

Partie écrite

La présente partie écrite complète la partie écrite référence 15878/34C approuvée le 10/12/2009

Référence: <u>19623/34C</u>
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: <u>30/08/2023</u>
La Ministre de l'Intérieur

Taina Boffending

Plan d'Aménagement Particulier
BESCHA
Lotissement Breitfeld

1.2 PARTIE ECRITE

1.2.1 Portée du règlement

Le présent règlement ne vaut que pour les constructions à ériger dans le lotissement auquel il se rapporte. Il est conforme à la modification ponctuelle du PAG du 02.05.2007. Son application est soumise aux règlements en vigueur émanant d'organes officiels gouvernementaux non contredites par les articles ci-dessous.

1.2.2 Destination

Les parcelles situées dans le périmètre du présent plan d'aménagement particulier sont destinées à des maisons à caractère unifamilial avec jardin ou à des immeubles résidentiels. Le lotissement correspond aux zones HAB-1 et HAB-2 de la loi du 19 juillet 2004.

1.2.3 Implantation des constructions

Marges de reculement :

Les surfaces constructibles à respecter sont indiquées dans la partie graphique avec tous les reculs.

Profondeur sous-sol des immeubles résidentiels :

Pour les Immeubles résidentiels (lots 18-20 et 22-24) le sous-sol pourra dépasser la profondeur du rez-de-chaussée comme indiqué dans la partie graphique. Il devra être enterré au maximum et planté ou recouvert d'un aménagement en terrasse ou en cour.

Immeubles résidentiels (lots 19, 20 et 21) et maison bifamiliale (lot 6) :

Les fenêtres des immeubles des lots 19 et 20 et de la maison bifamiliale du lot 6 dans les façades situées sur les limites des parcelles du côté de la voie desservante (accès carrossable public) sont admises.

La même chose vaut pour les fenêtres de l'immeuble du lot 21 dans la façade située sur la limite constructible du côté de l'accès carrossable privé.

1.2.4 Surface constructible

Limites maxima de surfaces constructibles (ISCHENNETZ) :

Ces limites indiquent la surface maximale à l'intérieur de laquelle la construction doit être implantée.

Alignement obligatoire constructions principales et dépendances (ISCHENNETZ) :

La construction doit être implantée sur cette ligne avec un niveau au minimum.

Sur les limites de propriété une implantation sur la hauteur totale de la façade imposée est obligatoire, ceci sur toute la profondeur de la construction à réaliser. Le gabarit doit se conformer aux volumes des constructions voisines pour former un ensemble harmonieux.

Plan d'Aménagement Particulier
BESCHA
Lotissement "Breitfeld" à Differdange

Surfaces constructibles maximales :

Pour les maisons unifamiliales et jumelées les surfaces constructibles maximales suivantes sont admises pour la construction principale (les dépendances ne sont pas prises en compte) :

Lots 46, 47, 49 et 50 : 120 m²

Lots 58, 61-64, 66-70 et 77-83 : 140 m²

Les surfaces peuvent être disposées librement à l'intérieur des limites maximales indiquées dans la partie graphique.

1.2.5 COS/CMU

Les valeurs indiquées dans la partie graphique sont les valeurs additives des groupes des lots.

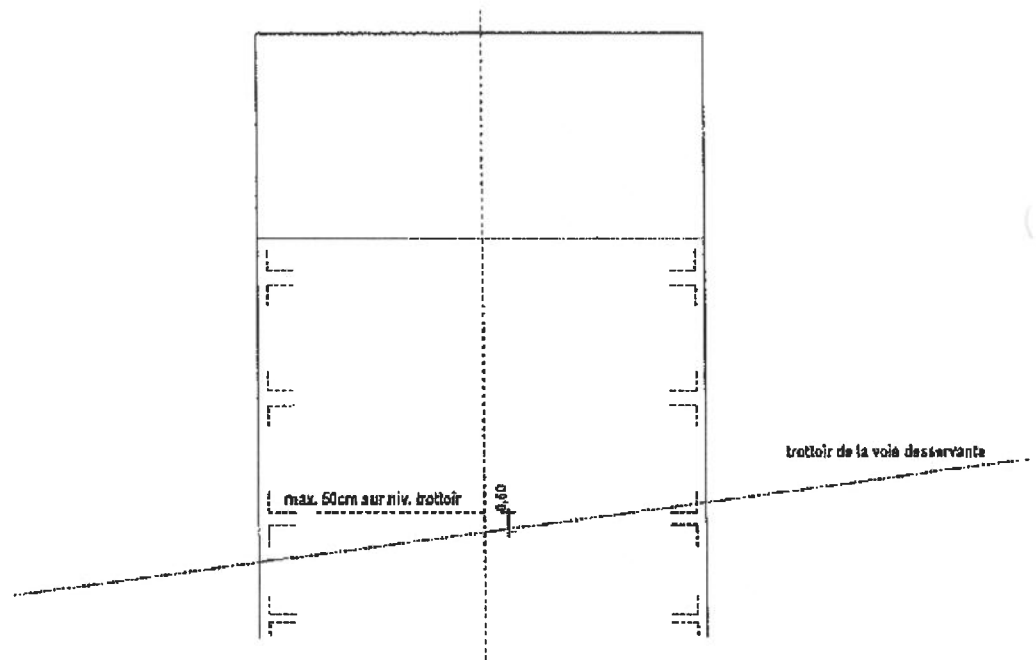
Les valeurs maximum par parcelle reprises dans le tableau COS/CMU en annexe sont cependant à respecter.

