

**PARTIE ÉCRITE\_INDEX A**

**modifiant ponctuellement la version du 17.10.2016 faisant partie intégrante du PAP PLATEAU DU FUNICULAIRE 1-2 (Ref 17882/34C) approuvé par le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région le 02.05.2017**

**1. Généralités****1.1 Objet**

La présente *partie écrite* fait partie intégrante du PAP PLATEAU DU FUNICULAIRE 1-2 et fait référence au plan n° G-1-500-d (version du 25.08.2020), appelé par la suite *partie graphique*. La présente *partie écrite* et cette *partie graphique* sont indissociables.

Tout ce qui relève de la sécurité, salubrité et solidité est régi par le Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites ainsi que, le cas échéant, par la *partie écrite* du PAG actuellement vigueur.

Les documents graphiques et écrits relatifs au Plan Directeur et au rapport justificatif illustrent la démarche et étayent les dispositions réglementaires. Ils ne sauraient être invoqués pour imposer des contraintes réglementaires autres que celles de la *partie écrite* et de la *partie graphique*

Les dimensions extérieures des constructions s'entendent isolation, façades climatiques et revêtements des murs extérieurs inclus.

Tous les travaux de déblai et de remblai doivent être réalisés conformément aux exigences du plan d'assainissement et de sécurisation approuvé par le Ministre de l'Environnement.

**1.2 Portée de la modification du PAP PLATEAU DU FUNICULAIRE**

L'ensemble des terrains couverts par le PAP PLATEAU DU FUNICULAIRE 1-2 sont repris dans la *partie graphique*.

**1.3 Régimes de propriété**

Les régimes de propriété sont repris dans le relevé parcellaire annexé à l'extrait cadastral du 15 juin 2020 joint au dossier PAP sous la rubrique „documents supplémentaires“.

**2. Aménagement du domaine privé**

Les valeurs relatives au degré d'utilisation du sol sont fixées dans le tableau intégré à la *partie graphique* pour chaque lot.

DEWEY MULLER



Version du 25.08.2020 pour procédure

## 2.1 Terrains à bâtir

Le PAP PLATEAU DU FUNICULAIRE prévoit la création de lots.

La subdivision des lots ultérieurement à l'entrée en vigueur du PAP PLATEAU DU FUNICULAIRE est autorisée.

Dans le cas où les lots sont subdivisés en parcelles comme décrit ci-dessus, les parcelles doivent rester constructibles conformément aux données de la *partie graphique*. La subdivision définitive des lots en parcelles ainsi que leur mesurage et leur enregistrement par l'Administration du Cadastre et de la Topographie a lieu, au plus tard, avant l'introduction de la demande de permis de construire concernant ce lot.

## 2.2 Types de constructions et fonctions

Le PAP PLATEAU DU FUNICULAIRE 1-2 prévoit des immeubles à appartements et des immeubles comprenant des surfaces pour le commerce, la restauration et les services.

Y sont également autorisés des équipements sociaux, des services médicaux et paramédicaux ainsi que des activités artisanales n'occasionnant pas de nuisances.

Le lot 1.1 et le rez-de-chaussée de la moitié ouest du lot 2 ne peuvent pas être affectés à l'habitat.

## 2.3 Implantation des bâtiments et reculs à observer

L'implantation des constructions est fixée par les reculs et les alignements repris dans la *partie graphique*.

## 2.4 Dispositions des constructions

La *partie graphique* reprend la disposition des constructions.

En outre, les dispositions suivantes sont à respecter :

### a) Saillies

Sans préjudice de la réglementation en matière de permission de voirie, et lorsque la *partie graphique* ne contient pas d'indications spécifiques concernant les saillies, les éléments architecturaux, de quelque nature qu'ils soient, ne peuvent dépasser les limites minima/maxima des surfaces constructibles des constructions principales, à l'exception des éléments suivants :

- Les auvents au-dessus des entrées d'immeubles et les balcons jusqu'à concurrence d'une profondeur de 1,50 m ;
- Les saillies structurantes comme les oriels et les éléments de façades des étages pleins jusqu'à concurrence d'une profondeur de 0,50 m. La surface

en élévation (Ansichtsfläche) de la somme des saillies ne peut être supérieure à 50% de la surface du pan de façade à laquelle elles se rapportent.

- Les coursives non closes jusqu'à concurrence d'une profondeur de 1,50 m. Leur surface en élévation (Ansichtsfläche) n'est pas limitée.
- Les éléments en relief fixes tels que notamment des hauts - reliefs et des murs d'escalade jusqu'à concurrence d'une profondeur de 1,00 m. Leur surface en élévation (Ansichtsfläche) n'est pas limitée.

