

ADMINISTRATION COMMUNALE  
DE DIFFERDANGE  
Hôtel de Ville  
40, avenue Charlotte  
L - 4530 DIFFERDANGE

**Projet d'Aménagement Particulier**

**- Partie écrite -**

**Lotissement « Anciens ateliers Niederkorn »**

Suivant la loi du 19 juillet 2005 portant modification de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et de développement urbain.

GEORGES Benoit & THEIS Georges  
Architectes Associés Sàrl  
84, rue G.D. Charlotte  
L-9515 WILTZ  
Tél. 95.99.15 Fax 95.75.61

Référence: 16073/34C

Le présent document fait partie du projet  
ayant fait l'objet de ma décision  
d'approbation du: 27/05/2012  
Le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région

  
Jean-Marie HALSDORF

## **Art. 1 DEFINITION**

Le présent projet d'aménagement particulier (PAP) est établi suivant les dispositions de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Le dossier est constitué conformément aux procédures arrêtées dans le Règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 et ses annexes concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune. Les articles de la présente partie écrite correspondent à ceux du Règlement.

## **Art. 2 OBJET**

Pour être en adéquation avec le plan d'aménagement général, le présent projet d'aménagement particulier analyse l'aménagement d'un nouveau lotissement et de la réactualisation de la réglementation de bâtiments existants sur un côté de la rue du Verger et une partie de l'avenue de la Liberté à Niederkorn. Il est subdivisé en quatre zones dans les articles suivants :

### « Zone 01 : Lotissement neuf Niederkorn »

Pour le nouveau lotissement, le présent projet d'aménagement particulier s'applique à 7 terrains cadastrés sous 632/7862, 629/3622 (en partie), 2441/5310, 2441/5311, 2441/7497, 2441/7103, 2441/5649 figurant dans les règlements du plan d'aménagement général en zone ZMU (COS=0,6 et CMU=1,2).

Le projet est constitué de 17 maisons unifamiliales construites en rangée, d'un immeuble de rapport, de 12 garages individuels à vocation privée, d'espaces verts publics et privés, de chemins piétonniers et vélocipèdes et d'un(e) bassin(s) de rétention des eaux.

### « Zone 02 : Bâtiments existants rue du Verger et Avenue de la liberté »

Il s'applique pour l'actualisation des réglementations des bâtiments existants à 31 terrains cadastrés sous 636/3628, 636/3627, 636/3626, 636/3516, 636/3169, 636/3170, 636/3171, 636/ 6323, 636/6322, 635/4520, 634/4519, 632/6876, 631/4406, 631/5741, 632/7862 (en partie), 629/3622 (en partie), 623/5807, 623/5806, 622/5887, 622/5888, 622/7754, 622/7753, 622/7752, 622/7751, 622/7750, 622/7749, 622/7748, 622/7747, 622/7746, 622/7745, 622/7744.

Le projet d'aménagement particulier « zone 02 » s'applique aux habitations existantes de la rue du Verger numérotées de manière impaires de 3 à 17 et une partie de l'avenue de la Liberté (rejoignant l'impasse donnant sur les chemins de fer) numérotées paires de 212 à 250 ainsi que pour les garages de la dite impasse.

### « Zone 03 : Bâtiment CFL »

Le projet d'aménagement particulier « zone 03 » s'applique à la construction d'un immeuble pour les besoins du Chemin de Fer Luxembourgeois (CFL), s'appliquant **en partie** à 3 terrains cadastrés sous 2483/5312, 2441/7497 et 2441/7103 (déjà repris en partie dans la zone 04).

### « Zone 04 : Zone inchangée sous gestion communale »

La zone résiduelle (restante) des terrains cadastrés sous 2441/5310, 2441/5311, 2441/7103, 2441/7497 figurant dans les règlements du plan d'aménagement général en zone ZMU et 631/362, 636/3625, 2483/5312 (partie) restent à charge et sous gestion de l'administration communale de Differdange. Elle se constitue essentiellement d'espaces verts publics, de chemins piétonniers et vélocipèdes et d'aménagement végétal existants divers.

De plus, afin que ce projet de lotissement soit adapté aux règles en vigueur mais également à la philosophie du Grand Duché du Luxembourg, ce projet d'aménagement particulier précise et complète les dispositions réglementaires du plan d'aménagement général de la commune.

Tous les projets neufs, d'agrandissements neufs ou de démolition avec reconstruction devront respecter la réglementation.

### **Art. 3 PORTEE DU REGLEMENT, GENERALITES**

L'application du présent projet particulier d'aménagement est limitée à l'ensemble des 37 parcelles citées ci-dessus et se fera sans préjudice aux autres lois et règlements en vigueur. Toutes les dispositions contenues dans le plan d'aménagement général, et qui ne sont pas définies dans le présent document, sont d'application. En particulier, le lotissement en question est régi par les dispositions applicables aux zones ZMU (COS=0,6 et CMU=1,2).

### **Art. 4 CONTENU**

Le présent projet d'aménagement particulier est scindé en deux parties :

- la partie écrite (sous format papier et sous format informatique)
- la partie graphique (sous format papier et sous format informatique)

Les annexes requises en vertu de l'application du Règlement Grand-Ducal du 25 octobre 2004 sont jointes à la partie graphique. Le projet est complété par un rapport justificatif.

### **Art. 5 AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE**

#### **5.1 Délimitation et contenance des lots et des parcelles**

##### **5.1.1 Parcelles initiales**

Les parcelles sont inscrites au cadastre sous la section A de Niederkorn sous les numéros n° 632/7862, 629/3622, 2441/5310, 2441/5311, 2483/5312, 2441/7497, 2441/7103, 2441/5649, 636/3628, 636/3627, 636/3516, 636/3626, 636/3169, 636/3170, 636/3171, 636/6323, 636/6322, 635/4520, 634/4519, 632/6876, 631/4406, 631/5741, 623/5807, 623/5806, 622/5887, 622/5888, 622/7754, 622/7753, 622/7752, 622/7751, 622/7750, 622/7749, 622/7748, 622/7747, 622/7746, 622/7745, 622/7744 d'une contenance totale de 27.494 m².

##### « Parcelles publiques »

N° cadastral	Contenance	Titre de propriété	Commentaires
2441/5310	31a34ca	Ville de Differdange	Place
2441/5311	90ca	Ville de Differdange	Bâtiment non défini
2441/5649	60ca	Ville de Differdange	Transformateur
2441/7103	60a27ca	Ville de Differdange	Bâtiment à habitation
2441/7497	63a16ca	Ville de Differdange	Vaine
2483/5312	16a24ca	Ville de Differdange	Terre labourable
<b>Surface parcelles publiques</b>	<b>17.251 m²</b>		

« Parcelles privées »

N° cadastral	Contenance	Titre de propriété	Commentaires
629/3622	21a00ca	Propriété privée	Jardin
632/7862	20a50ca	Propriété privée	Bâtiment à habitation
636/3628	3a10ca	Propriété privée	Bâtiment à habitation
636/3627	1a80ca	Propriété privée	Bâtiment à habitation
636/3626	1a60ca	Propriété privée	Bâtiment à habitation
636/3516	1a70ca	Propriété privée	Bâtiment à habitation
636/3169	2a38ca	Propriété privée	Bâtiment à habitation
636/3170	2a38ca	Propriété privée	Bâtiment à habitation
636/3171	2a42ca	Propriété privée	Bâtiment à habitation
636/6323	1a05ca	Propriété privée	Bâtiment à habitation
636/6322	1a32ca	Propriété privée	Bâtiment à habitation
635/4520	1a05ca	Propriété privée	Bâtiment à habitation
634/4519	1a85ca	Propriété privée	Bâtiment à habitation
632/6876	1a78ca	Propriété privée	Bâtiment à habitation
631/4406	90ca	Propriété privée	Bâtiment à habitation
631/5741	1a52ca	Propriété privée	Bâtiment à habitation
623/5807	8a72ca	Propriété privée	Bâtiment à habitation
623/5806	8a86ca	Propriété privée	Bâtiment à habitation
622/5887	8a30ca	Propriété privée	Bâtiment à habitation
622/5888	4a80ca	Propriété privée	Bâtiment à habitation
622/7754	2a56ca	Propriété privée	Bâtiment à habitation
622/7753	29ca	Propriété privée	Construction légère, garage
622/7752	26ca	Propriété privée	Construction légère, garage
622/7751	27ca	Propriété privée	Construction légère, garage
622/7750	27ca	Propriété privée	Construction légère, garage
622/7749	28ca	Propriété privée	Construction légère, garage
622/7748	28ca	Propriété privée	Construction légère, garage
622/7747	28ca	Propriété privée	Construction légère, garage
622/7746	28ca	Propriété privée	Construction légère, garage
622/7745	29ca	Propriété privée	Construction légère, garage
622/7744	34ca	Propriété privée	Construction légère, garage
<b>Surface zone 02</b>	<b>10.243 m²</b>		

« Récapitulatif »

Total surface des parcelles publiques	17.251 m²
Total surface des parcelles privées	10.243 m²
<b>Total surface des parcelles du site</b>	<b>27.494 m²</b>

### 5.1.2 Parcelles projetées

#### « Zone 01 : Lotissement neuf Niederkorn »

Une partie des terrains détaillés ci-dessus sont regroupés pour former un ensemble de 18 lots constitués de 17 maisons unifamiliales construites en rangée et d'un immeuble de rapport. L'aménagement de voiries d'accès (piétons et véhicules), d'espaces publics, d'espaces verts publics et privés, de chemins piétonniers et vélocipèdes, d'un bassin de rétention des eaux et de places de stationnement sont également prévus.

#### « Zone 02 : Bâtiments existants rue du Verger et Avenue de la liberté »

Une partie des terrains détaillés ci-dessus sont regroupés pour former un ensemble de 31 lots constitués de 21 maisons unifamiliales (actuellement existantes) construites en rangée et de 10 garages véhicules.

#### « Zone 03 : Bâtiment CFL »

Une partie des terrains détaillés ci-dessus sont regroupés pour former un lot à vocation et à charge de la CFL.

#### « Zone 04 : Zone inchangée sous gestion communale »

Une partie des terrains détaillés ci-dessus sont regroupés pour former uniquement des espaces publics que ce soient des voiries, des sentiers, venelles, piste cyclable, massifs végétaux, végétation diverses, etc.