**Plan d'Aménagement Particulier
BESCHA
Lotissement "Breitfeld" à Differdange**

1.2.6 Niveau du rez-de-chaussée

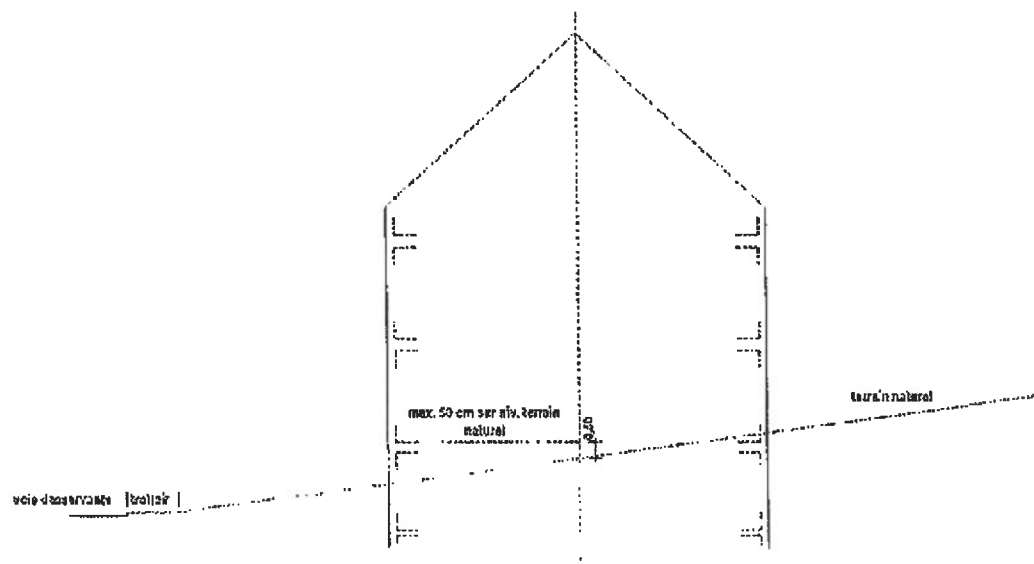
Voie en pente :

Le long des voies en pente la différence admissible de 0,50 m entre le niveau du rez-de-chaussée et celui de la voie desservante est mesurée au milieu de la façade avant à partir du trottoir de la voie desservante. Si la voie ne possède pas de trottoir, le niveau de référence sera pris sur la voie elle-même.



Terrain en pente ascendante :

Sur les terrains en pente ascendante, les 0,50 m sont mesurés au milieu d'une des façades latérales à partir du terrain naturel.

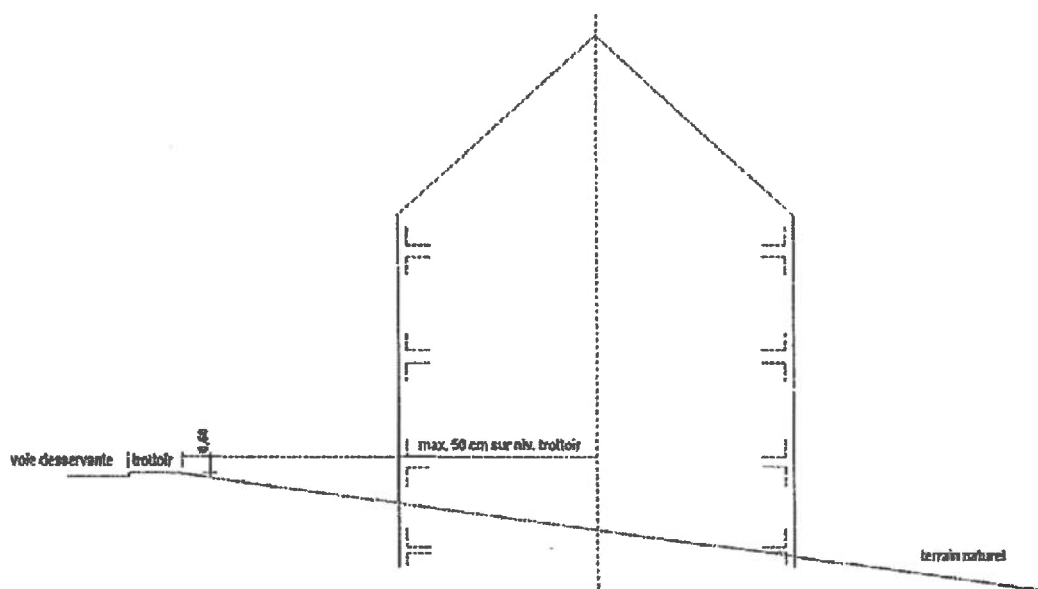


**Plan d'Aménagement Particulier
BESCHA
Lotissement "Breitfeld" à Differdange**

Terrain en pente descendante :

Le niveau du rez-de-chaussée mesuré au milieu de la façade ne doit pas se trouver au-dessous du niveau du trottoir de la voie desservante.

