaque lot doivent rester libres de tout volume construit hors sol et en sous-sol ainsi que de toute surface consolidée, à l'exception du lot 1.0, où cette valeur est fixée à 10 %.

3. TYPE, DISPOSITION ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (ART. 4 (2) N° 1 ET 2)

3.1 Types de constructions

Les types de constructions admis repris dans la *partie graphique* sont définis comme suit :

- Les immeubles isolés (ii) peuvent accueillir plusieurs unités de logement.
- Les immeubles groupés (ig) peuvent accueillir plusieurs unités de logement. Ces immeubles peuvent être librement disposés sur les lots sous forme de groupes à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions principales dans le cadre des dispositions ci-après et des prescriptions de la *partie graphique*. La réalisation d'un îlot en ordre contigu sur un lot pouvant accueillir des immeubles groupés n'est pas admise.
- Les constructions portant le sigle **mb** peuvent accueillir des constructions sous forme de maisons en bande, chacune ne comportant qu'un seul logement.
- Les constructions portant le sigle **mj** peuvent accueillir des constructions sous forme de maisons jumelées, chacune ne comportant qu'un seul logement.
- Les constructions portant le sigle **mi** peuvent accueillir des constructions sous forme de maisons isolées, chacune ne comportant qu'un seul logement.

3.2 Disposition et implantation des constructions principales et saillies

Pour les fonds couverts par le présent PAP, les dispositions de l'article 29 (implantation des bâtiments) et de l'article 35 (saillies sur les alignements de façades) du *Règlement sur les bâtisses* en vigueur au moment de l'entrée en vigueur du présent PAP, sont remplacées par les dispositions y relatives de la présente *partie écrite*.

Les dimensions extérieures des constructions s'entendent isolation et revêtements des murs extérieurs inclus.

3.2.1 Saillies

Les saillies sont constituées par les parties saillantes par rapport aux façades, soit :

- les avant-corps tels qu'encorbellements, oriels, balcons et tout autre avant-corps semblable,

³ Sont définies comme pièces destinées au séjour prolongé de personnes, les salles de séjour, chambres à coucher, bureaux et pièces semblables. Les salles d'eaux, débarras, kitchenettes d'une surface inférieure à 6 m² et pièces semblables ne sont pas considérés comme étant destinés au séjour prolongé de personnes.

- les éléments fonctionnels, structurants et décoratifs tels que colonnes, poutres, cours anglaises, gaines techniques et conduits apparents, avant-toits, corniches, pergolas et autres installations semblables,
- les éléments pare-vue, tels que murs, panneaux et autres éléments fixes destinés à protéger deux unités de propriété des vues directes.

Les saillies sont autorisées en sous-sol et à tous les étages pleins, sauf si elles surplombent le domaine public. Dans ce cas, elles doivent être disposées de manière à ce qu'une hauteur libre de 3,00 m soit garantie.

À l'exception du rez-de-chaussée, les saillies peuvent dépasser les limites maxima de surfaces constructibles pour constructions principales et les limites maxima de surfaces constructibles pour dépendances à condition de garder une distance minimale de 1,90 m par rapport aux limites de propriété.

3.2.2 Valeurs maximales de saillies

Les saillies se mesurent à partir du plan extérieur de la façade.

- Les avant-corps peuvent accuser une saillie maximale de 2,00 m par rapport aux façades, à l'exception des balcons qui peuvent accuser une saillie de 2,50 m. La somme des surfaces en élévation⁴ (Ansichtsfläche) de tous les avant-corps ne peut être supérieure à 1/2 de la surface de la façade à laquelle ils se rapportent.
- Les éléments fonctionnels, structurants et décoratifs, peuvent accuser une saillie maximale de 0,75 m par rapport aux façades, à l'exception des auvents et avant-toits qui peuvent accuser une saillie de 1,50 m.
- Les éléments pare-vue peuvent accuser une hauteur maximale de 2,50 m et une saillie de 3,00 m au maximum.

La longueur des saillies peut être égale à la façade à laquelle elle se rapporte. Les avant-corps de deux façades adjacentes d'un même bâtiment formant angle peuvent être réunis sous forme d'angle.

3.2.3 Respect des alignements obligatoires

Tous les étages pleins doivent respecter les alignements obligatoires sur toute la longueur telle que reprise dans la *partie graphique*.

Pour les étages pleins, les retraits par rapport aux alignements obligatoires ne sont autorisés que sous forme de loggias. La somme de leur surface en élévation ne peut être supérieure à 1/3 de la façade à laquelle elles se rapportent.

Sur les alignements obligatoires, les avant-corps ne sont pas autorisés.