Pour les quatre zones, le détail des contenances des terrains ressort des tableaux ci-après.



## 5.2 Mode et degré détaillé d'utilisation du sol

### 5.2.1 Prescriptions d'utilisation du sol dans le PAG (suivant règlement sur les bâtisses de la commune de Differdange)

Les parcelles projetées sont inscrites dans la zone ZMU, défini dans le plan d'aménagement général.

Tel que défini dans le PAG de la commune de Differdange, le rapport maximal entre la surface bâtie et la surface totale de la parcelle ne peut dépasser 60% (COS = 0,60) et le rapport entre la surface construite brute de la construction projetée et la surface totale de la parcelle ne peut dépasser 120% (CMU = 1,20).

### 5.2.2 Prescriptions d'utilisation du sol dans le PAP

#### 5.2.2.1 Descriptif

##### « Zone 01 : Lotissement neuf Niederkorn »

Les futurs lots sont répartis sur trois typologies d'immeuble différentes :

**Les lots 01 à 17** sont des terrains destinés à recevoir 17 habitations unifamiliales à deux voire 3 niveaux, comprenant un rez-de-chaussée et un étage (et suivant le cas avec possibilité et /ou obligation de caves ou d'étage mi enterré en rapport avec la déclivité naturelle du terrain), regroupés respectivement en une rangée de 3 unités, une rangée de quatre unités et deux rangées de 5 unités.

Les lots 01, 03, 07 et 13 à 17 pourront être agrémentés d'un garage sur la partie avant ou latérale de leur terrain. Les lots 08 à 12 auront l'obligation d'avoir un garage enterré reprenant la déclivité naturelle du terrain. Les lots 02, 04, 05 et 06 auront un garage jumelé en rapport avec l'accès véhicule de leur habitation.

**Le lot 18** est destiné à recevoir un immeuble de rapport comprenant un rez-de-chaussée et soit trois étages pleins + comble(s) aménageable(s), soit quatre étages pleins. Cet immeuble comprend d'autre part un(des) étage(s) en sous-œuvre destiné à des garages privés et une centrale énergétique commune.

##### « Zone 02 : Bâtiments existants rue du Verger et Avenue de la liberté »

Les futurs lots sont répartis sur trois typologies d'immeuble différentes :

**Les lots 20 à 39** sont des terrains comprenant actuellement 20 habitations unifamiliales existantes mitoyennes sur deux et trois niveaux, comprenant un rez-de-chaussée et un étage (et/ou combles aménageables).

**Les lots 40 à 49** sont des garages privés.

##### « Zone 03 : Bâtiment CFL »

**Le lot 19** est destiné à recevoir un immeuble aux besoins et nécessités de la CFL. Cet immeuble comprend un rez-de-chaussée et un étage plein. Un chemin d'une largeur de 5m sera aménagé sur le pourtour du bâtiment. Ce bâtiment aura des dimensions maximales de 14x35m.

##### « Zone 04 : Zone inchangée sous gestion communale »

Aucun lot n'est prévu dans cette zone. Il s'agit d'infrastructures publiques (végétation, rues, sentiers) existantes et à aménager (piste cyclable, sentiers de jonction, circulation).

#### 5.2.2.2 Récapitulatif des données du plan PAP

Les tableaux 01, 02 et 03 répertorient les surfaces et superficies mesurées sur la partie graphique (plans annexes).

**Tableau 01 : Détails des surfaces restant inchangées et sous gestion communale (zone 04)**

Dénomination	Surface (m <sup>2</sup> )	Pourcentage (%)
Surface voiries	892.95	10.84%
Espaces verts publics, aires végétales	5 674.89	68.87%
Espace piétonnier, piste cyclable, circulations diverses	1 457.94	17.69%
Surface diverses résultantes	214.53	2.60%
<b>SURFACE TOTALE ZONE 04</b>	<b>8 240.31</b>	

**Tableau 02 : Détails des surfaces à céder à la commune (repris dans zone 01 – lotissement neuf Niederkorn)**

Dénomination des zones	Surface (m <sup>2</sup> )	Pourcentage (%)
Surface voiries	287.18	8.23%
Espace de stationnement, parking public	198.00	5.68%
Espaces verts publics, aires végétales	963.90	27.63%
Espace piétonnier, piste cyclable, circulations diverses	1 940.58	55.62%
Bassin de rétention – zone d'accès	99.12	2.84%
<b>Surface totale à céder à la commune</b>	<b>3 488.78</b>	

**Tableau 03 : Détails des lots repris dans la zone 01 – lotissement neuf Niederkorn  
(COS ET CMU suivant données graphiques) = valeurs réglementaires**

Parcelle	Surface (m²)	COS	CMU	Commentaires
Lot 01	374.31	0.44	0.70	Maison en rangée 3 façades + garage en annexe
Lot 02	260.25	0.63	1.00	Maison en rangée 2 façades + garage en annexe
Lot 03	375.68	0.44	0.70	Maison en rangée 3 façades + garage en annexe
Lot 04	375.62	0.44	0.70	Maison en rangée 3 façades + garage en annexe
Lot 05	267.04	0.62	0.97	Maison en rangée 2 façades + garage en annexe
Lot 06	260.19	0.63	1.00	Maison en rangée 2 façades + garage en annexe
Lot 07	420.08	0.40	0.62	Maison en rangée 3 façades + garage en annexe
Lot 08	254.28	0.52	1.50	Maison en rangée 3 façades + garage en sous-sol
Lot 09	204.00	0.64	1.80	Maison en rangée 2 façades + garage en sous-sol
Lot 10	204.00	0.64	1.80	Maison en rangée 2 façades + garage en sous-sol
Lot 11	204.00	0.64	1.80	Maison en rangée 2 façades + garage en sous-sol
Lot 12	358.40	0.37	1.10	Maison en rangée 3 façades + garage en sous-sol
Lot 13	581.53	0.30	0.46	Maison en rangée 3 façades + garage en annexe
Lot 14	363.42	0.48	0.75	Maison en rangée 2 façades + garage en annexe
Lot 15	364.78	0.48	0.75	Maison en rangée 2 façades + garage en annexe
Lot 16	366.34	0.48	0.75	Maison en rangée 2 façades + garage en annexe
Lot 17	517.36	0.38	0.55	Maison en rangée 3 façades + garage en annexe
Lot 18	1 162.39	0.65	2.75	Immeuble de rapport
<b>MOYENNE COS ET CMU</b>		<b>0.50</b>	<b>1.20</b>	

<b>Surface totale des lots 01 à 18</b>	<b>6 913.67</b>	<b>66.46%</b>
Surface totale à céder à la commune	3 488.78	33.54%
<b>SURFACE TOTALE ZONE 01</b>	<b>10 402.45</b>	



**Tableau 04 : Détails de la zone 02 - Bâtiments existants rue du Verger et Avenue de la liberté (COS ET CMU suivant données graphiques) = valeurs réglementaires**

Parcelle	Surface (m <sup>2</sup> )	COS	CMU	Commentaires
Lot 20	310,00	0,45	1,00	Habitation existante
Lot 21	180,00	0,70	1,55	Habitation existante
Lot 22	170,00	0,70	1,55	Habitation existante
Lot 23	160,00	0,70	1,55	Habitation existante
Lot 24	238,00	0,70	1,55	Habitation existante
Lot 25	238,00	0,70	1,55	Habitation existante
Lot 26	242,00	0,70	1,55	Habitation existante
Lot 27	105,00	1,00	2,80	Habitation existante d'angle
Lot 28	132,00	1,00	3,30	Habitation existante d'angle
Lot 29	105,00	0,78	2,60	Habitation existante d'angle
Lot 30	185,00	0,70	2,30	Habitation existante d'angle
Lot 31	967,27	0,20	0,66	Habitation existante
Lot 32	90,00	1,00	3,30	Habitation existante
Lot 33	152,00	1,00	3,30	Habitation existante
Lot 34	1222,30	0,35	1,45	Habitation existante
Lot 35	872,00	0,15	0,50	Habitation existante
Lot 36	886,00	0,16	0,53	Habitation existante
Lot 37	830,00	0,27	0,90	Habitation existante
Lot 38	480,00	0,32	1,05	Habitation existante
Lot 39	256,00	0,65	2,10	Habitation existante
Lot 40	29,00	0,75	0,75	Garage existant
Lot 41	26,00	0,75	0,75	Garage existant
Lot 42	27,00	0,75	0,75	Garage existant
Lot 43	28,00	0,75	0,75	Garage existant
Lot 44	28,00	0,75	0,75	Garage existant
Lot 45	28,00	0,75	0,75	Garage existant
Lot 46	28,00	0,75	0,75	Garage existant
Lot 47	28,00	0,75	0,75	Garage existant
Lot 48	29,00	0,75	0,75	Garage existant
Lot 49	34,00	0,75	0,75	Garage existant
<b>MOYENNE COS ET CMU</b>		<b>0,41</b>	<b>1,20</b>	
<b>SURFACE TOTALE ZONE 02</b>	<b>8 105,57</b>			

**Tableau 05 : Zone 03 – Bâtiment CFL (COS ET CMU suivant données graphiques)**

Parcelle	Surface (m <sup>2</sup> )	COS	CMU	Commentaires
Lot 17	1 149,44	0,43	0,85	Bâtiment CFL + pourtour 5m
<b>SURFACE TOTALE ZONE 03</b>	<b>1 149,44</b>			

**Tableau 06 : Tableau récapitulatif (COS ET CMU suivant données graphiques)**

Dénomination des zones	Surface (m²)	Pourcentage (%)	COS moyenne	CMU moyenne
Surface totale des lots et zone à céder à la commune - <b>zone 01</b>	10 402.45	37.288%	0.50	1.20
Surface totale des lots - <b>zone 02</b>	8 105.57	29.055%	0.41	1.20
<b>MOYENNE COS ET CMU pour les zones résidentielles 01 et 02</b>			<b>0.45</b>	<b>1.20</b>
Surface totale du lot 19 (bâtiment CFL) - <b>zone 03</b>	1 149.44	4.120%	0.43	0.85
Surface totale sous gestion communale - <b>zone 04</b>	8 240.31	29.538%		
<b>SURFACE TOTALE</b>	<b>27 897.77</b>			

**Tableau 07 : Tableau récapitulatif surfaces**

<b>Surface totale des lots 01 à 49</b>	<b>16 168.68</b>	<b>57.96%</b>
Surface à céder à la commune	3 488.78	12.51%
Surface inchangée sous gestion communale	8 240.31	29.54%
<b>SURFACE TOTALE</b>	<b>27 897.77</b>	<b>100.00%</b>

#### 5.2.2.3 COS et CMU réglementaire au PAP

Les coefficients maxima d'occupation au sol et d'utilisation au sol pour le PAP sont synthétisés **sur les tableaux 03, 04 et 05**

Dans le calcul de ce coefficient toutes les surfaces non aménageables, telles les toitures-terrasses, les surfaces non-closes en rez-de-chaussée et aux étages ainsi que les garages ou locaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.