Sur les terrains en pente descendante les 0,50 m sont mesurés au milieu d'une des façades latérales par rapport au trottoir de la voie desservante.



Voie desservant et terrain en pente :

Si la voie desservante aussi bien que le terrain sont en pente, le niveau de référence peut être pris sur la pente la plus inclinée.

Immeubles résidentiels et maisons bifamiliales :

Pour les constructions des lots 1-6, 22-24 et 18-21 les 0,50 m peuvent être augmentés ou diminués comme indiqué dans les coupes de principe qui se trouvent à titre indicatif dans la partie graphique.

Split-level :

Sur les terrains en forte déclivité les split-levels sont permis, sauf pour les immeubles résidentiels des lots 18-21 et 22-24, à condition qu'au moins 40% du rez-de-chaussée ne dépasse pas les hauteurs ci-dessus.

Dérogation :

Une augmentation de 20 cm des hauteurs fixées dans les dispositions qui précèdent, ainsi que des hauteurs fixées dans les coupes de principe du PAP, peut être autorisée pour des raisons topographiques ou de raccordements.

Plan d'Aménagement Particulier
BESCHA
Lotissement "Breitfeld" à Differdange

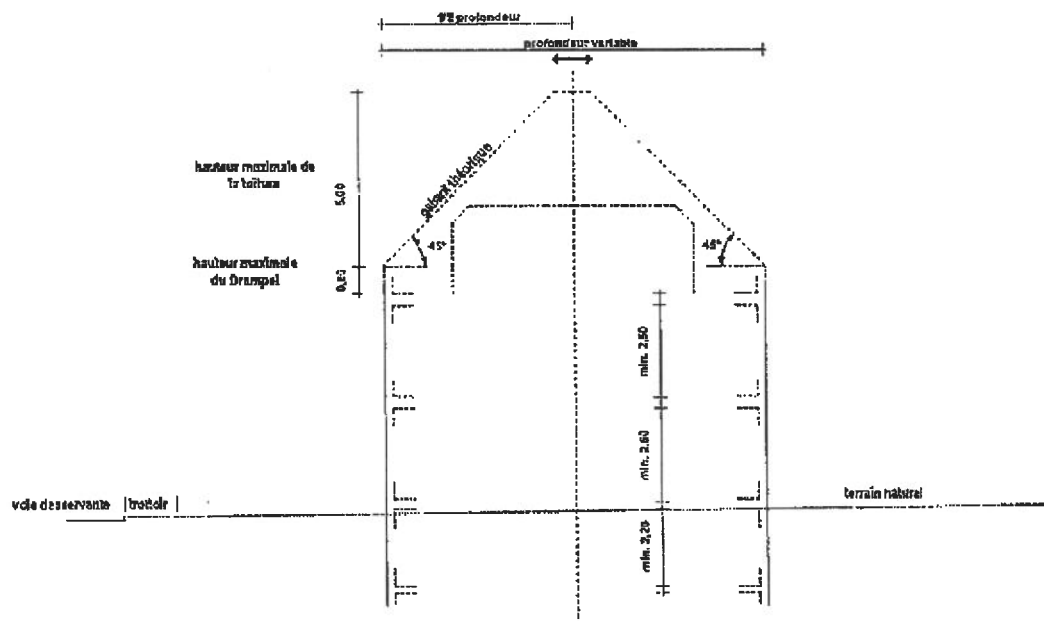
1.2.7 Gabarit théorique toiture

Les formes des toitures et leurs orientations sont indiquées dans la partie graphique du présent PAP. En principe les formes de toitures suivantes sont admises à l'exclusion de toute autre, et notamment des toitures bombées ou à la Mansart:

- toiture à deux versants sans croupe bâtarde ($10^\circ - 45^\circ$, pas de dépassement du gabarit théorique), un décalage des deux versants est admis,
- toiture à versant unique ($10^\circ - 45^\circ$, pas de dépassement du gabarit théorique), la faîtière ne doit jamais être orientée vers la voie desservante (la rive supérieure des toitures à versant unique correspond à la faîtière),
- toiture plate (pas de dépassement du gabarit théorique).

