

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « Les Terrasses de la Ville_1 »

Ville de Differdange
Novembre 2014

Version coordonnée suite à l'avis de la cellule d'évaluation du 28/08/2014,
réf 17150/34C

PARTIE ECRITE



jim clemes

<p>Objet :</p> <p>Plan d'Aménagement Particulier « Terrasses de la Ville_1 » à Differdange</p>
<p>Commune :</p> <p>Mairie de Differdange</p> <p>40, avenue Charlotte - L-4530 Differdange</p> <p>B.P. 12 - L-4501 Differdange</p>
<p>Date :</p> <p>15 janvier 2014</p>
<p>Parcelles :</p> <p>66/5745 ; 67/4789 ; 69/1738 ; 68/1737 ; 70/6736 ; 71/6737 ; 72/6454 ; 75/9019 ; 75/9020 ; 81/8935 ; 75/9021 ; 75/9022 ; 75/9023 ; 75/9024 ; 75/9025 ; 75/9026 ; 75/9027 ; 75/9028 ; 75/9029 ; 75/9030 ; section B de Differdange</p>
<p>Maître de l'ouvrage :</p> <p>Administration communale de Differdange 40, avenue Charlotte - L-4530 Differdange</p>
<p>Maître d'œuvre :</p> <p>Atelier d'Architecture et de Design Jim Clemes 120 rue de Luxembourg 4221 Esch-sur-Alzette Tel : 55 32 19 1 Fax : 55 23 96 Email : info@clemes.lu</p>
<p>Bureau d'ingénieurs conseils : Gestion de l'eau, infrastructures, équipements, essais de sol</p> <p>Schroeder & Associés Ingénieurs-conseils 8, rue des Girondins L-1626 Luxembourg Tél : +352 44 31 31-1 Fax : +352 44 69 50 Email : contact@schroeder.lu</p>

PREAMBULE :

Le présent document constitue la partie écrite du plan d'aménagement particulier 'Les Terrasses de la Ville_1' établi pour des fonds situés dans le quartier « Grand'rué» à Differdange. Parcelles cadastrales: 66/5745 ; 67/4789 ; 69/1738 ; 68/1737 ; 70/6736 ; 71/6737 ; 72/6454 ; 75/9019 ; 75/9020 ; 81/8935 ; 75/9021 ; 75/9022 ; 75/9023 ; 75/9024 ; 75/9025 ; 75/9026 ; 75/9027 ; 75/9028 ; 75/9029 ; 75/9030 ; section B de Differdange

La présente « *partie écrite* » fait partie intégrante du PAP 'Terrasses de la Ville _1' Grand'rué à Differdange, faisant référence aux plans n° 1471_01-140115_PAP_PG1 et n° 1471_01-140115_PAP_PG2, dits « *partie graphique* » dans la suite du document.

La partie écrite spécifie et complète la partie graphique du plan d'aménagement particulier 'Terrasses de la Ville _1'. Elle est élaborée conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004, modifiée par la loi du 28 juillet 2011, concernant l'aménagement communal et le développement urbain ainsi qu'aux règlements grand-ducaux y relatifs.

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

Pour tout ce qui n'est pas défini par le présent document, le plan d'aménagement particulier 'Terrasses de la Ville _1' reste soumis à la réglementation des zones mixtes à caractère urbain et zone mixte à caractère centrale ainsi qu'aux règles générales d'urbanisme et au règlement sur les bâtisses de la ville 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.

SOMMAIRE

1. Généralités

- 1.1 Délimitation et contenance du PAP
- 1.2 Délimitation des lots/ilots

2. Le degré d'utilisation du sol par lot/ilot

- 2.1 Surface d'emprise au sol
- 2.2 Surface de scellement au sol
- 2.3 Type de toiture
- 2.4 Type, disposition et nombre de constructions
- 2.5 Surface du lot/ ilot
- 2.6 Surface constructible brute
- 2.7 Type et nombre de logement
- 2.8 Nombre de niveaux
- 2.9 Hauteur des constructions

3. Gabarit des immeubles

- 3.1 Les limites de surfaces constructibles
- 3.2 Les alignements obligatoires
- 3.3 Les saillies
- 3.4 Les retraits
- 3.5 L'escalier de secours
- 3.6 Les piliers structurels

