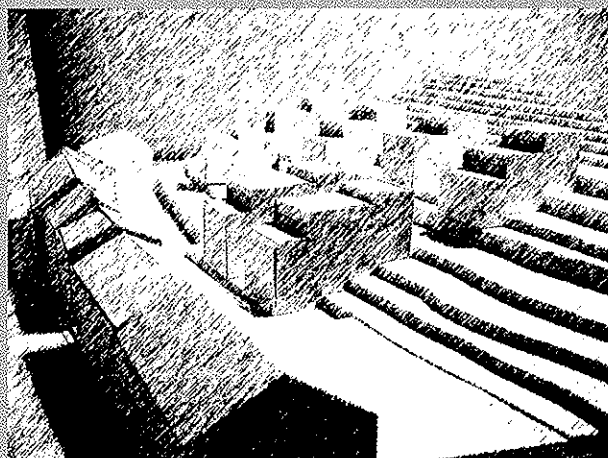


P.A.P « Grand-rue *section B* »
Differdange



23/03/09

Sommaire

1. Initiative du projet

2. Aménagement du domaine privé

2.1. Délimitation et contenance des parcelles initiales et projetées

2.2. Mode et degré détaillé d'utilisation du sol

2.2.1. Fonctions admissibles

2.2.2. C.O.S. et C.M.U.

2.3. Prescriptions spécifiques concernant le degré d'utilisation du sol

2.3.1. Reculs des constructions

2.3.2. Type et disposition des constructions

2.3.2.1. Hors sol

2.3.2.2. Sous-sol

2.3.3. Nombre d'étages pleins

2.3.4. Hauteur des constructions : Corniche ; acrotère ; faîte

2.4. Prescriptions complémentaires concernant :

2.4.1. Performances énergétiques

2.4.2. Forme, pente et traitement des toitures

2.4.3. Façades

2.4.4. Ascenseurs

2.4.5. Emplacements de stationnement

2.4.5.1. En surface

2.4.5.2. Souterrains

2.4.6. Accès carrossables (à la parcelle, aux stationnements et aux garages)

2.4.7. Surfaces destinées à recevoir des plantations et restant libres de toute construction

2.4.8. Plantations

2.4.9. Aménagements extérieurs

2.4.9.1. Dimensions

2.4.9.2. Déblais et remblais

2.4.9.3. Murs

2.4.9.4. Clôture

2.4.10. Volumes et gabarits à préserver / volumes à démolir

2.5. Eléments bâtis et naturels à sauvegarder

3. Aménagement du domaine public

3.1. Fonds destinés à être cédés à la commune

3.2. Aménagement détaillé des voies et places publiques

- 3.2.1. Surfaces et matériaux à employer
- 3.2.2. Eclairage public
- 3.2.3. Réseaux d'approvisionnement et installations techniques
- 3.2.4. Aires de verdure et plantations à y prévoir

4. Rapport justificatif

4.1. Situation existante

- 4.1.1. Analyse de la situation existante du site et de son milieu environnant
 - 4.1.1.1. Ses potentialités
 - 4.1.1.2. Ses contraintes

4.2. Situation projetée

- 4.2.1. Principes d'aménagement à mettre en œuvre pour répondre aux orientations du P.A.G de la commune
- 4.2.2. Les options d'aménagement retenues par le P.A.P.
- 4.2.3. Esquisse nécessaires à l'illustration de la démarche de l'auteur
- 4.2.4. Evaluation des incidences du P.A.P.
 - 4.2.4.1. Effets sur l'environnement urbain et naturel
 - 4.2.4.2. Effets sur la structure de la population
 - 4.2.4.3. Effets sur les activités économiques
 - 4.2.4.4. Effets sur la mixité sociale
 - 4.2.4.5. Effets sur le patrimoine culturel
 - 4.2.4.6. Effets sur les réseaux de transport existants et projetés
 - 4.2.4.7. Effets sur les équipements collectifs techniques, sociaux, culturels, sportifs et scolaires existant et projetés

1. Initiative du projet

Le périmètre concerné se situe dans la partie nord-est du centre ville de Differdange, et fait partie intégrante d'un vaste projet qui s'inscrit dans le cadre d'études sur la requalification du centre ville de Differdange : « **les terrasses de la ville, ... un lieu de détente et d'habitat** ».