Toiture à deux versants et à deux versants décalés (t2):

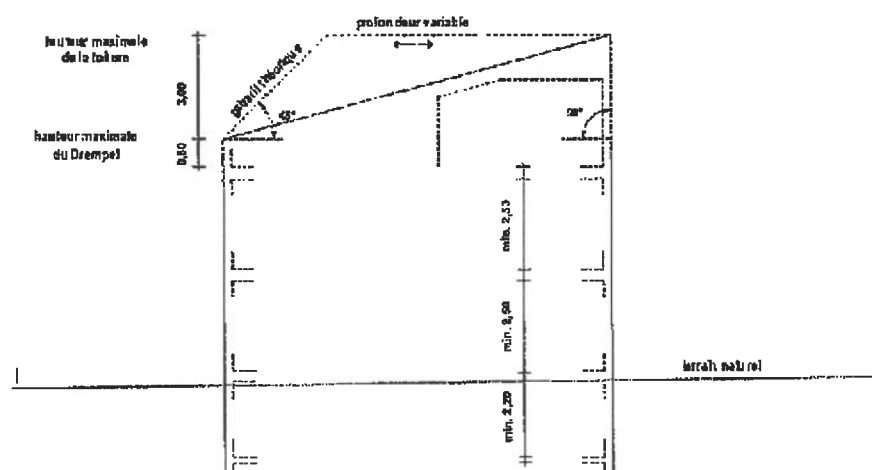
Le gabarit théorique pour les toitures à deux versants est formé par l'intersection du plan du toit, incliné de 45° au maximum (hauteur maximale de la toiture 5,00 m), avec le plan de la façade ("Drempel" maximal de 0,80 m).



**Plan d'Aménagement Particulier
BESCHA
Lotissement "Breitfeld" à Differdange**

Toiture à un versant (t1):

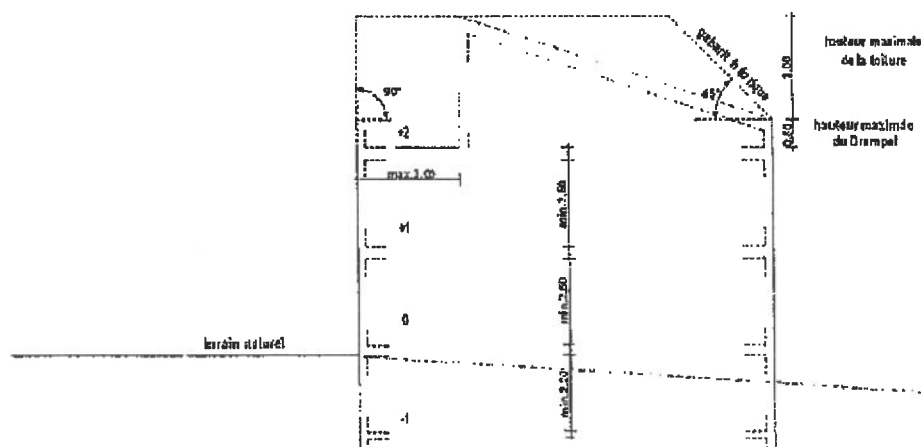
Le gabarit théorique pour les toitures à versant unique est formé par l'intersection du plan du toit incliné de 45° au maximum côté voie desservant et de 90° au maximum côté arrière (hauteur maximale de la toiture 3,00 m), avec le plan de la façade ("Drempel" maximal de 0,80 m). Un retrait est admis seulement du côté arrière. Si l'orientation du faîte est perpendiculaire à la voie desservante le retrait peut se trouver sur un des deux côtés latéraux.



Maisons bifamiliales :

Pour les maisons bifamiliales une toiture à versant unique est obligatoire. Un retrait du côté arrière de 3,00 m maximum est admis.

Le gabarit théorique pour les toitures à versant unique des maisons bifamiliales est formé par l'intersection du plan du toit incliné de 45° au maximum côté voie desservante et de 90° au maximum côté arrière (hauteur maximale de la toiture 3,00 m) avec le plan de la façade ("Drempel" maximal de 0,80 m).

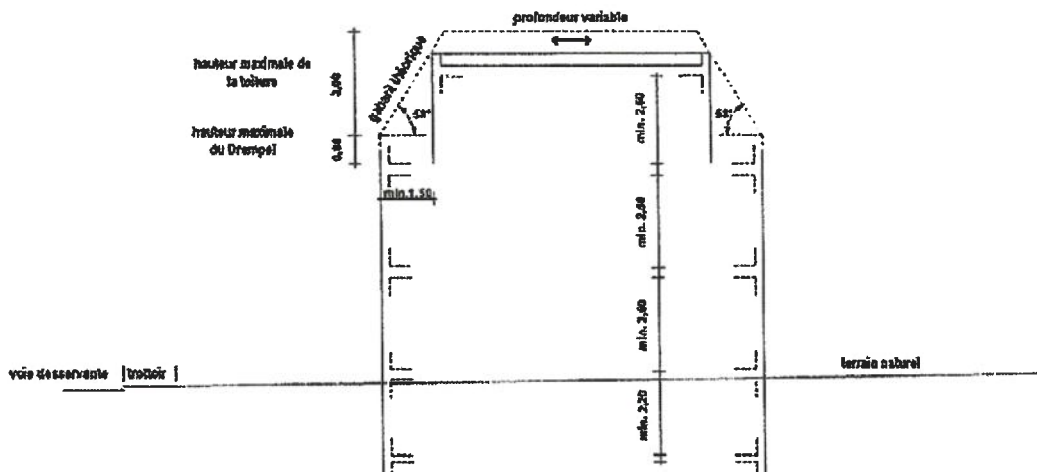


**Plan d'Aménagement Particulier
BESCHA
Lotissement "Breitfeld" à Differdange**

Toiture plate (tp):