## **5.3 Les prescriptions urbanistiques**

### **5.3.1 Philosophie des prescriptions**

Les présentes prescriptions ont pour but de former un ensemble homogène de constructions à caractère péri-urbain, s'intégrant dans le site et le bâti actuel, sauvegardant l'environnement en assurant ainsi l'intérêt de chacun. La philosophie générale du lotissement « Anciens ateliers Niederkorn » s'articule autour de l'adaptation des habitations à l'environnement construit existant et des vues, du maintien de l'écran végétal existant le long de la voie ferrée, ainsi que sur les principes de l'habitat sain, du respect de l'environnement et de la minimisation des besoins énergétiques soutenue par l'emploi des énergies régénératives. Ces principes se reflètent dans l'aménagement général du lotissement et dans le règlement de construction développé ci-après.

Ce règlement se base d'abord sur les règles générales d'urbanisme de la Commune de Differdange qui sont d'application s'il n'y a pas d'articles particuliers renseignés ci-après modifiant ou rendant plus contraignants ces règles générales.

Ces règles générales d'urbanisme sont en grande partie reprises dans la suite du présent règlement et complétées par les règles particulières adaptées au PAP dont question dans la présente.

Pour tout article des règles générales d'urbanisme de la Commune de Differdange qui n'ont pas été modifiés par la présente réglementation restent d'application, même si celui-ci n'était pas spécialement renseigné dans le présent texte.

L'élément « verdure » est à comprendre comme un fil conducteur à travers tout le lotissement. Le règlement impose que le matériau végétal soit activement utilisé dans la conception architecturale, dans l'aménagement des aires extérieures, comme élément de conception des façades ainsi que pour la création de terrasses et toitures « vertes ».

### **5.3.2 Destination**

#### **« Zone 01 : Lotissement neuf Niederkorn »**

Le lotissement (lots 01 à 18) est destiné aux constructions d'habitations groupées (soit des maisons unifamiliales en rangée, soit d'appartements ou résidences étudiantes au niveau de l'immeuble de rapport) ainsi qu'aux aménagements servant aux besoins propres de celles-ci, aux activités formant le complément naturel de l'habitat du lotissement et des quartiers environnants et ne présentant aucune gêne pour les habitants.

Une affectation partielle différente, notamment au niveau de l'immeuble de rapport (lot 18) pourra être attribuée à une activité libérale (bureau, cabinets médicaux, maison médicalisée, etc.) ou de petit commerce. Elle n'engendrera aucune pollution ni nuisance et n'entravera jamais l'affectation principale.

#### **« Zone 02 : Bâtiments existants rue du Verger et Avenue de la liberté »**

Les lots 20 à 39 sont destinés à la réglementation des constructions d'habitations en rangée existantes avec possibilité d'extension en annexes pour les lots 20 à 39.

Les lots 40 à 49 sont destinés à l'aménagement de garages privés.

#### **« Zone 03 : Bâtiment CFL »**

Le lot 19 est réservé à destination d'une utilisation de la CFL.

#### « Zone 04 : Zone inchangée sous gestion communale »

Aucun lot n'est spécifié dans la présente zone. La construction de(s) bâtiment(s) sur cette zone est strictement réservée à des bâtiments d'utilisation publique. Sont permis les aménagements de voiries, sentiers, pistes piétonnes et cyclables à vocation publique ainsi que tous types d'infrastructures y afférents et du ressort de l'administration communale de Differdange.

#### 5.3.3 Organisation des projets de construction

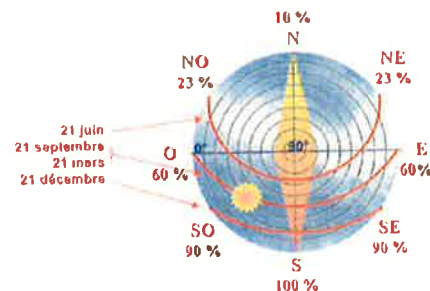
La disposition des locaux de vie (organisation intérieure) doit permettre aux projets particuliers de construction de tirer le meilleur parti de l'ensoleillement (éclairage, apports thermiques), d'éviter les déperditions et de favoriser l'aération naturelle des locaux.

L'utilisation si possible de zones « tampons », exclues du volume chauffé, en tant que protecteur des vents froids du côté de la façade la moins exposée à l'ensoleillement (garage, zone de service, etc.) ou en tant qu'apports solaires côté opposé (serre, etc.) est à privilégier.

L'entrée principale prévoira obligatoirement un sas d'entrée évitant ainsi l'engouffrement d'air frais à chaque ouverture de porte. Par contre et toujours dans la mesure du possible, il est recommandé de prévoir les ouvertures de grandes dimensions sur les faces orientées sud-est, sud, sud-ouest.

#### **FIGURE 01**

**DIAGRAMME DE LA POSITION DU SOLEIL  
POUR UNE LATITUDE DE 52° N  
AVEC POURCENTAGE  
DU RAYONNEMENT SOLAIRE DISPONIBLE  
- LE SUD CONSIDERE EGAL A 100%**



#### 5.3.4 Alignement, implantation des constructions principales

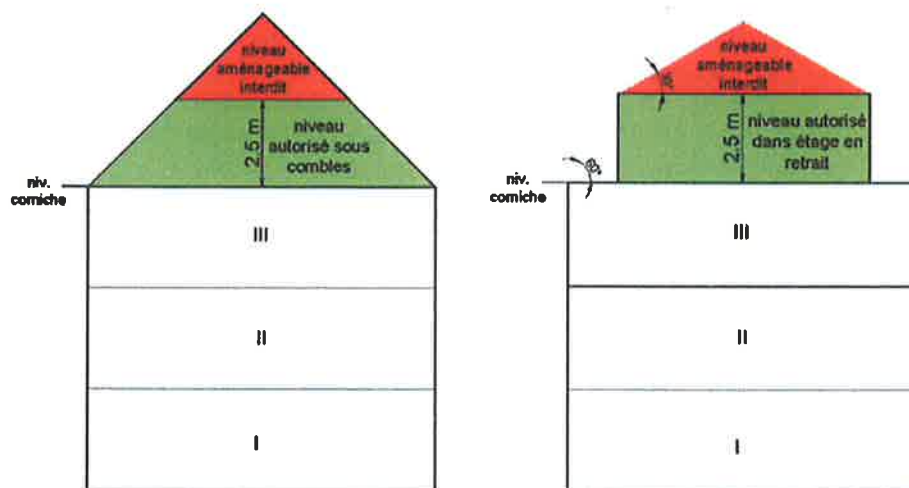
##### 5.3.4.1 Définition et hauteurs des niveaux

Conformément aux règles générales d'urbanisme de la Commune de Differdange : Seront considérés comme niveaux pleins les niveaux situés entre le niveau de la voie desservante et la ligne située à l'intersection du plan du toit et du plan de la façade donnant sur rue.

Les locaux destinés au séjour prolongé de personnes devront avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 mètres. Les locaux destinés à un usage commercial devront avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins 3,0 mètres. Les locaux à usage utilitaire (caves, garages, etc.) doivent avoir une hauteur sous plafond d'au moins 2,20 mètres.

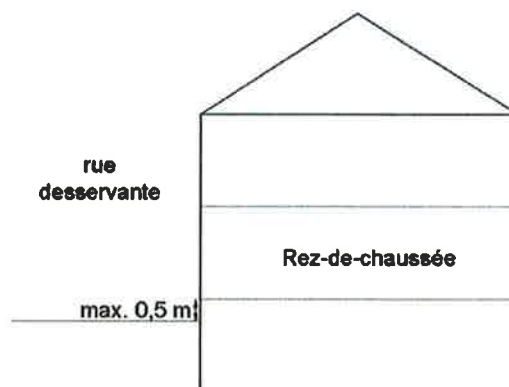
Les niveaux sous combles, les étages en retrait et les étages mansardés ne sont pas considérés comme niveaux pleins. Cependant, les surfaces exploitées dans ceux-ci comme locaux à séjour prolongé de personnes doivent avoir sur au moins 50% de la surface du plancher, une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 mètres. Un seul niveau aménagé sous les combles est autorisé. L'étage en retrait doit être conforme au graphique renseigné ci-après.

### Exemples d'une habitation à trois niveaux pleins :



Les planchers des locaux destinés au séjour prolongé de personnes ne peuvent se trouver en dessous du niveau moyen de la rue desservant pris dans l'axe de la façade sur la rue desservant.

Le plancher du rez-de-chaussée peut dépasser le niveau de la voie desservant mesuré au milieu de la façade de tout au plus 0,50 mètre, sauf en cas d'adaptation aux constructions existantes.



#### 5.3.4.2 Prescriptions particulières

Les constructions principales doivent être implantées à l'intérieur des limites des surfaces constructibles qui figurent dans la partie graphique et qui respecte les règlements sur les bâtisses de la commune de Differdange.

L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respecteront un alignement à rue commun, le relief du sol et se feront en fonction des lignes de force du paysage, bâti ou non bâti, ainsi que de la trame parcellaire.

Les constructions devront épouser le terrain naturel à l'exception des façades côté rue conditionnées quant à elles par la voirie.

Dans tous les cas, le choix de l'implantation d'un garage, des terrasses extérieures, des accès divers à l'habitation, le niveau du rez-de-chaussée ou aux locaux de service (abris, buanderie, caves,...) est dicté par la nécessité d'éviter tous déblais ou remblais intempestifs.

