



PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER (PROJET)

« *Op de breeden Dréischer II* »

PARTIE ECRITE

Indice 02

Le 06 Mars 2025

184 rue de Soleuvre
L-4670 Differdange

Maître d'ouvrage :

BEPE Immo S.à.r.l.
 197, rue de Differdange
 L-4437 Soleuvre
 Tél : +352 25 20 25
 Fax : +352 26 55 15 16
 E-mail : claude@gil.lu

Maître d'oeuvre :

Bureau d'architecture Jean-Luc LAMBERT S.à.r.l.
 84, rue Waassertrap
 L-4408 BELVAUX
 Tél : +352 26 55 24 99
 Fax : +352 26 55 24 99 26
 E-mail : info@lambert-architecture.lu

N° de référence interne du projet

1505 - Differdange_Rue de Soleuvre_PHASE2

Rédaction :

Florian PEREIRA
 Tél : 661214124
 contact@a-up.lu

Modifications du rapport

Indice	Modifications	Date

La partie écrite est élaborée conformément :

- *A l'article 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain*
- *A la loi du 3 mars 2017 dite Omnibus portant modification de la loi précitée ci-devant*
- *Au règlement grand-ducal du 08 mars 2017 concernant le contenu d'un projet d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution d'un plan d'aménagement général d'une commune.*

TABLE DES MATIERES

Partie écrite du Plan d'Aménagement Particulier « *Op de breeden Dréischer II* »

1. GENERALITES

- 1.1 Objet
- 1.2 Portée

2. Règles d'urbanisme du P.A.P.

2.1. Zone concernée et caractéristiques

- 2.1.a. Mode d'utilisation du sol
- 2.1.b. Degré d'utilisation du sol

2.2. Prescriptions spécifiques au domaine privé

- 2.2.a. Précisions sur les hauteurs des niveaux
- 2.2.b. Constructions principales
- 2.2.c. Constructions secondaires
- 2.2.d. Constructions souterraines
- 2.2.e. Emplacements de stationnement pour voiture
- 2.2.f. Emplacements de stationnement pour vélo
- 2.2.g. Toitures
- 2.2.h. Accès
- 2.2.i. Aménagements extérieurs
- 2.2.j. Bande végétale
- 2.2.k. Arbre à planter
- 2.2.l. Traitement des façades
- 2.2.m. Identité et pérennité du quartier

2.3. Prescriptions spécifiques au domaine public

- 2.3.a. Fonds destinés à être cédés au public
- 2.3.b. Logement à « coût modéré »
- 2.3.c. Emplacements de stationnement
- 2.3.d. Matériaux, mobilier et éclairage
- 2.3.e. Espaces verts et plantations
- 2.3.f. Installations techniques

Partie écrite du Plan d'Aménagement Particulier

« *Op de breeden Dréischer II* »

1. GENERALITES

1.1 Objet

La présente partie écrite concerne l'établissement d'un nouveau quartier sur un territoire classé par la commune de Differdange, dans la partie graphique du Plan d'Aménagement Général, en **zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »**.

1.2 Portée

Les affectations, prescriptions dimensionnelles et règles de construction qui sont précisées dans la partie écrite du P.A.P. " **Op de breeden Dréischer II** " sont en complément de la partie graphique et sont alors indissociables. Elles doivent être étudiées dans leur ensemble.

2. Règles d'urbanisme du P.A.P.

2.1. Zone concernée et caractéristiques

2.1.a. Mode d'utilisation du sol

Le présent projet d'aménagement particulier « nouveau quartier » s'établissant sur 3.6423ha et classé en **Hab-2** prévoit la création de **33 lots** constructibles sur une surface privée de 2.2276ha. Le **lot 7** est destiné en **priorité** à la construction **d'un complexe senior d'un immeuble principalement dévolu aux personnes âgées**, les lots 5, 6, 15 et 16 à la construction de **maisons plurifamiliales** et les lots restant à la construction de **maisons unifamiliales**. Des parcs paysagers agrémentent le quartier en son pourtour. Compris dans ces derniers, une aire de jeux, un parking et deux zones de compensation écologique de la phase I sont à équiper selon le bilan de compensation respectif.

