

OBJET :

**MODIFICATION DU
PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER
NOUVEAU QUARTIER**

LIEU-DIT « AALE MONOPOL »

À DIFFERDANGE

PARTIE ÉCRITE RÉGLEMENTAIRE

COMMUNE :

DIFFERDANGE

PARCELLES :

N°2439/9381, N°2567/3878, N°2567/5508, N°2567/8602, N°2567/8603,
N°2567/8604, N°2567/8605, N°2567/8606, N°2567/8607

MAITRE DE
L'OUVRAGE :

ADMINISTRATION COMMUNALE DE DIFFERDANGE

40 AVENUE CHARLOTTE
L-4501 DIFFERDANGE

PROPRIETAIRES :

**DOMAINE DE L'ETAT
IMMO-CONSTRUCTIONS 5 S.A.
ALTERMATT, ORIBAPRU SCI SOCIETE CIVIL IMMOBILIERE**

DATE :

MARS 2025

CONCEPTION :

Beng
Architectes Associés

12, avenue du Rock'n'Roll
L-4361 Esch-sur-Alzette

T. +352 54 94 30
info@beng.lu
beng.lu

**MODIFICATION DU
PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER NOUVEAU QUARTIER
LIEU-DIT « AALE MONOPOL »
À DIFFERDANGE**

PARTIE ECRITE REGLEMENTAIRE

A.	GENERALITES	3
ART A.1	EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE	3
ART A.2	EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT POUR VELO	3
ART A.3	PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES	3
ART A.4	TOPOGRAPHIE	3
ART A.5	AFFECTATIONS	3
ART A.6	LOGEMENTS ABORDABLES	4
ART A.7	CESSION AU DOMAINE PUBLIC	4
B.	CONSTRUCTIONS	4
ART B.1	CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE	4
ART B.2	DEPENDANCES	6
C.	AMENAGEMENT DES ESPACES PRIVES ET PUBLICS	6
ART C.1	ESPACES PRIVES	6
ART C.2	ESPACES PUBLICS	7

A. GENERALITES

ART A.1 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE

Pour le lot 01, aucun emplacement de stationnement automobile n'est requis. Une convention entre l'Administration Communale de Differdange et le maître d'ouvrage sera à établir lors du projet d'exécution.

Pour les autres lots, les dispositions du PAG en vigueur concernant les emplacements de stationnement automobile sont applicables.

ART A.2 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT POUR VELO

Les dispositions du PAG en vigueur concernant les emplacements de stationnement pour vélo sont applicables. Un système de rangement à deux étages est autorisé.

ART A.3 PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

En cas de discordance ou en cas de différence dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, les limites et dimensions des emprises constructibles sont à reconsidérer suivant les dimensions effectives des parcelles : les côtes de recul priment sur les côtes de dimensionnement des emprises constructibles.

ART A.4 TOPOGRAPHIE

Les points de niveaux du terrain remodelé, telles que définies dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier sont à respecter avec une tolérance de 1,00 m au maximum pour les parcelles privées et de 1,00 m au maximum pour le domaine public.

ART A.5 AFFECTATIONS

Le projet d'aménagement particulier prévoit les constructions suivantes :

- Pour le lot 01, 2 constructions plurifamiliales qui prévoient un maximum de 120 logements étudiants,
- 3 constructions plurifamiliales qui prévoient un maximum de respectivement 5, 7 et 4 unités de logement de type collectif.

Au sein des lots, des professions libérales sont autorisées, ainsi que les affectations autorisées selon le PAG en vigueur.

Pour le lot 03, le niveau I ne peut être affecté au logement.

ART A.6 LOGEMENTS ABORDABLES

Conformément à l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le tableau ci-dessous renseigne pour chaque lot le nombre d'unités et la surface construite brute à réserver aux logements abordables. Il renseigne également la surface construite brute qui sera réservée exclusivement au logement et ne saura connaître une affectation autre.

Lot	SCB destinée exclusivement au logement		SCB minimale réservée aux logements abordables		Nombre minimal de logements abordables	
1	4824	m ²	1001	m ²	7	u.
1a	0	m ²		m ²		u.
2	510	m ²		m ²		u.
3	712	m ²		m ²		u.
4	394	m ²		m ²		u.
Total	6440	m ²	1001	m ²	7	u.

ART A.7 CESSION AU DOMAINE PUBLIC

Le présent projet d'aménagement particulier prévoit une cession égale à 1.28 ares soit 6.31 % de la surface du projet d'aménagement particulier.

B. CONSTRUCTIONS**ART B.1 CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE****B.1.1 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les hauteurs maximales des constructions sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

B.1.2 TOITURESFORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES

Les toitures des constructions destinées au séjour prolongé peuvent être à deux versants (t2), avec une pente minimale de 30° et maximale de 68°, et disposée conformément à la direction du faite précisée par la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Les toitures mansardées sont autorisées.

Les toitures plates (tp) des constructions destinées au séjour prolongé peuvent être végétalisées. Seules les toitures des niveaux dégagant un retrait des niveaux supérieurs peuvent être aménagées en toitures terrasses.

OUVERTURES

Les ouvertures en toiture sont autorisées, dans le respect des règles suivantes :

- Elles seront implantées avec un recul minimal de 0,50 m des limites latérales, des arêtes et des noues de la toiture ;
- Elles peuvent présenter une saillie de 1,50 m maximum par rapport au pan de toiture ;
- La somme des largeurs des ouvertures ne dépassera pas les deux tiers de la longueur de la façade.