Les éléments architecturaux repris ci-dessus doivent être disposés de manière à laisser une hauteur libre de minimum 3,50 m mesurée à partir du niveau fini du domaine public, respectivement du domaine privé frappé d'une servitude de passage, s'ils empiètent sur ceux-ci.

b) Dépendances souterraines

La limite des surfaces constructibles des dépendances souterraines telle qu'elle est indiquée dans la *partie graphique* ne peut être dépassée. Un empiètement d'éléments techniques au-delà de cette limite, tels notamment les aérations, contreforts, conduites, fondations et autres est cependant autorisé, pour peu que cet empiètement ne soit supérieur à 1,00 m.

c) Avant-toits

Les avant-toits, tels que repris dans la *partie graphique* (trait pointillé bleu), doivent être disposés de manière à laisser une hauteur libre de minimum 3,50 m mesurée à partir du niveau fini des espaces extérieurs, qu'il s'agisse du domaine privé ou du domaine public.

## 2.5 Nombre d'étages pleins

Le nombre maximal d'étages pleins hors sol figurant dans la *partie graphique* est compté à partir de la rue (axe de référence) se rapportant au lot correspondant, tel qu'il est repris dans le tableau intégré à la *partie graphique*.

Plusieurs étages en sous-sol sont autorisés dans la mesure où l'évacuation des eaux usées du niveau le plus profond est assurée et que le concept d'assainissement et de sécurisation des sols le permet.

## 2.6 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est indiquée dans la *partie graphique* sous la forme d'un tableau reprenant les données correspondant à chaque lot. La hauteur d'une construction est la différence entre la hauteur de référence (axe de la rue) et la hauteur de l'arête supérieure de la corniche.

Le sigle + signifie qu'un étage supplémentaire peut être réalisé au-dessus du dernier étage plein. Cet étage supplémentaire doit être réalisé sous forme d'étage en retrait. Cet étage supplémentaire doit respecter un retrait minimal d'au moins 1,50 m par rapport à l'une des façades du dernier étage plein situé en dessous. La surface construite brute de cet étage supplémentaire ne doit pas dépasser 80% de la surface construite brute de l'étage plein situé immédiatement au-dessous.

Le niveau altimétrique maximal du rez-de-chaussée est mesuré à partir des différents axes de référence, tels repris à titre indicatif dans la *partie graphique*. Pour des raisons techniques justifiées, le niveau altimétrique maximal du rez-de-chaussée peut dépasser d'un mètre les hauteurs indiquées dans la *partie graphique*.

## 2.7 Toitures et superstructures

Seuls les toits plats sont autorisés. Une pente de 5° est autorisée pour des raisons techniques concernant l'évacuation des eaux.

Les superstructures techniques situées sur les toitures sont autorisées dans la mesure où :

- Elles respectent un retrait minimal de 1,20 m par rapport à l'aplomb des façades des étages situés au-dessous,
- Elles ne dépassent pas l'arête supérieure de la corniche de plus de 4,00 m.

## 2.8 Emplacements de stationnement

Le nombre d'emplacements de stationnement minimum pour chaque unité de logement figure dans le tableau reprenant l'ensemble des lots intégré à la *partie graphique*. Les emplacements de stationnement doivent être à l'intérieur des constructions.

Si la réalisation de ces emplacements s'avère impossible, le paiement d'une taxe compensatoire, dont le taux et les modalités sont fixés au règlement taxe, est requis.

Le nombre d'emplacements de stationnement minimum pour chaque unité de logement, tel que repris dans la *partie graphique* peut être revu à la baisse dans le cadre de la réalisation de logements spécialisés, à savoir :

- 0,25 emplacements de stationnement par unité de logement pour les logements encadrés ;
- 0,00 emplacements de stationnement par lit pour les logements d'étudiants et les logements jeunes.

Les garages souterrains peuvent abriter les emplacements de stationnement desservant plusieurs immeubles.

Un nombre suffisant d'emplacement pour vélos est à prévoir pour chaque immeuble. Ces emplacements peuvent être prévus à l'intérieur des bâtiments, dans les garages souterrains ou en dehors des bâtiments à condition qu'ils soient intégrés aux aménagements extérieurs, tel décrit à l'article 2.10 g).

En ce qui concerne les fonctions autres que le logement, il peut être renoncé à la création d'emplacements de stationnement pour les fonctions d'intérêt collectif telles que notamment les crèches et foyers de jour.

## 2.9 Accès aux constructions

### a) Entrées des immeubles

En principe, les entrées d'immeubles doivent se trouver au rez-de-chaussée des immeubles.