2.1.b Degré d'utilisation du sol

Les coefficients à prendre en compte sur l'**ensemble du PAP** sont :
 Le coefficient d'occupation du sol maximum, **COS_{max}** de **0,45**
 Le coefficient d'utilisation du sol maximum, **CUS_{max}** de **1,15**
 Le coefficient de scellement du sol maximum, **CSS_{max}** de **0,75**
 La densité de logement maximale, **DL_{max}** de **69**

Les valeurs propres à chaque parcelle sont notées dans le tableau respectif figurant au sein de la partie graphique.

2.2. Aménagement du domaine privé

2.2.a. Précisions sur les hauteurs des niveaux

Les hauteurs des acrotères sont notées dans les coupes et tableaux de chaque lot de la partie graphique. Toute construction ou installation technique sur les toits, y compris potentiels garde-corps, est à réaliser à l'intérieur d'un gabarit théorique de 45 degrés ayant comme point de référence le niveau fini de l'acrotère de toiture du projet et ayant une hauteur maximale de 3,00 mètres prise par rapport à ce même acrotère.

Le plancher fini du rez-de-chaussée peut varier de **maximum 0,75 mètres du niveau référence** de la voie desservante. L'emplacement des niveaux de références spécifiques est défini dans les coupes de la partie graphique. Ceux-ci ne seront topographiquement définis qu'une fois l'exécution du PAP réalisée.

2.2.b. Constructions principales

La profondeur maximale des constructions destinées au séjour prolongé de personnes est de **15 mètres sauf pour les lots 24 à 29 permettant 16.50 mètres**. Le complexe senior prévu au lot 7 ne subit pas de restrictions de profondeur mais doit être composé de **plusieurs volumes**.

Les **potentiels étages en retrait** peuvent être implantés librement dans le gabarit maximal constructible à condition de ne pas faire plus de **80% de la surface de l'étage en dessous** de lui-même. Doivent respecter la limite constructible sont à réaliser sur les lots 5, 6, 15 et 16.

Les **vérandas et jardins d'hiver** sont autorisés lorsqu'ils sont accolés à la façade arrière de la construction principale tout en étant à l'intérieur du gabarit défini par l'alignement maximal pour le séjour prolongé de personnes.

Les **pergolas et terrasses couvertes** sont autorisées lorsqu'elles sont accolées à la façade arrière de la construction principale et implantées sur une surface définie dans la partie graphique comme scellée.

Les **cars-ports** sont interdits.

2.2.c. Constructions secondaires

Pour les **maisons unifamiliales** la **profondeur maximale des garages** est de **11.5 mètres**, sauf pour les **lots 24 à 29** pour lesquels seul **9.5 mètres** est autorisé. A rue, les garages doivent être en retrait de la construction principale à laquelle ils se rattachent.

Sur le lot 7 une partie couverte de type **préau** peut être autorisée pour le **complexe senior (lot 7)** ou une potentielle **structure accueillant des enfants** tant qu'il est accolé à la construction principale et distant des limites de propriété d'au moins 3 mètres.

Pour les maisons unifamiliales un seul abri de jardin peut être implanté par lot à l'intérieur de la surface lui étant dévolu dans la partie graphique. La hauteur maximale est à prendre par rapport au terrain projeté sur lequel l'abri est posé.

Pour les maisons plurifamiliales, une seule armoire de jardin peut être prévue par appartement tant qu'elle respecte une largeur maximale de 2m et la profondeur définie graphiquement. La hauteur maximale est à prendre par rapport au revêtement fini permettant l'accès à l'armoire.

Les serres et couvertures hors sol de piscines sont interdites sur l'ensemble des lots.

