

**PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER
NOUVEAU QUARTIER
« Nesto »**

à NIEDERKORN

PARTIE ECRITE



Objet :

Plan d'Aménagement Particulier Nouveau Quartier « Nesto » A Niederkorn

Commune :

Administration communale de la Ville de Differdange

40, Avenue Charlotte

L - 4530 DIFFERDANGE

Date :

13 Décembre 2018

Parcelle :

Propriété de Ville de Differdange liée par Bail emphytéotique à Héliosmart s.a.

Les parcelles sont inscrites au cadastre dans la section A de Niedercorn

Maître de l'ouvrage :

Heliosmart Développement s.a.

13, Rue de l'Industrie

L - 8399 Ecoparc Windhof


Auteur de projet :

Atelier d'Architecture Dariusz Pawlowski Sarl

17, Wakelter

L – 6982 Oberanven

info@atarch.lu



Pilotage projet en assistance au maître de l'ouvrage :

PROgroup S.A

11, rue de l'Industrie

L-8399 Ecoparc Windhof

Tél.: +352 – 26 10 70 07

fmanigart@progroup.eu

Dépôt du projet d'aménagement auprès de l'Administration Communale de Differdange	
Avis de conformité du Collège Echevinal	
Enquête publique : du au	
Avis de la Cellule d'Evaluation	
Adoption par le Conseil Communal	
Approbation ministérielle	

TABLE DES MATIERES

1 GENERALITES	8
1.1 Objet	8
1.2 Délimitation et contenance des parcelles concernées	8
2 DEFINITIONS RELATIVES AUX MODES D'UTILISATION DU SOL, A L'OCCUPATION DU SOL ET A LA MIXITE DES FONCTIONS	9
2.1 Définitions relatives au mode d'utilisation du sol	9
2.2 Degré de mixité des fonctions	9
2.3 Dispositions relatives au logement à coût modéré	9
2.4 Dispositions relatives aux modes d'utilisation du sol spécifiques au présents PAP	10
2.5 Dispositions relatives aux indications complémentaires spécifiques au présent PAP	10
2.6 Dispositions relatives aux servitudes spécifiques au présent PAP	11
2.7 Dispositions dérogatoires par rapport au PAG et au Règlement de Bâtisses en vigueur : exposé et justification	11
2.8 Constructions et éléments naturels à conserver, constructions à démolir	11
2.8.1 Eléments naturels à conserver	11
2.8.2 Constructions à conserver / à démolir	11
3 AMEMAGEMENT DU DOMAINE PRIVE	12
3.1 Degré d'utilisation du sol	12
3.2 Emplacements de stationnement	12
3.2.1 Emplacements de stationnement pour voitures	12
3.2.2 Emplacements pour deux roues	12
3.3 Prescriptions dimensionnelles	12
3.3.1 Nombre d'unités de logement par construction	12
3.3.2 Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol	12
3.3.3 Reculs des constructions et distances à observer entre constructions	12
3.3.4 Nombre de niveaux	13
3.3.5 Hauteurs des constructions	13
3.3.6 Toitures	13
3.3.7 Etages en retrait	13
3.4 Esthétique, couleur et emploi des matériaux	13
3.4.1 Façades et ouvertures	13
3.4.2 Installations techniques intégrées à la toiture	13
3.4.3 Emploi des matériaux	14
3.4.4 Disposition des unités de logement	14
3.4.5 Espace de stationnement	14
3.5 Accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation	14
3.6 Accès piétonnier aux bâtiments	14
3.7 Surfaces pouvant être scellées	14

3.8	Surfaces privées destinées à recevoir des plantations	14
3.9	Remblais et déblais	15
3.10	Clôtures, murs et limites parcellaires	15
3.11	Gestion des eaux pluviales	15
3.12	Gestion des déchets	15
3.13	Performance énergétique	15
4	AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC	16
4.1	Fonds à céder à la Commune	16
4.2	Aménagement détaillé des fonds nécessaires à la viabilisation du projet	16
4.3	Mise en œuvre et exécution du présent PAP NQ	16