La commune de Differdange, ayant la volonté de réaffecter ce site, a commandé l'élaboration d'un PAG afin de déterminer l'affectation, la typologie, l'implantation et le caractère architectural des futures constructions. Ce PAG est préalable à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier.

Le Fonds du Logement luxembourgeois, propriétaire d'un immeuble situé à l'extrémité de la Grand Rue, a acquis les parcelles et bâtiments voisins (n°82, n°84, n°86, n°88, n°90, n°92) à ce bâtiment afin d'y construire 75 logements supplémentaires. Il souhaite que ces nouveaux logements forment une seule entité avec le bâtiment existant leur appartenant déjà.

Pour ce faire, le Fonds du Logement a désigné comme auteur de projet le groupement conjoint et solidaire **expression 3 et artau srl d'architectures**.

Ce projet nécessite l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier afin d'y assurer la bonne application des valeurs urbanistiques et architecturales. Il s'agit d'identifier les différents critères urbanistiques, architecturaux et d'établir une série de règles contraignantes qui assureront la pérennité du site. Ce plan d'aménagement particulier doit se soumettre aux principes élaborés dans le PAG en vigueur.

Ce plan d'aménagement propose une partie graphique ainsi qu'un document écrit définissant, de manière précise, les principes urbanistiques et architecturaux qui devront être respectés pour toute future construction érigée dans le périmètre défini.

2. Aménagement du domaine privé

2.1. Délimitation et contenance des parcelles initiales et projetées

Délimitation de la zone concernée par le P.A.P. : voir partie graphique : « P.A.P – Grand-rue *section B* ».

Actuellement, la zone couverte par le présent P.A.P. est divisée en 8 parcelles appartenants au Fonds du Logement, rachetées par celui-ci à des propriétaires privés. (bâtiments n°82, n°84, n°86, n°88, n°90, n°92)

Une large zone entre l'arrière des bâtisses de la Grand-Rue et l'ancienne voie ferrée semble être un espace perdu car difficilement accessible. Ce sont des arrières de jardins de près de 100 m de long qui restent inutilisés.

Un bâtiment de logements sociaux, appartenant au Fonds du Logement est déjà implanté sur la parcelle n° 23/8962.

La situation projetée, quant à elle, implante 9 bâtiments regroupant 75 logements moyens et de standing. 2 bâtiments à rue sont réalisés en continuité de l'ensemble de logements sociaux appartenant au Fonds du Logement. 7 autres constructions sont implantées en zone arrière.

2.2. Mode et degré détaillé d'utilisation du sol

2.2.1. Fonctions admissibles

Le PAG en vigueur définit la zone du présent P.A.P. comme zone mixte à caractère urbain.

Le projet considéré est à vocation exclusive de logements. En effet, 75 nouveaux appartements seront implantés sur ce site.

2.2.2. C.O.S. et C.M.U.

Le PAG en vigueur définit également :

- un coefficient d'occupation du sol, C.O.S. égale à 0,6 ;
- un coefficient maximum d'utilisation du sol, C.M.U. égale à 1,6.

Le projet du Fonds de Logement sera réalisé en 2 phases.

Les bâtiments du bas du site (E/F/G/H) et leurs abords seront réalisés lors de la phase 1. Les bâtiments implantés dans la partie supérieure du site et dépendants de la construction de la voirie intermédiaire seront réalisés lors de la phase 2.

Quelque soit la manière de calculer les coefficients (sur la totalité du site, pour la phase 1 ou pour la phase 2), ceux-ci n'atteignent pas les coefficients maximums définis dans le PAG.