3.3 Implantation des dépendances

Pour les fonds couverts par le présent PAP, les dispositions de l'article 33, concernant les dépendances, du *Règlement sur les bâtisses* (daté du septembre 2009), en vigueur au moment de l'entrée en vigueur du présent PAP, sont remplacées par les dispositions y relatives de la présente *partie écrite*.

Les dépendances ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation.

On distingue entre dépendances hors sol et dépendances souterraines.

3.3.1 Dépendances hors sol

Sont considérées comme dépendances hors sol, les garages hors sol et les car-ports, les remises et abris de jardin, les pavillons d'accès aux dépendances souterraines, les serres accessibles de plain-pied ou toutes autres constructions similaires, closes ou non, subordonnées par rapport à la construction principale.

⁴ Est considéré comme surface en élévation d'un avant-corps, la surface cumulée de tous ses éléments constitutifs vus de face (épaisseur de la dalle en porte-à-faux, éléments servant de garde-corps, pans de façade, etc)

Les car-ports et les garages hors sol isolés, n'étant pas intégrés à la construction principale, ne sont pas admis.

Les dépendances hors sol admises peuvent être implantées en dehors des limites maxima de surfaces constructibles pour constructions principales. Elles peuvent accuser une hauteur maximale hors tout de 2,50 m et doivent soit respecter un recul de minimum 1,90 m par rapport aux limites de propriété, soit être implantées sur la limite de propriété avec l'accord réciproque des propriétaires.

Dans le cas des maisons en bande (**mb**), des maisons jumelées (**mj**) et des maisons isolées (**mi**), ainsi que des immeubles isolés (**ii**), aucune dépendance hors sol n'est admise dans le recul latéral.

Dans le cas des immeubles (**ig** ou **ii**), les dépendances hors sol sont admises sur les parties collectives et sur les parties aménagées sous forme de jardin privatif attribué à et en relation directe avec un logement. Par logement disposant d'un jardin privatif, une seule dépendance hors sol est autorisée. Elle ne peut avoir une surface hors tout supérieure à 5,00 m². Sur les parties collectives, la surface des dépendances hors sol est limitée à 9,00 m².

Dans le cas des maisons en bande (**mb**), des maisons jumelées (**mj**) et des maisons isolées (**mi**), une seule de ces dépendances hors sol admises est autorisée par parcelle. Elle ne peut disposer d'un accès direct à partir de la construction principale et ne peut avoir une surface hors tout supérieure à 8,00 m².

3.3.2 Dépendances souterraines

Sont considérées comme dépendances souterraines, les garages, caves et locaux utilitaires aménagés entièrement ou partiellement en sous-sol.

Les dépendances souterraines doivent être implantées à l'intérieur des limites maxima de surfaces constructibles pour constructions principales et/ou à l'intérieur des limites maxima de surfaces constructibles pour dépendances souterraines, telles qu'indiquées dans la *partie graphique*.

Les puits d'aération et d'autres installations techniques semblables, nécessaires au fonctionnement des dépendances souterraines, peuvent dépasser les limites maxima de surfaces constructibles pour constructions principales et les limites maxima de surfaces constructibles pour dépendances souterraines à condition qu'une hauteur de 1,00 m au-dessus du terrain fini respectivement de la surface aménagée sur la dalle de la dépendance n'est pas dépassée. Ces installations ne doivent pas constituer un obstacle dans le domaine public.

Plusieurs constructions principales peuvent être desservies par une seule dépendance souterraine.

3.4 Marges de reculement minimales

Pour les fonds couverts par le présent PAP, les dispositions de l'article 23, concernant les reculs, du *Règlement sur les bâtisses* (daté du septembre 2009), en vigueur au moment de l'entrée en vigueur du présent PAP, sont remplacées par les dispositions y relatives de la présente *partie écrite* et de la *partie graphique*.

En plus des reculs minima repris dans la *partie graphique*, les dispositions suivantes quant aux marges de reculement sont à respecter :

Sur les lots pouvant accueillir des immeubles groupés (**ig**), les différentes constructions doivent respecter entre elles une distance équivalant à une longueur cumulée de 0,4 x la hauteur à l'acrotère du dernier étage plein de chacune des constructions. Si l'étage supplémentaire est aménagé à l'aplomb de la façade de l'étage plein situé en dessous, la hauteur à l'acrotère de l'étage supplémentaire est à prendre en compte pour le calcul de la distance minimale.

Si au moins une des deux façades se faisant face ne dispose d'aucune fenêtre ou s'il s'agit de fenêtres de pièces n'étant pas destinées au séjour prolongé de personnes, la distance peut rester inférieure aux marges de reculement minimales susmentionnées, pour peu que des prescriptions techniques en matière de protection contre l'incendie ou d'autres dispositions légales ne s'y opposent.