### 5.3.5 Marges de reculement avant, latérale et postérieure

Le recul des constructions sur les limites de propriété est mesuré dès le nu de la façade, compte non tenu des terrasses, vérandas, seuils, perrons, balcons et autres installations similaires. Les marges de reculement seront régies essentiellement par les documents graphiques du PAP. Elles devront s'inscrire dans les limites constructibles de chaque lot mais peuvent se résumer de cette manière :

#### « Zone 01 : Lotissement neuf Niederkorn »

- Le recul des constructions principales par rapport **aux limites latérales** doit être **supérieur ou égal à 4m** pour les pignons non mitoyens (sauf les lots 01 et 17 pour lesquels la partie graphique est à prendre en considération) ;
- Le recul des constructions à partir des limites de propriété **à l'avant** est égal à :
  - 5,50m pour les lots 1, 2, 3, 4, 5, 6 et 7
  - 3,00m pour les lots 8, 9, 10, 11 et 12 (à partir du niveau 01). Pour ces lots, le niveau en relation (garage – sous-sol enterré = niveau 0) avec la voirie doit obligatoirement se trouver sur la limite de propriété avant)
  - 20,00m pour les lots 13, 14, 15, 16 et 17
  - 4,25m depuis l'avenue de la Liberté et 4,00m depuis la nouvelle ruelle d'accès au lotissement pour le lot 18. Il est obligatoire de respecter l'alignement existant (en façade avant) de l'avenue de la Liberté et l'alignement donnant sur la nouvelle place
- Le recul des constructions des **limites postérieures** est supérieur ou égal à **6,00m** (sauf les lots 08 et 18) ;

#### « Zone 02 : Bâtiments existants rue du Verger et Avenue de la Liberté »

- **La construction en limite de propriété latérale (mitoyenneté) est obligatoire** pour l'ensemble de ces bâtiments. Exception faite pour le lot 20 (cas de pignon non mitoyen), dont le recul de la construction principale par rapport à la limite latérale doit être **supérieur ou égale à 4m** et pour le lot 39 où aucun recul par rapport à la limite latérale n'est à prévoir (alignement obligatoire) ;
- Le recul des constructions à partir des limites de propriété **à l'avant** est égal à :
  - Recul inexistant pour les lots 20 à 27 (bâtiments existants de la rue du Verger) qui doivent par ailleurs se trouver dans l'alignement existant du front de bâtisse. L'alignement à rue commun (alignement obligatoire) ne concerne que les nouvelles constructions englobant cependant les démolitions complètes avec reconstructions. Seules exceptions sont faites pour les bâtiments existants qui ne subissent que des transformations / aménagements / restaurations et pour lesquels des façades (ou parties de façades) existantes se trouvent déjà dans un alignement différent.
  - Recul inexistant pour les lots 28 à 39 (bâtiments existants de la rue du Verger et de l'avenue de la Liberté qui doivent par ailleurs se trouver dans l'alignement existant). Le lot 28 doit conjointement respecter l'alignement existant de la rue du Verger et de l'avenue de la Liberté. Même remarques que pour les lots 20 à 27 concernant l'exception d'alignement pour bâtiments déjà existants hors alignement.
  - Variable de 2,00m à 2,80m de recul pour les lots 40 à 49 (garages). L'alignement est obligatoire sur le front de bâtisse et dans la continuité des garages
- Le recul des constructions à partir des **limites postérieures** est supérieur ou égal à **6,00m** pour les **lots 20 à 39**. Exception est faite pour des garages enterrés et pourvus d'une toiture jardin.



#### « Zone 03 : Bâtiment CFL »

- Le recul des constructions principales par rapport **aux limites latérales** doit être **supérieur ou égal à 5m** pour les pignons non mitoyens ;
- Le recul des constructions à partir des limites de propriété **à l'avant est supérieur ou égal à 5m** ;

#### 5.3.6 Profondeur des constructions

La profondeur des bâtiments est mesurée entre façades opposées, sur le plan du niveau de plus grande surface, compte non tenu des terrasses, seuils, perrons, balcons et vérandas.

#### « Zone 01 : Lotissement neuf Niederkorn + bâtiment CFL »

- La profondeur maximale des constructions d'habitation (lots 01 à 17) est de **11m**. Il peut être prolongé à **15m pour le rez-de-chaussée pour l'ensemble des lots**. Il peut être prolongé à **15m pour le rez-de-jardin uniquement pour les lots 08 à 12** ;
- La profondeur maximale de l'immeuble de rapport (lot 18) est de **15m** ;
- La profondeur maximale des garages en annexe est de **7m**.

#### « Zone 02 : Bâtiments existants rue du Verger et Avenue de la Liberté »

- Les lots 20 à 28 ont une profondeur maximale de **11m**. Il peut être prolongé à **15m uniquement pour le rez-de-chaussée (lots 20 à 26)** ;
- La profondeur maximale des constructions d'habitation (lots 29 à 39) est de **15m**.
- La profondeur maximale des garages (lots 40 à 49) est de **8m**.

#### « Zone 03 : Bâtiment CFL »

- Le lot 17 a une profondeur maximale de **14m**.

Les terrasses, vérandas doivent obligatoirement, pour les deux zones 01 et 02, avoir une profondeur inférieure à 4,00m à partir de la limite postérieure de la construction et ne peuvent dépasser de plus de 2,00m la zone constructible reprise sur les plans ;

#### 5.3.7 Hauteur des constructions

Les mesures des hauteurs se font par rapport au niveau de l'axe du front de bâtisse du volume principal.

#### « Zone 01 : Lotissement neuf Niederkorn + bâtiment CFL »

Pour les lots 01 à 07 et lots 13 à 17 de type maisons unifamiliales, le nombre de niveaux non enterrés (même partiellement) est de 2, soit un rez-de-chaussée et un étage. La hauteur à la corniche correspond à une hauteur maximale de 7,00m pris par rapport à la chaussée. La hauteur des garages en annexe est inférieure à 3,00m.

Pour les lots 08 à 12 de type maisons unifamiliales, le nombre de niveaux non enterrés est de 3, soit un rez-de-chaussée et deux étages. La hauteur à la corniche correspond à une hauteur maximale de 10,00m pris par rapport à la chaussée.

Pour le lot 18 (immeuble de rapport), le nombre de niveaux est de 3 ou 4 soit un rez-de-chaussée, trois étages ou combles aménageables. La hauteur de corniche maximale est de 13,00m pris depuis le rez-de-chaussée.

#### « Zone 02 : Bâtiments existants rue du Verger et Avenue de la Liberté »

Pour les lots 20 à 27 de type maisons unifamiliales, le nombre de niveaux est de 2, soit un rez-de-chaussée et un étage. La hauteur à la corniche correspond à une hauteur maximale de 8,50m.

Pour les lots 28 à 39 de type maisons unifamiliales, le nombre de niveaux est au minimum de 2 et au maximum de 3, soit un rez-de-chaussée et un ou deux étages avec possibilité de combles aménageables. La hauteur à la corniche correspond à une hauteur maximale de 10,50m.

Pour les lots 40 à 49 de type garage, le nombre de niveaux est limité au seul rez-de-chaussée. La hauteur à la corniche correspond à une hauteur inférieure à 3,00m.

#### « Zone 03 : Bâtiment CFL »

Pour le lot 19 (immeuble CFL), le nombre de niveaux est de 2 soit un rez-de-chaussée et un étage plein ou combles aménageables. La hauteur de corniche maximale est de 6,00m.

#### « Zone 04 : Zone inchangée sous gestion communale »

Les bâtiments construits dans cette zone doivent absolument répondre à des critères d'utilisation publique. Leurs dimensions maximales sont de 4,00 x 6,00m (largeur x longueur). La hauteur de corniche est inférieure à 3,00m.

### 5.3.8 Accès garages et emplacements de stationnement

Les règles générales d'urbanisme de la Commune de Differdange prescrivent :

Les emplacements de stationnement devront avoir des accès faciles et permanents sur la voie publique tenant compte des impératifs de sécurité de la circulation, leurs dimensions seront d'au moins 2,50 sur 5,00 mètres.

Dans le cas de nouvelles constructions, les pentes d'accès aux garages ne pourront dépasser une déclivité de 15% ; dans le cas de transformation de constructions existantes, cette pente d'accès pourra atteindre une déclivité allant jusqu'à 20% au maximum.

Le dossier de demande d'autorisation de bâtir doit indiquer clairement le calcul du nombre d'emplacements de stationnement et leur localisation exacte.

Les bâtiments ou parties de bâtiments servant à abriter des véhicules automoteurs devront être suffisamment vastes et permettre de laver et nettoyer des véhicules. Ces emplacements devront être correctement raccordés aux canalisations des eaux usées.

Les eaux résiduelles composées de matières graisseuses ou huileuses devront être évacuées en direction des canalisations du réseau public par le biais d'un séparateur de graisses.

Les prescriptions précitées sont complétées pour le présent PAP par la réglementation suivante :

Un emplacement de stationnement par unité de logement est à aménager sur fond privé par les propriétaires et à leurs frais (pour les lots 1 à 17). Un deuxième emplacement (aménageable par les propriétaires) est autorisable.

Chaque emplacement peut être aménagé soit sous forme de garage, soit sous forme de parking couvert (car port) ou à ciel ouvert.

Les dispositifs d'entrée, porches et portillons seront conçus de manière à respecter l'architecture du bâtiment principal.

#### 5.3.8.1 Garages ou carport en annexe

Pour les garages ou carports en annexe dans la rue du Verger et l'Avenue de la Liberté, en cas de modification / transformation / rénovation ainsi qu'en cas de démolition et nouvelle construction, les règles générales d'urbanisme s'appliquent.

Pour toute construction de garages, car-ports ou emplacements de stationnement dans les limites latérales ou postérieures, les prescriptions supplémentaires suivantes doivent être respectées :

- La hauteur à la corniche sera de 3,00 mètres au maximum et la hauteur au faîtage de 3,50 mètres au maximum,
- La construction de garages peut toutefois être interdite pour des raisons de sécurité (l'accès pour pompiers ou autres véhicules de sauvetage ou de protection du site (topographie du terrain),
- La construction ne peut en aucun cas servir à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle.

#### Cas particulier :

Pour le lot 20 un garage peut être accolé à la façade latérale existante ou en cas de transformation/reconstruction du volume existant être intégré dans le volume global du bâtiment.