4. Degré de mixité des fonctions

5. Espaces extérieurs et publics

- 5.1 Espace vert privé
- 5.2 Espace vert public
- 5.3 Aire de jeux ouverte au public
- 5.4 Les emplacements de stationnement
- 5.5 Les chemins piétons / piste cyclable /zone piétonne
- 5.6 Les voies de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre
- 5.7 Les remblais et déblais

6. Les plantations et murets

- 6.1 Les arbres, haies,...
- 6.2 Les murets

7. Les servitudes

- 7.1 La servitude de type urbanistique
- 7.2 La servitude écologique
- 7.3 La servitude de passage
- 7.4 Les éléments bâtis ou naturels à sauvegarder/démolir

8. Les infrastructures techniques

9. Les fonds destinés à être cédés à la commune

10. Les fonds destinés à la viabilisation

11. Dispositions visant à garantir un développement harmonieux

- 11.1 Traitement des façades
- 11.2 Emplacement des poubelles
- 11.3 Enseigne et éclairage privé
- 11.4 Aménagement des dépendances
- 11.5 Accès carrossable privé

1. GENERALITES

1.1 Délimitation et contenance du PAP

La surface du plan d'aménagement particulier couvre une superficie de 60a74ca classés d'une part en ZMC, zone mixte à caractère central (superficie de 11a66ca) et d'autre part en ZMU, zone mixte à caractère urbain (superficie de 49a08ca), avec un zonage superposé en « zone soumise à un plan directeur ». Le plan directeur fait partie intégrante du rapport justificatif.

1.2 Délimitation des lots/îlots

Le présent plan d'aménagement particulier comporte 5 lots répartis dans deux zones distinctes : les lots 1,2 et 3 sont situés en ZMU (zone mixte à caractère urbain) et les 4 et 5 en ZMC (zone mixte à caractère central). La *partie graphique* définit clairement ces différents lots ainsi que leur contenance respective.

2. LE DEGRE D'UTILISATION DU SOL

2.1 Surface d'emprise au sol

La surface d'emprise au sol est indiquée dans la *partie graphique* et représente les valeurs minimales et maximales autorisées par lot.

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre 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. Dans le cas présent un remaniement relativement important du terrain naturel est nécessaire à certains endroits, c'est pourquoi de manière générale ont été considérées pour le calcul de l'emprise au sol les assiettes des bâtiments en contact avec le relief projeté. L'émergence occasionnelle des dalles des parkings souterrains n'a pas été prise en compte dans ce calcul.

2.2 Surface de scellement au sol

La surface de scellement est indiquée dans la *partie graphique* et représente la valeur maximale autorisée par lot. On entend par 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 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%.

Pour les lots 3 et 4, espaces verts qui seront aménagés de manière paysagère avec des murs de soutènement, rampes et escaliers, la surface maximale de scellement autorisée pour la réalisation de ces éléments est définie dans les cartouches de synthèse des lots respectifs.

2.3 Type de toiture

Le type de toiture est indiqué dans la *partie graphique*.

Il s'agit de toitures plates uniquement (vertes pour certaines).

Les constructions techniques doivent être intégrées si possible dans le bâtiment. Si elles se situent en toiture, elles doivent être disposées de manière ordonnée et cohérente.

Les constructions du lot 1 comportant 4 niveaux plus retrait, ainsi que la construction A du lot 2 seront couvertes obligatoirement d'une toiture verte extensive de pente inférieure à 5°, les terrasses dégagées au niveau de l'étage en retrait pourront être aménagées afin d'être rendues accessibles. Les toitures plates des constructions B et C du lot 2 ainsi que la construction du lot 5 peuvent être de type vertes extensives mais il n'y a pas de caractère obligatoire. La dalle des parkings souterrains du grand parking public du lot 2 ainsi que d'une partie de la dalle de parking de l'hôtel du lot 5 seront traitées en toitures vertes intensives. (*cfr partie graphique*).

2.4 Type, disposition et nombre de constructions

Le type, la disposition et le nombre de constructions admis est indiqué dans la *partie graphique*.

