



COMMUNE DE DIFFERDANGE

Modification ponctuelle du PAP « zwësche Lauterbännchen »

Partie écrite

Avril 2025

Référence: 16670/PA3/34C

Le présent document appartient à ma décision
du: 06/06/2025

Le Ministre des Affaires Intérieures

Leon Gloden

MAITRE D'OUVRAGE



Commune de Differdange
40, avenue Charlotte
L-4530 Differdange

ELABORATION DOSSIER PAP



Belvedere Architecture S.A.
1, Square Peter Dussmann
L-5324 CONTERN

SOMMAIRE

I	INTRODUCTION	3
II	DELIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES	4
III	GENERALITES	5
	1. MODE D'UTILISATION DU SOL	5
	2. DEGRE D'UTILISATION DU SOL	5
	3. LOGEMENTS DE SERVICE	5
	4. ACCES ET EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT	6
	A. Emplacements de stationnement automobile	6
	B. Emplacements de stationnement pour vélos	6
	C. Accès	6
	5. AMENAGEMENTS DES ESPACES VERTS PRIVES ET ADAPTATION AU RELIEF	6
	6. IMPLANTATION	7
	7. NOMBRE DE NIVEAUX ET HAUTEURS	7
	8. TOITURES	7
	9. CONCEPT ARCHITECTURAL, LES MATERIAUX ET COULEURS	7
	10. ENSEIGNES	8
	11. LES EQUIPEMENTS DE TELECOMMUNICATION	8
	12. LES CLOTURES	8
	13. RESEAUX D'INFRASTRUCTURES ET RACCORDEMENTS PARTICULIERS	8

I INTRODUCTION

Le projet d'aménagement particulier (PAP) a pour objet l'exécution du Plan d'Aménagement Général (PAG). Il précise et complète à ces fins les dispositions réglementaires relatives à la zone concernée en fonction de son mode et degré d'utilisation.

Pour tout ce qui n'est pas défini par le présent règlement, la partie écrite du PAG de la Commune de Differdange reste d'application.

On entend par PAG en vigueur le « Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites » comprenant la partie graphique du PAG, la partie écrite du PAG et le règlement sur les bâtisses.

Le PAP « zwësche Lauterbännchen » initial (n° de référence 16670/34C) a été approuvé par le Ministre de l'Intérieur le 25.09.2012.

Conformément à l'article 26 (2) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, cette modification ponctuelle agrandit le périmètre du PAP « zwësche Lauterbännchen » (n° de référence 16670/34C).

II DELIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES

Le périmètre de la présente modification ponctuelle du PAP « zwësche Lauterbännchen » est délimité sur le plan de la partie graphique par un trait noir, épais et continu.

Il concerne les parcelles cadastrales n° 2841/8834, 2843/8840 et 2845/9780 de la section A de Niederkorn et couvre une superficie totale de 4 722 m².

III GENERALITES

1. Mode d'utilisation du sol

Le plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Differdange fixe le mode d'utilisation des sols de la manière suivante :

La zone spéciale 2 est exclusivement destinée à accueillir :

- des activités de commerce ;
- des logements de service inférieurs à 100 m² ;
- 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 ;
- que des activités de récréation.

La zone eco c-1 est exclusivement destinée à accueillir :

- des activités industrielles légères ;
- des activités artisanales ;
- des activités de commerce de gros ;
- des activités de transport ou de logistique ;
- des équipements collectifs techniques.

Sont également autorisés, complémentaires à l'activité principale :

- des activités de commerce de détail ;
- des activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux ;
- le stockage de marchandises ou de matériaux ;

Y sont admis des établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée.

Sont également admis des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière.

2. Degré d'utilisation du sol

La surface construite brute maximale, l'emprise au sol maximale, la surface maximale pouvant être scellée et le nombre de logements sont fixées dans la partie graphique du PAP.

3. Logements de service

L'installation de logements est prohibée, à l'exception de logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière. Il n'est accepté qu'un seul logement de service au maximum par lot. Le logement de service devra être intégré dans le bâtiment principal.

4. Accès et emplacements de stationnement

A. Emplacements de stationnement automobile

Le nombre d'emplacements de stationnement est défini de la manière suivante :

- 1 emplacement par logement intégré,
- 1 emplacement par tranche de 60 m² de surface construite brute pour les cafés, les restaurants, les établissements industriels et artisanaux et les surfaces commerciales ;
- 1 emplacement par entité de logement de type co-living ou toute autre forme d'entité similaire ;
- 1 emplacement par tranche de 3 chambres pour les constructions hôtelières ;
- 1 emplacement par tranche de 2 chambres meublées.

1 emplacement handicapés est à aménager par tranche de 50 emplacements.

Une extension du bâtiment ne sera possible qu'en fonction des possibilités d'agrandissement de l'aire de stationnement. Dans le cas où il n'est pas possible d'aménager les emplacements supplémentaires sur le terrain même du projet, une taxe compensatoire sera définie sur les surfaces additionnelles.

Les emplacements sont interdits dans les bandes vertes privées et publiques.

