

Objet :	<p>Référence: 14306-34C</p> <p>Le présent document appartient à ma décision de ce jour.</p> <p>Luxembourg, le 7 décembre 2004</p> <p>Le Ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire,</p> <p></p> <p>Jean-Marie HALSDORF</p>
Commune : Localité :	Differdange Oberkorn
Parcelle :	390/6694
Maître de l'ouvrage :	Monsieur SCHNEIDER Jeannot 85, rue des Mines Oberkorn
Conception :	<p>ESPACE ET PAYSAGES</p> <p>75, rue Emile MAYRISCH</p> <p>L-4240 ESCH-SUR-ALZETTE</p> <p>Tel : 26 17 84</p> <p>Fax : 26 17 85</p> <p>e-mail : espace.paysages@internet.lu</p>
Date :	<p>17 Novembre 2003</p> <p>dernière modification : 27/05/2004</p> <p>selon l'avis de la Commission de l'Aménagement du 20/04/2004</p>

LOTISSEMENT "Rue des Mines"

A DIFFERDANGE-OBERKORN

PARTIE ÉCRITE

Sommaire :

Art. 1 - But et portée du règlement

Art. 2 – Définition

Art. 2.1 – Niveau plein

Art. 2.2 – Hauteur sous corniche

Art. 3 - Implantation

Art. 4 - Alignements obligatoires

Art. 5 -Topographie

Art. 6 - Gabarits

6.1 - Gabarits des volumes principaux

6.2 - Gabarits des volumes annexes

Art. 7. Toiture

Art. 8 - Niveaux

Art. 9 - Matériaux

9.1- Murs extérieurs

9.2. Toiture

Art. 10 - Accès de garages

Art. 11 : Aménagements extérieurs

11.1 - Clôtures

11.2 - Abri de jardin

11.3 - Antennes et éléments techniques

11.4 - Places de stationnement

11.5 - Revêtements de sol

Art. 1 - But et portée du règlement

Le présent règlement fixe les règles destinées à assurer un aménagement harmonieux tant au point de vue urbanistique qu'au point de vue architectural et dans le respect de la configuration naturelle du site.

Le présent règlement est un complément au règlement des bâtisses de la commune de Differdange pour la zone d'aménagement particulier au lieu-dit "Rue des Mines" à Oberkorn. Les prescriptions du présent règlement prennent sur le règlement communal des bâtisses.

Afin de réaliser une extension de la localité suivant le caractère de la rue des Mines et de promouvoir une architecture contemporaine, toutes les constructions et tous les aménagements extérieurs doivent respecter les conditions qui suivent.

Le présent règlement est destiné à la construction d'immeubles servant à des fins d'habitations individuelles ou toutes autres activités compatibles avec l'habitat.

La situation topographique est prise en considération dans le projet de PAP. Les indications précises définissant les implantations, les gabarits et les niveaux à respecter permettent la réalisation d'un ensemble d'habitations s'intégrant dans le paysage.

Art. 2 – Définition

Art. 2.1 – Niveau plein

Sont considérés comme niveaux pleins les étages situés entre le niveau rez-de-chaussée et le niveau de la corniche, dont les vides d'étages sont de 2.50m ou plus. Le vide d'étage est la hauteur libre entre le plancher et le plafond.

Les étages mansardés, les étages aménagés dans les combles et les étages en retrait sont considérés comme niveaux pleins s'ils contiennent un ou plusieurs logements indépendant.

Les locaux destinés au séjour prolongé de personnes doivent avoir une hauteur finie sous plafond d'au moins 2.50m.

Les locaux entièrement climatisés et les rez-de-chaussée destinés à un usage commercial doivent avoir une hauteur vide sous plafond d'au moins 3.00m.

Art. 2.2 – Hauteur sous corniche

La hauteur des constructions est déterminée par la différence de niveau entre l'axe de la rue pris dans l'axe de la construction et le point d'intersection d'une ligne verticale prise dans l'alignement de façade et de pan de toiture.

Art. 3 - Implantation

Les constructions sont à planter dans les limites des zones constructibles prévues par le plan d'aménagement particulier (trait bleu).

 Les zones constructibles contournées d'un trait bleu d'épaisseur 3 mm imposent des volumes construits de trois niveaux pleins (volumes principaux).