1 GENERALITES

Le cadre réglementaire pour le présent Plan d'Aménagement Particulier (PAP) est le suivant :

- la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'Aménagement communal et le développement urbain,
- le règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du Plan d'Aménagement Particulier « quartier existant » et du Plan d'Aménagement Particulier « nouveau quartier », portant exécution du Plan d'Aménagement Général de la Ville de Luxembourg (en application de l'article 6 al 3 du RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif (...) du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »),
- le ou les Plan d'Aménagement Général de Commune de Differdange en vigueur.

Pour tout ce qui n'est pas défini dans le présent PAP NQ (partie écrite et partie graphique), le PAG et le « Règlement sur les bâtisses » de la Commune de Differdange sont d'application.

1.1 Objet

Le Plan 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 (Zone Wohngebiet III) en fonction de son mode et degré d'utilisation.

En ce sens, il précise la manière dont les coefficients suivants sont mis en œuvre au sein du périmètre du PAP :

- coefficient d'occupation du sol (COS) de 0.7¹,
- coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) de 1.35

Le présent document constitue la partie écrite du PAP « NESTO » à Differdange-Niederkorn. Il fixe les règles destinées à l'aménagement des constructions projetées ainsi qu'aux espaces extérieurs définis dans le périmètre du PAP. Il spécifie et complète la partie graphique du même PAP.

Il est à noter que la partie graphique prime sur sa partie écrite (en cas de divergence entre lesdites parties).

1.2 Délimitation et contenance des parcelles concernées

Le présent plan d'aménagement particulier nouveau quartier – PAP NQ (partie écrite et partie graphique) est établi sur la parcelle unique suivante :

Commune : Differdange

Section : A de Niederkorn

Numéro : 2632/5775

Propriété de la Ville de Differdange liée par bail emphytéotique à Héliosmart s.a.

La superficie totale du terrain dans le périmètre du PAP NQ est de **11,65 ares**, correspondant à la superficie totale de ladite parcelle.

Cette parcelle occupe un seul lot constructible présentant une surface de **834m²** étant attendu que le PAP prévoit par ailleurs un espace public de 331m².

Dès lors sur cette base, la **surface d'emprise au sol brute** de la construction ne peut dépasser **584m²** tandis que la **surface construite brute** présente un seuil à **1125m²**.

¹ Conformément à la partie du prescrit de la zone portant sur les parcelles sur angle de rue

2 DEFINITIONS RELATIVES AUX MODES D'UTILISATION DU SOL, A L'OCCUPATION DU SOL ET A LA MIXITE DES FONCTIONS

2.1 Définitions relatives au mode d'utilisation du sol

Le PAP « Nesto » couvre des fonds classés au PAG en vigueur en **Zone Wohngebiet III**. Par ailleurs, la partie sud du périmètre s'est vue inscrite dans une zone dite de secteur protégé de type « environnement construit » lors de la Modification Ponctuelle de 2017.

Les modes d'utilisation du sol autorisables sont les suivants :

- le logement sous forme d'immeubles collectifs,
- rampe de garage de pente maximale moyenne de 12% servant d'entrée commune au sous-sol,
- les espaces libres et de stationnement correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

2.2 Degré de mixité des fonctions

Les degrés de mixité sont indiqués dans la partie graphique du présent PAP.

2.3 Dispositions relatives au logement à coût modéré

Au vu de la surface du terrain à bâtir brute de ce PAP, les 10% de la surface construite brute à dédier au logement à coût modéré de l'article 29 de la loi modifiée du 29 juillet 2011 sur l'Aménagement communal et le développement urbain ne sont pas d'application. Néanmoins, par essence même, ce projet impliquera la création de ce type de logement. Le nombre d'unités sera défini au moment de l'établissement de l'autorisations de bâtir.