B. Emplacements de stationnement pour vélos

Le nombre minimum d'emplacements pour vélos requis est défini comme suit (à arrondir à l'unité supérieure) :

- un emplacement par tranche de 500 m² de surface construite brute pour les bureaux, administrations et activités de services professionnels et un emplacement supplémentaire par tranche de 70 m² de surface construite brute pour les activités générant un taux de visiteurs important ;
- un emplacement par tranche de 30 m² de surface de vente par immeuble de commerce ayant une surface de vente inférieure à 1000 m² ;
- un emplacement par tranche de 200 m² de surface de vente par immeuble de commerce ayant une surface de vente supérieure ou égale à 1000 m² ;
- un emplacement par tranche de 30 m² de surface brute pour les cafés et restaurants ;
- un emplacement par tranche de 50 m² de surface construite brute ou un emplacement par tranche de 5 salariés pour les établissements industriels et artisanaux ;
- un emplacement par 40 places visiteurs dans les infrastructures culturelles et sportives ;
- un emplacement pour 1 unité de logement étudiant.

C. Accès

Deux accès de 8,0 mètres au maximum sont autorisés sur la voirie publique.

5. Aménagements des espaces verts privés et adaptation au relief

Les indications concernant les niveaux du terrain se basent sur le plan topographique « 20191630_LP_T001 » élaboré par le bureau LuxPlan S.A. en date du 18.10.2019.

Une tolérance de plus ou moins 1,00 mètre est admise vis-à-vis des courbes de niveau définies dans la partie graphique du PAP.

En cas de remblai ou de déblai du terrain, le raccord au relief des terrains voisins est à réaliser par des murs de soutènement ou avec des pentes aussi faibles que possible et ce remblai ou déblai doit être compris à l'intérieur des limites de propriété. Les talus ne doivent pas excéder un mètre et demi de dénivelé. Des

dérogations peuvent être accordées pour des terrains ayant des dénivellations importantes et sur base de pièces à l'appui.

6. Implantation

Les constructions principales sont à implanter à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé, indiquées dans la partie graphique du PAP par un traitillé rouge. Afin de permettre une flexibilité d'aménagement, ces surfaces sont volontairement supérieures à la surface constructible brute maximale du lot.

Les constructions souterraines sont à implanter à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines, indiquées dans la partie graphique du PAP par un traitillé brun.

Les avant-corps sont à implanter à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour avant-corps, indiquées dans la partie graphique du PAP par un traitillé violet.

Les reculs sont définis comme minimum. En cas de discordance, les cotes de recul priment sur les cotes de dimensionnement des emprises constructibles.

Les façades principales sont à aligner parallèlement à l'axe de la route de Bascharage (N31).

7. Nombre de niveaux et hauteurs

Le nombre de niveaux hors-sol et sous-sol est fixé dans la partie graphique du PAP.

La hauteur maximale des constructions est fixée dans la partie graphique du PAP. Exceptionnellement, une hauteur de 20,50 mètres pourra être autorisée pour des aménagements du type cage d'escalier, ascenseur ou similaire.

Les superstructures, par ex. cabine technique, élément de climatisation etc., sur la toiture doivent être limitées à 25 % de la surface totale et s'inscriront dans un gabarit théorique formé par l'intersection du plan de la façade et du pan fictif d'un toit dont la pente maximale ne peut dépasser un angle de quarante-cinq degrés.

La hauteur du bâtiment est mesurée à partir du niveau de référence (295,00) indiqué dans la partie graphique du PAP.

8. Toitures

Seules les toitures plates sont autorisées sur l'ensemble du PAP.

Il est impératif de mettre en œuvre un système de récupération et d'utilisation des eaux pluviales (par ex. pour les installations sanitaires et pour l'entretien des surfaces de verdure).

9. Concept architectural, les matériaux et couleurs

Les bâtiments devront être simples, avoir des proportions harmonieuses et créer des ensembles cohérents. Les façades arrière doivent être traitées avec autant de soin que les façades principales.

Les matériaux préconisés pour les façades sont l'enduit, le verre, l'acier, le bois, le bardage métallique de haute qualité, les maçonneries apparentes en briques, pierres naturelles, des éléments préfabriqués en béton de structures diverses.

Sont proscrits les matériaux suivants : les bardages du type PVC ou similaire, des bardages colorés de façon arbitraire ou portant une publicité quelconque. Dans le cas de l'utilisation de bardage métallique, une grande recherche dans le détail est requise (ouvertures, transition vers d'autres matériaux, socle du bâtiment, acrotères, etc.)

10. Enseignes

Les enseignes publicitaires font partie intégrante de la demande de permis de bâtir et elles doivent être indiquées au plan et détaillées dans la spécification des matériaux.

Les enseignes comprennent les enseignes en toiture et les enseignes fixées au sol. Elles sont autorisées uniquement sur les terrains privés.

11. Les équipements de télécommunication

Les antennes paraboliques ou autres équipements de transmission ou de réception sont autorisés que sur la toiture des bâtiments et à l'intérieur du gabarit théorique pour les superstructures.

12. Les clôtures

Les terrains ne peuvent être clôturés que par des haies vives ou des grillages cachés par des plantes grimpantes. Ces clôtures ne pourront pas dépasser la hauteur totale de 1,90 mètres au-dessus du terrain.

Là où le relief l'exige, des murets de soutènement peuvent faire office de clôture, sans toutefois que le muret ne dépasse un mètre au-dessus du niveau du sol et que la hauteur totale clôture et muret n'excède pas 1,90 mètres de haut.

13. Réseaux d'infrastructures et raccordements particuliers

L'évacuation des eaux se fait par système séparé, la parcelle est à raccorder séparément au système de canalisation des eaux usées ainsi qu'au système de canalisation des eaux pluviales.

Les différents réseaux seront aménagés aux frais du maître d'œuvre suivant la convention établie. Sont également applicables, les dispositions relatives du règlement-taxé communal relatif à l'approvisionnement en eau potable.

Les dispositions techniques détaillées sont à déterminer au plus tard lors du dépôt du permis de construire.