



Luxembourg, le 28 août 2014

015 Giorgio
→ technique
Copie: ce



Cellule d'évaluation

Références: 17224/34C
Differdange

Rapporteur technique : André Noesen

AVIS

La Cellule d'évaluation, dénommée ci-après « *la Cellule* », dans sa séance du 28 août 2014 à laquelle assistaient Messieurs Arno Van Rijswijck et Claude Schuman 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 Differdange, commune de Differdange, au lieu-dit « *Place des Alliés* » et présenté par le Collège des Bourgmestre et échevins de la commune de Differdange pour le compte de la société BEPE ONE Promotions s.à r.l.

Le terrain d'une envergure de 6,46 ares est situé en « *zone mixte à caractère central [ZMC ; COS ≤ 1,0 ; CMU ≤ 2,0]* ». Le projet vise la construction d'une maison plurifamiliale, se composant de 11 logements et 2 commerces au rez-de-chaussée. La densité de logements s'élève à 170 unités de logement par hectare brut.

- Le projet d'aménagement particulier [PAP] n'est pas conforme au plan d'aménagement général [PAG] tel qu'en vigueur. En effet, le nombre d'emplacements nécessaire par logement collectif est de 1,5 au lieu de 1. (article 31 du PAG de la Ville de Differdange)
- Quant à la conformité du projet d'aménagement particulier aux objectifs définis à l'article 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 précitée, il convient de tenir compte des recommandations suivantes, en ce qui concerne notamment le point **(b) le développement harmonieux des structures urbaines et rurales.**

b.1. rampe d'accès au garage

La Cellule conseille de modifier la rampe d'accès au garage collectif de la construction projetée, considérée comme source de nuisances surtout pour les appartements situés du côté Nord. Afin de réduire l'impact négatif sur la qualité de vie des futurs habitants, la rampe d'accès peut par exemple être couverte partiellement par une toiture végétalisée.

b.2. servitude de passage du côté Sud

Etant donné que la surface du côté Sud du terrain est prévue d'être accessible au public, et de faire partie de l'« *espace-rue* » donnant sur la « *Place des Alliés* », la Cellule recommande de pourvoir cette partie de la parcelle d'une servitude de passage public.

- 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 avant le vote du conseil communal.

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

- Le plan ainsi que les coupes sont à dresser à une échelle de 1 : 1000, 1 : 500, ou 1 : 250 et non pas à une échelle de 1 : 200.

- Conformément à l'article 5 (1) du RGD-1, « *la partie graphique doit respecter les indications de la légende-type de l'Annexe I qui fait partie intégrante du présent règlement* ». L'utilisation de cette légende est obligatoire pour la vue en plan, les coupes, ainsi que pour la représentation de l'axonométrie. De plus, étant donné qu'il s'agit de plans d'urbanisme, les coupes et l'axonométrie doivent indiquer un « *gabarit maximal théorique constructible* » et non pas tous les détails architecturaux.
- En vue de permettre une certaine flexibilité au projet architectural, la Cellule conseille de prévoir un gabarit théorique un peu plus grand que le projet architectural.
- L'article 6 (1) du RGD-1 exige que la délimitation du PAP soit dressée par un géomètre officiel. Or aucun renseignement concernant l'établissement d'un tel « *plan de mesurage* » ainsi que sur la contenance exacte de la surface du PAP ne figurent au dossier.
- Une coupe longitudinale est à joindre à la partie graphique.
- Les lignes de coupe sont à intégrer dans la vue en plan.
- Finalement le règlement exige une représentation axonométrique du projet alors que la partie réglementaire semble montrer des perspectives.
- La « *représentation schématique du degré d'utilisation du sol* » est à revoir. Les valeurs contenues dans le schéma représentent des minima et maxima et sont à indiquer en mètres carrés. Les coefficients ne peuvent pas être indiqués dans ce schéma. De plus, le tableau des surfaces constructibles situé à côté du cartouche est à mettre en concordance avec la « *représentation schématique du degré d'utilisation du sol* », respectivement avec le projet. Notamment les valeurs de la surface verte ou de la surface scellée, telles qu'indiquées dans ce tableau, semblent erronées.
- Le PAP est à délimiter suivant la légende-type.
- Le plan est à orienter selon le référentiel national officiel S-N.
- Le numéro cadastral de la parcelle est à supprimer de la partie graphique.

Partie graphique

- L'article 1.2.2 est à revoir. En effet, le degré d'utilisation du sol est indiqué dans la « *représentation schématique du degré d'utilisation du sol* ». Les coefficients ne sont pas définis au niveau du PAP.
- L'article 1.4 est à revoir. En effet, la disposition concernant les combles est à supprimer, étant donné que le projet prévoit une toiture plate. De plus, la disposition que « *les dépendances souterraines peuvent compter plusieurs étages* » est à supprimer. En se référant à la partie graphique, un seul étage souterrain est possible.
- Les articles 1.5 et 1.12.4 contiennent des dispositions pouvant être source d'équivoques. Il y a lieu de définir de manière claire et précise la hauteur et le nombre de niveaux des constructions. De plus, il y a lieu de supprimer les alinéas 6 et 7, étant donné qu'en l'espèce, il s'agit d'une toiture plate. (voir article 27 des règles générales d'urbanisme de la Ville de Differdange)
- L'article 1.10.2, relatif aux « *clôtures* », est à revoir. (voir article 38 des règles générales d'urbanisme de la Ville de Differdange)
- Les articles 1.12.7, 1.12.8 et 3., ne faisant pas partie du contenu du PAP, sont à supprimer.
- Le « *tableau récapitulatif des prescriptions dimensionnelles* » est à supprimer de la partie écrite du PAP.

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

Rapport justificatif

La Cellule recommande fortement de structurer le rapport suivant les dispositions du RGD-2.

Réf : 17224/34C

Date : 28 août 2014

Objet : PAP à Differdange, commune de Differdange, lieu-dit : « *Place des Alliés* », pour le compte de la société BEPE ONE Promotions s.à r.l.



Arno VAN RIJSWIJCK
Président de la
Cellule d'évaluation



Claude SCHUMAN