

Référence: 15900/34 C

Le présent document appartient
à ma décision de ce jour.

Luxembourg, le 24/06/09

Le Ministre de l'Intérieur
et de l'Aménagement du Territoire.



Jean-Marie HALSDORF

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

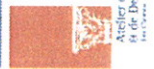
„Les terrasses de la ville - 2“

Ville de Differdange

PARTIE ECRITE

septembre 2008

modifié le 23/03/2009 suite à l'avis du Ministère de l'intérieur du 05/03/2009.



Ministère de l'Intérieur
et de l'Aménagement du Territoire



PROJET

P.A.P. „Les terrasses de la ville - 2“

MAITRE D'OUVRAGE

Administration communale de Differdange

PREAMBULE

La partie écrite spécifique et complète la partie graphique du plan d'aménagement particulier 'Les terrasses de la ville - 2'. Elle est élaborée conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ainsi qu'aux règlements grand-ducaux y afférents.

L'application du présent document se fera sans préjudice des lois et règlements en vigueur émanant d'organes officiels gouvernementaux ainsi que du plan d'aménagement général.

Le présent document constitue la partie écrite du plan d'aménagement particulier 'Les terrasses de la ville - 2' établi pour des fonds situés Grand-rue à Differdange.

Le plan d'aménagement particulier 'Les terrasses de la ville - 2' est introduit parallèlement au plan d'aménagement particulier 'Les terrasses de la ville - 3', tous deux constituant conjointement la troisième phase d'exécution du plan directeur 'Les terrasses de la ville'.

Le plan d'aménagement particulier 'Les terrasses de la ville - 2' est complété d'un manuel urbain et d'un manuel paysager. Joint en annexe, ceux-ci possèdent même valeur réglementaire que les parties graphiques et écrites dudit plan d'aménagement.

Pour tout ce qui n'est pas défini par le présent document, le plan d'aménagement particulier 'Les terrasses de la ville - 2' reste soumis à la réglementation des zones mixtes à caractère urbain ainsi qu'aux règles générales d'urbanisme de la commune de Differdange.

Le présent document fixe les règles destinées à l'aménagement des constructions projetées ainsi que des espaces extérieurs définis dans le périmètre du plan d'aménagement particulier. Dans le but de promouvoir une architecture qualitative et de conférer à l'ensemble du quartier un développement cohérent, les conditions exposées ci-après devront être respectées.

SOMMAIRE

I- Le mode et le degré d'utilisation du sol

1- Affectations

2- Densités

II- Les prescriptions spécifiques

1- Implantation

- 1.1- type et disposition des constructions hors sol et sous-sol
- 1.2- alignements obligatoires
- 1.3- saillies sur les alignements de façade

2- Concept architectural

3- Gabarits

- 3.1- étages pleins
- 3.2- hauteur des constructions

4- Toitures

5- Parkings souterrains

6- Matériaux

- 6.1- façades
- 6.2- toitures

7- Installations techniques et locaux communs

8- Développement durable

9- Aménagements extérieurs sur fonds privés

- 9.1- surfaces restant libres de toute construction
- 9.2- plantations
- 9.3- murs, haies et clôtures
- 9.4- modelage de terrain

III- Les fonds destinés à être cédés à la commune

IV- Note complémentaire

REGLEMENT PARTICULIER

I- Le mode et le degré d'utilisation du sol

1- Affectations

Le présent plan d'aménagement particulier est localisé en zone mixte à caractère urbain (ZMU). Il est destiné à la construction d'un immeuble principalement réservé à l'habitat collectif. Le rez-de-chaussée devra héberger un établissement à caractère commercial, pour autant que celui-ci ne provoque de nuisances et soit compatible avec l'habitat.

Les espaces extérieurs sont exclusivement destinés à l'usage des occupants de l'immeuble: jardin privatif, jardin collectif et aire de jeux.

La partie graphique établit clairement la nature des espaces extérieurs ainsi que l'affectation de l'immeuble ou parties d'immeuble.