Les combles sont dans tous les cas aménageables et seront exécutés en tant qu'étage en retrait. Un recul avant (côté voie desservant) et arrière de minimum 1,50 m est à observer. Pour les maisons des terrains de coin ces reculs sont à observer du côté de toutes les voies publiques. L'étage en retrait ne dépassera jamais du gabarit théorique

Le gabarit théorique pour les toitures plates est formé par l'intersection du plan du toit d'une inclinaison maximale de 58° (hauteur maximale de la toiture 3,00 m) avec le plan de la façade ("Drempel" maximal de 0,80 m).

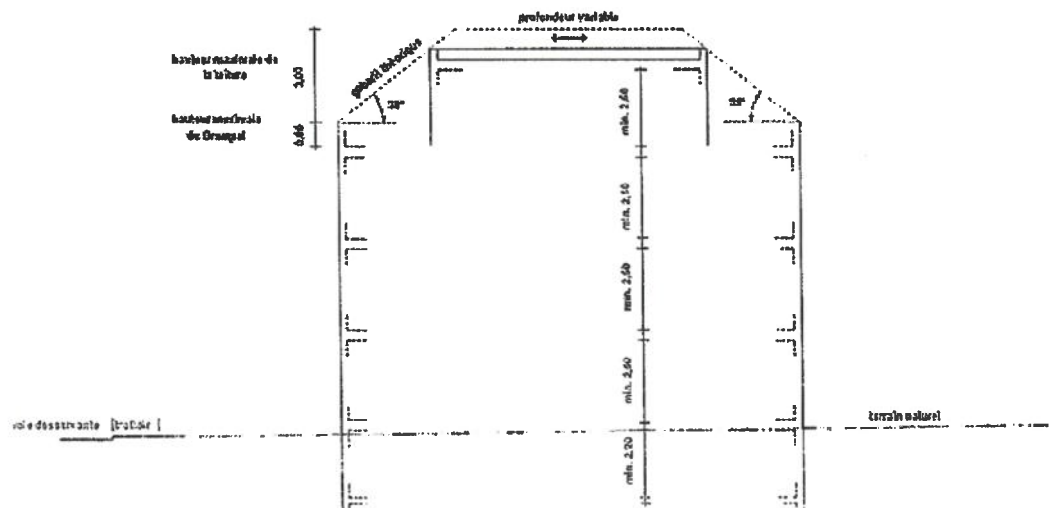


Immeubles résidentiels :

Pour les Immeubles résidentiels le comble doit être exécuté comme étage en retrait des deux côtés.

Le gabarit théorique pour les toitures plates des immeubles résidentiels est formé par l'intersection du plan du toit, incliné de 38° au maximum (hauteur maximale de la toiture 3,00 m) avec le plan de la façade ("Drempel" maximal de 0,80 m), à l'exception du lot 18 et du lot 21 pour lesquels l'inclinaison du gabarit théorique est de 45° au maximum.

À l'extérieur du gabarit théorique toiture, des parties saillantes inférieure ou égale à un tiers de la largeur de la façade y relative pourront être autorisées. La surface constructible totale de l'étage en retrait ne pourra pas dépasser 80% (quatre-vingt pour cent) de la surface du dernier étage plein. La surface non occupée pourra être aménagée en toiture-terrasse.



**Plan d'Aménagement Particulier
BESCHA
Lotissement "Breitfeld" à Differdange**

Constructions accolées :

Seules les toitures de constructions accolées (corps principal du bâtiment, garages, car ports et cabanons de jardins) doivent s'adapter du point de vue de leur forme et pente.

Orientation du faîte (←————→) :

La flèche indique seulement l'orientation de la faîtière mais pas sa position et n'est pas à prendre en compte pour les toitures plates.

Généralités :

A l'exception des souches de cheminée, des chapeaux de ventilation, des cabanons d'ascenseurs ou similaires, toutes autres superstructures de constructions dépassant le gabarit autorisé sont interdites.

Les toitures plates sont à aménager de préférence comme toitures vertes ou terrasses.

Les toitures des garages mitoyens ne pourront en aucun cas être aménagées en terrasse.

Un étage en retrait des deux côtés sera recouvert obligatoirement d'une toiture plate.

1.2.8 Les saillies sur alignements de façades

Avant-corps :

Les avant-corps et auvents ne pourront pas dépasser une saillie 1,00 m. Les avant-corps ne pourront couvrir qu'un tiers de la surface de la façade.

Les avant-corps ne pourront être réalisés qu'en façades principale et arrière et seulement à partir du 1^{er} étage.