2.4 Dispositions relatives aux modes d'utilisation du sol spécifiques au présents PAP

Les différents modes d'utilisation du sol autres que ceux destinés à la construction de bâtiments détaillés au point 2.1 sont les suivants.

Espace vert privé (EVP) :

Les espaces verts privés sont indiqués dans la partie graphique du présent PAP.

Ils sont destinés à la culture jardinière, à la détente et aux cheminements privés. Espaces tampons entre volumes hors sol, permettant des respirations au sein d'un espace de forte densité, ils participent à la composition paysagère du quartier. Toute construction hors-sol (par ex : annexe, abri de jardin, véranda, ...) y est interdite ; exception faite des infrastructures réalisées pour l'ensemble des occupants de la future construction.

Les espaces vert privés comprennent :

- des espaces de jardins privés liés aux appartements des rez-de-chaussée : ces espaces pourront être dotés de terrasses distante d'au moins 1,9 m de la limite de propriété et dont la superficie ne pourra dépasser 24m²,
- des espaces verts privés communs

Espace vert public (EVP) :

Les espaces verts publics sont indiqués dans la partie graphique du présent PAP. Ils participent à la composition du paysage du quartier et au développement de la biodiversité.

Les espaces verts publics sont pourvus de plantations, de chemins aménagés et d'infrastructures publics telles que du mobilier urbain et de l'éclairage.

Espace extérieur pouvant être scellé :

Les espaces extérieurs pouvant être scellés sont indiqués dans la partie graphique du présent PAP.

Les espaces extérieurs pouvant être scellés sont destinés à la réalisation des entrées de garages, à l'intégration d'équipements techniques, aux accès des immeubles.

Espace pouvant être dédié au stationnement :

Les espaces pouvant être dédiés au stationnement sont indiqués dans la partie graphique du présent PAP.

Les espaces de stationnement sont prévus pour les voitures, et subsidiairement les motos et les vélos. Des bornes électriques peuvent y être installées, tout comme un système de type « car sharing ». Les places de parkings devront être réalisées en matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

2.5 Dispositions relatives aux indications complémentaires spécifiques au présent PAP

En application de l'art 7 du Règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du PAP QE et du PAP NQ, les indications suivantes complèteront la légende-type reprise au sein dudit Règlement :

Surface pouvant être scellée jusqu'à 80% : La surface pouvant être scellée est destinée à servir pour les accès, pour la détente ainsi que les jeux.

Accès parking : Les accès aux parkings sont précisés dans la partie graphique. Ils permettent d'accéder aux espaces de stationnement des divers utilisateurs du site.

Les délimitations des différentes indications complémentaires évoquées ci-dessus sont précisées dans la partie graphique du PAP

2.6 Dispositions relatives aux servitudes spécifiques au présent PAP

Transformateur électrique : Une servitude publique est présente dans la partie sud du périmètre. Elle est destinée à accueillir un poste électrique.

2.7 Dispositions dérogatoires par rapport au PAG et au Règlement de Bâtisses en vigueur : exposé et justification

Conformément aux dispositions de l'article 49 de la même partie écrite du PAG, les dispositions suivant du présent PAP déroge au règlement sur les bâtisses en ce qui concerne les points suivants :

Article 49 : Il y est fait mention que :

« 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 m, sauf en cas d'adaptation aux constructions existantes. »

Au vu de la topographie modérée de ce terrain et dans la volonté de minimiser les différences de niveau entre le projet du PAP et les terrains voisins, le niveau du RDC, servant de référence pour le calcul de la hauteur dans le cadre du présent PAP doit présenter un niveau se situant entre **291,25 et 292,05m**. Outre cet avantage notable, force est de constater que ce parti pris permet de :

- Surélever la vue du rez-de-chaussée et ainsi éviter les regards des passants et les vues directes,
- Faciliter l'accès au parking souterrain et diminuer la longueur de la rampe de garage.

