

OBJET :

MODIFICATION DU PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER NOUVEAU QUARTIER

LIEU-DIT « AALE MONOPOL »

À DIFFERDANGE

PARTIE ÉCRITE RÉGLEMENTAIRE

COMMUNE :

DIFFERDANGE

PARCELLES :

N°2439/9391 N°2567/3878 ; N°781/9917 ; N°781/10293

MAÎTRE DE
L'OUVRAGE :

ADMINISTRATION COMMUNALE DE DIFFERDANGE

40 AVENUE CHARLOTTE
L-4501 DIFFERDANGE

PROPRIÉTAIRE :

DOMAINE DE L'ÉTAT
IMMO-CONSTRUCTION 5 S.A.

DATE :

09 DÉCEMBRE 2021

CONCEPTION :

Référence: 16057/PA1/34C
Le présent document appartient à ma décision
du: 04/02/2022
La Ministre de l'Intérieur

Tina Boffending

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 BUT ET PORTEE DU REGLEMENT	3
ART A.2 PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES	3
ART A.3 TOPOGRAPHIE	3
ART A.4 AFFECTATIONS	3
ART A.5 REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES	3
ART A.6 REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS	4
B. MAISONS PLURIFAMILIALES	5
ART B.1 IMPLANTATION	5
ART B.2 NIVEAUX	5
ART B.3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	5
ART B.4 FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES	6
ART B.5 SUPERSTRUCTURES	6
ART B.6 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES	6
C. SERVITUDE	6
ART C.1 SERVITUDE DE PASSAGE	6
D. ANNEXES	7
ART D.1 DEFINITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES	7
ART D.2 TERMINOLOGIE	7

A. GENERALITES

ART A.1 BUT ET PORTEE DU REGLEMENT

Le projet d'aménagement particulier a pour objet l'exécution du plan d'aménagement général. Il précise et complète à ces fins les dispositions réglementaires relatives à la zone concernée en fonction de son mode et degré d'utilisation.

La commune s'est engagée dans la modification d'une partie du Plan d'aménagement Particulier « Aale Monopol » approuvé le 16.06.2010 (réf. Min. 16057/34C). La modification ponctuelle porte exclusivement sur le lot 01 à savoir les parcelles existantes n°2439/9381, n°2567/3878, n°781/9917 et n°781/10293.

Les dispositions de la partie graphique et écrite du présent plan d'aménagement général et du règlement sur les bâtisses de la commune de Differdange restent cependant d'application pour tout ce qui n'est pas spécialement prévu au présent règlement.

ART A.2 PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

En cas de discordance ou en cas de différences 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.3 TOPOGRAPHIE

A.3.1 COURBES DE NIVEAUX

- Le terrain existant est indiqué dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des points de niveaux noirs (terrain existant). Ces points de niveaux correspondent à la morphologie actuelle du terrain, avant les travaux du présent projet d'aménagement particulier.
- Le terrain remodelé est indiqué dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des points de niveaux rouges (terrain remodelé). Ces points de niveaux définissent la morphologie projetée du terrain, et les travaux de déblais / remblais projetés lors de l'exécution des travaux.

Ces points de niveaux du terrain remodelé, telles que définis dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier, sont à respecter avec une tolérance de 0,50 mètre au maximum pour les parcelles privées.

ART A.4 AFFECTATIONS

Le projet d'aménagement particulier prévoit la construction suivante, réservée à l'habitat et aux activités de commerce, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation.

- 1 maison plurifamiliale en bande qui prévoit au maximum 15 logements de type collectif constituée de 2 blocs reliés entre eux par un garage commun.

ART A.5 REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES

A.5.1 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE

Dans le cadre du présent projet d'aménagement particulier qui possède une desserte de transport en commun à très haute qualité, il est requis :

- 1 emplacement pour véhicule automobile par unité de logement

- 1 emplacement par tranche de 110 m² de surface construite brute pour les cafés, les restaurants, les établissements industriels et artisanaux et les surfaces commerciales.

L'ensemble des emplacements pour véhicules automobiles doit se situer à l'intérieur du gabarit de construction.

A.5.2 ACCES CARROSSABLE

Les accès carrossables doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique et n'apporter ni gêne ni perturbation. Les accès doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique et les chemins piétons.

A.5.3 MATERIAUX

Les matériaux devront être choisis de façon à ne pas heurter l'homogénéité de l'ensemble. Les différents matériaux sont à indiquer sur le plan de la demande d'autorisation de bâtir. L'administration communale se réserve le droit de présentation d'un échantillon du ou des matériaux projetés avant toute mise en œuvre.

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

A.5.4 SURFACE SCLEE

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.

A.5.1 CLOTURES

Les clôtures admises sur le présent PAP-NQ peuvent être composées de grillages, haies, éléments ajourés, murets ou une combinaison des éléments précités sans dépasser une hauteur cumulée de 2,00 mètres maximum. Les murets doivent avoir une hauteur de 1,00 mètre maximum.

