PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

PARTIE ECRITE

PAP Gubbio

Differdange

Référence: 15527/34C
Le présent document appartient
à ma décision de ce jour.
Luxembourg, le 23/04/08
Le Ministre de l'Intérieur
et de l'Aménagement du Territoire,

Jean-Marie HALSDORF

REMARQUE: Modification du document original datant de juin 2007 suite à l'avis du Ministère de l'Intérieur du 20/12/2007. 14/01/2008

Atelier d'Architecture
& de Design
Jim Clemes s.a.

PROJET
„P.A.P. Gubbio" Differdange

MAITRE D'OUVRAGE
Association momentanée Grand'Rue

EXPOSE DES MOTIFS

La partie écrite du présent Plan d'Aménagement Particulier, « PAP Gubbio » à Differdange, complète et spécifie la partie graphique.

Ce document est établi conformément à la loi du 19 juillet 2004, selon le règlement Grand Ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du Plan d'Aménagement Particulier portant exécution du Plan d'Aménagement Général.

Le présent Plan d'Aménagement Particulier se situe dans un Plan Directeur intitulé : «Les Terrasses de la Ville».

Le Plan d'Aménagement Particulier «PAP Gubbio» se situe à l'extrémité Est du site. Un second projet, réalisé par le Fonds du Logement, est en cours d'élaboration à l'extrémité Ouest. Il est important que les projets forment un ensemble cohérent de liaison entre nature et urbain.

Le principe est de développer des vocabulaires architecturaux de relation entre campagne et centre ville, au travers de volumes simples, de corps urbains et d'éléments organiques et naturels.

Le présent document fixe les règles destinées à un développement harmonieux du projet dans le respect des codes urbanistiques et architecturaux. Il est destiné à l'aménagement des espaces extérieurs et de la construction définis dans la zone du Plan d'Aménagement Particulier.

Ce dossier est la première phase du Plan Directeur : « Les Terrasses de la ville ». Dans le but de promouvoir l'architecture contemporaine et de préserver le quartier de ville existant, le projet doit respecter les conditions exposées ci-après.

SOMMAIRE

I- Le Degré d'utilisation du sol

II- Les prescriptions spécifiques concernant le degré d'utilisation du sol

1- L'implantation
- 1-1- Les reculs
- 1-2- Le type et la disposition des constructions hors sol et sous sol
- 1-3- Les alignements obligatoires

2- Le concept architectural
- 2-1- Le volume
- 2-2- Les éléments de composition

3- Les gabarits

4- Les toitures

5- Les parkings

6- Les aménagements extérieurs
- 6-1- Les surfaces destinées à recevoir des plantations et restant libres de toute construction
- 6-2- Les plantations
- 6-3- Les clôtures et les murs...
- 6-4- Les stationnements

7- Les matériaux
- 7-1- Les murs extérieurs
- 7-2- Les châssis de portes et de fenêtres

III- Les fonds destinés à être cédés à la commune

I- Le degré d'utilisation du sol

Le coefficient maximum d'utilisation du sol et le coefficient d'occupation du sol sont définis dans la partie graphique du Plan d'Aménagement Particulier. Ils respectent les valeurs énoncées par le Plan d'Aménagement Général de la Commune de Differdange. Le classement en ZMC définit le COS max à 1.0 et le CMU max à 3.0 mais pour des raisons d'intégration le COS a été réduit à 0.75 et le CMU à 2.3

Limite maximale de construction

Alignement obligatoire

Limite de propriété

II- Les prescriptions spécifiques

1- L'implantation

L'implantation des volumes et l'aménagement des abords respectent le relief existant.
La construction est à implanter selon les limites des zones constructibles prévues par la partie graphique du Plan d'Aménagement Particulier (les traits rouges).

1-1 Les reculs

Les reculs sont définis par la distance entre l'implantation maximum de la surface constructible, l'alignement obligatoire (trait discontinu épais rouge) et la limite de propriété (trait discontinu noir).

On distingue trois types de reculs : les reculs latéraux, avants et postérieurs.

Ils sont définis dans la partie graphique comme des valeurs minimales.

1-2- Le type et la disposition des constructions hors-sol et sous-sol

La construction comporte selon la programmation actuelle, des logements, des parkings en sous-sol ainsi qu'un local commercial.
La limite d'implantation de la construction est marquée par les traits rouges et l'emprise des parkings souterrains est délimitée par un trait bleu discontinu qui déborde de la surface des appartements et permettra de retrouver des terrasses pour les logements donnant sur les jardins.