4. NOMBRE D'ETAGES PLEINS (ART. 4 (2) N° 3)

Pour les fonds couverts par le présent PAP, les dispositions de l'article 27, concernant l'aménagement de l'étage en retrait, du *Règlement sur les bâtisses* (daté du septembre 2009), en vigueur au moment de l'entrée en vigueur du présent PAP sont remplacées par les dispositions y relatives de la présente *partie écrite*.

Le nombre maximum d'étages pleins autorisés est indiqué dans la *partie graphique* (chiffres romains). Les niveaux en sous-sol, partiellement dégagés ou non, comportant des garages, caves, locaux techniques, pièces utilitaires etc, n'étant pas destinées au séjour prolongé de personnes, ne sont pas considérés comme étages pleins, même si leur hauteur libre est égale ou supérieure à 2,50m, à condition qu'au moins 50 % de leur volume soient enterrés.

Le signe + indique qu'un étage supplémentaire peut être aménagé au-dessus du dernier étage plein. Dans le cas d'un étage en retrait avec toiture plate, la surface hors œuvre⁵ de cet étage supplémentaire ne peut être supérieure à 80 % de celle de l'étage plein situé en dessous. L'étage supplémentaire peut être partiellement ou entièrement à l'aplomb des façades de l'étage plein situé en dessous. Dans le cas d'un étage supplémentaire réalisé sous forme de comble aménagé, la partie de l'étage supplémentaire accusant une hauteur sous plafond de 2,00 m ou plus ne peut dépasser 80 % de la surface hors œuvre de l'étage plein situé en dessous.

Les dépendances souterraines peuvent comporter plusieurs niveaux.

Sur le lot n°3, la répartition des volumes construits sera telle que le nombre d'étages pleins des immeubles ou parties d'immeuble réalisés en face des lots classés en tant que zone d'habitation 1 (HAB 1) ne soit supérieur à II+. Une exception peut être faite sur le coin sud-ouest du lot n°3, où le nombre d'étages pleins peut être de III+ sur une longueur de 15,00m parallèlement au lot 9.0.

5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (ART. 4 (2) N° 4)

Pour les fonds couverts par le présent PAP, les dispositions de l'article 27, concernant le niveau du rez-de-chaussée par rapport à la rue desservante, du *Règlement sur les bâtisses* (daté du septembre 2009), en vigueur au moment de l'entrée en vigueur du présent PAP, sont remplacées par les dispositions y relatives de la présente *partie écrite*.

Toutes les hauteurs reprises dans la *partie graphique* sont des valeurs maxima absolues et se réfèrent au niveau moyen de la mer.

La hauteur à l'acrotère (ha) est définie comme étant le point le plus haut de la toiture du dernier étage (oberer Dachabschluss), peu importe qu'il s'agit d'un étage plein ou d'un étage en retrait. La hauteur au faîte (hf) est définie comme étant le point le plus haut d'une toiture à versants.

La hauteur du socle (hs), telle que reprise dans la *partie graphique*, est définie comme étant la hauteur du sol fini du premier étage plein, situé au-dessus de la dépendance souterraine.

6. FORME ET PENTE DES TOITURES (ART. 4 (3) N° 1)

En plus des prescriptions concernant la forme des toitures, telles que reprises dans la *partie graphique*, les dispositions suivantes doivent être respectées :

Les toitures des dépendances doivent être réalisées sous forme de toitures plates⁶.

La toiture plate de l'étage supplémentaire ne peut pas être aménagée comme terrasse et doit recevoir une couverture végétale.

Pour les toitures à versants, une pente minimale ou maximale n'est pas fixée.

⁵ Les combles et les surfaces non aménageables aux toitures, les toitures-terrasses, les surfaces non closes tant au rez-de-chaussée qu'aux étages (loggias, balcons etc.) ne font pas partie de la surface hors œuvre. Est considérée comme non aménageable, la partie des combles aménagés dont le vide d'étage est inférieur à 1,50 m.

⁶ Sont considérées comme toitures plates, les toitures présentant une inclinaison inférieure ou égale à 10 %.

7. EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT ET ACCES (ART. 4 (3) N° 2 ET N° 3)**7.1 Emplacements de stationnement pour véhicules motorisés**

Pour les fonds couverts par le présent PAP, les dispositions de l'article 31, concernant le nombre d'emplacements de stationnement, du *Règlement sur les bâtisses* (daté du septembre 2009), en vigueur au moment de l'entrée en vigueur du présent PAP, sont remplacées par les dispositions y relatives de la présente *partie écrite*.