A.5.2 PLANTATIONS DANS LES ESPACES VERTS PRIVES

Seules sont autorisées des espèces de plantes adaptées au lieu en ce qui concerne les haies, les arbres et les arbustes. Les plantations sont à indiquer lors de la demande d'autorisation de bâtir.

ART A.6 REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS

A.6.1 CESSION AU DOMAINE PUBLIC

Le présent projet d'aménagement particulier ne prévoit pas de cession au domaine public.

B. MAISONS PLURIFAMILIALES

ART B.1 IMPLANTATION

Les limites maximales de surface d'emprise au sol sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Les profondeurs constructibles sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Les reculs minimaux (antérieurs, postérieurs et latéraux) des constructions sont fixés dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

ART B.2 NIVEAUX

La partie graphique du projet d'aménagement particulier précise pour chaque construction, les nombres de niveaux maximum suivants :

- III + 1S, définissant 3 niveaux pleins + 1 niveau en sous-sol
- III + 2R + 1S, définissant 3 niveaux pleins + 2 niveaux en retrait + 1 niveau en sous-sol
- IV+ 1R + 1S, définissant 4 niveaux pleins + 1 niveau en retrait + 1 niveau en sous-sol
- IV+ 1S, définissant 4 niveaux pleins + 1 niveau en sous-sol
- I+1S, définissant 1 niveau plein + 1 niveau en sous-sol

ART B.3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

NIVEAU DE REFERENCE

La partie graphique du projet d'aménagement particulier établit deux niveaux de référence obligatoires à appliquer respectivement au bloc a et au bloc b du lot 1. Les niveaux de référence et leurs valeurs sont repris dans la partie graphique du présent projet.

En cas de discordance entre la réalité topographique existante et la valeur du niveau de référence théorique du projet d'aménagement particulier, les niveaux d'implantation sont à respecter à partir des valeurs in situ.

Pour le bloc a

- la hauteur à l'acrotère du dernier niveau plein est de 15,00 mètres maximum par rapport au niveau de référence 01
- la hauteur à l'acrotère du niveau en retrait est de 18,50 mètres maximum par rapport au niveau de référence 01

Pour le bloc b

- la hauteur à l'acrotère du dernier niveau plein est de 11,00 mètres maximum par rapport au niveau de référence 02
- la hauteur à l'acrotère du niveau en retrait est de 17,00 mètres maximum par rapport au niveau de référence 02

On entend par hauteur à l'acrotère, la différence d'altitude entre le niveau de référence fixé dans la partie graphique du présent projet et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

ART B.4 FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES

B.4.1 CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE

Les toitures des constructions seront définies en :

- Toiture plate (tp). Les toitures plates peuvent être végétalisées et peuvent être utilisées comme toiture-terrasse

ART B.5 SUPERSTRUCTURES

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

- si elles sont regroupées et qu'elles observent un retrait d'au moins 1 mètre par rapport aux façades avant du dernier étage
- si leur hauteur maximale ne dépasse pas 1 mètre du niveau de l'acrotère correspondant
- si elles sont intégrées dans le concept architectural

ART B.6 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Afin de répondre aux critères de qualité dans le logement collectif, la maison plurifamiliale devra proposer les éléments suivants :

- espace de stockage (cave, réserve, ...) pour chaque unité de logement
- local buanderie commun
- local poubelle, aéré et fermé, avec accès aisé depuis et vers la voirie publique, dimensionné pour y stocker également des conteneurs pour déchets (largeur des ouvertures adéquates, pente aux normes pour les personnes à mobilité réduite)

Les façades principales n'ont pas de longueur maximale à atteindre.

Les constructions doivent présenter une architecture contemporaine de qualité en harmonie avec l'existant.

Par construction, la surface habitable nette moyenne des logements devra être décidée par le projet d'architecture. Toutefois, une mixité d'appartement (studios, appartements à une chambre, appartements à deux chambres, etc.) est requise. La part des studios est limitée à 25% maximum du nombre de logements autorisés.

C. SERVITUDE

ART C.1 SERVITUDE DE PASSAGE

La servitude de passage, telle que délimitée dans la partie graphique, garantit le passage et l'accès au lot 01a pour les piétons ou les services de secours.

D. ANNEXES

ART D.1 DEFINITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

D.1.1 PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

Document à caractère règlementaire présentant le projet d'aménagement particulier, et les règles d'urbanisme concordantes.

D.1.2 COUPES SIGNIFICATIVES

Document à caractère règlementaire présentant l'aménagement en profils des lots privés et du domaine public.

ART D.2 TERMINOLOGIE

Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune - Annexe II: Terminologie du degré d'utilisation du sol.

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.

Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

D. Densité de logement [DL]

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut exprimé en hectares.

Les logements intégrés, au sens de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune ne sont pas pris en compte.

E. Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

F. Terrain à bâtir net

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

G. Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

H. Surface non aménageable

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants :

a. hauteur des locaux :

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètre, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. affectation des locaux :

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, telle que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. Solidité et géométrie des locaux :

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

I. Surface hors œuvre

Est à considérer comme surface hors œuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures telles que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

J. Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

K. Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15 pour cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent.

Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.

L. Surface de vente

Il s'agit de la surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.