



→ s. schuman  
Copie ce

### Cellule d'évaluation

Références: 17598/34 C  
PAG partie écrite 34C/011/2008  
et 34C/022/2015  
Differdange

Affaire suivie par : Claudine Schmit  
Rapporteur technique : André Noesen



## AVIS

La Cellule d'évaluation, dénommée ci-après « la Cellule », a, dans sa séance du 14 janvier 2016 à laquelle assistaient Messieurs Arno Van Rijswijck et Claude Schuman ainsi que Messieurs Alain Mikos et Olivier Jeitz, 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, dénommée ci-après « la Loi », au sujet du projet d'aménagement particulier concernant des fonds sis à Niedercorn, Ville de Differdange aux lieux-dits « Zwischen Lanterbaennen ; Route de Pétange », présenté par le Collège des Bourgmestre et échevins pour le compte de la Ville de Differdange.

Les terrains d'une envergure de 156,47 ares sont situés partiellement en « *Wohngebiet*<sup>1</sup> [W] » avec un mode de construction ouvert [ob] et trois niveaux pleins [III] et par endroit en « *voie de circulation* (domaine public) ». Le projet semble être, dans son extrémité Sud, légèrement superposé par un plan d'aménagement particulier portant la référence 11890/34C qui sera modifié par la présente procédure. Le projet vise l'aménagement de 32 lots destinés à la construction de 54 unités de logement et prévoit une cession de 28,8 % du terrain brut à la commune (domaine public communal).

La mixité des logements se répartit sur 8 maisons jumelées ainsi que 22 maisons en bande et finalement 24 unités de logement collectif réparties dans 3 immeubles. La densité de logements s'élève à 34,6 unités de logement par hectare brut.

- Quant à la conformité par rapport au plan d'aménagement général [PAG], il y a lieu d'indiquer que le projet déroge ponctuellement aux dispositions réglementaires du PAG, par le biais du mécanisme prévu à l'article 108 bis de la Loi.

Ces dérogations portent sur :

- l'article 27 « *définition et hauteur des niveaux* » le plancher du premier niveau habitable est porté de 0,5 mètres à 2,5 mètres au-dessus du niveau de la voie de desserte.

<sup>1</sup>Art. 23 W III : COS ≤ 0,45 ; CMU ≤ 1,35 (cf. art.22 définitions COS et CMU de la partie du PAG datant de 1981)

Il est à relever que la partie écrite du PAG à respecter pour le présent projet se réfère à la partie datant de 1981 et modifiée par la suite.

La Cellule estime qu'une telle dérogation n'est pas justifiée alors qu'elle ne contribue pas à une meilleure qualité urbanistique. En effet, il importe de profiter pleinement de la surface du jardin. De ce fait, l'espace de séjour doit rester en relation avec le niveau du terrain naturel.

- o l'article 34 « *les toitures et superstructures* ». La pente des toitures est portée de 35° à 40°.
- o l'article 35 « *saillies sur les alignements de façade* ». La longueur des balcons qui était limitée à 1/3 de la longueur de la façade n'est plus limitée. La saillie est portée de 1,5 mètres à 2,0 mètres.

La Cellule considère que ces dernières dérogations sont justifiées dans la mesure où elles contribuent à une meilleure qualité urbanistique, et que, par conséquent, il y a lieu de faire application de l'article 108 bis paragraphe 1 de la Loi.

- o De plus, en vertu de l'article E.3 de la partie écrite du PAP, il y a lieu de relever que le projet prévoit une dérogation par rapport à l'article 23 de la partie écrite du PAG. En effet, il est disposé que « *lorsque la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à une limite de propriété, le recul défini dans le PAG peut être réduit de maximum 1,00 m au point le plus rapproché, mesuré perpendiculairement à cette limite.* »

La Cellule n'a pas d'objections quant à une telle dérogation, toutefois, il est fortement recommandé d'intégrer cette précision à l'article 23 lors d'une modification de la partie écrite du PAG.

