

## Partie écrite

### article 1 : Portée de la partie écrite

La présente partie écrite (PE) fait partie du plan d'aménagement particulier " PAP «zwësche Lauterbännen – hôtel + bureaux », appelé par la suite PAP.

Le PAP comprend :

- la partie graphique (PG), c'est-à-dire le plan des prescriptions, le plan des coupes et l'axonométrie,
- la partie écrite (PE).

Ce PAP est en « zone d'activités économiques (ZAE) » et la partie écrite et le règlement sur les bâtisses du plan d'aménagement général de la commune de Differdange sont applicables pour tout ce qui n'est pas défini dans le présent règlement.

### article 2 : Etablissements admis

Les terrains englobés dans le périmètre du PAP sont destinés à accueillir des établissements à caractère commercial, à l'hôtellerie ainsi qu'aux services privés et administratifs qui de par leur envergure ou leur caractère, ne sont pas compatibles avec les zones d'habitation. Y sont également admis les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Y sont interdits les constructions d'habitation, industrielles, les halls et autres aménagements ne servant qu'au seul stockage de marchandises ou de matériaux.

### article 3 : Logements de service

L'installation de logements est prohibée, à l'exception de logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière. Il n'est accepté qu'un seul logement de service au maximum par lot. Le logement de service devra être intégré dans le bâtiment principal.

### article 4 : Degré d'utilisation du sol

Le terrain est à occuper comme suite :

- le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) moyen maximal est de 1,6,
- le coefficient d'occupation du sol (COS) moyen est de 0,8,

### article 5 : Accès et emplacements de voitures

Le nombre d'emplacements de stationnement est défini de la manière suivante :

- un emplacement par tranche de 75 m<sup>2</sup> de surface exploitable pour les commerces, cafés et restaurants,
- un emplacement par tranche de 125 m<sup>2</sup> de surface exploitable pour les bureaux et les administrations,
- un emplacement par tranche de 3 chambres pour les constructions hôtelières,
- un emplacement pour handicapés est à aménager par tranche de 50 emplacements,
- une extension du bâtiment ne sera possible qu'en fonction des possibilités d'agrandissement de l'aire de stationnement. Dans le cas où il n'est pas possible d'aménager les emplacements supplémentaires sur le terrain même du projet, une taxe compensatoire sera définie sur les surfaces additionnelles.

Le présent document fait partie du projet ayant fait l'objet de ma décision d'approbation du: 25/09/2012  
Le Ministre de l'intérieur et à la Grande Région

- pour le lot A, un accès et une sortie de 6,0 mètres au maximum sont autorisés,
- pour le lot B, un seul accès/sortie de 8,2 mètres au maximum est autorisé,
- les emplacements dans la marge de recul avant sont autorisés,
- les emplacements sont interdits dans les bandes vertes privées et publiques,
- par tranche de 4 emplacements extérieurs, un arbre à haute tige est à planter,
- un emplacement par logement de service est de rigueur.

Tous les emplacements devront figurer dans le projet soumis pour autorisation. Ils ne pourront être affectés à d'autres destinations.

Les portiques d'accès pour véhicules sont interdits dans la façade principale.

#### **article 6 : Aménagements des espaces verts privés et adaptation au relief**

Une surface minimale de 15% de la surface totale du PAP est à aménager en espace vert.

Dans ces bandes vertes, toutes constructions, dépôts de matériaux et emplacements de stationnement sont interdits, à l'exception des clôtures. Les entreprises devront entretenir régulièrement et maintenir en parfait état tous les alentours de leur site.

En cas de remblai ou de déblai du terrain, le raccord au relief des terrains voisins est à réaliser avec des pentes aussi faibles que possible et ce remblai ou déblai doit être compris à l'intérieur des limites de propriété.

Les talus ne doivent pas excéder un mètre et demi de dénivelé. Des dérogations peuvent être accordées pour des terrains ayant des dénivellations importantes et sur base de pièces à l'appui.

#### **article 7 : Implantation**

Les constructions sont à implanter à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé, indiquées dans la partie graphique.