L'article 58.1 indique, en ce qui concerne le stationnement que :

« Sont à considérer comme suffisants :

- *1,5 emplacement par logement dans les immeubles collectifs,*
- *... »*

Comme évoqué pour le point précédent, il y a lieu de créer une infrastructure en lien avec le produit recherché. Le stationnement considéré comme suffisant par le règlement sur les bâtisses apparaît dès lors trop important. Pour ce point, la présente partie écrite règle ce point au sein du chapitre 3.2.

2.8 Constructions et éléments naturels à conserver, constructions à démolir

2.8.1 Éléments naturels à conserver

Les éléments naturels sont renseignés dans la partie graphique du PAP.

2.8.2 Constructions à conserver / à démolir

Sans objet.

3 AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

3.1 Degré d'utilisation du sol

Le degré d'utilisation du sol est fixé par la détermination des surfaces d'emprise au sol, des surfaces construites brutes, des surfaces du scellement du sol (ou surfaces scellées) et des nombres de logements.

Les valeurs maximales et minimales attribuées sont définies en partie graphique du présent PAP dans les tableaux de représentation schématique du degré d'utilisation du sol.

3.2 Emplacements de stationnement

3.2.1 Emplacements de stationnement pour voitures

Le PAP étant destiné à créer des logements collectifs, le nombre d'emplacements de stationnement sera calculé de la manière suivante : au maximum 1,5 emplacements et au minimum 0,5 emplacement par unité de logement.

Les emplacements de stationnement sont à aménager soit en sous-sol, dans les limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines définies en partie graphique soit dans les espaces aériens dont l'affectation est le stationnement de véhicules.

Le nombre de niveau de parking en sous-sol est défini dans la partie graphique du présent PAP.

Les emplacements en sous-sol pour l'ensemble des lots seront organisés lors de la mise en œuvre du projet.

Tous les emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation de construire. Ils ne peuvent être aliénés ni à leur destination ni à leur affectation.

3.2.2 Emplacements pour deux roues

Pour les immeubles abritant du logement, il est à prévoir 1 emplacement pour deux roues par unité de logement.

Ces emplacements doivent être projetés au sein même de l'immeuble (rez-de-chaussée ou niveau -1) ou à l'extérieur de celui-ci, sous forme d'abris, et ce dans les limites du lot accueillant cet immeuble.

3.3 Prescriptions dimensionnelles

3.3.1 Nombre d'unités de logement par construction

Les nombres d'unités de logement minimum et maximum par lot sont indiqués dans la partie graphique du présent PAP.

3.3.2 Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol

Les constructions hors sol sont à implanter dans les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé définies en partie graphique en respectant les valeurs maximales du degré d'utilisation du sol définies par lot.

Les constructions souterraines doivent être construites dans les limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines définies en partie graphique.

Plusieurs constructions hors sol, sises sur le même lot, peuvent être desservies par une seule construction souterraine.

3.3.3 Reculs des constructions et distances à observer entre constructions

Les reculs des constructions et distances à observer entre constructions sont indiqués dans la partie graphique du présent PAP.

3.3.4 Nombre de niveaux

Les nombres maximaux de niveaux hors-sol et sous-sol sont indiqués dans la partie graphique du présent PAP.

3.3.5 Hauteurs des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'acrotère est fixée dans la partie graphique du présent.

Les hauteurs à l'acrotère (sigle « ha » dans la partie graphique du présent PAP NQ) s'entendent étage en retrait inclus. Ces hauteurs sont mesurées comme renseigné à l'annexe 2 du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du Plan d'Aménagement Particulier « quartier existant » et du Plan d'Aménagement Particulier « nouveau quartier ». A ce titre, le niveau du RDC, servant de référence pour le calcul de la hauteur doit présenter un niveau se situant entre **291,25 et 292,05m**.

