

# ADMINISTRATION COMMUNALE DE DIFFERDANGE

## PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER "RUE METZLER - ROUTE DE SOLEUVRE"

Référence: 13333-34c

Le présent document appartient  
à ma décision de ce jour.

Luxembourg, le 20 avril 2005

Le Ministre de l'Intérieur  
et de l'Aménagement du Territoire,



Jean-Marie HALSDORF



MAITRE DE L'OUVRAGE :

H A M U N S . A R . L .  
2 A , RUE WURTH-PAQUET  
L-4350 ESCH-SUR-ALZETTE

ARCHITECTES :

ATELIER D'ARCHITECTURE BENG  
75, RUE EMILE MAYRISCH  
L - 4240 ESCH- SUR-ALZETTE

## INTRODUCTION

Le présent règlement, complémentaire du règlement sur les bâtisses de la commune de Differdange, est élaboré pour le projet d'aménagement particulier (PAP) de la "Rue Metzler - Route de Soleuvre" à Differdange. Il a comme but d'assurer sur le site un projet de lotissement harmonieux dans le respect de la configuration naturelle du site.

Les prescriptions du règlement présent priment sur le règlement communal sur les bâtisses.

Pour les sujets non abordés dans le présent document, ce sont les prescriptions du règlement des bâtisses qui s'appliquent.

## DESCRIPTIF

Le nouveau quartier est situé en zone de moyenne densité et pourra accueillir des constructions uniquement destinées à l'habitat.

Le projet est composé de 3 bâtiments en première phase, et de 5 lots formant 2 blocs bâtis, en seconde phase.

L'espace public total pour les phases 1 et 2 (routes, trottoirs, espaces verts) occupe 40,60 % de la surface totale. Les espaces des différentes parties se répartissent de la façon suivante:

- Phase I:	Total:	5572 ares
	Lots à bâtir (Lots 1, 4 et 5) :	4460 ares
	Espaces publics (routes, trottoirs, espaces verts):	1811 ares
- Phase II:	Total:	3585 ares
	Lots à bâtir (Lots 6, 7, 8, 9 et 10) :	1672 ares
	Espaces publics (routes, trottoirs, espaces verts):	1913 ares

L'espace public de la phase 1 seule (route, trottoirs, espaces verts) occupe 32,50% de la surface considérée.

## IMPLANTATION

L'implantation des constructions respecte strictement le plan particulier d'aménagement défini dans le présent règlement. Les unités résidentielles se posent dans l'alignement de la rue.

Le recul antérieur par rapport à la limite de propriété se fixe à 3(trois) mètres au moins, les reculs latéraux par rapport à cette même limite se déterminent en général à 3 (trois) mètres. Dans tous les cas le plan d'aménagement sert de support pour l'implantation des immeubles.

## STATIONNEMENT

10 parkings publics sont situés en extérieur, mais la majeure partie du stationnement privé se situe en sous-sol. Pour chaque unité seront construits en sous-sol 1.5 parkings privés, accessible par une rampe. La pente est fixée à 15 % maximum.

Trois parkings publics sont prévus en phase 2. Les emplacements sont définis sur le plan.

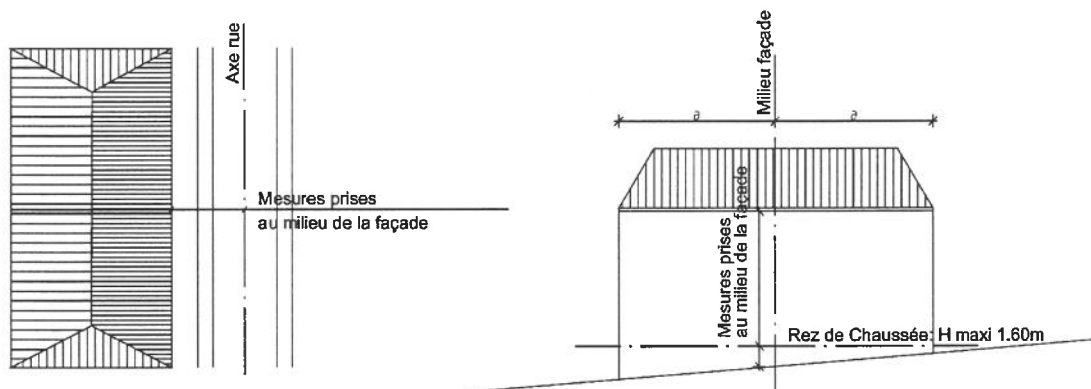
## GABARIT DES CONSTRUCTIONS

Pour la phase I:

Les constructions comprennent un rez-de-chaussée ainsi que deux étages pleins (soit trois niveaux pleins). Les combles sont aménageables selon les gabarits indiqués sur les plans qui doivent être respectés.

Le niveau fini 0.00 du rez-de-chaussée pourra être surélevé de 1,60 cm (un centimètre soixante) au maximum par rapport à la rue. Cette mesure sera prise au milieu de la façade principale par rapport à l'axe de la rue desservante.