Les saillies de deux immeubles mitoyens peuvent être jointives de façon à former une saillie unique.

Balcons :

La distance entre la limite de propriété avant (le long de la rue) et les balcons ne doit pas être inférieure à 3,00 m.

Immeubles résidentiels et maison bifamiliale:

Sur le côté sans aucun recul sur l'alignement de la voie publique (lot 6, lots 19 et 20) ou sur l'alignement de la cour privée (lots 20 et 21) les conditions suivantes sont à respecter :

Les auvents, balcons et avant-corps devront rester d'au moins 0,50 m en retrait de la limite du terrain ; leur face inférieure devra se trouver en tout point au moins 4,50 m au-dessus du niveau de la voie desservante ;

Les cours anglaises empiétant sur le domaine public ne sont pas admises.

Aucun élément de la façade ne pourra dépasser une saillie (p.ex. socles, seuils, encadrements et devantures et descentes d'eaux pluviales) de 0,10 m sur l'alignement de la voie publique.

Plan d'Aménagement Particulier
BESCHA
Lotissement "Breitfeld" à Differdange

Généralités :

Aucune autre saillie ne pourra pénétrer de plus de 1,00 m dans la marge de reculement avant et latérale, ni de plus de 3,00 m dans la marge de reculement arrière.

1.2.9 Dépendances

En tant que dépendances sont autorisés les garages (G) et les car-ports (C) (voir schéma). Ils sont à implanter suivant les surfaces constructibles prévues dans la partie graphique.

Leur faitière ou l'acrotère de leur toiture plate ne doit pas dépasser 3,50 m mesurés au milieu de chaque façade.

Les car-ports (C), réalisés en principe en matériaux légers, peuvent être munis d'une fermeture sous forme de grillage simple, perméable à l'air et translucide, en structure bois ou métal. Il est interdit de transformer un car-port en garage.


1.2.10 Terrasses

Les limites de la surface constructible maximale sont indiquées dans la partie graphique (voir schéma).

Les surfaces peuvent être disposées librement à l'intérieur des limites maximales indiquées dans la partie graphique sans dépasser 40 m².

**Plan d'Aménagement Particulier
BESCHA
Lotissement "Breitfeld" à Differdange**

1.2.11 Accès

Les limites de la surface d'accès maximale sont indiquées dans la partie graphique ().

Accès aux garages, car ports et emplacements:

Les accès aux garages, car ports et emplacements doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique.

Surfaces maximales :

Immeubles résidentiels : Lot 18 : 30 m²
Lot 19 : 121 m²
Lot 20 et 21 : 120 m²
Lots 22-24 : 30 m²

Maisons bifamiliales : 60 m²

Maisons unifamiliales : Lots 46 et 49 : 35 m²
Lots 47 et 50 : 45 m²
Lots 44, 45, 48 et 78-80 : 50 m²
Lots 66-70, 77 et 81-83 : 60 m²

Les emplacements de stationnement (marqués ST dans la partie graphique) sont inclus dans ces surfaces et peuvent y être disposés librement.

Les superficies des car ports ne sont pas incluses dans ces surfaces.

Immeubles résidentiels :

L'accès aux garages des immeubles résidentiels des lots 18 et 19 se fait parvenir par une rampe d'accès commune.

L'accès au garage de l'immeuble résidentiel du lot 20 se fait à partir de la cour publique. Les coupes de principe sont données à titre indicatif dans la partie graphique.

Pour le lot 21, l'aménagement de la cour privée mitoyenne entre les deux immeubles résidentiels du lot 20 et 21 doit être réalisé de façon à permettre l'accès au garage de l'immeuble résidentiel. La vue en plan et les coupes de principe sont données à titre indicatif dans la partie graphique.

Pentes d'accès :

Les pentes d'accès devront être aménagées de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique.

L'inclinaison de ces pentes mesurée à partir du niveau trottoir / rue desservante ne pourra être supérieure à 15%.

Généralités :

Les accès doivent se trouver dans les zones d'accès indiquées dans la partie graphique. Seuls les accès piétons aux bâtiments peuvent être réalisés librement sur le terrain et ne sont pas inclus dans les surfaces maximales définies dans la partie graphique.

1.2.12 Emplacements de stationnement

Seront aménagés sur chaque parcelle suivant les indications dans la partie graphique:

- au moins deux emplacements de stationnement par maison unifamiliale sur la parcelle, dont au moins un sous forme de garage fermé ou de car port (exception: pour les lots 7-14 = car ports externes).
- au moins un emplacement de stationnement et demi en souterrain par unité d'habitation pour les immeubles résidentiels.
- au moins un emplacement de stationnement sous forme de garage fermé et un emplacement de stationnement à l'air libre sur la parcelle par unité d'habitation pour les maisons bifamiliales.

Explication des indications dans la partie graphique (x/x):

Le premier numéro indique les emplacements de voiture à l'intérieur de la construction (garage fermé), le deuxième à l'extérieur de celle-ci (car port ou emplacement de stationnement).

