
Plan d'aménagement particulier (PAP)
PARTIE ÉCRITE

« SENIORENRESIDENZ LIBERTÉ » À NIEDERCORN

Auftraggeber: **SENIORENRESIDENZ LIBERTÉ S.À.R.L.**

50A, rue de Mamer
L-8280 Kehlen

Référence: 17474/34c
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 21.03.2016
Le Ministre de l'Intérieur

Dan Kersch

Architekt: **LUDES ARCHITECTE S.À.R.L.**

57, rue de la Gare
L-6440 Echternach

Bearbeitung: **ROMAIN SCHMIZ**
architectes & urbanistes

16, avenue Gaston Diderich
L - 1420 Luxembourg
Tél.: 44 17 10
Fax: 44 17 10 60

Luxemburg, Januar 2016

Partie écrite du PAP	2
1. Festlegungen des bestehenden PAG	4
2. Zusammenfassung der Vorgaben und Abweichungen	5
3. Flächenverteilung	7

Partie écrite du PAP

Alle Aussagen der *Partie écrite* des PAP sind im grafischen Teil (der *Partie graphique*) des PAP definiert (siehe Anhang). Zu allem was dort nicht vorgesehen ist nimmt die *Partie écrite* des PAG der Gemeinde Differdange Stellung.

Der vorliegende Plan d'aménagement particulier « **SENIORENRESIDENZ LIBERTÉ** », befindet sich laut PAG der Gemeinde, welcher im Vorfeld des PAP eigens einer punktuellen Modifizierung unterzogen wurde, in einer *Zone mixte à caractère central* (ZMC).

Das vorliegende Dossier ersetzt, nach seiner ministeriellen und kommunalen Genehmigung, den vorangegangenen PAP (Ref. 16457/34C).

1. Festsetzungen des bestehenden PAG

Das vom Projekt betroffene Grundstück wurde im Vorfeld des PAP durch eine PAG-Modifikation als *Zone mixte à caractère central* (ZMC) klassiert.

Entsprechend dieser Klassierung gelten die textlichen Festsetzungen der PAG-Modifikation. Der Zonentyp wird in Artikel 12 der Partie écrite (Siehe Anhang) definiert:

Art. 12 - ZONES MIXTES

Les zones mixtes sont constituées par les parties du territoire de la commune destinées à accueillir, dans des proportions qui varient en fonction de leur localisation et de leur vocation, des établissements et bâtiments destinées respectivement à l'habitation, aux administrations, aux services, à la formation, à la culture, au culte, aux commerces, à l'hôtellerie et à la restauration, aux petites et moyennes entreprises ainsi qu'à la récréation et aux espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions. On distingue:

- la zone mixte à caractère central ;
- la zone mixte à caractère urbain ;
- la zone mixte à caractère rural.

La zone mixte à caractère central est principalement destinée aux établissements et services principaux de l'administration, du monde économique, de la culture ainsi qu'au commerce et au logement.

La zone mixte à caractère urbain est principalement destinée aux établissements à caractère économique et socioculturel ainsi qu'aux services publics et privés, au commerce et au logement.

La zone mixte à caractère rural est principalement destinée à l'habitation et aux exploitations agricoles.

Y sont toutefois tolérés, à la condition qu'ils ne compromettent pas la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage:

- les établissements socioculturels;
- les activités économiques, les établissements de services publics et privés;
- les petites et moyennes entreprises;
- les équipements touristiques.

Les plans d'aménagement particuliers correspondant à ces zones peuvent spécifier les fonctions admissibles dans l'ensemble ou une partie de l'aire à laquelle ils se rapportent, respectivement définir une mixité des fonctions minimale, maximale ou obligatoire pour les fonds concernés.

Quelle : PAG modifié – Quartier "HPMA" à Niederkorn; Partie écrite

Hinsichtlich des Maß der baulichen Nutzung werden für die betreffende Zone durch die PAG-Modifikation folgende Koeffizienten festgelegt: COS: 0,5; CMU: 2,0

Art. 21 - PRESCRIPTIONS GENERALES

Le degré d'utilisation du sol pour une parcelle donnée est exprimé par le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) et par le coefficient d'occupation du sol (COS).

Le mode de calcul de ces coefficients sera conforme aux prescriptions des articles 21 et 22 du règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

Art. 23 - MAXIMA A RESPECTER

Les valeurs maxima de COS et CMU sont indiquées pour chaque zone urbanisée dans la partie graphique du plan d'aménagement général.

Quelle : PAG modifié – Quartier "HPMA" à Niederkorn; Partie écrite

Da das, der PAG-Modifikation zugrundeliegende, *Règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune* mittlerweile durch das *Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune* novelliert wurde, werden im Folgenden, die angegebenen Werte zum Maß der baulichen Nutzung neu bestimmt.