Les constructions en sous-sol sont à implanter à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines, indiquées dans la partie graphique.

Les façades principales sont à aligner parallèlement à l'axe de la rue de Bascharage (N31).

#### **article 8 : Nombre de niveaux et hauteurs**

Les constructions auront 5 niveaux pleins au maximum et deux niveaux en sous-sol sont autorisés.

La hauteur à l'acrotère aura 18,50 mètres au maximum. Exceptionnellement, une hauteur de 21,00 mètres pourra être autorisée pour des aménagements du type cage d'escalier, ascenseur ou similaire.

Le rez-de-chaussée aura impérativement une hauteur libre d'au moins 3,20 mètres, les autres niveaux devront avoir au moins une hauteur libre de 2,50 mètres.

Les superstructures, par ex. cabine technique, élément de climatisation etc., sur la toiture doivent être limitées à 25 % de la surface totale et s'inscriront dans un gabarit théorique formé par l'intersection du plan de la façade et du pan fictif d'un toit dont la pente maximale ne peut dépasser un angle de quarante-cinq degrés.

La hauteur des bâtiments est mesurée au milieu de la façade principale à partir du terrain remanié.

**article 9 : Toitures**

Les bâtiments auront des toitures plates. Il est impératif de mettre en œuvre un système de récupération et d'utilisation des eaux pluviales (par ex. pour les installations sanitaires et pour l'entretien des surfaces de verdure).

**article 10 : Concept architectural, les matériaux et couleurs**

Les bâtiments devront être simples, avoir des proportions harmonieuses et créer des ensembles cohérents. Les façades arrières doivent être traitées avec autant de soin que les façades principales.

Les matériaux préconisés pour les façades sont l'enduit, le verre, l'acier, le bois, le bardage métallique de haute qualité, les maçonneries apparentes en briques, pierres naturelles, des éléments préfabriqués en béton de structures diverses.

Sont proscrits les matériaux suivants : les bardages du type PVC ou similaire, des bardages colorés de façon arbitraire ou portant une publicité quelconque. Dans le cas de l'utilisation de bardage métallique une grande recherche dans le détail est requise (ouvertures, transition vers d'autres matériaux, socle du bâtiment, acrotères, etc.)

**article 11 : Enseignes**

Les enseignes publicitaires font partie intégrante de la demande de permis de bâtir et elles doivent être indiquées au plan et détaillées dans la spécification des matériaux.

Les enseignes comprennent ; les enseignes en toiture et les enseignes fixées au sol. Elles sont autorisées uniquement sur les terrains privés.

**article 12 : Les équipements de télécommunication**

Les antennes paraboliques ou autres équipements de transmission ou de réception sont autorisés que sur la toiture des bâtiments et à l'intérieur du gabarit théorique pour les superstructures.

**article 13 : Les clôtures**

Les terrains ne peuvent être clôturés que par des haies vives ou des grillages cachés par des plantes grimpantes. Ces clôtures ne pourront pas dépasser la hauteur totale de 1,90 mètres au-dessus du terrain.

Là où le relief l'exige, des murets de soutènement peuvent faire office de clôture sans toutefois que le muret ne dépasse un mètre au-dessus du niveau du sol et que la hauteur totale clôture et muret n'excède pas 1,90 mètres de haut.

**article 14 : Réseaux d'infrastructures et raccordements particuliers**

L'évacuation des eaux se fait par système séparé ; chaque parcelle est à raccorder séparément au système de canalisation des eaux usées ainsi qu'au système de canalisation des eaux pluviales.

Les différents réseaux seront aménagés aux frais du maître d'œuvre suivant la convention établie. Sont également applicables, les dispositions relatives du règlement-taxé communal relatif à l'approvisionnement en eau potable.

Les dispositions techniques détaillées sont à déterminer au plus tard lors du dépôt du permis de construire.

**article 15 : Dispositions générales**

Les dispositions de la partie écrite du plan d'aménagement général sont applicables pour l'ensemble des prescriptions non régies par le présent règlement.