3.3.6 Toitures

Les toitures sont exclusivement plates. Elles devront obligatoirement être végétalisées sur minimum 35% de leur surface avec une couverture végétale d'épaisseur minimum de 15cm. Elles pourront être accessibles.

3.3.7 Etages en retrait

Les étages en retrait, à munir obligatoirement d'une toiture plate, sont à implanter dans les limites de surfaces constructibles indiquées en partie graphique.

La surface brute maximale de l'étage en retrait est définie selon un pourcentage imposé de la surface de l'étage inférieur à l'étage en retrait, à savoir 80% de la surface construite brute de l'étage inférieur.

L'étage en retrait n'est assujéti à aucune contrainte d'alignement.

3.4 Esthétique, couleur et emploi des matériaux**3.4.1 Façades et ouvertures**

De manière générale, les façades doivent présenter des composantes architecturales verticales, notamment au niveau des ouvertures, de la trame et du rythme des façades.

Afin de s'intégrer au contexte bâti, la façade principale devra présenter un certain tramage (séquence de 3 unités présentant une largeur de 6 mètre minimum).

La teinte des façades est à choisir dans les tons naturels. Les tons criards sont à proscrire. Il sera fait usage des tons couleur terre, sable, des tons chaleureux ou rompus.

Les fenêtres seront de forme rectangulaire sans séparation à croisillons. Les teintes des châssis et des volets seront sobres, les couleurs criardes étant interdites.

Les installations d'équipements techniques, notamment les antennes (excepté si la façade principale est le seul point de réception), les climatiseurs ou paraboles, sur la façade visible depuis le domaine public sont interdites.

Les marquises éventuelles au rez-de-chaussée ou aux étages devront être unies et de teintes claires et coordonnées à la teinte de la façade où elles sont posées.

Tout pignon en mitoyenneté sera traité comme une façade à rue, selon le même niveau de soin et de finition (pas de traitement de mur d'attente).

3.4.2 Installations techniques intégrées à la toiture

Toutes constructions ou installations techniques implantées (et ce compris les panneaux solaires) sur le toit d'un immeuble sont à réaliser à l'intérieur d'un gabarit théorique d'un toit de 35 degrés ayant comme point de référence l'acrotère du bâtiment concerné. La hauteur maximale de cette construction ou installation technique est de 3 mètres par rapport au niveau fini de la toiture.

3.4.3 Emploi des matériaux

Les matériaux mis en œuvre doivent être tous recyclables voire être réfléchit à l'échelle de leur cycle de vie respectif. Pour le moins, leur mise en œuvre doit permettre qu'ils puissent entrer aisément dans les circuits de recyclage

3.4.4 Disposition des unités de logement

Les unités de logement (autres que les studios et appartements 1 chambre) doivent bénéficier d'au moins 2 orientations différentes sur les façades du bâtiment. Par ailleurs, les logements mono-orienté vers le Nord sont interdit.

3.4.5 Espace de stationnement

Les espaces de stationnement qui sont implantés à l'extérieur au niveau du sous-sol devront participer à la conception d'ensemble du projet. Par ailleurs, le dispositif d'accompagnement de cet espace devra concourir à réduire sa perception à partir du domaine public et diminuer le scellement inhérent à ce type d'infrastructure.

3.5 Accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation

Les garages en sous-sol devront avoir des accès faciles et permanents sur la voirie publique tenant compte des impératifs de sécurité de la circulation.

Les dispositifs de type monte-voitures sont autorisés dès lors qu'ils sont intégrés au volume bâti.

Une rampe commune extérieure donnant accès aux deux parkings en sous-sol pourra être réalisée. Cette rampe est identifiée dans la partie graphique. Les pentes des accès aux sous-sols ne pourront pas dépasser une déclivité moyenne de 12% sans dépasser les 15%.

3.6 Accès piétonnier aux bâtiments

L'accès piétons aux bâtiments depuis le domaine public sera obligatoirement organisé dans la limite de l'alignement obligatoire pour constructions destinés au séjour prolongé telle que représentée dans la partie graphique du présent PAP.