La hauteur de corniche minimale ne pourra dépasser 11,60m (onze mètres et soixante centimètres). Cette mesure sera prise au milieu de la façade principale par rapport à l'axe de la rue desservante.



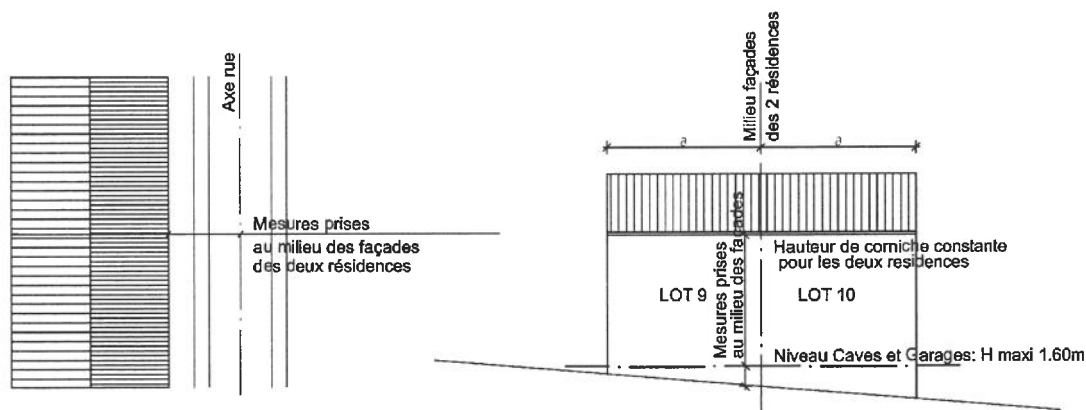
Pour la phase II:

Dans l'objectif d'harmoniser l'aspect architectural de la construction, il est impératif de coordonner la construction des deux résidences des lots 9 et 10 notamment dans le but que la corniche de la façade principale et le faîte de la toiture soient à une hauteur constante sur la longueur des deux résidences réunies.

Les constructions comprennent un niveau de garages et caves au niveau de la chaussée ainsi que deux niveaux d'habitations (soit deux niveaux pleins).

Le niveau fini du niveau des garages et caves pourra être surélevé de 1,60 cm (un centimètre soixante) au maximum par rapport à la rue. Cette mesure sera prise au milieu de la façade principale par rapport à l'axe de la rue desservante.

La hauteur de corniche minimale ne pourra dépasser 9,00m (neuf mètres). Cette mesure sera prise au milieu de la façade principale par rapport à l'axe de la rue desservante.



## **TYPOLOGIE**

Dans cette zone de moyenne densité, des immeubles à plusieurs logements sont autorisés.

Pour la phase I:

Les lots 1, 4 et 5 se composent de résidences pouvant accueillir plusieurs appartements. Ces unités résidentielles permettent une grande variété de logements.

Pour la phase II:

Les lots 6, 7 et 8 se composent de maisons uni-familiales alors que les lots 9 et 10 proposent des unités résidentielles à plusieurs appartements.

## **SAILLIES**

Les saillies sont autorisées sur la façade rue et sur la façade jardin à partir du premier étage. Par saillie, il faut comprendre toute excroissance de façade telle que balcon, loggia, bow-window....

Sur la façade avant, les saillies peuvent atteindre jusqu'à un mètre de profondeur. La largeur de la saillie ne peut pas dépasser les deux tiers de la largeur totale de la construction. Le balcon comme type de saillie sur rue n'est pas autorisé.

Les saillies sur jardin peuvent présenter une profondeur de 1,80m (un mètre quatre-vingt centimètres). Leur largeur ne peut pas être supérieure aux deux tiers de la largeur totale de la construction.

## **RETRAITS**

Les retraits sont autorisés au niveau des entrées d'immeubles. En élévation ces retraits ne dépasseront pas la hauteur de 2,30 m (deux mètres trente) depuis le niveau 0, et la largeur ne sera pas supérieure à 3 m (trois mètres). La profondeur du retrait ne pourra pas être supérieure à 0,90 m (quatre-vingt dix centimètres).

## **TRAITEMENT DE PIGNONS**

Les pignons nus ne sont pas autorisés. Ils doivent au minimum recevoir un calepinage de façade (joints, ouvertures...). Dans les cas particuliers des lots 8 et 10, les pignons doivent être traité comme une façade principale.

## **TOITURES**

Les toitures se caractérisent par deux versants égaux dont la pente est fixée à 20°. La faîtière sera dans tous les cas parallèle à la rue et ne dépassera pas 12m (douze mètres), mesurés depuis le niveau d'axe de la rue.

Les toitures brisées (type mansarde) sont interdites.

Dans la toiture, les lucarnes et châssis rampants ne sont pas autorisés.

Le débordement de toiture ne pourra pas dépasser 1 m (un mètre).

Le matériau de recouvrement recommandé est le zinc.

## **MATÉRIAUX**

Les façades doivent recevoir de l'enduit sur 75% de leur surface (surfaces vitrées non prises en compte). Les 25% restants peuvent contenir des matériaux différents comme le bois, le métal, la brique, la pierre naturelle...