Zone mixte à caractère central (ZMC):

COS = 0,5

CMU = 2,0

2. Zusammenfassung der Vorgaben und Abweichungen

Art der baulichen Nutzung

Auf dem Plangebiet soll eine Seniorenresidenz mit 66 Wohneinheiten entstehen. Das Projekt beinhaltet weiterhin 763 m² Einzelhandelsfläche, sowie 225 Parkplätze. Die angestrebte Art der Nutzung entspricht der im PAG festgeschriebenen Zone.

Maß der baulichen Nutzung

Zone mixte à caractère central (ZMC):

COS = 0,5

CMU = 2,0

Los 1 (Bruttofläche 7.309,00 m²; Nettofläche 5.889,22 m²)

	Zulässig nach PAG	Im Rahmen des PAP definierte Maximalwerte
Surface d'emprise au sol	max. 2.944,61 m ²	max. 2.944,61 m ²
Surface constructible brute	max. 14.618,00 m ²	max. 9.500 m ²

Der PAP beinhaltet maximal 5 Geschosse, davon 4 Vollgeschosse, sowie ein ausgebautes Dachgeschoss, bzw. einem zurückgesetzten Geschoss. Weiterhin sind zwei Untergeschosse zulässig.

Die maximale Gesamthöhe ist mit 319,50 müNN definiert, dies entspricht einer maximalen Gebäudehöhen von 17,50m (auf den Bezugspunkt: 302,00 müNN – Straßenhöhe vor Gebäudemitte).

Dachform und Dachneigung

Für das geplante Gebäude ist ein Flachdach mit extensiver Dachbegrünung vorgesehen.

Bei gestalterischen Elementen, sowie technischen Dachaufbauten, ist es zulässig, dass die maximale Gebäudehöhe, auf maximal 10% der Dachfläche, um bis zu 1,50 m überschritten wird.

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen sind im grafischen Teil des PAP definiert. (Siehe PAP-Plan; Anhang)

Bautiefe

Die Bautiefen sind im grafischen Teil des PAP definiert. (Siehe PAP-Plan; Anhang)

Gebäudegrenzen

Die Gebäudegrenzen sind im grafischen Teil des PAP definiert (Siehe PAP-Plan; Anhang). Es ist zulässig dass Balkone, Vordächer und ähnliche Fassadenanbauten die Baufeldgrenzen um bis zu 2m überschreiten.

Zufahrt/Erschließung

Die Zuwegungen sind im grafischen Teil des PAP definiert. (Siehe PAP-Plan; Anhang)

ROMAIN SCHMIZ

ARCHITECTES & URBANISTES

16, avenue Gaston Diderich L-1420 Luxemburg Tel. 44 17 10 Fax 44 17 10 60

Private Stellplätze

Für das Projekt Seniorenresidenz Liberté ist pro Wohneinheit ein Garagenstellplatz vorzusehen. Für zusätzliche Gewerbe-/Dienstleistungsformen ist ein Stellplatz pro 30 m² Hauptnutzungsfläche bereitzustellen.

Private Grünbereiche

Für die Anpflanzungen sind regionaltypische, einheimische Arten vorzusehen. Die Gestaltung der Grünflächen richtet sich nach den textlich beschriebenen, sowie plangrafisch dargestellten Vorgaben im Rahmen des Dossiers *AMENAGEMENT EXTERIEUR RESIDENCE SENIORS "Liberté" à NIEDERKORN* (Anlagen).

Umfang der Gestaltung der Außenanlagen (Aushub/Auftrag)

Die Geländemodulationen, welche im Zuge einer Realisierung notwendig werden, konzentrieren sich auf den Bau des unterirdischen Parkdecks, sowie den Abböschungen im Süden der Seniorenresidenz. Insgesamt ist mit einem Aushub von ca. 38.100 m³ zu rechnen (Ermittlung über CAD).

3. Flächenverteilung (öffentliche Flächen/private Flächen)

Gesamtfläche PAP	7.309,00 m²	
Private Fläche	7.309,00 m ² .	(100 %)
Öffentliche Fläche	0 m ²	(0%)

Im Rahmen des PAP wird keine Fläche an die öffentliche Hand abgetreten.

Terminologie und Definitionen

Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres. Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

Coefficient d'occupation du sol [COS]

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

Coefficient de scellement du sol [CSS]

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

Densité de logement [DL]

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut.

Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

Terrain à bâtir net

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors oeuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

Surface non aménageable

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants:

a. hauteur des locaux:

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. affectation des locaux

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. Solidité et géométrie des locaux

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations. Ces critères ne sont pas cumulatifs.

Surface hors oeuvre

Est à considérer comme surface hors oeuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors oeuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-dechaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15% pour 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

Surface de vente

La surface de vente représente la surface bâtie, mesurée à l'intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas comprises dans la surface de vente, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux bureaux, aux ateliers de production, aux dépôts de réserve nettement séparés moyennant un cloisonnement en dur.

Quelle: Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune;
Annexe II: Terminologie du degré d'utilisation du sol