1.2.13 Traitement des surfaces

Les surfaces en dur seront à réduire à un minimum et seront exécutées de façon à permettre un maximum de perméabilité.

Les chemins d'accès aux bâtiments, les rampes, les voies d'accès carrossables aux garages et car ports, les emplacements de stationnement ainsi que les trottoirs et chemins dans l'espace public seront exécutés en matériaux perméables.

Toutes les marges de reculement, en dehors des accès, emplacements de stationnement, terrasses et autres aménagements similaires, sont à aménager sous forme d'espaces verts.

Immeubles résidentiels :

Pour les immeubles résidentiels les surfaces en dur telles que les cours et les accès sont à exécuter dans les mêmes matériaux que les espaces publics.

Les surfaces vertes des immeubles résidentiels (lots 22-24) sont à aménager avec le même aspect que les surfaces vertes publiques et ne devront pas être délimitées physiquement (mur, clôture, haie) par rapport au parc adjacent. Cette interdiction de clôturage ne vaut pas pour les terrasses privées des appartements au rez-de-chaussée des immeubles résidentiels.

1.2.15 Travaux de remblais et de déblais

Le sol naturel est à conserver. Tous les travaux de déblai et /ou de remblai peuvent être interdits s'ils gênent le voisinage ou l'aspect du quartier ou du site, s'ils entravent la sécurité de la circulation, s'ils modifient l'aspect du site, le niveau de la nappe phréatique ou l'écoulement des eaux de surface.

En cas de construction ou reconstruction, il pourra être exigé que la configuration du terrain soit conservée ou modifiée dans l'intérêt du voisinage et de l'aspect du quartier ou du site.

Toute modification apportée au niveau naturel ainsi qu'au sol naturel même doit être indiquée dans les plans.

Un remblai jusqu'à 1,50 m au-dessus du terrain naturel, ou un déblai de terre jusqu'à 1,50 m en-dessous du terrain naturel, est autorisé. Les murs de soutènement éventuels ne peuvent dépasser une hauteur de 1,00 m.

La disposition concernant le déblai de terre ne s'applique pas aux accès des garages.

Les matériaux utilisés pour les travaux de remblai de terrains, tels que décombres, sable, graviers ou terreau, ne peuvent contenir des matières nuisibles à la santé ou au bien-être.

Dans des cas particuliers, des dérogations au présent article peuvent être accordées par le bourgmestre.

1.2.16 Mode de construction

Les matériaux suivants ne sont pas admis:

- les tuiles brillantes/émaillées pour les toitures,
- les châssis de fenêtres et les portes en PVC,
- les revêtements de façade en matière plastique/synthétique.

1.2.17 Les faces vues

Le concept des façades concernant les matériaux et les couleurs est à préciser dans la demande d'autorisation de bâtir et est contraignant. Ce principe doit être harmonieux à travers l'ensemble du lotissement et doit éviter les contrastes trop importants.

Tous changements par rapport au concept autorisé par l'autorisation de bâtir doivent être approuvés au préalable par la Ville de Differdange.

Immeubles résidentiels :

20% de la surface de la façade (fenêtres et portes non comprises) doivent être exécuté dans un autre matériau que le crépis.

**Plan d'Aménagement Particulier
BESCHA
Lotissement "Breitfeld" à Differdange**

1.2.18 Locaux communs

Dans les immeubles comportant plus de quatre logements il faudra aménager:

- un local commun pour entreposer les bicyclettes, landaus, poussettes,
- un local commun pour les poubelles facilement accessible, bien aéré, non visible du domaine public.

La gestion des déchets devra se faire conformément au règlement communal en vigueur relatif aux déchets.

1.2.19 Local technique

Le local technique doit se trouver maximum 1,00 m derrière un mur de façade.

1.2.20 Antennes

Une seule antenne de télévision pourra être installée par immeuble résidentiel et par maison bifamiliale. L'installation d'une antenne en façade n'est pas autorisée. Elle est à prévoir de préférence sur la toiture.

1.2.21 Raccordements gaz et électrique

En aucun cas l'installation du gaz et électrique ne pourra empiéter sur ou réduire un emplacement de stationnement public.

1.2.22 Mesures écologiques et espaces verts

Cet article concerne aussi bien les parcelles privées que les surfaces à céder à la Ville de Differdange.

Les recommandations du «*Guide de la construction et de la rénovation durables*» (www.crtb.lu/Leitfaden), ainsi que celles du «*Leitfaden für den Umweltschutz auf Gemeindeebene*» publié par la Umweltberodung Letzebuerg a.s.b.l. (www.ebl.lu), seront à appliquer dans la mesure du possible.