Toutes les règles urbanistiques susmentionnées, notamment de hauteur de corniche, profondeur totale du bâtiment, écart latéral p. rapport aux limites du terrain, etc. restent d'application.

#### Pentes d'accès :

Pour aucun cas de garages en annexe, comme pour les garages intégrés dans les volumes principaux des logements, une pente d'accès supérieure à 15 % n'est autorisable. Dans ce sens les demandes d'autorisation de bâtir pour les dits garages doivent renseigner tous les niveaux nécessaires à la bonne compréhension des plans et permettre un contrôle par le service technique de l'Administration Communale avant et après exécution.

#### 5.3.9 Les dépendances

Dans les zones constructibles, en dehors du gabarit autorisé pour la construction principale, sans préjudice aux autres dispositions légales en la matière, une dépendance, abri de jardin, serre et construction similaires par parcelle est admise dans le recul postérieur, si l'on respecte les prescriptions suivantes :

- La dépendance ne pourra en aucun cas servir à l'habitation,
- La superficie de la dépendance sera calculée sur base de la superficie totale de la parcelle, soit 4m<sup>2</sup> par are, sans toutefois dépasser une superficie totale de 12m<sup>2</sup>,
- La hauteur totale de la dépendance ne dépassera pas 3,0 mètres,
- La dépendance devra se trouver à une distance d'au moins un mètre des limites latérales et postérieures de la parcelle. Sur base d'une convention écrite entre voisins, un abri de jardin pourra être jumelé avec l'abri de jardin de la propriété voisine; et dès lors, n'accuser aucun recul sur la limite latérale.

### 5.3.10 Zone de cours et jardins

Cette zone est réservée à l'aménagement de jardins des habitations et espaces libres. Des plantations d'arbres isolés peuvent être tolérées comme ornementation.

La végétation de type pelouse, gazon, végétation basse est préconisée sur la majorité du lotissement mais également sur les toitures – jardins (en cas de construction à toiture plate). De plus tout élément végétal (plantes grimpantes,...) ou tout aménagement favorisant le développement intérieur ou extérieur de plantations, végétations ou autres sont également préconisés. La plantation d'arbres ponctuels ou d'arbustes d'ornement est recommandée.

Un soin particulier est à mettre en oeuvre pour la mise en place, l'aménagement et l'implantation des éléments végétaux. Ces zones doivent être parfaitement délimitées. Elles doivent éviter toutes entraves, dégâts (par exemple des coulées de terre) ou autres nuisances au confort et à l'esthétique des domaines publics et privés avoisinants.

Les espaces aménagés en jardins doivent être entretenus et en bon état. Il s'agit notamment de la taille des haies et de l'élagage des arbres en cas de besoin afin d'éviter toutes nuisances aux lots contigus.

### 5.3.11 Parti architectural

Tout projet doit être conçu dans une optique de recherche de qualité globale d'intégration et d'identité à l'aménagement du bâti local. Cependant l'expression des courants contemporains de l'architecture est souhaitée.

L'apport en éclairage naturel doit être suffisant afin d'apporter un confort visuel optimal sans pour autant nuire au rythme et à la nécessité de compacité et de masse propre au milieu péri-urbain. Ces apports suffisants permettront également une diminution des frais en éclairage artificiel.

Les fenêtres de grandes dimensions (supérieures à 8m<sup>2</sup>) donnant vers l'extérieur sont obligatoirement pourvues d'un système de protection extérieur qu'il soit fixe (brise-soleil, éléments architecturaux, auvents, végétal) ou mobile (store, auvent,...) afin d'éviter toutes surchauffes liées à l'effet de serre. Les fenêtres situées plein nord ne sont pas soumises à cette obligation.

### 5.3.12 Volumétrie

La relation entre les divers volumes avoisinants et l'espace rue doit rester adaptée à l'échelle humaine et à l'échelle du quartier. Si le projet prévoit des constructions à plusieurs volumes différents (ex. maison et car-port), alors la hiérarchie entre le volume principal et le volume secondaire sera marquée par une volumétrie de taille nettement différente avec un cubage du volume secondaire strictement inférieur à 1/3 du cubage du volume principal. Dans ce cas le volume principal et le(s) volume(s) secondaire(s) s'articulent entre eux et les uns par rapport aux autres dans un jeu de proportion logique et esthétique, dans un schéma fonctionnel et sans espaces résiduels. Ces volumes peuvent être accolés ou distincts l'un de l'autre avec comme liaison un artifice architectural ou végétal. Il est obligatoire que l'assemblage résultant de cette composition forme un objet unique et homogène.

Les annexes ou volumes secondaires auront des formes de base simples et éviteront de s'opposer dans leur composition, leur intégration au volume principal.

Aucun détail (toitures baignoirs, lucarnes, jeux de matériaux, murets, etc.) ne pourra prendre le pas sur la perception volumétrique unitaire du bâtiment.

Tous corps avancés (balcon, saillies, auvent, terrasse, jardin d'hiver, ...) ou tous autres éléments en ajout ne peut être aménagé que, s'il a une utilité directe au confort de l'habitation, et s'il s'intègre dans l'architecture générale (d'ensemble) de l'habitation. De

même, tous effets ou détails marqués, bariolés et sans utilité sont strictement prohibés. De par leur grandeur et leurs dimensions, ces éléments doivent rester accessoires par rapport aux volumes principaux.

Cette remarque est également applicable pour tout équipement d'utilité publique (boîte aux lettres, numéro d'habitation,...). Ces équipements sont idéalement intégrés dans l'architecture globale de l'édifice et ne sont en aucun cas des éléments marqués d'individualisme. Leur positionnement et leur gabarit doivent également être agréés par les organismes compétents.

Les caissons lumineux et les écritures en tubes néon ne sont pas autorisés. Toutes ajoutes gratuites en façades, ne découlant pas d'un élément de construction proprement dit et autres que ceux mentionnés pour le traitement de façades sont interdites.

### 5.3.13 Toitures et superstructures

Sont reproduits ci-après les textes de la réglementation générale d'urbanisme de la Commune de Differdange. Ils s'appliquent à toutes les parcelles du présent PAP.

Ceux-ci sont ensuite complétés par des articles propres au projet PAP dont question.

Pour le cas où ces articles complémentaires et s'appliquant notamment aux nouvelles parcelles seraient plus contraignantes que celles de la réglementation générale, les articles complémentaires seront d'application.

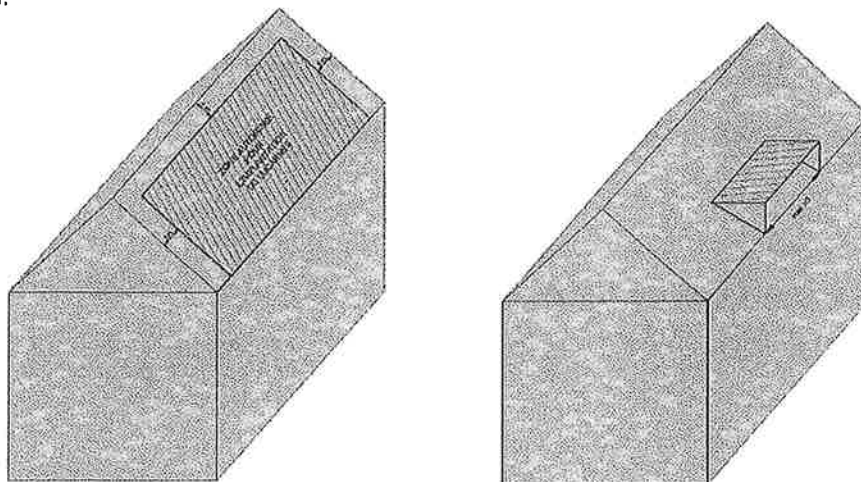
#### Réglementation générale :

La forme, la pente, le faîte, la nature et couverture des toitures devront s'harmoniser aux bâtiments voisins existants ou projetés. Il en est de même pour les toitures des bâtiments annexes et les superstructures (lucarnes, cheminées, antennes ou autres éléments ajoutés).

La pente des toitures ne devra pas excéder un angle de 45° pour une construction à un niveau, et 35° pour un bâtiment de deux niveaux et plus. Cette règle n'est pas applicable aux constructions destinées à combler une lacune dans un tissu bâti, à condition que la toiture s'adapte aux toitures voisines. Les toitures ou parties de toitures ayant une inclinaison supérieure à 40 ° et donnant directement sur des voies publiques devront être équipées d'un système de retenue des neiges.

Les lucarnes sont autorisées sous respect des conditions suivantes :

- Elles devront se trouver à 1,0 mètre des noues et arêtes de la toiture,
- Pour les immeubles existants, dans le cas où les fenêtres du dernier niveau se trouveraient à moins de 1,0 mètre des bords de la façade, les lucarnes pourront se trouver dans l'alignement de celles-ci,
- Elles pourront interrompre la corniche sur maximum 1/3 de la longueur de celle-ci.



#### 5.3.13.1 Saillies sur les alignements de façades

La corniche est constituée par une horizontale se situant en dessous de la ligne d'intersection du plan du toit et du plan de façade ; elle peut faire saillie de 0,50 m sur l'alignement de façade.

Les auvents et porches pourront faire saillie théorique de 1 m sur l'alignement de façade.

Les balcons pourront avoir une longueur cumulée maximale égale 1/3 de la longueur de la façade concernée de l'immeuble ; leur saillie ne pourra pas dépasser 1,50 m ils devront respecter un recul de 1,90 m sur les limites latérales. Les balcons sont autorisés uniquement aux étages pleins.

Les avant-corps ne pourront pas dépasser une saillie de 1,0 m, ils ne pourront couvrir qu'un tiers de la surface de la façade et leur recul sur la limite latérale sera au moins égal à la valeur de leur saillie, sauf convention entre voisins.

Pour les immeubles érigés sans aucun recul sur l'alignement de la voie publique, les conditions suivantes sont à respecter :

- Les auvents côté rue et avant-corps devront rester d'au moins 0,50 m en retrait de la bordure du trottoir ; leur limite inférieure devra se trouver à au moins 3,00 m au-dessus du niveau du domaine public.
- Les balcons sont interdits.
- Le recouvrement des cours anglaises existantes doit répondre à toutes les exigences de sécurité de la circulation. En cas de non respect des ces conditions, les propriétaires dûment avertis, doivent procéder à l'installation ou à la réparation de ce recouvrement à leurs propres frais, dans un délai imposé par l'administration communale.
- Pour les constructions existantes, l'aménagement d'un monte-charge empiétant sur le domaine public peut être autorisé exceptionnellement à moins que des considérations techniques ne s'y opposent.