Pour les immeubles isolés (**ii**) et les immeubles groupés (**ig**), le nombre d'emplacements de stationnement pour véhicules motorisés est fixé comme suit :

- min/max 1,5 emplacements par unité d'habitation,
- min/max 1 emplacement par tranche de 125 m² de surface construite brute pour les services et gastronomies,
- min. 1 et max. 2,5 emplacements par tranche de 55 m² de surface construite brute pour les commerces.

Ces emplacements doivent être aménagés dans les dépendances souterraines.

Alternativement, les emplacements requis peuvent être prévus sur d'autres lots ou sur des fonds en proximité du présent PAP.

Pour les maisons en bande (**mb**), les maisons jumelées (**mj**) et les maisons isolées (**mi**), le nombre d'emplacements est fixé comme suit :

- minimum 1 emplacement réalisé impérativement à l'intérieur des limites maxima de surfaces constructibles pour constructions principales,
- maximum 1 emplacement supplémentaire à l'air libre.

En cas de réalisation d'équipements collectifs ou de programmes de construction spécifiques (résidences-service pour personnes âgées, logements pour étudiants, logements communautaires, etc), le nombre d'emplacements de stationnement requis peut être adapté aux besoins spécifiques.

Garages

Les garages sont considérés comme emplacements de stationnement pour véhicules motorisés couverts.

Les portes des garages individuels doivent respecter un recul avant de 6,00 m par rapport à la voie desservante.

7.2 Emplacements de stationnement pour bicyclettes

Pour les immeubles (**ig** ou **ii**), un ou plusieurs locaux pour bicyclettes sont à prévoir.

Le nombre minimum d'emplacements aménagés dans les locaux pour bicyclettes est fixé comme suit :

- 1 emplacement par logement,
- 1 emplacement par tranche de 125 m² de surface construite brute pour les services.

Ces emplacements doivent être aménagés à l'intérieur des bâtiments ou à l'air libre pour peu qu'ils soient protégés des intempéries et intégrés à l'aménagement extérieur. Dans le cas où les emplacements de stationnement pour bicyclettes sont prévus dans les dépendances souterraines, ils doivent être situés en proximité de la rampe d'accès au garage souterrain.

Les locaux pour bicyclettes doivent comporter des surfaces de rangement et de manœuvre suffisantes. Les vélos ne peuvent être suspendus ni aux murs ni au plafond.

7.3 Accès (Art. 4 (3) n° 3)

Sauf indication contraire dans la *partie graphique*, le positionnement des accès carrossables peut être choisi librement.

La largeur des accès carrossables est mesurée à la limite de la parcelle bordant le domaine public. Chaque lot accueillant un immeuble isolé (ii) ou des immeubles groupés (ig) ne peut disposer que d'un seul accès carrossable d'une largeur maximale de 6,00 m ou de deux accès carrossables d'une largeur maximale de 3,00 m chacun.

Deux ou plusieurs immeubles isolés (ii) peuvent être desservis par un seul accès carrossable.

Pour les maisons en bande (mb), les maisons jumelées (mj) et les maisons isolées (mi), la largeur de l'accès carrossable ne peut être supérieure à la largeur du garage auquel il se rapporte, sans toutefois être supérieure à 3,50 m. La largeur de cet accès peut être majorée de maximum 3,00 m pour l'emplacement de stationnement à l'air libre supplémentaire, tel autorisé conformément à l'article 7.1. En aucun cas, cet emplacement supplémentaire ne peut se situer dans le recul arrière.

La pente des rampes donnant accès aux emplacements couverts ne peut être supérieure à 15%.

8. SURFACES DESTINEES A RECEVOIR DES PLANTATIONS (ART. 4 (3) N° 4)

8.1.1 Reculs latéraux et arrières

50 % des dalles des dépendances souterraines dépassant les constructions principales doivent recevoir une couverture végétale.

Dans le cas des maisons en bande (mb), des maisons jumelées (mj) et des maisons isolées (mi), le recul arrière et le recul latéral doivent être plantés et rester libres de toute construction hors sol ou sous sol, y compris les terrasses, les piscines etc., sur au moins 50 % de la surface située à l'extérieur des limites maxima de surfaces constructibles pour constructions principales. Est à considérer comme recul arrière, la surface comprise entre les limites de surfaces constructibles pour constructions principales et la limite arrière de la parcelle.

8.1.2 Recul avant

Le recul avant doit être aménagé sous forme de jardin, à l'exception des aires servant d'accès aux garages, aux entrées des immeubles et maisons, ainsi qu'aux emplacements de stationnement supplémentaires à l'air libre. Dans le cas où des établissements gastronomiques sont situés au rez-de-chaussée, le recul avant peut exceptionnellement être complètement aménagé sous forme de surfaces consolidées.

