



Partie écrite

Commune :

Ville de Differdange

Parcelles :

560/7415 et 494/5355, Section C d'Oberkorn

Maître d'ouvrage :

Administration communale de Differdange
40, avenue Charlotte
L-4530 Differdange



Ville de
Differdange

Conception :

URBA S.à r.l.
27, rue des Promenades
L-4774 Pétange
UP/10955





Projet d'aménagement particulier

Partie écrite

La partie écrite est indissociable de la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Art. 1 Viabilisation du projet

La Ville de Differdange est maître d'ouvrage du projet et initiateur des travaux de viabilisation. Les surfaces et infrastructures nécessaires à la viabilisation du lotissement font partie intégrante des biens immobiliers communaux.

La surface à céder au domaine public est de 0 m², soit un taux de cession de 0 %.

Art. 2 Mode et degré d'utilisation du sol

Le présent projet d'aménagement particulier «nouveau quartier» prévoit la création de trois lots constructibles. Le "LOT 1" est désigné à la construction d'une maison plurifamiliale du type isolé comprenant cinq logements, le "LOT 2" est désigné à la construction d'une centrale d'énergie thermique, et le "LOT 3" est désigné à la construction d'une maison plurifamiliale du type isolé comprenant huit logements.

Les surfaces et valeurs à respecter sont définies dans la représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot.

Art. 3 Surface scellée et aménagement des espaces libres

La superficie du scellement du sol maximale pour chaque lot est définie dans la représentation schématique du degré d'utilisation du sol dans la partie graphique du PAP.

À l'extérieur des limites de surfaces constructibles, les surfaces scellées sont représentées à titre indicatif par une hachure grise et peuvent être agencées différemment sur la parcelle.

Les espaces extérieurs sur les lots privés, réservés au stationnement sont à construire de manière perméable, c. à d. la structure de construction y compris le revêtement de sol seront à réaliser en matériaux drainant respectivement perméable.

Un écran végétal est à aménager le long de la limite séparative entre le lot 1 et le lot 2 sur les deux côtés. Cet écran est réalisé sous forme d'un ensemble de plantations indigènes de manière à former un par-vue entre les deux limites (côté LuxEnergie et côté résidents).

Art. 4 Alignements, marges de reculement et implantation

Les surfaces à l'intérieur desquelles des constructions peuvent être implantées, sont délimitées dans la partie graphique du PAP par les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé respectivement par les limites de surfaces constructibles pour dépendances.

Les façades principales sont à aligner parallèlement à l'axe de la voie desservante.

Les reculs avant, latéraux et arrière par rapport à la limite de parcelle constructible à observer sont repris au cas par cas dans la partie graphique du PAP.

Les reculs sont mesurés au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse), perpendiculairement à la limite parcellaire.

Les constructions sont à implanter à l'intérieur de la limite maximale des surfaces constructibles.

Dans les espaces situés au-delà des limites de surfaces constructibles, toute construction est interdite à l'exception des superstructures et des infrastructures techniques, des constructions appartenant au concept d'assainissement, des constructions destinées à garantir les accès aux constructions, les murets et les clôtures.

Art. 5 Superstructures et infrastructure techniques

Les superstructures et infrastructures techniques de type cages d'ascenseurs, cheminées, blocs de ventilation, ou installations semblables et les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques peuvent dépasser le gabarit maximal constructible délimité dans la partie graphique du PAP.

Un abris de jardin n'est pas admis.

Pour le Lot 2 le stockage des combustibles pourra dépasser en hauteur la limite de construction en fonction des besoins.

Art. 6 Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol

Le nombre maximal autorisé de niveaux pleins hors-sol et sous-sol est défini pour chaque lot dans la représentation schématique du degré d'utilisation du sol dans la partie graphique du PAP.

Les combles, respectivement les étages en retrait peuvent être aménagés sur 1 (un) niveau au maximum et à concurrence d'une surface construite brute inférieure ou égale à 80% de la surface construite brute du dernier niveau plein de la construction.

L'étage en retrait (+1R) peut être implanté librement dans le gabarit maximal constructible.

En outre, 1 (une) mezzanine dont la surface n'excède pas 50% du niveau plein qu'elle surplombe est admise pour l'installation d'infrastructures techniques et thermiques, sous condition de respecter une hauteur sous mezzanine et sous plafond d'au moins égale à 2,20 mètres.

En dessous du terrain naturel, 1 (un) niveau en sous-sol est autorisé.

Art. 7 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions (isolation et revêtement inclus) est définie dans la partie graphique du PAP. Elle est mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieure de l'acrotère.

Art. 8 Nombre d'unités de logements

Le nombre d'unités de logements admissible par lot est défini dans la représentation schématique du degré d'utilisation du sol dans la partie graphique du PAP.

Art. 9 Type et fonctions des constructions, concept architectural et matériaux utilisés

Des constructions isolées sont admises.

La représentation schématique du degré d'utilisation du sol dans la partie graphique PAP précise pour chaque lot le type, la disposition et le nombre de constructions.

Les Lots 1 et 3 sont réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis au niveau du rez-de-chaussée, des activités de commerce, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, ainsi que des équipements de service public.

Le Lot 2 est réservé à la construction du chauffage urbain du Quartier +.

Les bâtiments doivent être simples, avoir des proportions harmonieuses et créer des ensembles cohérents.

Le choix des matériaux et des couleurs est à préciser sur les documents du dossier de demande d'autorisation de bâtir.

Art. 10 Toiture

Des toitures plates sont imposées sur l'ensemble du PAP.

Pour les lots 1 et 3 la toiture de la construction et de la dépendance devra être végétalisée et traitée de manière extensive avec des plantes de type herbacé ou succulent.

Pour le lot 2, la confection d'une toiture verte est optionnelle.

Art. 11 Modelage du terrain avec indication des tolérances

Les courbes de niveaux avec indication du terrain existant et du terrain remodelé sont représentés dans la partie graphique du PAP par des lignes en tiret de couleur noir et des lignes en tiret de couleur rouge.

Une tolérance de plus ou moins 1,00 mètre est admise vis-à-vis des courbes de niveaux projetées.

Art. 12 Emplacements de stationnement

Pour toute construction d'emplacements de stationnement, il y a lieu de veiller à une intégration harmonieuse dans le site.

Les emplacements de stationnement ne peuvent en aucun cas servir à des fins d'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle.

Les emplacements de stationnement automobile à l'extérieur, sur les terrains privés, sont aménagés avec des matériaux perméables.

Pour les lot 1 et 3, le nombre minimum d'emplacement de stationnement automobile requis pour les nouvelles unités de logement est de 1,5 emplacement automobile par logement dans les immeubles collectifs (à arrondir à l'unité supérieure).

Pour le lot 2, aucun emplacement de stationnement n'est requis pour la nouvelle centrale d'énergie.

Art. 13 Réseaux d'infrastructures et raccordements particuliers

L'évacuation des eaux se fait par système séparé ; les constructions sont à raccorder séparément au système de canalisation des eaux usées ainsi qu'au système de canalisation des eaux pluviales existant.

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

Art. 14 Dépendances

Les dépendances sont destinées à couvrir les rampes d'accès au sous-sol des lots 1 et 3, et pour le lot 2, à la livraison et au stockage de combustibles pour les besoins du chauffage urbain.

La construction des recouvrements des rampes d'accès au sous-sol est à composer de manière homogène, filigrane et non close. Les matériaux autorisés sont l'acier et/ou le bois. Les toitures doivent être végétalisées sur au moins deux tiers de leur surface totale et les façades dotées de plantes rampantes vis-à-vis au domaine public.