### b) Accès carrossables

La disposition des accès carrossables doit tenir compte des aménagements et des plantations sur le domaine public. La largeur de ces accès est à réduire au strict minimum.

L'aménagement d'accès carrossables desservant les garages est interdit le long des façades orientées vers l'*Esplanade*.

Le stationnement est interdit sur les accès carrossables desservant les garages, lorsque ces accès desservent des garages collectifs.

Par lot, la largeur cumulée des accès carrossables est fixée comme suit :

- Maximum 50,00 m sur le lot 1.1 ;
- Maximum 08,00 m sur le lot 1.2 ;
- Maximum 16,00 m sur le lot 2.

Les largeurs des accès carrossables sont mesurées sur la limite de propriété et se comprennent aires d'accès pour piétons et cyclistes non incluses.

### c) Servitudes de passage

Les surfaces du lot 1.2 frappées d'une servitude de passage ainsi que l'obligation de prévoir un passage ouvert au public sur le lot 1.2 sont reprises dans la *partie graphique*.

## 2.10 Aménagements extérieurs

Les aménagements extérieurs doivent être indiqués dans les plans relatifs à l'autorisation de construire.

Sur le lot 1.2, au moins 10 arbres sont à planter. L'essence des arbres doit être choisie de manière à ce que les arbres n'aient pas besoin de pleine terre.

### a) Réalisation et entretien

Les aménagements extérieurs doivent être réalisés en même temps que les travaux de construction et conformément aux prescriptions du plan d'assainissement et de sécurisation mis en place par le Ministère de l'Environnement. Ils doivent être entretenus et protégés en fonction des contraintes environnementales et de façon durable.

## d) Clôtures

Les clôtures jouxtant le domaine public doivent être réalisées sous forme de haies ou de haies complétées par des grillages.

Toutes les autres clôtures peuvent être réalisées sous forme de haies, de murs, de murets, d'espaliers, de grillages, de treillis, de panneaux en verre, de lattis en bois ou de combinaisons de ces éléments.

Les clôtures peuvent accuser une hauteur de maximum 1,50 m, à l'exception des cas suivants :

- Clôtures servant de protection contre les vues directes et situées dans une bande de 3,00 m parallèle aux constructions.

La mise en œuvre de bâches en plastique, de panneaux en matières synthétiques imitant des matériaux naturels sont interdits. Les clôtures peuvent être réalisées sous forme de modules prêts à poser, pour peu que ces modules soient rectangulaires ou carrés et présentent un aspect sobre et homogène.

## c) Plantations

Pour les haies, seules les essences indigènes, telles définies par les autorités compétentes en la matière sont autorisées.

## d) Surfaces consolidées

Des surfaces consolidées sont uniquement autorisées aux abords immédiats des constructions sous forme de chemins d'accès, d'aires carrossables desservant les garages et d'aires de repos. Elles sont à réaliser en matériaux perméables dans la mesure où ceci est compatible avec l'utilisation envisagée.

## e) Emplacements réservés aux poubelles

Les emplacements réservés aux poubelles sont interdits à l'extérieur.

## f) Constructions d'agrément

Sont considérées comme constructions d'agrément, les constructions de moindre envergure non destinées au séjour prolongé de personnes, accolées ou non aux constructions principales.

Sur les lots 1.1, 1.2 et 2, les constructions d'agrément sont uniquement autorisées dans les espaces collectifs extérieurs. Y sont autorisés les pergolas, espaliers, abris contre la pluie et le soleil, pavillons abritant les sorties de garages souterrains, abris pour vélos ou autres constructions comparables. Par lot, la surface cumulée de l'emprise au sol de toutes les constructions d'agrément ne peut être supérieure à 1,50 m<sup>2</sup>/ares. Les constructions d'agrément doivent s'intégrer au concept architectural et paysager général. En règle générale, leur hauteur à la corniche ne dépassera pas 4,00m.



Les avant-toits, tels que repris dans la *partie graphique* du présent PAP ne sont pas considérés comme constructions d'agrément.

L'implantation et les dimensions des constructions d'agrément doivent être indiqués dans les plans relatifs à l'autorisation de construire.

g) Servitudes

Servitude esthétique

La conception et l'aménagement des surfaces extérieures des lots 1.2 et 2, frappés, en partie, d'un droit de passage, doivent s'accorder à la conception et à l'aménagement du domaine public qui les borde.