Les constructions situées dans la Grand'rue sont d'ordre contigu sur un de leur côté afin de constituer un ensemble avec le volume de la tour existante. Elles sont libres sur leur autre côté. Le nombre de constructions maximal autorisé par lot est de 1 bâtiment pour le lot 1, 3 bâtiments pour le lot 2, 1 bâtiment pour le lot 5, les lots 3 et 4 ne pouvant pas être construits et devant restés libres de toutes constructions, hormis des murs de soutènements,

des rampes et escaliers qui constitueront les terrasses vertes du projet. Aucune dépendance n'est associée à ces constructions.

2.5 Surface du lot/ îlot

Les surfaces respectives des différents lots sont indiquées dans la *partie graphique* dans les cartouches de synthèse reprenant les informations concernant les calculs spécifiques. Le projet se subdivise en 5 lots distincts. Il n'y a pas de spécification d'îlot.

2.6 Surface constructible brute

On entend par surface constructible brute la surface hors œuvre 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.

La surface constructible brute est indiquée dans la *partie graphique* et représente les valeurs minimale et maximale autorisées par lot. Les emprises de construction qui figurent en partie graphique sont des fenêtres maximales dans lesquelles le projet d'architecture devra inscrire les constructions en respect des valeurs de surfaces constructibles brutes indiquées pour chaque lot, tout en garantissant l'équilibre de la densité au sein de chacune des 2 zones ZMU / ZMC (respect des valeurs COS et CMU moyennes dans chaque zone).

2.7 Type et nombre de logement

Le type et le nombre minimal et maximal de logement est indiqué dans la *partie graphique*.

Le type de logement pour l'ensemble des lots est du logement de type collectif uniquement. On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

2.8 Nombre de niveaux

Le nombre de niveaux minimal et maximal est indiqué dans la *partie graphique*. La construction d'éventuels étages en retrait est indiquée en *partie graphique*.

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds pour lesquels il n'y a pas ou peu de différence d'altitude alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu'ils laissent.

Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur en dessous du terrain naturel. Le nombre de niveaux souterrains indiqué pour chaque lot en partie graphique est un maximum.

2.9 Hauteur des constructions

Les hauteurs maximales des constructions correspondent aux cotes définies sur les coupes de la *partie graphique*. Elles sont indiquées en coordonnées nationales. Dans le cas du volume de deux étages du lot 5, il convient de s'adapter à la hauteur du bâtiment configu afin d'accorder la hauteur des acrotères.

3. GABARIT DES IMMEUBLES

3.1 Les limites de surfaces constructibles

Les surfaces constructibles sont délimitées par les limites maxima. Les constructions ne peuvent être implantées hors des surfaces constructibles. *Exception faite du volume de l'escalier de secours du lot 5. (voir chapitre 3.5) et pour d'éventuels piliers structurels. (Voir chapitre 3.6)* Les limites des surfaces constructibles sont délimitées par les traits suivants :

- ■ ■ ■ ■ alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé
- ■ ■ ■ ■ limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé
- ■ ■ ■ ■ alignement obligatoire pour dépendance
- ■ ■ ■ ■ limite de surfaces constructibles pour dépendance
- ■ ■ ■ ■ limite de surfaces constructibles pour constructions souterraines
- ■ ■ ■ ■ limite de surfaces constructibles pour avant corps

Les limites des constructions souterraines reprennent les limites des surfaces constructibles des niveaux situés en dessous du rez-de-chaussée.

Les limites des surfaces constructibles pour avant-corps représentent en partie graphique indiquent les limites des surfaces constructibles des étages, c'est-à-dire des niveaux situés juste au-dessus du rez-de-chaussée.

3.2 Les alignements obligatoires

Les constructions doivent s'étendre sur minimum 70% du tracé de l'alignement obligatoire. Celui-ci est matérialisé par un trait rouge discontinu épais.

3.3 Les saillies

On entend par saillies des éléments de type ponctuel qui viennent en débord par rapport aux limites de constructions définies dans la *partie graphique*, tels que balcons, oriels.

Les saillies sont autorisées sur les façades latérales et arrière de l'immeuble du lot 1 et non sur les façades avant déjà en porte à faux. Le principe est le même pour le bâtiment de l'hôtel du lot 5, les saillies sont autorisées sur la façade arrière uniquement et non sur les façades avant et est déjà en saillies. Au vu de la proximité avec la tour voisine, les saillies sur la façade ouest sont également interdites.