1-3 Les alignements obligatoires

Les constructions doivent s'étendre sur l'ensemble du tracé de l'alignement obligatoire. Les saillies et les retraits par rapport à cet alignement sont possibles sur 1.50 mètres au delà de cette limite, à partir du niveau R+3.

2- Le concept architectural

2-1- Le volume

Le volume principal sera un élément fort revêtu d'enduit lisse donnant ainsi un socle très urbain à la construction. Il sera couvert d'une succession de toitures vertes en cascades donnant un aspect organique et naturel au projet.
Par le biais de terrasses extérieures et de loggias matérialisées par un revêtement bois, une cohérence sera établie avec le projet situé plus à l'Ouest du site, réalisé par le Fonds du Logement.
Cette expression permettra de marier les côtés «urbain» et «bucolique» de l'espace définis par le Plan Directeur : «Les Terrasses de la Ville».

2-2- Les éléments de composition

Les façades seront composées avec des volumes en saillies ou retraits qui dépassent de maximum 1.50 mètres de l'alignement obligatoire de la construction. Les façades seront lisses et ponctuées de volumes rentrants et sortants donnant une rythmique à l'ensemble. Des saillies sont autorisées pour les terrasses et les loggias sur maximum 50% de la façade. Les gardes-corps seront réalisés soit en dur dans le prolongement de la façade, soit dans les mêmes gammes de teintes que les châssis.

Les terrasses et les loggias seront composées de brise soleil en bois et les fenêtres à double battants comporteront des persiennes, ou volets coulissants.
Une antenne collective est à prévoir par le promoteur lors de la construction. La pose d'antennes paraboliques ou de tout élément pouvant altérer l'aspect des façades est strictement interdit. Les marquises ou autres protections solaires seront posées par le constructeur afin d'être du même type pour l'ensemble de la résidence. Elles seront de teinte neutre dans les blancs, beiges, gris.
L'aménagement d'une marquise est autorisée sur la façade Sud donnant sur la Grand Rue au niveau du local commercial. Cette installation est soumise à une autorisation préalable du Bourgmestre en concertation avec le bureau d'architectes chargé de l'aménagement du site.

3- Les gabarits

Les hauteurs maximales des constructions correspondent aux cotes définies sur les coupes de la partie graphique. Les cages d'ascenseurs, cheminées et autres conduits techniques ne sont pas tenus de respecter ces hauteurs et peuvent dépasser du gabarit maximum autorisé.

Le niveau 100.00 est définit sur la Grand Rue.
La hauteur maximale de l'acrotère est de 20.90 mètres par rapport au niveau 100.00 défini sur les coupes. Les hauteurs des blocs sont définies sur les coupes de la partie graphique.

4- Les toitures

Les toitures en pente sont proscrites.

La construction sera couverte de toitures plates de pente inférieure à 7°.
Elles seront composées de la manière suivante :
-100 % de toiture végétale extensive sur le plateau le plus haut-50 % de toiture végétale intensive sur les autres plateaux. Ces espaces serviront de jardins privés aux appartements et seront entretenus et aménagés par les occupants. La composition végétale autorisée pour les toitures intensives sera définie lors de la convention par un bureau paysager. Pour la toiture extensive, des espèces de type sébums ou autres graminées comme on peut retrouver sur les plateaux des friches seront imposés.

5- Les parkings

Les parkings souterrains indiqués dans la partie graphique du Plan d'Aménagement Particulier sont au nombre de deux : un parking au niveau R+1 et un parking au niv eau R+2.
Le nombre d'emplacements de stationnement à aménager pour les appartements est de une place minimum par logement.
Les accès de parking ne peuvent être aménagés qu'aux endroits prévus par le Plan d'Aménagement Particulier. Une voie d'accès d'inclinaison maximum 9,5% sert de desserte et est une amorce à la future voie traversant le site du Plan Directeur : «les terrasses de la ville». Sa largeur définit une zone limitée à 30 km/h.
Le volume du parking dépassant de la limite maxima de surfaces constructibles côté est et indiqué par le trait bleu discontinu ne devra en aucun cas dépasser de plus de 50 cm le niveau du terrain remanié comme indiqué sur la coupe BB. En outre, au niveau de la limite de propriété avec la maison 2a, il convient de réaliser les remblais tels que prévus dans les coupes afin que les étages de parkings souterrains soient quasiment entièrement enterrés, ou qu'au moins le dernier niveau de parking soit enterré d'au moins la moitié de sa hauteur, exception faite de la cours anglaise aménagée afin de permettre l'aération des locaux donnant sur la partie arrière.