9. PLANTATIONS (ART. 4 (3) N° 5)

Les arbres, arbustes et haies sont à choisir en fonction de l'emplacement et de la nature du sol et doivent être de préférence indigène. Les conifères exotiques sont interdits.

Les arbres et arbustes d'une hauteur adulte supérieure à 2,00 m doivent être plantés à une distance de 2,00 m par rapport aux limites de propriété entre deux parcelles privées.

La végétation dans les surfaces frappées de servitudes techniques (bassins de rétention souterrains) doit être mise en œuvre sous forme de pelouses et d'arbustes à racines traçantes et non envahissantes et ne peut comprendre des arbres à tige moyenne ou à haute tige.

10. AMENAGEMENT EXTERIEUR (ART. 4 (3) N° 6)

10.1 Surfaces consolidées

Sont à considérer comme surfaces consolidées, les surfaces perméables et imperméables faisant partie des aménagements extérieurs, notamment les accès carrossables, les rampes de garages, les places de stationnement, les chemins, les quais, les perrons, les seuils, les escaliers extérieurs et les terrasses.

Leur surface cumulée ne peut être supérieure à 30 % de la contenance cadastrale de la parcelle ou du lot sur lesquels ils sont réalisés. Dans le cas où des services, des commerces ou des restaurants et cafés sont implantés au rez-de-chaussée, cette surface peut être majorée de 15%.

50 % des surfaces consolidées doivent être perméables.



10.2 Espaces libres communs

Pour les immeubles groupés (**ig**), des espaces libres communs, d'une surface d'au moins 15 % de la surface du lot, sont à aménager à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions principales.

10.3 Clôtures

Pour les fonds couverts par le présent PAP, les dispositions de l'article 38, concernant les clôtures, du *Règlement sur les bâtisses* (daté du septembre 2009), en vigueur au moment de l'entrée en vigueur du présent PAP, sont remplacées par les dispositions y relatives de la présente *partie écrite*.

Les clôtures sont à réaliser soit sous forme de plantations telles que haies vives, arbustes, plantes grimpantes sur treillis métalliques, etc., soit sous forme d'éléments opaques tels que murs et panneaux, soit sous forme d'éléments ajourés tels que grillages et lattis. Une combinaison de ces éléments est autorisée.

Les bâches et nattes en matière synthétique en guise de clôture sont interdites.

10.3.1 Clôtures à la limite entre domaine privé et domaine public

Les hauteurs des clôtures sont mesurées à partir du niveau de l'axe de la voie ou du chemin desservant et dans l'axe médian de chaque tronçon de clôture.

La hauteur des éléments opaques ne peut être supérieure à 1,00 m. La hauteur totale des clôtures ne peut être supérieure à 1,30 m.

10.3.2 Clôtures à la limite entre deux parcelles privées

Dans le recul avant, les clôtures entre deux parcelles privées doivent être conformes aux prescriptions concernant les clôtures à la limite entre domaine privé et domaine public. Pour toutes les clôtures entre deux parcelles privées situées en dehors du recul avant, les prescriptions suivantes sont applicables :

Les haies doivent avoir une hauteur de minimum 1,20 m.

La hauteur des éléments opaques ne peut être supérieure à 1,20 m.

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2,00 m mesurée à partir du niveau du terrain le plus bas. Si la différence de niveau entre deux parcelles est importante, cette valeur peut être dépassée afin d'assurer une hauteur de rambarde d'au moins 1,00 m sur le terrain le plus haut.

10.4 Modelage topographique / Remblai et déblai de terres

Le modelage topographique peut se faire sous forme de talus ou de paliers délimités par des constructions de soutènement.

Les talus ne peuvent accuser une pente supérieure à 45°.

Les constructions de soutènement peuvent être implantées à la limite de propriété et peuvent être surmontées de clôtures conformément à l'article 10.3.

Les hauteurs des murs de soutènement, telles que reprises dans la *partie graphique*, constituent des valeurs maxima et sont mesurées à partir du terrain fini le plus bas. Ces murs pourront être surmontés de garde-corps d'une hauteur maximale de 1,00 m.

10.5 Divers

Les barbecues fixes sont interdits.

Les tentes et tauds de soleil fixes, ainsi que les gloriettes et pergolas d'une surface au sol supérieure à 9,00 m² sont interdits.

Les plans d'eau doivent respecter un recul de 1,90 m par rapport aux limites de propriété.