2- Densités

Les nouvelles constructions doivent respecter les valeurs maximales du coefficient d'occupation du sol (COS) et du coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) définies en partie graphique. Ces valeurs sont conformes aux valeurs applicables pour la zone mixte à caractère urbain (COS: 0.6 / CMU: 1.6) à laquelle est soumis le présent projet d'aménagement.

II- Les prescriptions spécifiques

1- Implantation

Les nouvelles constructions sont à implanter dans les limites des surfaces constructibles définies en partie graphique. L'implantation des volumes et l'aménagement des abords doivent tenir compte du relief remodelé (terrain projeté par le PAP).

1.1- type et disposition des constructions hors-sol et sous-sol

Les nouvelles constructions sont disposées en ordre contigu.

Le type, le nombre d'étages pleins et les hauteurs admissibles sont définis en partie graphique. Les constructions pourront comporter au maximum trois niveaux en sous-sol (niveaux -1, -2, -3) pour l'aménagement de caves, locaux techniques et parkings.

Les limites maximales d'implantation des constructions principales sont marquées par un trait rouge discontinu. Les emprises maximales des surfaces enterrées sont délimitées par un trait bleu-clair discontinu court.

1.2- alignements obligatoires

Les constructions doivent s'étendre sur un minimum de 80% du tracé de l'alignement obligatoire. Celui-ci est matérialisé par un trait discontinu épais de couleur rouge.

alignement obligatoire

limite maximale de surface constructible

limite maximale d'emprise pour surfaces enterrées



1.3- saillies sur les alignements de façade

Les corps avancés en surplomb sont autorisés pour autant qu'ils ne dépassent de plus de 1,00 m les alignements de façade et que leur limite inférieure se trouve à au moins 4,50 m du niveau du sol (trottoir), respectivement 3,00 m (terrasses, jardins). Ils ne pourront couvrir qu'un tiers de la façade et leur recul sur la limite latérale sera au moins égal à la valeur de leur saillie.

Les corps avancés en saillie sur les alignements obligatoires sont autorisés.

2- Concept architectural

L'architecture à développer pour le présent projet doit correspondre aux attentes liées au potentiel du site des Terrasses. Incrustation en milieu construit, cette architecture sera capable d'insuffler un renouveau pour la Grand-rue et le centre de Differdange, un projet qui soit incitatif pour les projets à venir et déterminant pour la requalification de l'espace-rue.

Le volume principal sera un élément fort alors que les parties prévues pour la desserte de l'immeuble, plus légères ou en retrait, exprimeront davantage la transparence. Liens visuels entre l'intérieur et l'extérieur, continuité spatiale, comme si ces jardins privatifs ou collectifs qui habitent la pente, les « Terrasses », se prolongeaient; comme pour susciter l'envolée, la projection vers ces « Terrasses ». Comme pour marier les côtés « urbain » et « bucolique » qui caractérisent l'espace des Terrasses.

Est préconisée une architecture exempte de toute gratuité. Aucun détail superficiel (baies, marquises, auvents, jeux de matériaux, polychromie, murets, etc.) ne pourra prendre le pas sur la perception de la volumétrie des bâtiments.

3- Gabarits

3.1- étages pleins

L'édification de quatre étages pleins est imposée (niveaux RDC, RDJ, +1, +2). Sont considérés comme étages pleins, les étages situés entre le niveau de la voie desservante et la ligne de corniche et ayant une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 m (définition du RGD du 25 octobre 2004 concernant le contenu du PAP, annexe 1: terminologie).

Les parties arrières du rez-de-chaussée seront enterrées. Elles pourront à ce titre s'étendre jusqu'aux limites maximales pour surfaces enterrées et seront destinées à l'aménagement de caves, locaux techniques ou parkings.

Les locaux à usage commercial ou économique devront avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins 3,20 m.

3.2- hauteur des constructions

Les hauteurs maximales des constructions correspondent aux cotes indiquées en partie graphique. Les cages d'ascenseurs, cheminées et autres conduits techniques ne sont pas tenus de respecter les hauteurs prescrites et peuvent émerger des gabarits définis.