	Phase 1 (E/F/G/H)	Phase 2 (A/A'/B/C/D)
Surface du terrain brut	2275,00 m ²	4436,00 m ²
Surface cédée à la commune	184,03 m ²	1195,27 m ²
Surface du terrain net	2090,97 m ²	3240,73 m ²
Surface emprise au sol	873,84 m ²	1011,08 m ²
Surface construite brute	3301,20 m ²	4102,10 m ²
COS	0,42	0,31
CMU	1,58	1,26

(C.O.S. = surface d'emprise au sol de la construction / surface du terrain à bâtir net)

La surface d'emprise au sol correspond à la surface mesurée sur le plan de niveau présentant la plus grande surface hors œuvre (coursives non comprises).

La surface du terrain à bâtir net correspond à la surface du terrain à bâtir brut à laquelle on a déduit la surface de toutes les emprises et de tous les équipements ayant servi à sa viabilisation c-à-d toutes les surfaces cédées à la commune.

Le C.M.U. sur les parcelles considérées atteint 1,09.

(C.M.U. surface construite brute de la construction / surface du terrain à bâtir net)

La surface construite brute de la construction est obtenue en additionnant la surface de tous les niveaux (terrasses rentrantes non comprises). La surface des parkings et des caves n'a pas été prise en compte.

2.3. Prescriptions spécifiques concernant le degré d'utilisation du sol

2.3.1. Reculs des constructions (voir plan 01)

Les alignements sont définis dans la partie graphique du présent P.A.P. Les constructions seront obligatoirement édifiées sur cet alignement.

- Zone Grand-Rue :

L'implantation des bâtiments G et H s'inscrit dans la continuité du bâtiment adjacent appartenant au Fonds du Logement.

Les marges de recul, côté rue, seront du domaine public ou seront incorporées à celui-ci. Leur aménagement précis sera compris dans l'aménagement global du terrain situé dans les limites du présent plan d'aménagement particulier.

- Zone arrière

Les bâtiments E et F, implantés le long de la venelle, s'articulent avec une proximité de type urbaine, et en connexion avec les bâtiments G et H.

Les bâtiments E et F sont implantés avec un recul minimum de 6,50 m par rapport aux bâtiments G et H. Cette distance minimale sera acceptée pour autant que les pignons des bâtiments E et F soient bardés de bois et servent de support à une végétation grimpante. Cette zone de recul sera aménagée en jardin.

L'implantation des bâtiments A, A' et D se fait avec un recul de 3,50 m minimum par rapport aux limites mitoyennes latérales.

Les bâtiments de la partie supérieure, A, B, C et D s'organisent en fonction d'une situation de type semi rurale et plus paysagère avec une distance minimum entre chaque bâtiment de 12,00 m.

Cette répartition spatiale garantit une zone d'intimité suffisante pour chaque logement ainsi que la création de petites terrasses privatives à l'ouest pour les logements directement accessibles de plain pied et d'un balcon implanté à l'ouest pour les autres logements.

2.3.2. Type et disposition des constructions

2.3.2.1. Hors sol

Les alignements sont définis dans la partie graphique du présent P.A.P. Les constructions seront obligatoirement édifiées sur cet alignement.

La partie à rue, bâtiments G et H :

- implantation et typologie de type urbaine en continuité avec la ville
- implantation en ordre contigu obligatoire
- accès des logements au droit de l'entrée de la venelle pour créer un effet de circulation vers l'escalier public reliant le bas et le haut du site.

Cette notion d'entrée vers un site particulier pourrait être renforcée par la création d'un arvaux d'une hauteur minimum de 9 m avec continuité du bâtiment au R+3 entre G et H.

- à l'exception du rez-de-chaussée, les logements sont traversants Nord-Sud avec des ouvertures Est-Ouest pour certains logements.

La partie à mi-pente, bâtiments E et F :

- implantation et typo morphologie de transition entre les bâtiments du bas et du haut du site, bâtiments « assis » sur les terrasses de part et d'autre de la venelle
- accès aux logements par la venelle
- logements traversants Est-Ouest

- terrasses à l'ouest pour les logements de plain-pied du bâtiment E et à l'est pour ceux de F, balcons intégrés dans le volume général de chaque bâtiment pour les logements des étages.