B.1.3 SAILLIES ET AVANT-CORPS

AVANT-CORPS

Les avant-corps sont autorisés sur toutes les façades de la construction destinée au séjour prolongé dans le respect des conditions suivantes :

- les avant-corps peuvent présenter une saillie de 0,50 m maximum ;
- ils ne peuvent couvrir qu'au maximum un tiers de la surface de la façade.

BALCONS

La construction de balcons est autorisée dans le respect des conditions suivantes :

- la saillie maximale des balcons est de 2,00 m par rapport à la façade ;

B.1.4 SUPERSTRUCTURES

La construction de superstructures destinées à abriter exclusivement les installations techniques est possible :

- si leurs hauteurs maximales ne dépassent pas 3 mètres par rapport au niveau maximal de l'acrotère autorisé,
- si leurs reculs est de 2,00m par rapport aux limites de façades.

B.1.5 MATERIALITE

FAÇADES

Les murs d'attente des constructions érigées en limite(s) latérale(s) de propriété doivent être exécutés comme des murs extérieurs définitifs, à moins que la (les) construction(s) voisine(s) ne soient entamée(s) avant la réception définitive des travaux.

Dans la conception des façades de l'avenue de la Liberté, le lot 01 devra s'inspirer du rythme architectural existant tout en valorisant les façades à conserver. La longueur de façade maximum est à déterminer selon le projet d'architecture.

TOITURES EN PENTE

Les matériaux des toitures à pans doivent être de teinte noire à gris foncé et d'apparence mat.

Sont interdits :

- Les matériaux brillants ou réfléchissants (capteurs solaires non considérés)
- Les toits de chaume ;
- Tout usage de couleurs vives ou criardes qui pourrait nuire au bon aspect de l'environnement direct.

Les teintes de toitures sont à harmoniser entre les différents bâtiments.

B.1.6 FAÇADES À CONSERVER

En cas de création d'un interstice entre les façades existantes à conserver et les nouvelles constructions, cet espace peut être aménagé pour accueillir, par exemple, des coursives, des accès adaptés aux personnes à mobilité réduite ou des balcons privatifs... Il est également envisageable de le végétaliser.

Cet interstice doit avoir une profondeur de 1,50 mètres au minimum par rapport aux façades à conserver.

B.1.7 SURFACE NETTE

Par construction, les logements doivent avoir une surface habitable nette déterminée selon le projet d'architecture.

ART B.2 DEPENDANCES**B.2.1 ABRI DE JARDIN**

Les abris de jardins ne sont pas autorisés.

C. AMENAGEMENT DES ESPACES PRIVES ET PUBLICS**ART C.1 ESPACES PRIVES****C.1.1 SURFACES SCHELLES**

L'espace extérieur pouvant être scellé tel que représenté sur la partie graphique du projet d'aménagement particulier peut être modifié selon le projet d'architecture sans dépasser la surface de scellement du sol définie dans le tableau du degré d'utilisation du sol par lot.

Toutes surfaces, tel que chemin/accès piéton vers jardin, autres que les surfaces scellées indiquées dans la partie graphique, sont à aménager en surface drainante.

ESCALIERS DE SECOURS

Pour le lot 01, des escaliers de secours extérieurs sont autorisés à l'extérieur de la surface de l'emprise constructible de séjour destinées au séjour prolongé de personnes. Ils devront être réalisés en structure légère.

ACCES PISTE CYCLABLE

L'accès à la piste cyclable depuis le jardin du lot 01 tel que représenté sur la partie graphique du projet d'aménagement particulier est à titre indicatif et peut être modifié selon le projet d'architecture.

C.1.2 PLANTATIONS

Seules sont autorisées des haies, arbres et arbustes adaptées à la situation stationnelle et non invasifs.

Les espaces verts privés sont considérés comme étant de pleine terre.

Les surfaces couvertes par des membranes de type Géotextile et de gravier, les matériaux minéraux (pavés drainants, « Rasengitter », dallage, gravier, jardin de gravier, etc.) et tout autre matériaux (dallage bois, pvc, plastique, pelouse synthétique, etc.) ne permettent pas de le qualifier de pleine terre.

L'usage de bâches couvre-sol, notamment pour les talus, est interdit. Les talus doivent être systématiquement enherbés ou plantés.

L'utilisation de haies et feuillages artificiels est interdit.

C.1.3 COLLECTE DES EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales peuvent être récupérées, collectées dans une ou plusieurs cuves enterrées ou disposées en sous-sol. Les eaux pluviales ainsi collectées seront réutilisées pour l'usage extérieur (arrosage, nettoyage, etc.) et pour les installations sanitaires.

Les cuves de récupération d'eau de pluie réalisées en dehors des constructions destinées au séjour prolongé et des dépendances, doivent être couvertes de terre végétale d'une épaisseur d'au moins 0,30 m ou être placées en dessous de la terrasse et ne sont pas prises en compte pour le calcul de l'emprise au sol.

ART C.2 ESPACES PUBLICS**C.2.1 AMENAGEMENT DES ESPACES VERTS PUBLICS**

Les espaces verts publics sont caractérisés par l'interdiction de bâtir. Seules y sont autorisées des constructions légères en rapport direct avec la destination de la zone et les infrastructures techniques.