Les éléments de façade des constructions jusqu'à une hauteur de 3,00 m au-dessus du niveau de la voie publique, tels que socles, seuils, encadrements, devantures et descentes d'eaux pluviales, ne pourront pas dépasser une saillie de 0,10 m sur l'alignement de la voie publique.

L'évacuation des eaux de pluie de toutes les saillies dépassant 0,20 m devra être assurée par leur raccordement à l'installation d'égouts.

#### 5.3.13.2 Saillies mobiles

Les contrevents, les volets et les vantaux de porte ou de fenêtre ouvrant vers l'extérieur ne pourront pas empiéter, en position ouverte, sur la voie publique, à moins de se trouver à au moins 3,00 m au-dessus du niveau du trottoir.

Les marquises, les éléments de décoration et les stores devront laisser un passage libre d'au moins 2,30 m au-dessus du domaine public. Ils pourront avoir une saillie allant jusqu'à 3,00 m, à condition de rester à 0,50 m en retrait de la bordure du trottoir côté rue.

Pour les constructions bordant les voies piétonnes, l'octroi d'une autorisation peut être subordonné à des conditions spéciales.

Compléments au règlement général.



#### Remarque :

Toute contrainte complémentaire ou modifiant la réglementation générale est d'application pour toutes les nouvelles constructions du présent projet d'aménagement PAP.

Les débordements de toiture sur les pignons sont réduits à une planche de rive, sur les murs gouttereaux ils sont réduits au maximum et de préférence inexistants. Seuls sont acceptables les débordements ayant un usage fonctionnel (p.ex. protection de l'entrée, car port) ou de protection contre le soleil et qui restent en même temps dans l'aspect esthétique et volumétrique de l'ensemble.

Les prises de lumières dans les versants devront laisser intacte la valeur relative et l'unité de la toiture. Les toitures dites « en baignoire » sont prosrites.

Les matériaux à privilégier pour les toitures en pente sont les ardoises naturelles ou artificielles, le zinc pré-patiné, ou encore les tuiles en terre cuite de couleur gris et non réfléchissants.

Tout matériau criard (couleur vive) ou réfléchissant (tuiles glacées, etc.) ainsi que tout matériau directement dérivé du végétal (chaume, wooden-shingels, etc.) sont prohibés.

#### « Zone 01 : Lotissement neuf Niederkorn »

Pour les lots 01 à 17, seules les toitures plates et végétales sont acceptées. Pour le lot 18, les toitures en pente variable entre 30° et 40° ainsi que les toitures plates sont acceptées.

#### « Zone 02 : Bâtiments existants rue du Verger et Avenue de la Liberté »

Les lots 18 à 48 auront obligatoirement des toitures à versants symétriques, variables entre 30° et 40°.

#### « Zone 03 : Bâtiment CFL »

Aucune spécification précise n'est faite pour le lot 17. Il est cependant recommandé de privilégier la toiture à versant symétrique (variable entre 30° et 40°).

Pour l'ensemble des lots, les niveaux de corniche seront déterminés par l'obligation de se conformer et permettre une lisibilité claire et continue des niveaux existants des bâtiments voisins (mitoyens). Un décalage dans le niveau de corniche est possible uniquement lorsque le dénivelé naturel ne permet de se conformer aux réglementations décrites dans le présent document.

#### 5.3.14 Matériaux

Les niveaux hors sol **des lots 1 à 17** seront réalisés obligatoirement **en ossature bois**.

Les matériaux apparents des façades des constructions principales doivent être de couleurs neutres, calmes et toujours présenter une grande uniformité (pas de scintillement, ni nuance).

Les matériaux acceptés sont les suivants :

- crépis, enduit ;
- façades en bois (ou dérivé du bois) ;
- moellons/pierres naturelles.

Il sera uniquement admis **deux** de ces matériaux pour l'ensemble des élévations.

Tous les matériaux de construction sont à choisir suivant les critères sélectifs suivants :

- leur faible taux d'énergie nécessaire à leur fabrication, au transport et leur mise en œuvre (« matériaux à faible énergie grise ») ;
- leur durabilité dans le temps ;
- leur respect de la santé humaine, leur faible nocivité ;
- leur faible taux de pollution en cas de transformation ou de démolition ;
- leur qualité, leur caractéristique propre.

Tous les matériaux synthétiques sont proscrits pour autant que des matériaux naturels de fonction et d'efficacité équivalente soient disponibles sur le marché.

Au point de vue esthétique, le choix de l'ensemble des matériaux est réalisé suivant une définition homogène, rythmée des couleurs et de leur structure. Les effets contrastés et irisés consécutifs et répétitifs sont strictement interdits. Les constructions en béton, les ossatures métalliques ou en bois sont admises pour autant qu'elles rencontrent les objectifs décrits dans ce présent article.

Le recouvrement partiel de façade en matériaux identiques à ceux utilisés pour la couverture de toiture est autorisé (protection contre les pluies dominantes), dans la mesure où ceci ne nuit pas à la perception unitaire des volumes (exemple : ardoises, zinc).

Lors de toute demande d'autorisation de construire les documents soumis doivent être complétés d'une liste exhaustive des matériaux apparents. Un descriptif des caractéristiques physiques de ces matériaux et de leur comportement dans le temps doit y être annexé.

#### 5.3.15 Matériaux des chemins d'accès, cours ouvertes

Pour la réalisation des chemins d'accès, des entrées de garages, de cours ouvertes ou d'ouvrages similaires, il sera fait usage de matériaux non complètement imperméables, et de teinte grise, tels des pavés préfabriqués autobloquants.

Le matériau choisi est à désigner à l'Administration Communale avant pose, ainsi qu'un échantillon à lui remettre.

Il est stipulé que toutes les cours ouvertes d'une même rangée d'immeubles (lots 01 à 03, lots 04 à 07, lots 08 à 12 et lots 13 à 17) doivent obligatoirement utiliser un matériau de format, de couleur et de sens de la pose identiques.

La délimitation des parcelles pourra cependant se faire à l'aide d'une rangée (et d'une rangée seulement) de pavés de couleur différente.

#### 5.3.16 Habitabilité des locaux

Les logements doivent disposer d'un local clos de rangement pour du matériel extérieur (jardinage, matériel de terrasse,...), pour des rangements divers et/ou pour le rangement des déchets (débaras,...). Ce local peut être compris dans les garages, être annexé à un carport ou être compris dans le gabarit principal tout en gardant une cohérence fonctionnelle et ne gênant en rien l'aspect esthétique de l'ensemble du lotissement.

### 5.3.17 Récupération des eaux de pluie

L'installation d'une citerne d'eau de pluie recueillant toutes les eaux de toiture, d'une capacité minimale de 10m³ est obligatoire pour chaque construction des lots 01 à 17. Cette citerne est installée de manière à pouvoir utiliser l'eau au minimum pour des travaux extérieurs (arrosage du jardin, lavage des voitures,...) et l'alimentation des W.C. Le trop-plein de ces citernes est raccordé directement à la canalisation p. eaux de pluie alimentant les bassins de rétention et d'infiltration des eaux de pluie.

### 5.3.18 Système séparatif des canalisations

Les canalisations de chaque immeuble seront strictement séparées en trois réseaux différents :

- Réseau des eaux de pluie (comme décrit au point sub. 5.3.18)
- Réseau des eaux grises  
Il rassemble toutes les eaux ne contenant pas de fécales et autres que l'eau de pluie, c.à.d. les lavabos, éviers, douches, baignoires, machines de vaisselle, machines à laver, etc.). Il est raccordé à une canalisation publique spécialement prévue à cet effet. Ces eaux sont destinées à être traitées pour usage secondaire public. En cas de traitement des eaux grises directement au niveau des immeubles (usage secondaire privé) la station de récupération des eaux de pluie peut être évitée, sans pour autant que les eaux de pluie ne doivent plus être raccordées au réseau séparé prévu à cet effet.
- Réseau des eaux noires  
Il rassemble toutes les eaux en provenance des toilettes et urinoirs. Il est raccordé à la canalisation publique prévue à cet effet.

### 5.3.19 Dimensionnement des installations de chauffe

#### « Zone 01 : Lotissement neuf Niederkorn »

Pour les lots 01 à 18, les installations de chauffe devront être dimensionnées précisément suivant le calcul du(des) bilan(s) énergétique(s) dit(s) « **passif** » (qualité d'isolation et de technique énergétique minimale exigée) des projets tels que défini par la législation luxembourgeoise en vigueur. Ils doivent utiliser un système permettant d'atténuer les pertes à la production, à la distribution, lors de l'émission et de la régulation de l'installation et d'éviter le surdimensionnement des corps de chauffe. La production des thermies devra être à faible nuisance environnementale. **Toute utilisation d'hydrocarbures comme combustible est strictement prohibée.**

Sont préconisés :

- les chaudières au bois à condensation ;
- les chaudières à pellets ou plaquettes de bois ;
- les pompes à chaleur ;
- les systèmes de cogénération électricité-chaleur (sous réserve de non – utilisation d'hydrocarbures) ;
- les piles à combustible (sous réserve de non-utilisation d'hydrocarbures)

#### « Zone 02 : Bâtiments existants rue du Verger et Avenue de la liberté »

En cas de transformation et/ou d'agrandissement, pour les lots 18 à 38, les installations de chauffe devront être dimensionnées précisément. De préférence la qualité dite « **basse consommation d'énergie** » (qualité d'isolation et de technique énergétique minimale exigée) des projets tels que défini par la législation luxembourgeoise en vigueur sera recherchée.

En cas de démolition et de reconstruction complète cette qualité « basse consommation d'énergie » **doit** être atteinte. Ainsi ces immeubles doivent utiliser un système permettant d'atténuer les pertes à la production, à la distribution, lors de l'émission et de la régulation de l'installation et éviter le surdimensionnement des corps de chauffe.

En tout état de cause tous les projets de transformation, d'agrandissement ou de démolition avec reconstruction doivent, lors de leur demande d'autorisation de bâtir, être accompagnés d'un calcul énergétique fiable, précisant les moyens par lesquels les performances énergétiques sont recherchées à être garanties !