La partie supérieure, les bâtiments A, A', B, C, D :

- implantation et typo morphologie en relation avec le site et les bâtiments du haut de la ville, bâtiments isolés avec zone de respiration végétale qui permet d'intimiser les terrasses ouest par rapport aux entrées des logements à l'Est
- accès aux logements via des coursives extérieures situées à l'Est, ou un ascenseur présent dans chaque bâtiment
- logements traversants Est-Ouest et ouvertures au sud suivant les logements
- terrasses ou balcons à l'ouest intégrés dans le volume général de chaque bâtiment, au sud ou au sud/est suivant les logements avec vues exceptionnelles sur la ville.

2.3.2.2 Sous-sol

Une cave pour chaque logement, un local chaufferie, un local compteurs, un local poubelles et une buanderie sont implantés au sous-sol de chaque bâtiment.

Un parking souterrain de 20 places est prévu dans le prolongement du parking existant du bâtiment de logements sociaux appartenant déjà au Fonds du Logement.

Un nouveau parking de 32 places est également prévu sous les bâtiments E & F (voir point 2.4.5.).

2.3.3. Nombre d'étages pleins

Le nombre de niveaux à construire est défini dans la partie graphique : « P.A.P – Grand-rue *section B* ».

Les volumes implantés suivant le relief du terrain tel un escalier, le nombre de niveaux est indiqué sur chaque toiture.

Le niveau de référence correspond toujours au niveau de plain-pied de la partie de volume considérée.

2.3.4. Hauteur des constructions :

La hauteur maximale de la corniche, du faîtage et de l'acrotère est indiquée dans la partie graphique : « P.A.P – Grand-rue *section B* ».

Les niveaux des terrasses sont indiqués dans la partie graphique à titre indicatif.

Les niveaux sous corniche, du faîtage et de l'acrotère sont toujours mesurés par rapport à la voirie avoisinante la plus proche.

Le niveau de référence de chaque bâtiment correspond au niveau repris à l'intersection de l'axe Nord-Sud de chaque bâtiment et de l'axe de la voirie avoisinante.

Pour les bâtiments E, F, G, H, c'est l'axe de la Grand-Rue qui sert de référence alors que pour les bâtiments A, A', B, C, D c'est celui de la rue intermédiaire.

2.4. Prescriptions complémentaires concernant :

2.4.1. Les performances énergétiques

Les bâtiments répondront à l'ensemble des critères énergétiques de la «norme concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation ».

Ils auront les caractéristiques des bâtiments « basse énergie de type B » :

- . $Q_p \leq 75 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
- . $q_H \leq 27 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
- . $Q_{CO_2} \leq 17 \text{ kgCO}_2/\text{m}^2\text{a}$

Le chauffage de l'eau sanitaire sera produit par l'intermédiaire de capteurs solaires.

Les eaux de pluie des bâtiments A, B, C et D pourraient être récupérées dans une citerne implanté sur le site.

2.4.2. Formes, pentes et traitement des toitures

Deux types de toitures sont autorisés pour les constructions principales :

- Zone Grand-Rue : le faîtage de toute nouvelle construction ou reconstruction à rue sera obligatoirement implanté parallèlement à l'alignement de la façade à rue. La pente pourra varier de 30 à 45 degrés.
Des toitures plates secondaires pourront être créées afin d'initier la continuité avec l'ensemble du projet.
- Zone arrière : les immeubles sont à toiture plate. Le revêtement pourra être composé de terrasses en bois, de gravier ou de couverture végétale de tout type.
Certaines toitures accueilleront des capteurs solaires.

Matériaux :

Les toitures à double pente doivent être réalisées en ardoises naturelles ou en zinc. Dans le cas des toitures équipées de capteurs solaires, la toiture devra rester dans un ton identique à celui de l'ardoise naturelle.

L'écoulement des eaux pluviales :

Les gouttières et les descentes verticales, servant à l'écoulement des eaux pluviales, devront être exécutées en zinc.

