



Cellule d'évaluation

Références: 16981/34C

Affaire suivie par : André Noesen

AVIS

La Cellule d'évaluation, dénommée ci-après « *la Cellule* », dans sa séance du 23 mars 2014 à laquelle assistaient Messieurs Arno Van Rijswijck, Claude Schuman ainsi que Frank Goeders, a émis à l'unanimité des voix le présent avis, conformément à l'article 30 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, au sujet du projet d'aménagement particulier concernant des fonds sis à Obercorn, Ville de Differdange, au lieu-dit « *Breitfeld* », présenté par le Collège des Bourgmestre et Echevins pour le compte de la Ville de Differdange.

Les terrains d'une envergure de 417,32 ares sont situés en zone « *äußeres Baugebiet* » dans le PAG en vigueur (réf 34C aprob. min. partie graphique 8 juillet 1981). Ce dernier fut précisé par un plan d'aménagement particulier (réf. 6908/34C ; approbation ministérielle du 20 janvier 1982), qui classe les terrains en « *zone d'habitation unifamiliale (Wob1-Wob2)* » tel que définie dans le « *règlement particulier du lotissement « Breitfeld »* ».

Le présent projet complète le prédit plan d'aménagement particulier, entretemps exécuté, au niveau des annexes et des abris de jardin et y apporte certaines modifications notamment au niveau des affectations des constructions y autorisées. Aucune nouvelle cession au domaine public communal n'est prévue.

- En ce qui concerne la conformité par rapport au plan d'aménagement général [PAG], il y a lieu de constater que le PAP déroge ponctuellement aux dispositions réglementaires du PAG, notamment en ce qui concerne l'implantation d'abris de jardin dans le recul latéral des constructions, par le biais du mécanisme prévu à l'article 108bis. La Cellule s'exprime favorablement quant à cette dérogation.

Etant donné que le projet complète et modifie partiellement le PAP en vigueur, la Cellule estime qu'il serait plus avantageux d'élaborer un projet coordonné.

Comme les terrains couverts par le présent PAP sont entièrement viabilisés et construits, ils peuvent être considérés comme un « quartier existant » et traités comme tels dans le cadre de la refonte complète du PAG actuellement en cours.

- La Cellule estime, que les objectifs de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain définis à l'article 2 sont respectés.
- Concernant la conformité du projet d'aménagement particulier aux règlements d'exécution de la loi précitée, il y a lieu d'apporter notamment les modifications suivantes :

R1. Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune [RGD 1]:

Partie graphique

- Les coupes, ainsi que l'axonométrie sont à représenter selon la légende-type, telle que définie dans le RGD 1.
- Les hauteurs des bâtiments principaux et des annexes sont à indiquer (par une valeur numérique) dans les coupes.
- Pour une meilleure compréhension du projet, une coupe longitudinale, y compris les constructions limitrophes, est à intégrer dans la partie graphique.
- La hauteur maximale des constructions, notamment la hauteur à la corniche ainsi que la hauteur au faite, est à indiquer en mètres [m] dans la case correspondante de la représentation schématique du degré d'utilisation du sol. *h facade*
- Il ne ressort pas du dossier si le contour du PAP a été dressé sur base d'un plan établi par un géomètre officiel. Par conséquent, il y a lieu de joindre un extrait du plan manquant au dossier (p.ex. plan de mesurage cadastral).
- L'échelle des coupes est à adapter, étant donné que la partie graphique du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est à dresser sur un fond de plan à l'échelle 1 :1000, 1 :500 ou 1 :250.
- La vue aérienne au-dessus du cartouche, qui constitue un élément non réglementaire, est à supprimer de la partie graphique.
- En ce qui concerne les abris de jardin, la Cellule recommande de définir une bande de construction dans le recul postérieur des maisons, dans laquelle les abris de jardin peuvent être construits. En effet, les fenêtres constructibles pour les abris de jardin permettent que peu de flexibilité. *1m limites*

Partie écrite

- Alinéa 4 de l'article 1 « *mode et degré d'utilisation du sol* » :
Vu que certaines fonctions admises d'une manière générale dans le quartier, peuvent produire des effets plutôt négatifs sur la qualité de vie des habitants, notamment des nuisances résultant d'une augmentation du trafic, il importe de spécifier les endroits où des affectations autres que l'habitat seront possibles. En outre, le genre des activités commerciales tolérées est à définir de manière claire et précise.

Aussi la Cellule estime qu'il importe, de préciser que les surfaces attribuées au commerce doivent être inférieures à celles destinées à l'habitat. La surface maximale de 200 m² pour le commerce serait donc à revoir à la baisse.

- Article 2.4. « *Annexes* » :
La disposition « *seul l'ajout d'une annexe à l'arrière de la maison est autorisé, si les reculs et le COS le permettent.* » est à reformuler. Le PAP doit contenir des dispositions claires et non équivoques.

La disposition que « *l'annexe peut avoir soit une toiture en pente...soit une toiture plate...La forme des toitures restera la même pour un bloc de maisons.* » risque de causer des équivoques et est à formuler de manière plus précise. En effet, le choix de la forme de la toiture d'un seul particulier ne peut pas conditionner la forme de la toiture de ses voisins. Si l'intention de la commune est celle d'autoriser une seule forme de toitures pour un ensemble de maisons en bande, la Cellule recommande de préciser dans le cadre du présent PAP quelle forme de toiture est admise pour quel ensemble de maisons.

- Article 2.5.2 « *Menuiserie extérieure* » est à supprimer. Un texte descriptif est à éviter.

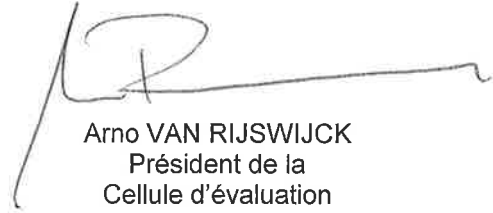
R2. Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du rapport justificatif et le plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » [RGD 2]:

Fiche de synthèse

- Pour les « *emplacements de stationnement* », il faudrait indiquer la disposition urbanistique fixant le nombre d'emplacements, à savoir 1 par maison unifamiliale. (cf. art 31 PAG).

Dossier

- Le dossier PAP doit être complété par un extrait cadastral.



Arno VAN RIJSWIJCK
Président de la
Cellule d'évaluation



Claude SCHUMAN



Frank Goeders