#### 5.3.20 Réseau de chauffage urbain

Les immeubles pourraient être raccordés à un réseau de chauffage urbain, par l'intermédiaire d'un échangeur calorifique. Cette disposition n'enlève pas l'obligation d'installer des capteurs solaires thermiques tels que décrits ci-après sous position 5.3.22

En cas de mise en place d'un appoint en production thermique propre à l'immeuble et d'un raccordement au chauffage urbain, toute thermie excédante peut alors être introduite dans le réseau urbain et est redevable par l'exploitant de ce réseau.

Les modalités d'acquisition et de revente de calories font état d'un contrat spécifique entre exploitant du réseau du chauffage urbain et propriétaire du bien immobilier en question.

#### 5.3.21 Capteurs solaires

Ces équipements sont **obligatoires** pour les lots 01 à 18 pour couvrir au minimum 50% de la production d'eau chaude sanitaire. Ils sont fortement recommandés pour les lots 20 à 40 en cas de rénovation ou construction.

L'appui au système de chauffage des immeubles par le solaire thermique est souhaité. Dans ce cas tout excédent de thermie (notamment lors des périodes estivales) peut être introduit dans le réseau du chauffage urbain (c.f. article sub. 5.3.21).

Les calculs de dimensionnement, l'implantation et les vues de ces éléments seront indiqués sur les plans ou annexés aux documents remis avec le dossier d'autorisation de bâtir.

#### 5.3.22 Ventilation contrôlée

Chaque logement neuf est à pourvoir **obligatoirement** d'un système de ventilation contrôlée avec récupération de chaleur. Pour des raisons d'efficacité thermique des systèmes de ventilation contrôlée avec réseau géothermique (puits canadien) sont fortement conseillés.

#### 5.3.23 Champs électrique et magnétique 50/60 Hertz

Pour les constructions neuves, la résistance de la terre doit être inférieure à 10 Ohm. De plus, il est impératif de respecter la polarité des câbles et des appareils (p = phase, n = neutre) en courant triphasé. Une solution alternative à cette indication est d'utiliser un câble à 3 fils, dont le fil vert/jaune est relié à la terre pour tous les raccordements intérieurs (y compris les luminaires).

Les systèmes de chauffage par le sol, s'il s'agit de systèmes à résistances électriques noyées dans la chape de béton, sont proscrits.

Pour toutes les chambres à coucher, l'utilisation d'un bio-rupteur automatique ou de système similaire est recommandée. Il a pour but, lors de l'extinction du dernier consommateur de courant de la pièce, de couper le courant et de le suppléer par une tension de veille de faible voltage en courant continu, sous quelques milliampères.

#### 5.3.24 Confort olfactif

Les locaux d'habitation ont l'obligation d'être protégés contre les nuisances olfactives intérieures (utilisation de matériaux pathologiques, pourritures,...) et extérieures. La qualité de l'air ambiant doit être idéale en effectuant des limitations des polluants à la source ou par une ventilation appropriée des locaux. A cet effet, les W.C, salle de bain, salle d'eaux ou autres locaux humides sont aérés directement par l'intermédiaire d'une ventilation forcée faisant partie du système de ventilation contrôlée avec récupération de chaleur.

Toutes installations techniques (ventilation, hotte de cuisine, ...) nécessaires à une bonne hygiène intérieure des locaux doivent être aménagés de façon à ne présenter aucune nuisance olfactive pour les bâtiments avoisinants.

Les systèmes prévus sont à renseigner lors de la demande d'autorisation de bâtir.

#### 5.3.25 Isolation, ventilation

Chaque demande d'autorisation de construire fournira toutes les précisions en matière d'isolation et de ventilation des locaux, conformément aux critères du règlement grand-ducal du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation.

##### « Zone 01 : Lotissement neuf Niederkorn »

Pour les lots 01 à 18 : les indices de performance spécifiés ci-dessous **doivent** tous se situer **dans la classe « A »** du type de maison concernée,

- besoin spécifique d'énergie primaire  $Q_p \leq 45 \text{ kWh/m}^2 \text{ a}$  ;
- besoin spécifique de chaleur de chauffage  $q_H \leq 14 \text{ kWh/m}^2 \text{ a}$  ;
- les émissions spécifiques de  $\text{CO}_2 \leq 10 \text{ kg CO}_2/\text{m}^2 \text{ a}$  ;

##### « Zone 02 : Bâtiments existants rue du Verger et Avenue de la liberté »

Pour les lots 20 à 40, les indices de performance spécifiés ci-dessous **doivent** se situer de préférence **dans la classe « C »** du type de maison concernée,

- besoin spécifique d'énergie primaire  $Q_p \leq 85 \text{ kWh/m}^2 \text{ a}$  ;
- besoin spécifique de chaleur de chauffage  $q_H \leq 43 \text{ kWh/m}^2 \text{ a}$  ;
- les émissions spécifiques de  $\text{CO}_2 \leq 19 \text{ kg CO}_2/\text{m}^2 \text{ a}$  ;

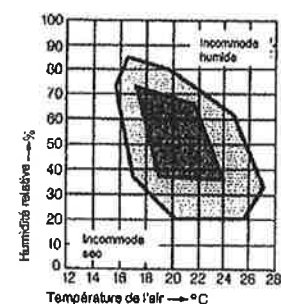
##### « Zone 03 : Bâtiment CFL »

Pour le lot 19, il n'y a pas de spécification suivant indices de performance imposés.

Pour l'ensemble des lots, l'humidité relative de l'air doit être comprise entre 30% et 70% (pour des températures de 19.7° à 24.7°) suivant le schéma renseigné ci-après :

- Zone foncée (zone de confort idéal) à rechercher ;
- Zone grise claire (zone acceptable) ;
- Zone blanche (zone d'inconfort) à proscrire.

Humidité relative de l'air



### 5.3.26 Travaux d'entretien et confortatifs

Toutes les constructions et parties de constructions, clôtures ou autres éléments faisant partie de l'aménagement des abords (murs de soutènement, clôture,...) doivent être entretenus de façon à rester en bon état. Le renouvellement d'un élément de l'enveloppe d'un bâtiment (façades, toiture, menuiseries extérieures,...) est obligatoirement réalisé en conformité avec les dispositions réglementaires du présent règlement de lotissement (notamment faire l'objet d'une autorisation) et tout en respectant scrupuleusement les limites et reculs de propriété définis dans la réglementation.

### Mitoyenneté

Tout nouveau mur mitoyen d'un bâtiment doit être constitué de un ou de deux murs contigus :

- capable(s) d'être porteur(s) de planchers des deux côtés ;
- sans aucun pont acoustique ;
- conforme aux normes de sécurité incendie.

Les constructions mitoyennes doivent répondre à des exigences d'unité esthétique et constructive l'une envers l'autre. Ainsi lors de l'élaboration du premier bâtiment, celui-ci doit obligatoirement éviter de nuire à la viabilité des bâtiments mitoyens à construire ultérieurement.

De même lors de la conception du ou des autres bâtiments attenants, le projeteur doit prendre en compte les différents aspects esthétiques et architecturaux de l'enveloppe de l'immeuble déjà construit. Si deux ans après sa construction, le mur mitoyen reste en attente d'une construction voisine, il doit être revêtu d'un parement autorisé par les prescriptions de la zone spécifique concernée et ne peut en aucun cas être le support d'enseignes ou de dispositifs de publicité.

### 5.3.27 Logements mobiles

L'habitation temporaire ou permanente dans des roulottes, caravanes ou autres logements mobiles est interdite.

### 5.3.28 Constructions provisoires

Les constructions édifiées pour une durée limitée et affectées à des usages temporaires ne sont pas autorisées. Exception est faite au présent article pour les cabanes de chantier qui doivent obligatoirement être supprimées dès la fin du chantier

### 5.3.29 Concept végétal

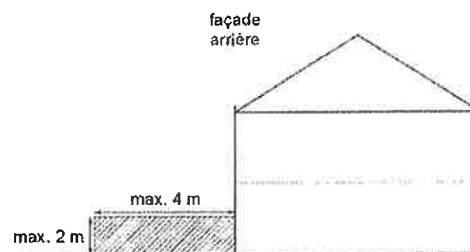
Un concept végétal doit être remis lors du projet d'autorisation de bâtir. Aucune dérogation à cette prescription n'est possible. Un détail explicite et clair des essences, de l'implantation des éléments végétaux, de l'importance de leur présence sur le site doit être remis. L'originalité dans le traitement des espaces, des abords, des cours, des terrasses, des murs est une obligation. L'Administration Communale peut refuser une autorisation si cette demande n'est pas clairement définie et à l'attente du concept du site.

### 5.3.30 Clôtures

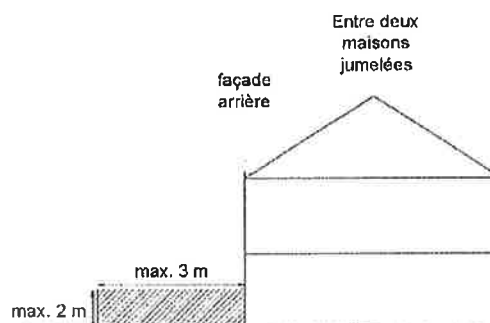
Les clôtures, autant que toutes autres constructions, sont soumises à une autorisation de construire. Lors de l'introduction d'un dossier de demande de permis de construire, le type de clôture, ainsi que les essences utilisées pour la constitution des haies pour une nouvelle construction doivent obligatoirement figurer sur les plans joints au dossier. La clôture sera établie au plus tard dans **les 2 ans** à dater de l'envoi de la permission de bâtir.



A partir de la façade arrière, des clôtures d'une hauteur maximale de 2,00 mètres, d'une longueur de 4,00 mètres sur les limites postérieures et latérales et constituées d'éléments non transparents peuvent être autorisées, à condition qu'elles n'entravent pas la circulation et/ou l'aspect général du quartier.



Les murs de clôture accolés à la façade postérieure entre deux constructions jumelées ou groupées, auront une hauteur maximale de 2,00 mètres et une longueur maximale de 3,00 mètres.