Le positionnement de l'accès piéton aux bâtiments sera précisé lors de la mise en œuvre du projet.

3.7 Surfaces pouvant être scellées

Les tableaux reprenant le degré d'utilisation du sol intégré à la partie graphique du présent PAP NQ indiquent, la surface scellée maximale. Toutes les autres surfaces sont à aménager sous forme de verdure.

3.8 Surfaces privées destinées à recevoir des plantations

De manière générale, les nouvelles plantations seront d'essences indigènes et seront conçues pour former :

- un ensemble cohérent en rapport avec le contexte existant. La disposition générale de celles-ci sera précisée et motivée dans le cadre du dossier de demande d'autorisation de bâtir.
- un ensemble cohérent entre elles, créant ainsi une continuité harmonieuse tout en conservant l'intimité des jardins privés.

Les plantations se composeront d'arbres, d'arbustes, de haies, de plantes grimpantes et de plantations basses. Les zones de plantation se retrouveront en alternance avec des zones de pelouse. Seule la zone d'espace vert public peut accueillir des essences « haute-tige ».

Le choix des essences plantées doit être compatible avec les épaisseurs de terre végétale disponible, en se référant notamment à la partie graphique du présent PAP.

Les chemins à l'intérieur des jardins privés sont autorisés sous condition d'emploi de matériaux réversibles (sablé, gravillon, pavé sur lit de sable, platelage non maçonné).

Les matériaux mis en œuvre doivent être tous recyclables. Leur mise en œuvre doit permettre qu'ils puissent entrer dans les circuits de recyclage.

3.9 Remblais et déblais

Hors remblais et déblais nécessaires à l'établissement des constructions et aménagements, les mouvements de terre ne seront autorisés que pour permettre le raccrochage des niveaux entre parcelles voisines et constructions voisines.

3.10 Clôtures, murs et limites parcellaires

Tous murets, toutes les clôtures, séparations physiques ou plantations servant à établir les limites entre le domaine public et le domaine privé seront établi(e)s uniquement sur le domaine privé et seront entretenu(e) par le propriétaire de ce domaine. Tous les dispositifs de même type, établis entre deux propriétés privées seront mitoyens.

3.11 Gestion des eaux pluviales

L'ensemble des eaux pluviales généré par le PAP sera directement envoyé vers le réseau public.

3.12 Gestion des déchets

Les poubelles doivent être entreposées à l'intérieur d'une construction spécifique ou dans des locaux adaptés à cette destination et dimensionnés en fonction du nombre et de la taille des récipients du système de tri et de collecte en vigueur au moment de la demande de l'autorisation de construire.

3.13 Performance énergétique

Les bâtiments seront au minimum de classe énergétique AA.

Pour chaque autorisation de bâtir, devront être identifiés, localisés et dimensionnés les dispositifs de production énergétiques propres à chaque construction.

4 AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

4.1 Fonds à céder à la Commune

La délimitation des fonds destinés à être cédés à la Commune est reprise dans la partie graphique du présent PAP. La quote-part des fonds destinés à être cédés au domaine public est de **330m²** de la surface brute du PAP NQ, soit :

- 179m² de voirie (trottoir et accotement compris).
- 151m² d'espace vert public.

4.2 Aménagement détaillé des fonds nécessaires à la viabilisation du projet

Néant

4.3 Mise en œuvre et exécution du présent PAP NQ

Les dispositions de la partie écrite et de la partie graphique du présent PAP NQ concernant le domaine public peuvent être ponctuellement adaptées dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP NQ. Ces adaptations doivent être de moindre envergure et dûment justifiées. Les raisons invoquées doivent être d'ordre notamment juridique, fonctionnel, technique, écologique, topographique et foncier ou relever d'aspects liés à la sécurité et à l'accessibilité pour les services de secours et d'entretien.