Les souches de cheminées et d'aération :

Elles seront, de préférence, construites en tubes d'acier inoxydable ou en zinc pré patiné et seront placées au droit des toitures, le plus discrètement possible.

Les combles :

L'aménagement des combles doit se faire à l'intérieur de la toiture. Il n'y aura donc pas de barbacanes. La hauteur sous combles est de 1,50 m minimum.

2.4.3. Les façades

Les schémas de façade sont transmis à titre indicatif.

L'expression générale des façades se fait par des volumes très simples, largement ouverts côté séjour.

A l'exception des coursives, la réalisation de saillies décoratives en façade est à éviter.

Les châssis de fenêtres seront en bois ou en aluminium.

Les portes d'entrées pourront être soit de la même teinte que les châssis, soit de la même teinte que le bardage, soit de couleurs pour bien différencier les entrées ou les blocs d'appartements.

Les châssis en bois pourront ne pas être traités ou traités dans une teinte proche du revêtement de façade.

L'aluminium pourra être utilisé soit en anodisé naturel, soit dans une teinte sobre s'accordant avec le matériau utilisé en façade.

L'utilisation du PVC est proscrite.

Les matériaux mis en œuvre devront conserver un aspect satisfaisant de façon durable.

Les façades postérieures des constructions doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

- Zone Grand-Rue :

La majorité des bâtiments existants Grand-Rue ont un revêtement de façade en crépi. Le crépi sera donc obligatoirement présent dans les façades principales des bâtiments G et H côté Grand-Rue. La couleur du crépi se situera dans une gamme chromatique proche des façades existantes de Differdange.

Un bardage en bois pourra néanmoins couvrir une partie importante de ces mêmes façades, afin d'initier la continuité avec l'ensemble du projet.

La réalisation de balcons en saillie dans les façades principales à rue n'est pas autorisée.

L'accès aux bâtiments G et H ne pourra se faire que depuis le bas de la venelle.

- Zone arrière :

Le recouvrement des façades sera en bardage bois de type mélèze ou cèdre non traité, pose horizontale, ce qui correspond le mieux à ce lieu de type semi rural intégré dans un site paysager très verdoyant.

La réalisation de balcons dans les façades des constructions situées en zone arrière est autorisée pour autant que ceux-ci soient intégrés dans le volume général du bâtiment.

L'accès aux immeubles situés en zone arrière se fera à l'aide de coursives. La structure de celles-ci pourra être soit métallique, soit en bois.

Les garde-corps sécurisant les accès seront soit en bois de même essence que les façades, soit en métal galvanisé, soit en inox.

Une partie des coursives pourra être aménagée en terrasses privatives.

2.4.4. Ascenseurs

La voirie projetée présente au centre du terrain est desservie via un ascenseur privé implanté dans le parking situé au R0 des bâtiments E et F.

Chaque bâtiment hormis le A' sera équipé d'un ascenseur accessible de plain pied ou via une rampe de maximum 7 %.

2.4.5. Emplacements de stationnement

Le PAG réalisé en vigueur impose 0,8 place de parking minimum par logement.

Le projet atteint un coefficient de 0,88 places / appartement.

Actuellement le Fonds du Logement est propriétaire de 29 emplacements au sous-sol du bâtiment de logements sociaux leur appartenant. Sur ces 29 places, seule la moitié est occupée.

2.4.2.1. En surface

Quinze places de parking extérieures destinées aux visiteurs sont implantées sur le site, le long de la voirie centrale de distribution :

- 6 places perpendiculairement à la voirie, devant le bâtiment C
- 8 places perpendiculairement à la voirie entre les bâtiments A' et E.

D'autre part, un nombre important de « stationnements visiteurs » sont prévus le long de l'actuelle Grand-Rue.

2.4.2.2. Souterrains

Dans le prolongement du parking existant du Fonds du Logement, 20 emplacements supplémentaires sont créés.

L'accès à ce parking se fait, comme précédemment, via l'entrée existante.

Seuls les habitants des bâtiments G & H ont accès à ce parking via un ascenseur.