De manière générale, les façades présentant déjà un porte-à-faux traiteront les terrasses et autres espaces extérieurs en retraits ou loggias (voir pt.3.4)

Pour les bâtiments B et C du lot 2, on autorise les saillies, à concurrence de 1/3 de la longueur totale de la façade considérée (prise chacune séparément). Les avant-corps sont

définis dans la partie graphique, ils ne sont pas pris en compte dans les saillies dont on parle dans le présent chapitre.

D'autre part, il convient de respecter les prescriptions reprises dans le RGB de la Ville, dont voici le chapitre en annexe. Extrait du Règlement général des bâtisses de la ville de Differdange (2009)

Article 35 : Saillies sur les alignements de façades

La corniche est constituée par une horizontale se situant en dessous de la ligne d'intersection du plan du toit et du plan de façade ; elle peut faire saillie de 0,50 m sur l'alignement de façade. Les auvents et porches pourront faire saillie théorique de 1 m sur l'alignement de façade. Les balcons pourront avoir une longueur cumulée maximale égale 1/3 de la longueur de la façade concernée de l'immeuble ; leur saillie ne pourra pas dépasser 1,50 m ils devront respecter un recul de 1,90 m sur les limites latérales. Les balcons sont autorisés uniquement aux étages pleins.

Les avant-corps ne pourront pas dépasser une saillie de 1,0 m, ils ne pourront couvrir qu'un tiers de la surface de la façade et leur recul sur la limite latérale sera au moins égal à la valeur de leur saillie, sauf convention entre voisins. Pour les immeubles érigés sans aucun recul sur l'alignement de la voie publique, les conditions suivantes sont à respecter :

- 1. Les auvents côté rue et avant-corps devront rester d'au moins 0,50 m en retrait de la bordure du trottoir ; leur limite inférieure devra se trouver à au moins 3,00 m au-dessus du niveau du domaine public.*
- 2. Les balcons sont interdits.*
- 3. Le recouvrement des cours anglaises existantes doit répondre à toutes les exigences de sécurité de la circulation. En cas de non respect de ces conditions, les propriétaires dûment avertis, doivent procéder à l'installation ou à la réparation de ce recouvrement à leurs propres frais, dans un délai imposé par l'administration communale.*
- 4. Pour les constructions existantes, l'aménagement d'un monte-charge empiétant sur le domaine public peut être autorisé exceptionnellement à moins que des considérations techniques ne s'y opposent.*

Page 28/41

Les éléments de façade des constructions jusqu'à une hauteur de 3,00 m au-dessus du niveau de la voie publique, tels que socles, seuil, encadrements, devantures et descentes d'eaux pluviales, ne pourront pas dépasser une saillie de 0,10 m sur l'alignement de la voie publique. L'évacuation des eaux de pluie de toutes les saillies dépassant 0,20 m devra être assurée par leur raccordement à l'installation d'égouts.

3.4 Les retraits / loggias

On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non-saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes-fenêtres.

Les retraits :

Les limites des surfaces constructibles pour les étages en retrait reprennent les limites des surfaces constructibles des derniers niveaux, ils sont indiqués par un trait continu fin rouge

dans la *partie graphique*, repris dans la légende complémentaire. Les lots concernés sont le lot 1, ainsi que les constructions B et C du lot 2.

— limites de surfaces constructibles pour l'étage en retrait

3.5 L'escalier de secours

Un volume extérieur non clos pour l'escalier de secours du bâtiment du lot 5 (l'hôtel) peut être implanté en dehors des limites constructives pour autant que son positionnement s'intègre de manière harmonieuse à l'architecture et trouve l'accord de l'architecte de la Ville.

3.6 Les piliers structurels

Pour soutenir le volume en porte-à-faux, d'éventuels piliers pourraient être implantés au-delà de la zone définie au rez-de-chaussée par les limites maximales de construction pour autant qu'elles soient intégrées parfaitement à l'architecture de l'édifice. L'hôtel, vu son envergure et sa position stratégique dans la Grand'rue, son projet architectural devra être élaboré en étroite collaboration avec l'architecte de la Ville.