11. DISPOSITIONS DESTINEES A GARANTIR LE DEVELOPPEMENT HARMONIEUX DE L'ENSEMBLE DU QUARTIER (ART.4 (4))

La distribution et l'échelonnage des volumes bâtis doit tenir compte du tissu existant et prendre soin des raccords aux immeubles situés aux abords immédiats. Sur les lots n° 1 et n° 4, le parti urbanistique tel repris au plan n° E-1-505 (Plan Directeur - Géométrie Urbaine) est à transposer en vue de la création de placettes orientées et ouvertes vers le domaine public (axe 1).

11.1 Couleurs et matériaux des façades

Les couleurs à mettre en œuvre doivent être sobres et décentes. Les couleurs fluorescentes et criardes sont interdites.

Les revêtements en carrelage et l'utilisation des matériaux brillants et réfléchissants, notamment le verre miroitant et les tuiles vernissées sont interdits.

11.2 Couleurs et matériaux des surfaces consolidées au rez-de-chaussée

Les couleurs et matériaux des surfaces consolidées au rez-de-chaussée, ouvertes au public, doivent s'harmoniser avec l'aménagement des surfaces publiques adjacentes et doivent être soumis à l'accord de la commune dans le cadre de la demande d'autorisation de bâtir.

11.3 Éléments et installations intégrés à la toiture

Pour les fonds couverts par le présent PAP, les dispositions de l'article 34, concernant les toitures et les superstructures, du *Règlement sur les bâtisses* (daté du septembre 2009), en vigueur au moment de l'entrée en vigueur du présent PAP, sont remplacées par les dispositions y relatives de la présente *partie écrite*.

Les éléments intégrés à la toiture, destinés à l'éclairage et à l'aération (tels que chiens-assis, fenêtres velux, etc.), doivent être implantés avec un recul de 1,00 m par rapport à l'aplomb de la façade et avec un recul de 1,00 m sur les limites latérales.

Les installations techniques intégrées à la toiture, notamment les cabanons d'accès, souches de cheminée et d'aération, antennes, panneaux solaires, installations photovoltaïques, cabanons d'ascenseurs et installations liées à la production de froid, de chaleur et de renouvellement d'air doivent être implantées avec un recul de 1,00 m par rapport à l'aplomb de la façade et avec un recul de 1,00 m sur les limites latérales.

Les installations techniques peuvent dépasser la hauteur maximale des constructions principales de maximum 2,00 m. Elles sont à disposer de manière cohérente et ordonnée. Elles peuvent être regroupées à la limite mitoyenne entre deux constructions adjacentes.

L'habillage des cabanons d'accès, des cabanons d'ascenseur et des installations liées à la production de froid, de chaleur et de renouvellement d'air est obligatoire. Les matériaux employés doivent s'accorder à ceux utilisés pour les façades et toitures.

11.4 Aménagement des socles

Les socles dégagés des dépendances souterraines sont à traiter avec soin et doivent s'accorder à l'aménagement des façades des étages situés au-dessus. Dans le cas où des parties des dépendances souterraines dégagées dépassent une hauteur de 1,20 m au-dessus du terrain fini, le socle doit être caché par des plantations de haies ou par des plantes grimpantes.

11.5 Emplacements de poubelles

Dans le cas des immeubles isolés (**ig** ou **ii**), les emplacements pour les poubelles doivent être aménagés à l'intérieur des constructions. Dans le cas des maisons en bande (**mb**), des maisons jumelées (**mj**) et des maisons isolées (**mi**), ils peuvent être prévus à l'air libre à condition que les récipients soient cachés à la vue.

Les locaux pour les récipients d'ordures ménagères doivent être dimensionnés en fonction du nombre et de la taille des récipients du système de tri et de collecte en vigueur au moment de la demande de l'autorisation de construire.

11.6 Éclairage privé

Les lampadaires installés sur la parcelle privée ne peuvent dépasser une hauteur supérieure à 3,00 m. Lorsque leur hauteur est supérieure à 1,50 m, ils doivent respecter un recul d'au moins 1,90 m par rapport aux limites de propriété, sauf pour les surfaces ouvertes au public, où l'emplacement peut être choisi librement.

11.7 Antennes

Une seule antenne parabolique est admise par immeuble.

Il est interdit de fixer des antennes paraboliques sur les façades donnant sur le domaine public, sauf si la réception est rendue impossible par cette prescription.

12. SERVITUDES TECHNIQUES

La *partie graphique* du PAP fixe les surfaces frappées de servitudes techniques nécessaires pour la réalisation des systèmes d'évacuation des eaux de pluie. Dans le cas du lot 1.0, des dépendances souterraines sont exclues dans la partie des limites maxima de surfaces constructibles pour constructions principales frappées d'une telle servitude afin d'assurer la réalisation des cuvettes et collecteurs souterrains.

AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC (ART. 5)

Pour l'aménagement des espaces extérieurs, un *concept paysager*, tel intégré au *Plan Directeur*, est à élaborer et à transposer au niveau du *projet d'exécution*.

13. AMENAGEMENT DES RUES ET CHEMINS PIETONNIERS (ART. 5 (2))

L'aménagement détaillé des rues, des chemins piétonniers et des emplacements de stationnement publics ainsi que les matériaux à employer sont à déterminer dans le cadre du *projet d'exécution*, sur base du *concept paysager*.

14. EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT PUBLICS (ART. 5 (2))

Les emplacements de stationnement publics repris dans la *partie graphique* peuvent être déplacés dans le cadre du projet d'exécution. Ils peuvent être interrompus pour des plantations d'arbres conformément à l'article 15. Pour l'aménagement d'accès aux garages privés, jusqu'à 2 emplacements de stationnement publics par lot peuvent être supprimés.

15. ESPACE VERT OUVERT A L'USAGE PUBLIQUE (ART. 5 (3))**15.1 Chemins piétonniers**

Les chemins piétonniers à l'intérieur des limites de l'espace vert privé ouvert à l'usage public sont à aménager sur base du *concept paysager*.

15.2 Espaces de jeux et de récréation

Sur base du *concept paysager*, des espaces de jeux et de récréation peuvent être aménagés à l'intérieur des limites de l'espace vert privé ouvert à l'usage public.

Les matériaux à employer sont à déterminer dans le cadre du *concept paysager*.

15.3 Assainissement et évacuation des eaux pluviales

Les aires destinées à recevoir des installations ou des surfaces de rétention peuvent être aménagées dans les espaces verts.

16. PLANTATIONS (ART. 5 (2) ET (3))

Pour toutes les plantations dans le domaine public, seules les essences suivantes sont à employer :

Arbres (axe 1) :

Platane commune (*Platanus x acerifolia*)
 Tilleul argenté (*Tilia tomentosa*)
 Noisetier de Byzance (*Corylus colurna*)

Arbres (axe 2 - rue) :

Alisier de Suède (*Sorbus intermedia*)
 Aubépine 'Carrieri' (*Crataegus lavalleyi 'Carrieri'*)
 Poirier de Chine 'Chanticleer' (*Prunus calleryana 'Chanticleer'*)

Arbres (axe 2 - parkings) :

Tilleul argenté (*Tilia tomentosa*)
 Noisetier de Byzance (*Corylus colurna*)

Tous les arbres doivent accuser les qualités suivant « FLL Gütebestimmungen Baumschulpflanzen » (hauteur du tige 180-220 cm ; tige droit et continue, cime équilibrée, motte adapté à la taille d'arbre etc.), en motte grillagée, circonférence du tronc minimum 14-16 cm.

Pour chaque rue, une seule essence d'arbre doit être choisie.

Arbustes

Rosier rugueux (*Rosa rugosa*)
 Églantier commun (*Rosa canina*)
 Charme commun (*Carpinus betulus*)
 Érable champêtre (*Acer campestre*)
 Troène commun (*Ligustrum vulgaris*)
 Saule à oreillettes (*Salix aurita*)
 Cornouiller blanc (*Cornus alba*)

Le choix des espèces et essences pour toutes les plantations dans le domaine public (parc, rues, etc.) doit tenir compte des réquisitions techniques en matière de sécurité publique et sera déterminé dans le cadre du *projet d'exécution* sur base du *concept paysager*.

Des arbres à haute tige doivent être plantés aux endroits repris dans la *partie graphique*.

En plus des arbres repris dans la *partie graphique*, au moins 16 arbres à haute tige doivent être plantés dans la rue désignée comme « axe 1 » et au moins 12 arbres à haute tige doivent être plantés dans la rue désignée comme « axe 2 ». Leurs emplacements sont à fixer dans le cadre du *projet d'exécution* sur base du *concept paysager*.

Les arbres peuvent être déplacés dans le cadre du *projet d'exécution* s'ils compliquent outre mesure la pose des réseaux d'approvisionnement ou la rendent impossibles ou, exceptionnellement, afin de réaliser des accès au domaine privé.

Tous les arbres sont à planter dans une surface libre d'au moins 4,00 m², perméable à l'eau de pluie, pouvant être couverte d'une grille ou non. Le stationnement de véhicules sur cette surface libre doit être empêché et les arbres doivent être protégés contre les chocs de véhicules par des mesures appropriées.

DISPOSITIONS SPECIALES**17. MISE EN ŒUVRE DES OBJECTIFS DE L'ARTICLE 2 DE LA LOI MODIFIEE DU 19 JUILLET 2004 CONCERNANT L'AMENAGEMENT COMMUNAL ET LE DEVELOPPEMENT URBAIN.****17.1 Développement durable**

Une préférence doit être donnée aux matériaux de construction fabriqués à partir de matières premières qui repoussent.