Un second parking de 32 places est implanté au rez-de-chaussée des bâtiments E & F. Celui-ci sera accessible via une nouvelle entrée située à l'extrême droite du bâtiment H et sera réservé aux habitants des bâtiments A, A', B, C, D, E et F.

Il est également accessible via l'ascenseur implanté dans la zone caves des bâtiments E & F, permettant une sortie de plain pied au niveau de la voirie intermédiaire.

2.4.2.3. Emplacement vélos

Quelques emplacements vélos ont également été prévus le long de la voirie projetée, devant les bâtiments A.

(Bornes « vélo » et autre mobilier urbain - cf. Manuel Urbain élaboré par le bureau Clemes dans le cadre du Plan Directeur)

2.4.6. Accès carrossables (à la parcelle, aux stationnements et aux garages)

La partie basse du site est accessible par la Grand-Rue. L'accès entrée/sortie aux deux parkings souterrains (1 existant + extension et 1 nouveau) se fait via celle-ci.

L'implantation d'une voirie intermédiaire de distribution prévue sur l'ensemble du site des terrasses permet l'urbanisation de la partie haute de celui-ci.

Le projet de raccord de ce tronçon de voirie avec le plateau Tillenberg est repris dans la partie graphique.

La largeur totale de la voirie est de 8.00 m, et est constituée comme suit :

- un trottoir de 2.00 m au nord
- une route d'une largeur maximum de 5.00 m
- une zone tampon de 1.00 m au sud.

Estimant que les usagers se promènent plus volontiers dans les zones végétalisées coté gabion, un trottoir plus généreux a été créé.

2.4.7. Surfaces destinées à recevoir des plantations et restant libres de toute construction

Bien que restructuré au niveau de l'espace, l'ensemble du site garde son caractère paysager, constitué de vergers et de potagers.

Des petits jardins privés en terrasses soutenus par des gabions sont créés.

Ces espaces verts sont telles des coulées vertes qui descendent de la colline en ville pour apporter une qualité particulière au centre.

L'aménagement des espaces verts du site devra respecter une certaine homogénéité par rapport aux parcelles voisines.

Une cohérence globale du concept de terrasse - verger devra être coordonnée avec les autres futurs PAP adjacents délimités par le PAG en vigueur.

2.4.8. Plantations

Plusieurs types de plantations différentes sont implantés sur le site.

4 grandes zones sont définies (voir schéma en annexe) :

- une zone « jardin public » (voir aussi point 3.2.4.)
- une zone « voirie » (voir point 3.2.4.)
- une zone « axe urbain » (voir point aussi 3.2.4.)
- une zone « axes semi privés ».

En partie basse du site, entre les volumes E&G et F&H, une promenade piétonne accessible à tous permet de rejoindre la nouvelle voirie par 2 terrasses végétales reliées par des escaliers.

La terrasse inférieure étant fortement encaissée et ombragée, ce sont des parterres de plantes d'ombre (type fougères persistantes) qui sont implantés.

Le parterre de graminées amène de la lumière et de la spontanéité à l'ensemble.

Les tilleuls palissés jouent avec le rythme des murs de gabions et animent les façades du rez-de-chaussée.

La zone trois est la venelle, l'axe « urbain » du projet.

Cette perpendiculaire aux courbes de niveaux relie la ville à la route intermédiaire.

Un alignement d'arbres urbains de type robinier (feuillage léger qui laisse passer la lumière) est implanté dans la venelle.

Dans la partie basse de la venelle, au-dessus du parking, les arbres sont plantés dans un bac de plantation pour leur assurer une quantité de terre végétale suffisante.

Le pied des arbres est planté de lierres arbustifs persistants.

La zone 4 comprend les deux rangées de jardins privés entre les bâtiments A & B et B & C.

Ces zones s'étendent visuellement de la nouvelle voirie au ravel et sont composées de parterres de symphorine et de graminées qui mettent à distance les jardins privés.

Des fruitiers décoratifs sont plantés de manière aléatoire dans les massifs et les jardins.