Ensuite, il faut remarquer que l'article 23 de la partie écrite du PAG ne fait pas de distinction entre des constructions hors-sol et sous-sol. La Cellule se pose donc la question si le recul latéral (3 m) et le recul postérieur (5 m) ne sont également pas à respecter par les constructions en sous-sol. D'ailleurs, la précision de l'article 23 de la partie écrite du PAG est formelle en disposant qu'aucune construction dans le recul postérieur ne peut être autorisée. De ce fait, le projet est non conforme au PAG alors que le recul n'est pas respecté, notamment, pour le lot 32, tout en considérant l'article 32 du PAG.

En outre, la Cellule estime qu'il s'avère opportun de déroger également par rapport à la partie graphique du PAG qui détermine pour les terrains en question un « *mode de construction ouvert* ». En effet, un mode de construction « *ouvert* » (« *offene Bauweise* ») signifie que les constructions sont à implanter de façon « *isolée* » ou « *jumelée* ». Or, des maisons en bande sont implantées selon un « *mode de construction semi-ouvert* ». La Cellule estime qu'une dérogation moyennant l'article 108 bis de la Loi est justifiée dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet au tissu bâti environnant.

Dans l'objectif d'assurer une meilleure vérification des coefficients et par conséquent de la conformité par rapport au plan d'aménagement général en vigueur (coefficients définis selon l'article 22 de la partie écrite de la partie du PAG de 1981) les calculs sont à présenter au niveau du rapport justificatif. Par contre, les valeurs d'« *emprise au sol* » et de la « *surface construite brute* », calculées sur base du mode de calcul tel que présenté « *règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du PAG* » (cf. annexe II), devraient figurer dans les tableaux de la « *représentation schématique du degré d'utilisation du sol* ». Ceci faciliterait aussi l'inscription du

présent projet d'aménagement particulier dès son approbation dans le PAG révisé selon le régime 2011.

- 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 les points **(a) l'utilisation rationnelle du sol et de l'espace, (b) le développement harmonieux des structures urbaines et rurales, (d) le développement d'une mixité et d'une densification et (e) le respect du patrimoine culturel et naturel.**

Il serait opportun de prévoir certaines modifications qui contribueraient de manière substantielle à une amélioration de la qualité du projet.

#### **(a) utilisation rationnelle du sol et de l'espace**

##### a.1. transition paysagère/urbanisme rationnel

Etant donné que le présent projet se situe aux confins du territoire communal et que le PAG de la commune de Kärjeng prévoit sur le terrain adjacent une « *zone destinée à rester libre* », une urbanisation plus rationnelle, assurant une meilleure transition paysagère serait à rechercher.

Le programme directeur d'aménagement du territoire prévoit aussi une barrière à l'urbanisation sur la carte des « *espaces verts et développement urbain* » afin d'éviter un étalement urbain trop important (cf. PDAT, partie A, p.149).

##### a.2. mobilité

Il est conseillé de sortir les garages du volume principal des constructions de sorte à implanter les maisons en respectant davantage le terrain naturel et d'augmenter le recul postérieur fort restreint, mais conforme aux dispositions du PAG. Ainsi, les maisons seraient plus rapprochées de l'espace-rue et le cerneraient d'avantage. La surface de l'espace-jardin serait par conséquent agrandie.

Le regroupement des garages sous forme de pavillons dans le quartier favoriserait le flux des piétons à travers celui-ci. Une telle approche serait plus avantageuse pour le « *concept de rues résidentielles* » et rendrait, par conséquent, le quartier plus vivant. Un pavillon de garages implanté du côté du chemin de fer pourrait servir également d'écran antibruit.

Ces mesures seraient également plus avantageuses pour la réalisation de maisons à basse consommation énergétique.