Les façades avant des dépendances garage doivent être en retrait des façades avant des constructions destinées au séjour prolongé de personnes d'au moins 1m.

2.2.d. Constructions souterraines

Les **constructions souterraines** sont interdites sur les **lots** comprenant **qu'une seule unité** (sauf potentielle fosse d'entrée des énergies). Sur les autres lots, où les **constructions souterraines** sont autorisées, les bandes de constructions ne sont pas limitées en profondeur. Seul, un recul de 0,50m minimum par rapport aux limites parcellaires doit être respecté. Les **sous-sols** peuvent dépasser le terrain naturel à partir du moment où un **remblai** le recouvre ou la face de son débordement est traitée par un revêtement de finition. Les **rampes d'accès aux sous-sols** doivent être couvertes de **pergolas**.

2.2.e. Emplacements de stationnement pour voiture

Il convient de se référer au PAG en vigueur, à savoir l'article réglementant le nombre d'emplacements de stationnement privés (automobiles et vélos).

A part dans l'allée de garage des maisons unifamiliales, aucun emplacement de stationnement n'est autorisé à l'air libre des parcelles privées.

2.2.f. Emplacements de stationnement pour vélo

Il convient de se référer au PAG en vigueur, à savoir l'article réglementant le nombre d'emplacements de stationnement privés (automobiles et vélos).

Pour chaque appartement, la superficie nécessaire pour le ou les vélos peut être ajoutée à l'espace privé cave propre à chaque appartement.

2.2.g. Toitures

Les toitures sont **végétalisées** et dites **plates** pour l'ensemble du PAP. Il est possible de rendre les surfaces de toutes toitures utiles. Les **superstructures, panneaux solaires, cage d'ascenseur, potentielles cages d'accès à la toiture** doivent rentrer dans un gabarit défini par un angle de 60 degrés à partir de l'acrotère du dernier niveau plein.

2.2.h. Accès

Pour les maisons unifamiliales **seulement un maximum de deux allées sont autorisées** ; une carrossable et une piétonne. L'accès piéton peut se faire dans le recul latéral.

Les accès carrossables peuvent avoir jusqu'à **6 mètres de largeur** (hors chasse-roue et potentiel chemin de fuite pour les maisons plurifamiliales).

2.2.i. Aménagements extérieurs

Les espaces verts privés sont destinés à recevoir des plantations d'essences locales (arbres isolés, groupe d'arbres, haies vives ou buissons).

Les espaces non scellés dans le recul avant longeant les accès piétons et carrossable sont personnalisables tant qu'ils sont entretenus et qu'ils comportent de la verdure. **Ils ne sont pas à clôturer.**

Les surfaces des terrasses et allées doivent respecter les coefficients de scellement du sol de la partie graphique.

Une **surface de verdure de 30% minimum** doit être respectée pour chaque lot.

Pour les **maisons unifamiliales** les revêtements de sol, les boîtes aux lettres, numéros d'adresse postale, panneaux de séparation doivent être **semblables** entre eux.

Les **clôtures et grillages séparatifs** de jardins doivent être **transparents et ouverts** sur au moins 85% de leur surface, c'est à la densité de végétation de remplir le rôle de séparation visuelle. Les murets périphériques qui ont pour simple but de marquer la délimitation parcellaire sans avoir un rôle de soutènement de terres sont interdits. Les **panneaux pleins séparatifs** ayant le rôle de brise vue ne peuvent être disposés que sur la **profondeur des terrasses**. Aucun mur séparatif jouant uniquement le rôle de brise-vue n'est autorisé.

Les remblais et déblais doivent être limités au minimum. Les potentiels murs de soutènement doivent être en matériaux bruts.

2.2.j. Bande végétale

Une bande de 3 mètres de large à rue est à végétaliser densément en pleine terre avec des essences végétales rampantes, des arbustes, et des arbres indigènes. A partir de 3m de haut l'implantation doit être validée par le CGDIS. Cet article concerne les lots 5, 6 et 15.