4- Toitures

Les constructions principales seront exclusivement couvertes de toitures vertes extensives. Celles-ci auront la forme de toitures plates ou toitures terrasses (pentes inférieures à 5°).

Les surfaces extérieures couvrant les parties enterrées des constructions feront l'objet d'aménagements soignés.

5- Parkings souterrains

Les constructions doivent être dotées de parkings enterrés, aménagés dans les limites des surfaces constructibles prévues à cet effet, dont un certain nombre d'emplacements devront être destinés à l'usage public. Leur nombre exact sera défini lors de la convention avec le maître de l'ouvrage.

Les accès aux parkings enterrés ne peuvent être aménagés qu'aux endroits prévus par le plan d'aménagement particulier. Leur pente est limitée à 15 %.

Doivent être prévus au minimum un emplacement de stationnement par logement ainsi qu'un emplacement par tranche de 50 m² de surface nette destinée à l'exercice d'activités à caractère commercial.

6- Matériaux

6.1- façades

La composition des façades doit témoigner du renouveau urbain attendu aussi bien pour la Grand-rue que pour le centre de Differdange.

La composition des façades, le choix et la teinte des matériaux restent soumis à l'avis préalable du bourgmestre.

Les façades seront équilibrées et sobres. Béton vu, enduit lisse, bardages métalliques ou bois sont vivement recommandés de même que, pour les socles, l'emploi de la pierre naturelle. Les enduits texturés sont proscrits. Minimum 30% de la surface de la façade, en dehors des baies de fenêtres, sera obligatoirement réalisée dans un matériau autre que de l'enduit lisse. Les couleurs des enduits devront être choisies obligatoirement dans des nuances allant du blanc au noir, en passant par tous les dégradés de gris. Tout emploi de briques, de carrelage de parement est proscrit.

Les menuiseries extérieures seront de teintes foncées ou naturelles, s'apparentant harmonieusement aux façades. Les menuiseries extérieures en PVC sont proscrites.

Les volets et persiennes en bois, de teintes similaires aux menuiseries extérieures, seront préférés, les volets métalliques seront tolérés. Les volets en PVC sont proscrits.

Les garde-corps seront réalisés soit en dur, dans le prolongement de la façade, soit en structure légère de teintes similaires aux menuiseries extérieures.

6.2- toitures

Les toitures des constructions principales seront inaccessibles. Elles seront en tout ou en partie végétalisées (toitures vertes de type extensif dont 75 à 100% de couverture végétale sont imposés).

Substrat minéral et espèces végétales autorisées sont définis dans le manuel paysager joint au présent plan d'aménagement particulier (cf. «Définition des aménagements paysagers»).

7- **Installations techniques et locaux communs**

Les locaux techniques abritant les tableaux principaux devront être situés à max 1m50 en recul par rapport à l'alignement de la façade située Grand'Rue, au niveau RDC ou au niveau -1. Ceci afin de faciliter l'accessibilité des services techniques.

Concernant le dimensionnement ainsi que l'agencement des locaux poubelles, et locaux contenant les compteurs, il conviendra de se référer aux exigences définies par le service technique de la commune de Differdange.

Les souches de cheminée et autres installations techniques seront réduites par le nombre et le plus discrètement positionnées.

L'installation d'une antenne collective est à prévoir lors de la construction de la manière la plus discrète possible. La pose d'antennes, de récepteurs paraboliques, de marquises, de panneaux solaires ou de tout autre élément pouvant altérer l'aspect des constructions est soumise à autorisation spéciale du bourgmestre. La pose de l'antenne sur les façades principales est interdite à moins qu'il n'y ait pas d'autre positionnement possible pour une réception correcte.

Dans les locaux communs devra impérativement être aménagé un local pour les poussettes ainsi qu'un autre local pour les vélos. Concernant le dimensionnement ainsi que le positionnement de ces locaux, il conviendra de se référer aux exigences définies par le service technique de la commune de Differdange.