Pour séparer les jardins privés, des haies de charmes sont implantées. Elles ont une hauteur de +/- 1,00 m et une largeur de +/- 0,50 m et jouent le rôle de garde-corps « naturels ».

Leur feuillage prend des tonalités rousses en hiver.

Des bacs implantés au rez-de-chaussée des bâtiments A, A', B, C et D accueillent une végétation grimpante qui vient donner une certaine vie aux coursives.

Les pignons des bâtiments E et F sont bardés de bois et servent de support à une végétation grimpante.

2.4.9. Aménagements extérieurs

2.4.6.1. Dimensions :

On peut constater que les espaces extérieurs gardent une place importante sur le site couvert par le présent P.A.P. 25 % de la surface totale du site est réservée aux espaces verts.

2.4.6.2. Déblais / Remblais :

Le profil du terrain pourra être modifié pour autant que cela s'avère nécessaire à la composition urbaine du lieu.

Le projet respecte au maximum le relief existant sur la totalité du site en implantant des bâtiments qui épousent la pente et la renforcent.

Malgré cette intention, les déblais et les remblais sont inévitables. Les déblais les plus importants concernent essentiellement la réalisation du parking souterrain.

2.4.6.3. Murs :

La déclivité du terrain nous conduit à une restructuration de celui-ci par la mise en place d'un ensemble de soutènements en gabions constitués de pierres de la région. Ceux-ci structurent le site sous forme de terrasses.

La distance entre ces murs de gabions, variable, a été déterminée par rapport à la déclivité existante du terrain et en fonction des modules de construction des logements.

2.4.6.3. Clôture :

A l'exception d'une éventuelle clôture périphérique autour du site concerné, les clôtures de tous types sont strictement interdites. L'organisation et la structuration du terrain rendent la mise en place d'une clôture superflue.

En effet, l'implantation en terrasses et la mise en place de haies confèrent aux espaces extérieurs de chaque logement une certaine intimité.

2.4.7. Volumes et gabarits à préserver / volumes à démolir

Les bâtisses à front de rue cédées par la commune ou rachetées à des privés par le Fonds du Logement seront démolies. Les terrains ainsi libérés, ainsi que ceux qui sont situés derrière les bâtisses existantes, seront réaménagés et affectés à la réalisation du projet.

Seul l'immeuble existant de logements sociaux appartenant au Fonds du Logement, et implanté à la limite du présent P.A.P. doit être maintenu.

2.5. Éléments bâtis et naturels à sauvegarder

(zones où les constructions et les aménagements nouveaux doivent répondre, par rapport à l'esthétique, la couleur, les matériaux afin de garantir un développement harmonieux de l'ensemble du quartier)

Afin de garantir un développement harmonieux de l'ensemble du quartier, la typologie des bâtiments G et H, implantés Grand-Rue, devront respecter la typologie des bâtiments voisins existants.

Voir aussi chapitres : «Prescriptions spécifiques concernant le degré d'utilisation du sol » et « Prescriptions urbanistiques »

3. Aménagement du domaine public

3.1. Fonds destinés à être cédés à la commune

Plusieurs surfaces seront cédées par le Fond du logement à la commune de Differdange après réalisation du projet. Le P.A.P. indique quatre zones différentes :

- Voirie de distribution implantée au centre du site
- Partie supérieure de la venelle (chemin piétonnier) reliant la Grand-Rue aux terrasses de Differdange
- Aires de stationnement implantées le long de la voirie centrale (emplacements publics)
- Parc verdoyant présent au centre du site

En effet, la réalisation d'une nouvelle voirie est prévue au centre du site. Elle va connecter le site des terrasses au carré Tillenberg et à la Grand-Rue. Cette route assure l'accès aux services d'incendie, aux véhicules du service de ramassage de déchet, de déménagements et tout autres fournisseurs.

Le chemin piétonnier (largeur 2.00 m) présent le long de cette voirie et les emplacements de parking implantés le long de cette même voirie seront également cédés à la commune de Differdange.