Selon le principe « *Stadt der kurzen Wege* », le réseau piéton/cyclable serait à aménager de sorte à promouvoir et à faciliter l'utilisation de la mobilité douce. En effet, en analysant les îlots du tissu urbain avoisinant (« *Rue Dr E. Pauly* » et « *Rue F. Erpelding* »), le concept urbanistique se fonde sur des intérieurs d'îlots munis d'un espace vert public. Ces îlots sont reliés entre eux par des liaisons piétonnes favorisant le passage d'un espace à l'autre. Dans le cadre du présent projet, ce concept serait à reprendre de sorte à aboutir à un espace vert public s'ouvrant sur le paysage à la limite du territoire communal. Dans ce contexte, il serait avantageux d'intégrer, voire de préserver le bosquet d'arbres sur le site favorisant la réalisation d'un réseau des espaces verts publics attractifs (cf. esquisse).

Le regroupement de certains garages sous forme de pavillons permettrait d'implanter dans le recul antérieur des constructions, des abris pour vélos facilitant l'utilisation de ce mode de transport. Une dérogation moyennant à l'article 108 bis de la Loi semble être justifiée, en l'occurrence. Une telle approche serait favorable, car complémentaire à l'excellente offre de transports en commun (bus et rail) de la Ville de Differdange.

#### **(b) le développement harmonieux des structures urbaines et rurales**

##### **b.1. implantation des constructions sur le lot 20 à 23**

Dans un souci d'une utilisation plus rationnelle du sol, la Cellule recommande de réorganiser l'îlot 2-3-4, en implantant les maisons en bande plutôt le long du rail pour servir d'écran anti-bruit et de développer un intérieur d'îlot plus vert et ouvert sur le paysage, similaire aux îlots du tissu existant décrit ci-dessus. De plus, pour les maisons dont le recul antérieur est orienté Sud ou Ouest, le recul sur rue (recul antérieur) serait à augmenter, en conséquence le volume principal serait à reculer de la rue, de sorte à ce que le recul postérieur se limite à  $\pm$  deux mètres. Ainsi, les habitants pourront profiter davantage d'un espace jardin orienté Sud ou Ouest. Une dérogation moyennant l'article 108 bis de la Loi semble être justifiée, en l'occurrence.

#### **(d) le développement d'une mixité et d'une densification**

##### **d.1. qualité de vie-espace jardin**

En vue d'une meilleure intégration des constructions dans le terrain naturel et de présenter des espaces de séjour en relation avec l'espace jardin respectif, il est conseillé d'éviter des socles de constructions trop élevés. Ceux-ci ne devraient pas dépasser le terrain naturel d'un mètre. Cette mesure a également un impact sur la hauteur maximale des constructions, sur l'interaction entre l'espace-rue et les pièces de séjour ainsi que l'usage des moyens de transport de la mobilité douce.

##### **d.2. qualité de vie-rampe de garage**

En ce qui concerne, les rampes d'accès au sous-sol des immeubles d'habitation collectives, celles-ci seraient à couvrir par des toitures à une pente végétalisée. Cette mesure permettrait d'augmenter la qualité de vie des logements (moins de nuisances sonores) et de maintenir les eaux pluviales en surface. (cf. « *Leitfaden für den naturnahen Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten Luxemburgs* » (version 2013), p.31). De plus, cette mesure permettrait de retarder l'écoulement des eaux.

#### **(e) le respect du patrimoine culturel et naturel,**

##### **e.1. végétation**

Il est conseillé de préserver et d'intégrer le bosquet d'arbres existant sur le site dans la planification du quartier comme un élément faisant partie de l'espace 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

Au niveau de la partie graphique, il y a lieu de modifier le plan comme suit :

- Quant à la représentation des vérandas, celles-ci sont à représenter par une délimitation « *limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongée* » avec un indice « V » pour n'y autoriser que des constructions de type véranda.
- La végétation caractéristique présente sur le site (haie, arbres) est à compléter au niveau du fond de plan de la partie graphique du PAP.
- Les niveaux souterrains sont à représenter de manière exacte et complète au niveau des coupes.
- Les constructions limitrophes sont à indiquer au niveau des coupes ainsi que tous les éléments de construction représentées au niveau du plan. De plus, il y a lieu de reprendre la légende-type du plan.
- Les coordonnées « *LUREF* » ne figurent pas comme éléments réglementaires sont donc à retirer de la partie graphique qui a valeur réglementaire.
- Quant à la représentation schématique du degré d'utilisation du sol, il y a lieu de noter qu'« *en ce qui concerne l'aménagement du domaine privé, le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » indique la délimitation et la contenance des lots ou parcelles* ». Ainsi, il y a lieu d'indiquer les valeurs du degré d'utilisation du sol par lots et non pas par îlots.