8- Développement durable

En matière de performance énergétique (cf. Règlement grand-ducal du 30 novembre 2007), les normes et valeurs thermiques établies pour la classe de rendement énergétique B sont à respecter pour la construction d'immeubles d'habitation.

Dans le cas de la mise en place d'un réseau de chauffage urbain pour le site des Terrasses de la Ville, la commune se réserve le droit de fixer, dans l'intérêt collectif l'éventuelle obligation de se raccorder à celui-ci. Cette obligation sera évoquée s'il y a lieu, dans la convention entre parties lors de la vente du terrain.

Les eaux pluviales seront récupérées. Collectées dans une ou plusieurs cuves installées dans les parties enterrées des constructions, elles sont destinées à l'usage extérieur (arrosage des jardins, nettoyage, etc.) et pourront en outre être utilisées pour les installations sanitaires.

9- Aménagements extérieurs sur fonds privés

La plupart des aménagements extérieurs sont représentés en partie graphique à titre indicatif: sauf mention contraire, leurs positionnement et dimensionnement sont approximatifs. Par contre, les affectations, les principes d'aménagement, tout dimensionnement coté ainsi que les niveaux de terrain sont à respecter.

Les concepts, matériaux et espèces végétales définis dans le manuel paysager joint au présent plan d'aménagement particulier sont également à respecter.

9.1- surfaces restant libres de toute construction

Les espaces libres de toutes constructions comprennent les zones à usage mixte, les terrasses ainsi que les espaces verts.

Les zones à usage mixte sont destinées à l'aménagement de tout accès nécessaire à la desserte des constructions. Elles permettent aussi l'aménagement de zones de rencontre, terrasses, chemins, espaces verts, etc. Pour les revêtements stabilisés (marches et escaliers exceptés), l'emploi de revêtements écologiques est imposé.

Les terrasses sont uniquement aménageables aux emplacements définis en partie graphique, dans le strict respect des indications complémentaires du manuel paysager. L'emploi de revêtements écologiques est recommandé.

Les espaces verts seront exclusivement engazonnés ou plantés. Ils seront disposés en plateformes successives, épousant la pente du terrain: leur aménagement est indicatif, seuls les affectations et les niveaux définis en partie graphique sont à respecter.

Les revêtements hydrocarbonés sont proscrits. Le sont également l'aménagement d'abris de jardin (cf. manuel paysager) ainsi que le compostage dans les jardins privés.

9.2- plantations

Le positionnement des plantations est indicatif. Types et modes de plantations autorisés sont définis dans le manuel paysager.

9.3- murs, haies et clôtures

Tout mur de clôture (briques, parpaings, panneaux de bois, PVC, autres panneaux, etc.) est interdit.

Les murets de soutènement sont autorisés, ce dans le strict respect des indications complémentaires du manuel paysager. Ils seront obligatoirement surmontés d'une balustrade ou garde-corps lorsque leur hauteur excède 50 centimètres. Celle-ci devra être de structure métallique fine, de teinte foncée.

Les clôtures seront constituées de haies basses (hauteur maximale de 1,50 mètre), taillées et entretenues régulièrement, dont les types et modes de plantations autorisés sont définis dans le manuel paysager. Elles pourront être renforcées en leur centre par des piquets, fils et treillis de teinte foncée.

Les transitions entre jardinets privés s'effectueront par le biais de murets de soutènement ou de haies basses (hauteur maximale de 1,50 mètre). Autres murs et obstacles massifs sont proscrits.

9.4- modelage de terrain

Les niveaux de terrain indiqués en partie graphique sont à respecter avec une tolérance de l'ordre de 50 cm. Les nivellements artificiels plus importants sont proscrits.

III- Les fonds destinés à être cédés à la commune

Sur l'étendue du plan d'aménagement particulier, aucune cession au bénéfice du domaine public n'est à noter.

IV- Note complémentaire