La Commune de Differdange deviendra également propriétaire de la partie supérieure de la « venelle » en escaliers, reliant la Grand-Rue au chemin piéton présent dans la partie supérieure du site.

Une servitude de passage publique sera créée au niveau inférieur de la venelle, partie reliant la Grand-Rue à la voirie intermédiaire.

À la fin des travaux, la ville de Differdange s'occupera de la gestion et de l'entretien de ces 4 terrains publics.

La surface totale des zones cédées à la Commune atteint 17 % de la surface totale du terrain.

Une convention entre le Fonds du Logement et la Commune de Differdange précisera ces points.

3.2. Aménagement détaillé des voies et places publiques

3.2.1. Surfaces et matériaux à employer

La voirie centrale de distribution est réalisée en hydrocarboné ou en béton désactivé de teinte soit noire, soit grise, soit beige.

Les trottoirs sont réalisés en béton désactivé de teinte beige ou en matériaux similaires perméables.

La « venelle » en escaliers est totalement réalisée en béton brossé de teinte grise ou beige.

Les zones de stationnement sont réalisées en matériaux perméables en respectant une certaine homogénéité avec les parcelles voisines.

La promenade présente dans le bas du site, reliant la Grand-Rue à la rue intermédiaire est réalisée en dolomie ou matériaux similaires perméables.

Une convention entre le Fonds du Logement et la Commune de Differdange précisera ces différents matériaux.

3.2.2. Eclairage public

Le niveau d'éclairage répondra aux normes en vigueur.

Un éclairage public est proposé au droit de la venelle et de la nouvelle voirie pour mettre en valeur ceux-ci et leur ensemble.

Dans les zones de parcs et vergers publics, un éclairage d'ambiance valorisera le végétal et les gabions tout en privilégiant les cheminements naturels.

(cf. Manuel Urbain élaboré par le bureau Clemes dans le cadre du Plan Directeur)

3.2.3. Réseaux d'approvisionnement et installations techniques

Création d'un égout central au droit de la venelle pour reprise partielle des eaux de pluie et reprise complète des eaux usées avec raccordement à l'égout public Grand-Rue.

Le schéma du réseau d'égouttage de la partie graphique est indiqué à titre indicatif. Celui-ci doit être vérifié par les ingénieurs en techniques spéciales.

Un caniveau technique comme colonne vertébrale du site, dans l'axe de la venelle et de la voirie intermédiaire, reprend :

- les courants fort et faible depuis la cabine haute tension,
- les canalisations de chauffage depuis la chaufferie centralisée (pour l'ensemble du site),
- l'alimentation en eau froide.

Ce caniveau sera accessible via des trappes prévues dans les trottoirs.

3.2.4. Aires de verdure et plantations à y prévoir (voir schéma en annexe)

Dans la zone 1 « Jardin public », sur la terrasse supérieure, ensoleillée, des fruitiers sont plantés en ligne et rappellent l'ambiance du verger.

Une bande fleurie composée de variétés propres au jardin potager anime l'ensemble de ses couleurs vives.

La zone 2 comprend la nouvelle voirie.

Afin d'animer l'architecture et amener de la vie dans la rue, il est proposé de planter quelques bandes fleuries de 80 cm de large le long des trottoirs.

Ces bandes sont composées de vivaces structurantes et d'annuelles plus légères qui se ressèment à différents endroits au fil des ans. Les variétés des plantes sont habituées du jardin potager.

Ces bacs soulignent les parallèles en gabions, certains comprennent une ligne de tilleuls palissés.

La zone trois est la venelle, l'axe « urbain » du projet.

Cette perpendiculaire aux courbes de niveaux relie la route intermédiaire à la colline.

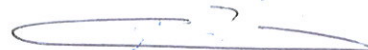
Un alignement d'arbres urbains de type robinier (feuillage léger qui laisse passer la lumière) est implanté dans la venelle.

Référence: 15877139C

Le présent document appartient
à ma décision de ce jour.

Luxembourg, le 25/06/09

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



Jean-Marie HALSDORF