4. DEGRE DE MIXITE DES FONCTIONS*

Le lot 1 est destiné à accueillir un immeuble de type résidentiel n'abritant que du logement. (100%)

Le lot 2 comporte trois constructions, la première en partie haute (bâtiment A) est destinée prioritairement à accueillir une fonction d'équipement collectif, avec une volonté ferme pour la commune d'y développer une crèche. Toutefois, s'il s'avérait que ce projet pour une raison ou une autre ne pouvait se faire, le présent PAP autorise un autre type d'équipement public, services ou encore à des bureaux, destinés à l'exercice d'activités à caractère administratif, commercial, économique ou socioculturel (administrations, commerces, professions libérales, services à la formation, à la culture, au culte). Pour autant que ceux-ci ne provoquent pas de nuisances excessives et soient compatibles avec l'habitat. Le bâtiment A du lot 2 pourra accueillir des logements à tous les étages.

Les bâtiments B et C du lot 2, sont destinés à accueillir des commerces / HORECA aux rez-de-chaussée. Prioritairement des bureaux, commerces, services aux étages +1,+2,+3,+4 ou des logements, les derniers étages étant dédiés au logement.

Le lot 5, est destiné à accueillir un hôtel ou appart-hôtel.

Les lots 3 et 4 sont destinés à accueillir des espaces verts privés à usage public (servitude urbanistique). La conception et l'équipement définitif de ces espaces devront être fixés dans la convention établie entre la commune et le(s) promoteur(s).

Etant donné l'important dénivelé sur une courte profondeur, ces espaces verts devront être aménagés en plusieurs plateaux, terrasses plantées. (cfr manuel paysager). Sur ces terrasses devront être implantées des zones de jeux pour différentes tranches d'âges.

5. ESPACES EXTERIEURS ET PUBLICS

5.1 Espaces verts privés

Les espaces verts privés sont interdits de constructions autres que des murs de soutènements barbeques, constructions en sous-sols (parkings,..).

Les espaces verts seront principalement engazonnés ou plantés. L'aménagement de terrasses ou de cours est autorisé dans les zones indiquées à cet effet dans la partie graphique du plan d'aménagement particulier (surface de scellement ou exprimé en pourcentage dans l'espace vert privé).

5.2 Espace vert public

Les îlots verts dans la zone résidentielle sont donnés à titre indicatif, lors du projet d'exécution le principe doit être maintenu mais leur emplacement peut différer.

5.3 Aire de jeux ouverte au public

Une grande ou deux plus petites aires de jeux sont à aménager dans les lots 3 et 4, leur positionnement dans la *partie graphique* a été défini à titre indicatif.

5.4 Les emplacements de stationnement

Le plan d'aménagement prévoit la création d'un vaste parking en sous-sol. Ce parking sera construit sur plusieurs niveaux et sera accessible en voiture depuis la Grand'Rue. Il contiendra le nombre de stationnement nécessaire suivant la réglementation en vigueur dans la commune, à savoir un emplacement par logement, ainsi que ceux nécessaires pour les commerces et les bureaux. Les autres emplacements seront destinés au public.

Une zone de stationnement extérieure privative est définie dans le lot 1, pour les logements de la résidence. Une fenêtre de construction pour la réalisation d'un parking souterrain sous cette même résidence est définie mais non obligatoire si le projet n'en a pas la nécessité.

Vis-à-vis, sur le lot 2, quelques places de stationnement sont indiquées et elles pourront être réalisées une fois que la route des terrasses se prolongera. Dans une première phase cet espace est nécessaire pour effectuer un demi-tour et tant que la situation de cul-de-sac se prolongera.

5.5 Les chemins piétons / piste cyclable /zone piétonne résidentielle

Les cheminements piétons sont indiqués en *partie graphique*. Ils assurent les connexions de la Grand'Rue vers la piste cyclable en haut du site (située hors périmètre du présent PAP).

5.6 Les voies de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre

Une zone résidentielle est définie en partie haute, pour desservir la résidence en contre-bas de la piste cyclable, et connecter (à terme) le reste du site du plan directeur des Terrasses de la Ville.

5.7 Les remblais et déblais

Les niveaux de terrain figurant en partie graphique sont indiqués en coordonnées nationales, ils sont à respecter avec une tolérance de 50cm.

6. LES PLANTATIONS ET MURETS

6.1 Les arbres, haies,...

Les nouvelles plantations seront d'espèces indigènes et veilleront à offrir un cadre de vie agréable à ses habitants et à son voisinage. Ils devront respecter le nombre ainsi que le positionnement défini dans la *partie graphique* de manière approximative.