6- Les aménagements extérieurs

6-1- Les surfaces destinées à recevoir des plantations et restant libres de toute construction

Les espaces libres de toutes constructions comprennent : des chemins piétons, la voie d'accès, les espaces verts publics, les aires de jeux et les espaces verts privés.
Les différents matériaux sont définis dans la partie graphique du Plan d'Aménagement Particulier.
Les revêtements hydrocarbonés seront tolérés, dans une faible proportion, pour la nouvelle voie carrossable. Les espaces verts privés et publics seront principalement engazonnés, exceptés dans les zones délimitées sur la partie graphique du Plan d'Aménagement Particulier. Les espaces de jeux comporteront un revêtement souple en harmonie avec le concept paysager.

6-2- Les plantations

La partie graphique montre les positionnements des plantations avec une tolérance de environ 50cm. Le site ne présente aucun arbre existant. Les espèces définies sont les suivantes: Pour les arbres sur les terrasses publiques et marquants la direction Est-Ouest: Des «Robinia» simples ou multi-troncs sans épines.
Les arbres qui marquent la direction Nord-Sud: «Betula Jaquemontii», bouleau de taille moyenne.
Les plantes grimpantes:
orientation sud: «Hydrangea petiolaris».
orientation Est-Ouest: «Vigne vierge Parthenocissus quinquefolia Engelmanii».
Pour les jardins privés côté Ouest, arbres hautes tiges interdits, seuls les petits sujets de types arbustes sont autorisés. Quelques grimpantes sont requises comme indiquées dans la partie graphique.
Toute modification dans le choix des espèces devra trouver l'accord préalable du bureau de paysagistes.

6-3 Les clôtures et les murs de soutènement.

Tout genre de clôture en briques, parpaings, bois panneaux de tous types est interdit.
Les clôtures seront composées par des haies vives d'essences régionales compatibles avec l'environnement et seront taillées et entretenues régulièrement.
Les murs de soutènement seront réalisés en gabions de teinte anthracite au pied desquels devront être plantées des grimpantes comme spécifiées ci-dessus.

Concernant les terrasses, les gardes corps et séparations seront réalisés en métal ou en bois de couleur assortis aux châssis ou en béton peint de même teinte que les façades.

7- Les matériaux

7-1 Les murs extérieurs

Les façades seront réalisées en enduit lisse pouvant toutefois intégré un socle en pierre naturel ou autre. Les couleurs et les matériaux doivent impérativement être sélectionnés parmi les couleurs proposées dans le présent règlement. Le seul autre matériau de composition en façade sera le bois qui animera celle-ci par le biais de loggias ou autres éléments de composition.

.es couleurs criardes sont proscrites. Les nuances devront se situer dans des enduits de couleurs grises allant du clair au foncé.

7-2 Les châssis de portes et de fenêtres

Les tonalités de portes et de fenêtres devront s'harmoniser avec les nuances de la façade. Les couleurs seront de teintes grises ou bois naturel.
Les fenêtres devront comporter au maximum deux ouvrants et être réalisées en bois ou aluminium, le PVC est proscrit.

III- Les fonds destinés à être cédés à la commune

Sur le site du Plan d'Aménagement Particulier, 44 % des espaces extérieurs seront cédés à la commune pour une première étape dans la réalisation d'un parc public défini par le Plan Directeur de novembre 2004 intitulé : « Les Terrasses de la ville ». Mais la Commune étant propriétaire d'une des parcelles, une convention entre parties sera établie.

PS: Le présent projet se base sur un levé topographique réalisé par un homme de l'art, toutefois, si des différences importantes de niveaux devaient être constatées, nous tenons à laisser une marge de manoeuvre au concepteur du projet architectural dans la mesure où celui-ci respecte le concept et la philosophie générale du projet. Ceci vaut notamment pour l'aménagement des terrasses publiques en gradins.

En outre, seuls des essais de sol sommaires ont été réalisés dans le cadre du Plan Directeur des Terrasses de la Ville, ceux-ci ne pouvant être représentatifs de l'entièreté du terrain, la marge de manoeuvre définie ci-dessus pourrait dès lors également s'appliquer, dans le cas où la nature du sol ne permettrait pas la réalisation des aménagements initialement prévus par le PAP.