Consommation d'énergie :

Toutes les maisons et immeubles seront du type à faible consommation énergie « Energieeffizienzklasse B » avec une consommation d'énergie maximale de 70 kWh/m²/an selon le règlement grand-ducal du 19 août 2008, respectivement ses futures modifications actuellement en vigueur, lors de la remise du certificat de performance énergétique du bâtiment à l'administration communale concernée, modifiant :

- 1) le règlement grand-ducal du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation,
- 2) le règlement grand-ducal modifié du 22 novembre 1995 concernant l'isolation thermique des immeubles et
- 3) le règlement grand-ducal modifié du 10 février 1999 relatif à l'agrément de personnes physiques ou morales privées ou publiques, autres que l'Etat, pour l'accomplissement de tâches techniques d'étude et de contrôle dans le domaine de l'énergie.

**Plan d'Aménagement Particulier
BESCHA
Lotissement "Breitfeld" à Differdange**

Assainissement :

Le réseau d'évacuation d'eau doit être exécuté comme système séparatif des eaux usées et eaux pluviales.

Toutes les évacuations d'eaux usées des constructions principales doivent être raccordées à la canalisation prévue.

Les eaux pluviales doivent être captées (rétention) avant l'introduction dans la canalisation ou utilisées, respectivement s'infiltrer dans le sol s'il n'y a pas de gêne anormale pour le voisin.

La rétention doit être exécutée au maximum en surface du terrain.

Les lots 36-43 et 53-58 doivent évacuer les eaux pluviales dans les surfaces de rétention du parc central. Il en va de même pour les lots 34 et 35, lorsque cela est techniquement possible.

Plantations :

En règle générale les plantations seront composées d'essences de la région.

Minimum un arbre du type indigène est à planter par lot.

Les surfaces publiques sont à aménager avec des arbres et buissons indigènes; les plantations à feuillage persistant ne sont pas admises.

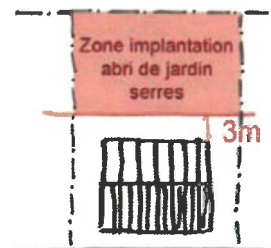
L'aménagement de l'espace vert des immeubles résidentiels (lots 22-23 «résidences au parc») doit s'adapter à la végétation du parc sans être clôturé.

1.2.23 Abris de jardin - Serres

Dans la marge de recul arrière de la construction principale

Les abris de jardin et constructions similaires et les serres peuvent être réalisés sous le respect des conditions suivantes :

- Ils sont à implanter à une distance minimale de 3,00 m par rapport à la construction principale.
- La surface cumulée des abris de jardins peut être de 4,00 m² par are de terrain net à bâtir sans dépasser les 20,00 m².
- La surface cumulée des serres peut être de 4,00 m² par are de terrain net à bâtir sans dépasser les 20,00 m².
- Ils peuvent avoir une hauteur de 3,00 m maximum, mesurée au point le plus élevé de la construction par rapport au niveau du terrain.
- Le recul à respecter est d'au moins 1,00 m par rapport aux limites arrière et latérales de propriété. Ce recul peut être réduit à 0,00 m en cas de construction jumelée d'abris jardin et de serre ou avec accord entre voisins.



**Plan d'Aménagement Particulier
BESCHA
Lotissement "Brettfeld" à Differdange**

Dans le cas de parcelle avec contenance inférieure ou égale à trois ares, les abris de jardin et constructions similaires et les serres peuvent être réalisés sous le respect des conditions suivantes :

- Ils sont à implanter à une distance minimale de 3,00 m par rapport à la construction principale.
- La surface cumulée des abris de jardins et des serres peut être de 12,00 m² ou inférieure.
- La hauteur est de 3,00 m au maximum, mesurée au point le plus élevé de la construction par rapport au niveau du terrain.
- Le recul à respecter est d'au moins 1,00 m par rapport aux limites arrière et latérales de propriété. Ce recul peut être réduit à 0,00 m en cas de construction jumelée d'abris jardin et de serre ou avec accord entre voisins.

Dans le cas de constructions plurifamiliales existantes, les abris de jardin et constructions similaires et les serres peuvent être réalisés sous le respect des conditions suivantes :

- La surface cumulée des abris de jardins peut être de 4,00 m² par are d'unité privative de la copropriété sans dépasser les 20,00 m².
- La surface cumulée des serres peut être de 4,00 m² par are d'unité privative de la copropriété sans dépasser les 20,00 m².
- Ils peuvent avoir une hauteur de 3,00 m maximum, mesurée au point le plus élevé de la construction par rapport au niveau du terrain.
- Le recul à respecter est d'au moins 1,00 m par rapport aux limites arrière et latérales de la copropriété. Ce recul peut être réduit à 0,00 m en cas de construction jumelée d'abris jardin et de serre ou avec accord entre voisins.
- Le recul à respecter par rapport aux limites entre lots peut être de 0,00 m.

ABRIS DE JARDIN

On entend par abris de jardin une construction faisant office de débarras à l'extérieur et séparé de la construction principale.

SERRE

On entend par serre une construction en verre ou plastique, fixe ou démontable, parfois chauffée, utilisée pour mettre les plantes à l'abri l'hiver, pour cultiver les plantes exotiques ou délicates, hâter la production de certains fruits, fleurs ou légumes ou pour protéger les semis fragiles.