Sauf pour les lots 3 ou 4 où l'aménagement des plantations ainsi que leur nombre seront fixés par le projet paysager.

Pour les « montées vertes », repris dans la légende en tant que chemin piéton, de part et d'autre des lots 1 et 2, il faudra veiller à végétaliser au moins 30% de la surface au sol (destinée au chemin piéton (couleur orange) L'essence des végétaux et plantations utilisés devront se référer au concept du projet paysager développé pour l'ensemble du projet des Terrasses de la Ville.

6.2 Les murets

Toute nouvelle construction de mur de séparation ou de clôture (briques, parpaings, bois, panneaux de tous types, etc.) non définie dans la partie graphique du PAP est interdite, à l'exception d'éléments de protection visuelle entre terrasses (hauteur maximale de 2,0 m).

Les murs de soutènement seront réalisés conformément au descriptif défini dans le manuel paysager joint en annexe dans le rapport justificatif. Les murets dessinés en partie graphique peuvent être modifiés si nécessaire tout en garantissant les différents accès définis. Les murets représentés dans les lots 3 et 4 le sont à titre indicatif, leur nombre ainsi que leur positionnement seront précisés par le projet paysager.

7. LES SERVITUDES

7.1 La servitude de type urbanistique

Les lots 3 et 4 sont grevés par une servitude urbanistique sur la totalité de leur superficie, permettant de faire bénéficier à tous les citoyens de larges espaces verts, parcs en terrasses

à usage public sur des lots privés appartenant au domaine privé de la commune pour le lot 3 et au promoteur pour le lot 4. Une convention sera établie pour ce point qui a déjà trouvé l'accord des parties.

7.2 La servitude écologique

néant

7.3 La servitude de passage

Il existe plusieurs servitudes de passage dans le lot 2, elles permettent de trouver des connexions piétonnes à travers tout cet îlot qui intègre un parking souterrain sur quasi toute sa superficie. Ces servitudes sont indiquées dans la partie graphique. Ce sont des zones relativement larges qui constituent en fait des fenêtres maximales pour implanter ces servitudes qui sont obligatoires. Au niveau du bâtiment C du lot 2, la servitude doit respecter au minimum le gabarit défini en partie graphique. Le dégagement, passage libre, devra être de minimum 2 étages de haut. Aucun recoin ne sera admis, la façade qui longe le passage devra être traitée afin de ne permettre à aucune personne de se cacher. L'éclairage de nuit devra être de minimum 350 lux dans ce passage à usage public.

7.4 Les éléments bâtis ou naturels à sauvegarder/démolir

Il n'existe aucuns éléments naturels à sauvegarder sur les fonds couverts par le présent P.A.P.

Il existe une façade Grand'Rue qui doit être conservée, elle est reprise en *partie graphique* et marquée par un point rouge. Elle constitue un élément de patrimoine que le projet architectural doit intégrer.

Des bâtiments situés dans la Grand'rue doivent être démolis pour permettre la réalisation du lot 2 et du lot 5. La dernière ligne de box de garages privés de la résidence du Centre doit également être démolie uniquement (lors de la phase 2) lorsque la zone résidentielle sera réalisée ainsi que le développement du haut du site.

8. LES INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

Le concept d'assainissement a été étudié par le bureau Schroeder & associés en collaboration avec l'Administration de la Gestion de l'Eau et l'Administration Communale. Les plans des infrastructures sont annexés au présent dossier et montrent de façon détaillée les différents tracés mis en place dans le PAP.

9. LES FONDS DESTINES A ETRE CEDES A LA COMMUNE

Le projet est relié aux infrastructures existantes en partie basse par la Grand'Rue. La cession concerne donc principalement : la nouvelle voie d'accès (zone résidentielle) ainsi que les

espaces nécessaires à l'aménagement paysager des « montées piétonnes ». Des espaces résiduels au niveau de la Grand'rue sont également cédés pour s'intégrer à l'espace trottoir. (voir partie graphique- Schéma des cessions).
La cession globale au domaine communal est de 23,20%.

10. LES FONDS DESTINES A LA VIABILISATION

Dans la phase 1 du projet, aucun fonds n'est réellement nécessaire à la viabilisation du projet qui peut fonctionner avec les infrastructures de la Grand'Rue. Dans la phase 2, la zone résidentielle, définie en partie graphique sera nécessaire à la viabilisation de la partie haute du site (lot 1).