2.3.k. Arbre à planter

Chaque lot accueillant une maison unifamiliale doit prévoir au minimum la plantation d'un arbre à haute tige. La plantation doit se limiter à celles d'arbres feuillus indigènes. Les plantations d'arbres sont à disposer à 1m50 de la limite parcellaire.

2.2.l. Traitement des façades

Les **saillies fixes à aménager au-delà des alignements de gabarits** telles que les avant-corps, balcons, porches et auvents, sont **autorisées** et doivent respecter les réglementations en vigueur.

Les garde-corps, châssis et **stores de baies occultations**, couvre-murs, brise-vues, marquises et éléments de ce type des maisons unifamiliales doivent avoir un rendu similaire.

Le blanc pur et les couleurs criardes sont proscrits. Seulement deux teintes de façades dans la même gamme sont autorisées par maison en bande.

Afin d'avoir des façades de constructions harmonieuses les rapports entre les pleins et les vides doivent découler d'une recherche approfondie.

Les façades latérales des lots donnant sur les voiries doivent recevoir une attention particulière concernant leur traitement architectural.

2.2.m. Identité et pérennité du quartier

Pour maintenir l'**identité propre au quartier** définie dans la phase d'exécution du présent PAP, le concept architectural s'exprimant au travers des diverses constructions est à faire perdurer même en cas de remplacement d'éléments ou de réfection. Ainsi la personnalisation est possible à condition qu'une vision globale prédomine.

2.3. Prescriptions spécifiques au domaine public

2.3.a. Fonds destinés à être cédés au public

Le PAP définit les fonds nécessaires à la viabilisation du projet. En outre il définit les fonds destinés à être cédés au domaine public communal, conformément au règlement grand-ducal du 08 mars 2017 portant modification de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

La **surface cédée à la commune** sera approximativement de **1,4353 hectares** soit **14 353 mètres carrés** et représente **39,41%** de la surface totale du PAP. Elle prend en compte les voiries, les trottoirs, les espaces verts, les espaces pouvant être scellés et les zones de compensation.

Une étude paysagère doit faire partie intégrante du dossier d'exécution du présent PAP.

2.3.b. Logement à « coût modéré »

Vu la loi du 22 octobre 2008 adoptée à la Chambre des portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes,

Vu la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,

Vu la loi du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire,

Vu la loi du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement.

La loi du 30 Juillet 2021 est relative au Pacte logement avec les communes en vue d'augmenter l'offre de logements abordables et durables.

Le lot 12, 13, 16, 18 et 19 sont entièrement dédiés aux logements à coût modéré. Le lot 15 l'est en partie afin d'arriver au moins au minimum des 10% de surface

constructible brute à atteindre. Ainsi les logements sont regroupés dans une zone précise du nouveau quartier.

2.3.c Emplacements de stationnement

Des places visiteurs sont prévues le long des voiries. Elles sont à préciser lors de la phase d'exécution en respectant au mieux les zones dévolues dans la partie graphique.

2.3.d. Matériaux, mobilier et éclairage

Afin de renforcer physiquement l'idée d'un concept global d'aménagement et d'apporter une certaine identité au quartier, un concept de revêtements semblables à la phase I doit être élaboré pour le présent PAP.

Ils sont définis plus précisément par les plans détaillés du projet d'exécution à établir sur base d'un concept d'éclairage et de mobilier urbain. Cet ensemble public doit être élaboré en parallèle des équipements privés.

2.3.e. Espaces verts et plantations

Les espaces verts publics sont destinés à recevoir des plantations tels que des arbres isolés, groupe d'arbres, haies vives ou buissons de type indigène. Les bassins de rétention et zones de compensation en font partie.

2.3.f. Installations techniques

Un emplacement pour un transformateur électrique est à respecter. Ce dernier est à préciser lors de la phase d'exécution. La surface scellée lui étant dévolue peut être ajustées en fonction des besoins.