Pour des raisons d'hygiène et/ou de sécurité de la circulation ainsi que pour des motifs esthétiques, l'autorité communale pourra ordonner le placement d'une clôture le long de tout terrain situé en bordure des voiries ou places publiques et en définir la nature. Faute par les intéressés, dûment avertis, de procéder au placement de cette clôture dans un délai de trois mois (en moindre mesure pour des nécessités d'ordre sécuritaire à définir par l'Administration Communale), l'Administration Communale y pourvoira aux frais des intéressés. Les clôtures sèches (murets de soutènement) peuvent être érigées à l'alignement pour autant qu'elles ne portent aucun préjudice aux utilisateurs du domaine public ou semi-public.

### 5.3.31 Végétation

La végétation (p.ex. pelouse, toiture-jardin, accès carrossable béton – gazon) et les plantations de plantes, d'arbustes ou d'arbres **doivent être obligatoirement dominantes** sur la majorité du lotissement. En conséquence, la proportion végétale idéale sur l'ensemble de la surface est de 50% pour les lots comprenant de l'habitat (lots 01 à 17), de 25% pour l'immeuble de rapport et pour l'immeuble CFL (lots 18 et 19).

La description remise lors de la demande d'autorisation de bâtir ainsi que le taux minimal des surfaces végétales est obligatoirement à maintenir dans le temps.

Tout élément végétal (p.ex. plantes grimpantes) ou innovation architecturale ou d'aménagement favorisant le développement intérieur ou extérieur de plantations, végétations ou autres sont préconisés pour l'entièreté du site.

### 5.3.32 Aménagement et entretien des zones végétales

Un soin particulier est à mettre en oeuvre pour la mise en place, l'aménagement et l'implantation des éléments végétaux. Ces zones doivent être parfaitement délimitées. Elles doivent éviter toutes entraves, dégâts (par exemple des coulées de terre) ou autres nuisances au confort et à l'esthétique des domaines publics et privés avoisinants.

#### 5.3.33 Antennes

Toute antenne ou installation similaire est soumise à une autorisation préliminaire.

L'installation d'antennes paraboliques est interdite sur la façade donnant sur le domaine public et sur le versant de la toiture donnant sur le domaine public, sauf s'il s'agit du seul endroit permettant de capter les ondes.

Dans la mesure du possible ces antennes doivent être installées de manière qu'elles ne soient pas visibles.

Les antennes paraboliques doivent être fixées de façon à ce qu'elles ne présentent aucun danger pour le public. Le bourgmestre peut exiger un contrôle de la fixation par un homme de l'art aux frais de l'intéressé.

---

#### 5.3.34 Immeubles collectifs

Chaque bâtiment collectif devra être équipé des locaux suivants :

- Un local spécifique, aéré et fermé, permettant d'abriter un nombre suffisant de conteneurs pour déchets
- Une cave ou grenier privatif pour chaque logement d'une surface minimale de 6m<sup>2</sup>,

Une buanderie commune, avec installation d'eau courante, pouvant accueillir au minimum une machine à laver par logement,

#### 5.3.35 Gestion des déchets

L'immeuble de rapport doit prévoir une zone réservée pour garantir la collecte de différents déchets ménagers. Cette zone nommée « zone de récolte des déchets » sera clairement indiqué sur la demande d'autorisation de bâtir et devra absolument être accessible aisément par les camions d'évacuation des déchets.

#### 5.4 Tableau récapitulatif des prescriptions urbanistiques

Les prescriptions pour le présent projet d'aménagement particulier sont les suivantes (en comparaison avec les prescriptions valables pour les zones du règlement sur les bâtisses en vigueur) :

Désignation des prescriptions	Prescription PAG règlement sur les bâtisses	Prescriptions du PAP – Récapitulatif						
		LOT <sup>1</sup> 01 – 17	LOT 18	LOT 19	LOT 20 – 27	LOT 27 – 30	LOT 31 – 39	LOT 40 – 49
Limite avant	Non spécifié	5,5m – 3m et 20m	4,25m et 4m	5m	/	/	/	/
Limite latérale	4m	4m	4m	5m	4m ou mitoyen	mitoyen	mitoyen	mitoyen
Limite arrière	Non spécifié	6m	4m	5m	6m	6m	6m	/
Profondeur zone constructible	15m	11m 15m	12m	14m	11m 15m	11-12m 15m	12m 15m	8m
Nombre d'étages	3	2 – 3	4	2	2	2 – 3	2 – 3	1
Hauteur des constructions	Non spécifié	7,00m – 10,00m	13,00m	6,00m	8,50m	10,50m	10,50m	< à 3,00
Toiture	1 étage 50% 2 étages 45% 3 étages 35%	Toiture plate	Toiture 30-40% + toiture plate	Toiture 30-40%	Toiture 30-40%	Toiture 30-40%	Toiture 30-40%	Faîte inférieur à 3,50m et toiture plate
Emplacement véhicules	Non spécifié	Voir position 5.3.8						

Extraits du plan d'aménagement général. Pour de plus amples détails, il y a lieu de se référer au règlement en question et aux documents graphiques.

#### Eléments à sauvegarder

Toutes les végétations, talus, haies, arbustes reprises dans la zone sous gestion de l'administration communale (non à charge du lotisseur).

#### Eléments bâtis ou naturels à sauvegarder

Sans objet dans le cadre de ce présent projet d'aménagement particulier.

<sup>1</sup> c.f. explications renseignées à la page 15 concernant les lots 01 et 17

## **Art. 6 AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC**

### « Zone 01 : Lotissement neuf Niederkorn »

#### **6.1 Fonds destinés à être cédés à la commune**

Le présent article s'adresse directement à tout lotisseur / promoteur privé, à moins que le lotissement, dont question, sera réalisé directement par les moyens propres de l'Administration communale de Differdange.

Après la création des voiries d'accès et les espaces à usage du public suivant le plan d'aménagement particulier, les fonds y relatifs sont à céder gratuitement à la commune

Tous les frais relatifs à cette session sont à charge du lotisseur/promoteur. Dès lors une convention écrite sera créée entre la commune et le promoteur établissant les engagements de chacun face à la cession.

La superficie de ces fonds correspond **approximativement à 3.488,78 m<sup>2</sup>** comprenant :

- les voiries de 287,18 m<sup>2</sup> ;
- les espaces de stationnement et parking public de 198,00 m<sup>2</sup> ;
- les espaces verts publics, zones de jeux et aires végétales de 963,90 m<sup>2</sup> ;
- l'espace piétonnier, la piste cyclable et les circulations diverses de 1.940,58 m<sup>2</sup> ;
- le bassin de rétention de 99,12 m<sup>2</sup> ;

Sans mesurage actuel précis et bornage des zones, ces surfaces sont calculées suivant le projet d'aménagement particulier et équivalent à un pourcentage **approximatif de 33,5%** du lotissement neuf à céder à la commune.

Note : La surface exacte des fonds à céder est déterminée après exécution des infrastructures et suivant mesurage précis par l'Administration du cadastre.

#### **6.2 Aménagement des voies et places publiques ou ouvertes à la circulation publique**

##### **Prescription réglementaire générale**

Tous les ouvrages seront conçus et leur réalisation surveillée par un homme de l'art dûment habilité par les dispositions légales. Les plans d'exécution, les bordereaux techniques et les devis y relatifs seront soumis pour approbation au collège des bourgmestre et échevins et aux autres services concernés avant le démarrage des travaux. Tout changement par rapport aux plans et prescriptions techniques approuvés est à soumettre au collège des bourgmestres et échevins dans les meilleurs délais. Les ouvrages sont réceptionnés par un homme de l'art en présence des responsables communaux et en présence des autres services concernés.

##### **Surfaces et matériaux**

Désignation	Surface m <sup>2</sup>	Matériaux à employer
Les voiries	287,18	Béton asphaltique (avec pente) vers des zones aménagées de filtration et d'évaporation naturelle
Places de stationnement	198,00	Dallages autobloquants drainant + garages suivant plans PAP
Espaces verts publics, zones de jeux, aires végétales	963,90	Végétal, dallages autobloquants drainant dallages en caoutchouc
Espace piétonnier, piste cyclable et circulations diverses	1.940,58	Dallages autobloquants, béton asphaltique, empierrement
Bassin de rétention, réseau d'eau pluviale	99,12	Usage de fossés d'évaporation et de filtration naturels, d'écoulement (caniveaux, etc.) ouvert
<b>Surface totale</b>	<b>3.488,78</b>	



### **Infrastructure à créer**

Désignation	Commentaires
Raccordement à la canalisation d'évacuation des eaux usées et pluviales, des raccordements au réseau d'adduction d'eau et extension du réseau d'éclairage public	Raccordement à la conduite existante dans la rue suivant les prescriptions techniques de la commune
Extension du réseau d'électricité (Cegedel)	Suivant les prescriptions de la CEGEDEL
Extension du réseau téléphonique (P&T) et TV	Suivant prescriptions P&T
Aménagement d'une rampe d'accès et de l'escalier y afférent entre la rue du Verger et la nouvelle place supérieure	Suivant plan et aménagement PAP
Création d'un bassin de rétention sur la partie basse et son accès	Suivant plan et aménagement PAP
Remblaiement de certains lots pour leur mise à niveau avec la voirie	Suivant plan et aménagement PAP
Aménagement parking aérien	Suivant plan et aménagement PAP

#### **6.3 Frais d'infrastructure**

Les frais d'infrastructure décrits ci-dessus et repris sous le plan dans la « zone 1 - lotissement neuf Niederkorn » sont intégralement à charge du lotisseur.

#### **« Zone 02 : Bâtiments existants rue du Verger et Avenue de la liberté »**

S'agissant de constructions existantes, aucun fonds n'est à céder à la commune. Toutes les réparations et frais d'infrastructure lors de transformations, constructions ou rénovations sont à charge du demandeur.

#### **« Zone 03 : Bâtiment CFL »**

Les frais d'infrastructures et d'aménagement divers (stationnement véhicules ou zones piétonnes) à l'intérieur du lot sont à charge de la CFL. Aucun fond du lot 19 n'est à céder à la commune de Differdange.

#### **« Zone 04 : Zone inchangée sous gestion communale »**

L'intégralité des frais d'infrastructures, d'aménagement divers, d'espaces verts, de sentiers, d'accès et de pistes piétonnes et cyclables sur ce lot est intégralement à charge de l'administration communale de Differdange.