Les fenêtres, portes, volets, panneaux et revêtements en PVC ne sont autorisés que s'il n'existe aucune alternative technique.

Les constructions doivent correspondre à la classe énergétique B.

17.2 **Qualité de vie des habitants**

Afin d'assurer la qualité de vie des habitants, les dispositions suivantes sont à respecter dans le cas des immeubles (**ig** ou **ii**) :

- Au moins 50 % des logements situés au rez-de-chaussée doivent disposer d'un accès direct à un espace à l'air libre.
- Tous les logements situés à l'étage en retrait doivent disposer d'un accès à une toiture-terrasse.
- Tous les logements situés à l'étage, à l'exception de l'étage en retrait, doivent disposer d'un balcon ou d'une loggia, dont la taille minimale est de 6,00 m² pour les logements dont la surface habitable⁷ est inférieure ou égale à 60,00 m² et de minimum 8,00 m² pour les logements dont la surface habitable est supérieure à 60,00 m².
- À chaque logement, une surface de stockage et de rangement d'au moins 7 % de la surface habitable du logement doit être attribuée, le minimum étant fixé à 5,00 m². Ces surfaces peuvent être prévues en partie dans les caves, à condition qu'un local de rangement d'une surface d'au moins 1,50 m² soit aménagé à l'intérieur du logement. La fonctionnalité de ces espaces de rangement doit être garantie.
- Au moins 50 % des logements doivent avoir une double-orientation et être soit traversants, soit disposés en coin. Des logements uniquement orientés vers le nord ne sont pas admis.
- La conception des espaces libres en copropriété des immeubles groupés (**ig**) doit être basée sur la convivialité. Les espaces libres en copropriété doivent être délimités par rapport aux espaces verts privatifs attribués aux différents logements par des haies ou arbustes, pouvant être combinés avec des murs.

Dans le cas de programmes de construction particuliers, d'équipements sociaux tels que foyers-logement pour personnes âgées etc., il peut être dérogé à ces dispositions.

Afin d'assurer la qualité de vie des habitants, les dispositions suivantes sont à respecter dans le cas des maisons en bande (**mb**) :

Les pièces destinées au séjour prolongé de personnes situées dans les combles aménagés doivent accuser une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 m sur au moins 2/3 de leur surface.

18. **ASSAINISSEMENT DES EAUX DE PLUIE (ART. 5 (2))**

Les eaux de pluie doivent être évacuées dans les limites du présent PAP par des bassins/ cuvettes de rétention et collecteurs souterrains ou hors sol telles que repris dans la *partie graphique*. Leur dimensionnement et leur position exacts seront déterminés dans le cadre du *projet d'exécution*.

Dans le cas de constructions destinées à la collecte d'eaux pluviales situées sur le domaine privé, leur emprise et leur position exacts ainsi que les servitudes seront réglés dans le cadre de la convention conformément à l'article 36 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. L'accessibilité pour des travaux d'entretien, de remplacement et de contrôle doit être assurée à tout moment.

19. **MISE EN ŒUVRE ET EXECUTION DU PRESENT PAP**

Les prescriptions de la *partie écrite* et de la *partie graphique* peuvent être ponctuellement adaptées dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP. Ces adaptations doivent être de moindre envergure et être dûment justifiées. Les raisons invoquées doivent être d'ordre notamment juridique, fonctionnel, écologique, technique, topographique et foncier ou relever d'aspects liés à la sécurité et à l'accessibilité pour les services de transport et de secours.

⁷ On entend par surface habitable d'un logement, la surface que le cadastre vertical attribue au logement à proprement parlé, non compte tenu des caves, espaces à l'air libre privatifs et autres lots privatifs.



Maître d'ouvrage :

Date et signature :

VILLE DE DIFFERDANGE

40, avenue Charlotte
4530 DIFFERDANGE
Téléphone : + 35 2589042



Maître d'œuvre :

Date et signature :

DEWEY MULLER
architectes et urbanistes
15b Boulevard Gde Duchesse Charlotte
1331 Luxembourg
Téléphone : + 352 263858 1



Avis du Ministre de l'Intérieur :

émis le 13 février 2012 (Référence 16579 / 34C)

Vote provisoire – Ville de Differdange :

Vote définitif – Ville de Differdange :

Autres :

Autres :

Approbation du Ministre de l'Intérieur :

Référence: 16579/34C

Le présent document fait partie du projet
ayant fait l'objet de ma décision
d'approbation du: 06/03/2012
Le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région


Jean-Marie HALSDORF