11. DISPOSITIONS VISANT A GARANTIR UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX

11.1 Traitement des façades

Les futures constructions devront répondre de manière cohérente de par leur traitement architectural à leur position dans le site ainsi qu'à leurs fonctions. Elles affirmeront des caractères différents si elles cachent des bureaux, logements, hôtel,...

Les façades seront soit habillées principalement d'un enduit lisse. L'utilisation d'autres matériaux est autorisée pour la réalisation du socle et des avant-corps. Les volumes en saillie seront d'expression plus légère: l'utilisation de matériaux tels que bois, bardage métallique, verre, etc. est préconisée à cet effet. Tout emploi d'enduits texturés, de carrelages de parement sont proscrits.

Les garde-corps seront réalisés soit en maçonnerie, en béton ou matériaux pleins, dans le prolongement de la façade, soit en structure légère de teinte similaire aux menuiseries extérieures, soit en verre neutre ou coloré. Un soin particulier sera apporté aux fixations de ces derniers afin de ne pas être visibles.

Les menuiseries extérieures seront réalisées en bois ou aluminium ou bois/alu , le PVC est proscrit, de teintes foncées ou naturelles, s'apparentant harmonieusement aux façades. Les volets et persiennes en bois, de teintes neutres ou naturelles, seront préférés, les volets métalliques seront tolérés, les volets en PVC sont proscrits. Les caissons (pour stores ou volets) visibles en façade sont proscrits.

La pose d'antennes, de récepteurs paraboliques et de tout élément pouvant altérer l'aspect des façades est interdit, une antenne collective sera installée.

11.2 Emplacement des poubelles

Pour les différents immeubles, un local poubelle est à prévoir à l'intérieur ou à l'extérieur de l'immeuble. Son emplacement, ses dimensions et son accessibilité doivent être adaptés au système de collecte en vigueur au moment de l'autorisation de construire.

11.3 Enseigne et éclairage privé

La pose d'enseignes est autorisée sur les façades donnant sur l'espace public et uniquement à hauteur des locaux à usage commercial, économique ou socioculturel, pour autant que ces enseignes n'altèrent, par leur apparence, l'harmonie des façades. Elle reste soumise à autorisation préalable du bourgmestre et doit se conformer au Règlement général des bâtisses en vigueur.

Extrait du Règlement général des bâtisses de la ville de Differdange (2009)

Article 37 : Les installations publicitaires et enseignes

Les installations en matière de publicités devront respecter les normes relatives à la taille, aux couleurs, à la forme, à la matière et au type de fixation. Elles devront également ne pas porter atteinte à l'architecture du bâtiment et s'intégrer au paysage, à l'environnement urbain et à la rue. Toute installation devra se distinguer nettement des panneaux de signalisation routière et des pictogrammes utilisés dans le cadre de la sécurité et l'ordre public, et se trouver à une distance suffisante de ces derniers.

Les enseignes de publicité devront se trouver à au moins 3,00 m au-dessus du niveau du trottoir. Ne sont pas autorisées les enseignes de publicité externe sous forme de lumières clignotantes, panneaux déroulants ou composés d'éléments mobiles. Sont également interdites les enseignes lumineuses avec un texte déroulant ou une projection d'images mais également les installations positionnées dans les espaces verts en face des constructions, fixées sur des clôtures, ponts, arbres, remblais, mâts, balcons ou autres parties saillantes, murs de soutènement, sur des quais ou encore sur des cheminées.

Les enseignes publicitaires ne pourront pas non plus être fixées sur ou par dessus les toitures. Des exceptions seront néanmoins possibles pour les toitures plates (si la hauteur du bâtiment ne dépasse pas 25 m et si les hauteurs des constructions voisines ne sont pas sensiblement plus élevées).

11.4 Aménagement des dépendances

Il n'existe pas de dépendances sur le présent projet d'aménagement particulier.

11.5 Accès carrossable privé

Il n'existe pas d'accès carrossable privé sur le présent projet d'aménagement particulier.

Reference 17150/34C
08 juillet 2014
Avis du service du Ministère de l'Intérieur :

Vote provisoire – Administration communale de Differdange :

Vote définitif – Administration communale de Differdange :

Approbation du Ministre de l'Intérieur :