Servitude de surplomb

Pour les lots n° 1.1 et n° 2, les saillies et avant-toits autorisés conformément aux articles 2.4 a) et c) du présent document peuvent surplomber le lot 1.2.

h) Matériaux

Les matériaux employés pour les aménagements extérieurs tels murs, clôtures etc. seront identiques pour chaque lot, doivent faire l'objet d'une étude d'ensemble s'orientant au *manuel paysage* et doivent être indiqués dans les plans relatifs à l'autorisation de construire.

i) Remblais / déblais de terre et travaux de soutènement

Aucun mouvement de terre, que ce soit déblai ou remblai, ne peut être effectué, s'il ne respecte pas les prescriptions et conditions stipulées par l'administration de l'environnement en vue de la sécurisation et l'assainissement du terrain (n° d'autorisation : AZ 1/05/0253).

## 2.11 Volumes à démolir et infrastructures à déplacer

En fonction du plan d'assainissement et de sécurisation, ainsi que des coûts et des exigences du projet urbanistique, la démolition partielle ou complète des éléments architectoniques suivants est envisageable :

- Structure porteuse en béton de l'ancien funiculaire le long de la rue Emile Mark ;
- Mur de soutènement du plateau dans son état actuel.

Dans le cas d'une conservation partielle ou complète de ces éléments, ces derniers doivent être intégrés au projet, aussi bien au niveau fonctionnel que conceptuel.

### **3. Aménagement du domaine public**

#### **3.1 Fonds à céder à la commune**

Les surfaces réservées à la circulation automobile, aux pistes cyclables et aux chemins piétons ainsi que les places et les espaces verts qui doivent être cédés à la Commune sont représentées à l'aide des symboles et des couleurs prévus à cet effet par la légende-type.

#### **3.2 Aménagement des voiries et des places**

La conception et le gabarit des rues, des espaces piétons et des places, y compris celles des plantations d'arbre obligatoires, sont repris dans la *partie graphique*.

Les principes du concept paysager sont décrits plus amplement dans la partie B (plans complémentaires au rapport justificatif).

Les données concernant les matériaux, les couleurs, le mobilier et les plantations doivent cependant être précisés et fixés de manière définitive au niveau de la mise en œuvre du présent PAP PLATEAU DU FUNICULAIRE 1-2, à savoir dans les plans d'exécution et la Convention dressés conformément aux articles 35 et 36 de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Tous les travaux de déblai et de remblai doivent être réalisés conformément aux exigences du plan d'assainissement et de sécurisation approuvé par le Ministre de l'Environnement.

#### **3.3 Emplacements de stationnement**

La localisation et le nombre de places de stationnement publiques sont repris dans la *partie graphique*. Dans certains cas, en particulier lorsque la réalisation des infrastructures techniques l'exige, la réalisation des places de stationnement pourra diverger de la planification d'origine.

Les places de stationnement doivent être intégrées au concept paysager général du point de vue esthétique. Les détails de la conception paysagère doivent être fixés dans la Convention entre la Commune et les promoteurs.

#### **3.4 Esthétique**

Conformément à l'article 4 (4) du Règlement Grand-Ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier, chaque lot doit être conçu de manière à garantir une cohérence et homogénéité au niveau du langage architectural, des matériaux employés, de la couleur, des volumétries et des aménagements extérieurs.



#### 4 Dispositions supplémentaires

Chaque unité de logement doit disposer d'une surface de rangement sous forme de cave privative et/ou de débarras dans le logement dont la surface cumulée doit être au minimum :

- 4,00 m<sup>2</sup> par unité de logement pour les logements dont la surface habitable selon cadastre vertical est inférieure ou égale à 40,00 m<sup>2</sup> ;
- 6,00 m<sup>2</sup> par unité de logement pour les logements dont la surface habitable selon cadastre vertical est supérieure à 40,00 m<sup>2</sup>.

Dans le cadre de la réalisation de logements spécialisés repris ci-après, la surface requise pour chaque unité de logement peut également être prévue sous forme de niche de rangement ou de placard :

- 1,50 m<sup>2</sup> par unité de logement pour les logements encadrés (personnes à besoins spécifiques) ;
- 1,00 m<sup>2</sup> par lit pour les logements d'étudiants.

Maître d'ouvrage :  Ville de Differdange 40, avenue Charlotte 4530 Differdange  LUXEMBOURG	Date et signature :
Maître d'œuvre :  DEWEY MULLER Partnerschaft mbB Architekten Stadtplaner 15b, boulevard Grande-Duchesse Charlotte 1331 Luxembourg  LUXEMBOURG	Date et signature :

Avis du service du Ministère de l'Intérieur :
Vote provisoire – Commune de Differdange :
Vote définitif – Commune de Differdange :
Autres :
Autres :
Approbation du Ministre de l'Intérieur :