 Les zones constructibles contournées d'un trait bleu d'épaisseur 1,5 mm imposent des volumes construits à un niveau plein au maximum (volume annexe).

Remarque : L'épaisseur du trait est compris dans la zone constructible.

Art. 4 - Alignements obligatoires

Le plan d'alignement est intégré au PAP :



Les alignements obligatoires matérialisés par des pointillés rouges de 3 mm d'épaisseur (volumes principaux) imposent un alignement des niveaux R+1 et R+2.



les alignements obligatoires matérialisés par un trait rouge de 3 mm d'épaisseur (volumes principaux) imposent une hauteur de construction de trois niveaux pleins sur leur tracé entier



les alignements matérialisés par un trait rouge de 1,5 mm d'épaisseur sont imposent une hauteur de construction de un niveau plein.

Les constructions doivent s'étendre sur l'entièreté du tracé de l'alignement obligatoire. La tolérance pour l'alignement équivaut à l'épaisseur du trait.

Art. 5 -Topographie

Les courbes de niveaux projetées et maintenues indiquées par le plan d'aménagement particulier sont à respecter :

- avec une tolérance de 20 cm pour les espaces intérieurs de la parcelle ;
- strictement sur le pourtour de la parcelle.

A ces fins, les plans soumis pour approbation (permis de construire) doivent mentionner les dénivélés du terrain (courbes de niveaux existantes et projetées), ainsi que les constructions et aménagements extérieurs existants dans les parcelles avoisinantes et dans le domaine public.

Les remblaiements artificiels plus importants, y compris pour les accès de garages, sont interdits.

Art. 6 - Gabarits

6.1 - Gabarits des volumes principaux

Les hauteurs de corniches maximales correspondent à celles indiquées dans le plan d'aménagement particulier (plan N°3), et son mesurée par rapport au niveau de l'axe de la chaussée. Le long des voies en pente, la hauteur sous corniche est mesurée au milieu de la façade donnant sur la voie.

Les hauteurs de corniches peuvent être réduites d'au plus 1.20 mètres par rapport aux hauteurs de corniches maximales indiquées dans les coupes du plan N°3.

Les niveaux de référence de chaque bâtiment sont indiqués dans le PAP en coupe.

Le nombre de niveaux pleins est limité à trois. Les combles peuvent être aménagés dans le respect des prescriptions dimensionnelles (surface habitable à partir de deux mètres sous plafond).

Les gabarits indiqués dans le plan d'aménagement particulier doivent être indiqués dans les documents introduits pour le permis de bâtir.

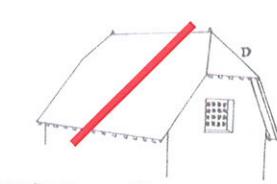
6.2 - Gabarits des volumes annexes

Le nombre de niveau plein est limité à un.

Art. 7 - Toiture

Les toitures des constructions principales (art. 6.1) ont une pente de 30 ° maximum et ont deux versants droits de pente égale par corps de bâtiment. La direction obligatoire du faîte est indiquée dans le PAP.

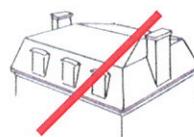
- Des fenêtres de toitures en pentes (châssis rampants ; croquis -d-) sont autorisés.
La distance avec la rive ne devra pas être inférieure à 2,00 mètres.
- Les lucarne rampante (voir croquis -e ; i-) sont autorisées.
La distance avec la rive ne devra pas être inférieure à 2,00 mètres.
- Les croupes et demis-croupes sont interdites
- Les pans-coupés sont interdits
- Les toitures brisées (type "Mansard, Entrai retroussé ou Impériale") sont interdits.
- Les toitures asymétriques type shed ou boiteuse sont interdites
- Des lucarnes y sont interdites.
- Les toitures des constructions annexes (art. 6.2) ont une pente entre 0 ° et 10 °.
- Les toitures des maisons jumelées doivent être identiques et placées au même niveau.
- L'avancée de la corniche par rapport au plan de la façade ne peut être supérieure à 20 cm (vingt centimètres).
- L'avancée de la rive par rapport au plan du pignon ne peut être supérieure à 10 cm (dix centimètres).



a : Demi-croupe (D)



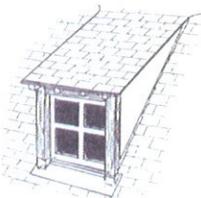
b : Pans coupés de façade et de toit



c : comble à la Mansart



d : Fenêtre de toiture en pente



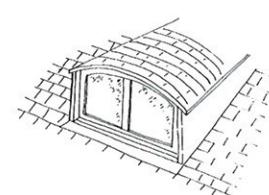
e : lucarne rampante
source : Dicobat



f : lucarne à deux pans dite jacobine ou à chevalet



g : lucarne en trapèze (couverture en bardeaux d'asphalte)



i :

Art. 8 - Niveaux

- Les niveaux de l'entrée et des garages indiqués dans le plan d'aménagement particulier sont à respecter avec une tolérance de 15 cm.
- Les niveaux des terrasses aménagés hors de la zone constructible doivent répondre aux prescriptions de l'article 6.

Art. 9 – Matériaux

Art. 9.1 – Murs extérieurs

Les couleurs et matériaux extérieurs doivent être en harmonie avec ceux des immeubles voisins. (Cf articles 46 et 51.1 du PAG de La commune de Differdange)

Les façades sont à réaliser en crépis sur au moins 60 % de surface par façade (socle compris).

Jusqu'à 40 % de la surface par façade (socle compris) peuvent être exécutés en autres matériaux (pierres naturelles, bois, briques, etc)

Art. 9.2 –Toiture

Les couleurs et matériaux de couverture doivent être en harmonie avec ceux des immeubles voisins. (Cf articles 46 et 51.1 du PAG de La commune de Differdange)

La teinte des tuiles doit rester dans les ton foncés (Noir, brun foncé, ocre,...)

Les toitures en bardage métallique sont autorisées selon les prescriptions de l'article 8. Leur mise en place devra faire l'objet de l'approbation du Collège Echevinal.

Les tuiles vernies sont proscrites.

Art. 10 - Accès de garages

Les accès de garage ne peuvent être aménagés qu'aux endroits prévus par le PAP.

Art. 11 - Aménagements extérieurs

Tous les aménagements cités dans cet article sont soumis à une autorisation préalable du Collège Echevinal.

11.1 - Clôtures

Les parcelles ne peuvent être clôturées sur leur contour (où l'aménagement n'est pas spécifié dans le PAP) que par des socles ou des murets d'une hauteur maximale de 50 cm (cinquante centimètres), par des haies vives constituées par des espèces indigènes (avec au moins 70 % de végétaux caducs) et /ou par des grillages. Des murets d'une hauteur maximale de 1,40 m par rapport à la chaussée, sont admis à l'avant des parcelles.

11.2 - Abri de jardin

Un abri de jardin, une annexe pour outils ou similaire par parcelle, ainsi qu'un barbecue ou similaire peuvent être autorisés, pour autant qu'ils soient édifiés à l'arrière de la construction principale.

Ils doivent respecter une marge de recul de trois mètres par rapport aux limites parcellaires.

La surface d'abri ou similaire ne peut dépasser 10 m² (dix mètres carrés), et la hauteur totale ne dépasse pas 2.70 m (deux mètres soixante dix centimètres).

Les plans des abris doivent respecter l'esthétique du quartier et du voisinage.

Les abris existants laissés en l'état ne sont pas soumis à cette réglementation. Cependant, les abris existants soumis à modification ou extension sont soumis à cet article.

11.3 - Antennes et éléments techniques

Les antennes paraboliques ou autres installations techniques (capteurs solaires...) peuvent être fixées sur les constructions sous condition de ne pas déranger l'aspect et l'esthétique du quartier et du voisinage.

Leur positionnement devra être soumis à l'approbation du Collège Echevinal.

11.4 - Places de stationnement

Il est obligatoire de prévoir la possibilité de stationnement pour deux voitures par unité de logement, sur le domaine privé. Ces emplacements sont prévus au niveau des retraits constructifs par rapport au volume principal (cf plans).

11.5 - Revêtements de sol

Les revêtements de sol minéralisés extérieurs doivent permettre le bon écoulement et le recueil des eaux de surface.