Partie écrite

- A l'article B, il y a lieu de supprimer les numéros des parcelles de la partie écrite.
- L'article C.1. est à supprimer, car cette information fait partie du rapport justificatif [RJ]. Il en est de même pour l'article D. Un tableau démontrant la conformité au PAG avec les valeurs basées sur le mode de calcul tel que défini à l'article 22 de la partie écrite du PAG (partie PAG 1981) est à fournir au niveau du RJ.
- Quant au point E.1, il y a lieu de corriger la phrase suivante dans le sens que « *le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot* » et ceci à travers l'ensemble du document. De plus, le terme d'« *îlot* » serait à remplacer par « *lot* ». De plus, il y a lieu de préciser l'« *espace vert privé* » (p.ex. que des abris de jardin et chemins avec revêtements perméables y seraient tolérés).
- Etant donné que la Cellule estime qu'il n'y a pas lieu de faire application de la dérogation concernant le niveau du plancher, il y a lieu de supprimer par conséquent le premier alinéa au niveau de l'article E.5 le texte intitulé « *Définition et hauteur des niveaux* ».
- L'article E.6 est à revoir étant donné qu'il s'agit d'une construction pour l'ensemble du lot. Il y a lieu de préciser que « *par volume hors-sol uniquement 8 unités sont autorisées* ».

- L'article F.1 est à reformuler comme suit « *L'implantation de toitures plates végétalisées ou de toitures à deux pans est autorisée.* ».
- Quant à l'article F.3, il y a lieu de préciser que sur « *les espaces verts privés des haies peuvent être plantées et que de préférence des espèces indigènes sont recommandées* ».
- Quant à l'article F.4 « *Remblais et déblais de terre* », ce dernier est à préciser. En effet, la teneur de cet article permet de réglementer si des remblais ou déblais supplémentaires, une fois le terrain aménagé, selon les courbes de niveau du terrain remanié, pourront être autorisés (p.ex. des remblais ou déblais de maximum 50 cm) tout en restant soumis à autorisation du bourgmestre. Il y a lieu de supprimer la phrase « *les courbes de niveaux sont représentées à titre indicatif* ».
- Quant à l'article F.4, point « *surfaces consolidées/Terrasses* », il y a lieu de relever que les vérandas sont des pièces destinées au séjour prolongé de personnes et que par conséquent celles-ci doivent se situer à l'intérieur des surfaces destinées aux « *limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé* » marqué par un « *V* ». Les terrasses sont à indiquer comme « *espaces extérieurs pouvant être scellés* » afin de permettre une meilleure lecture du plan. De plus, il est à relever que les surfaces réservées aux vérandas sont à prendre en compte dans le calcul de la surface construite brute (régime 2011).
- L'article F.7 est à reformuler, car il est imprécis.
- Quant à l'article G, il y a lieu de définir la cession des terrains servant à la viabilisation du projet. Ces terrains devraient avoir le statut de domaine public. Ainsi, le terrain initial est à considérer comme terrain à bâtir (appartenant à la commune) ayant le statut de terrain communal privé. Les fonds servant à la viabilisation du projet et qui auront le statut de domaine public, seraient à indiquer comme tel. Dans le projet cette la surface s'élève à approximativement 0,4507 ha.

Toutefois, il est à constater que le projet empiète, au niveau de son accès principal dans sa partie Sud à côté de l'aire de jeux du PAP 11890/34C sur du domaine public existant. La surface de ce domaine public ( $\pm 330 \text{ m}^2$ ) est à retirer de la cession (0,4507 ha) et sur la partie graphique la légende relative de la cession est à supprimer sur lesdits fonds.

- Divers :

- D.1. permission de voirie

Etant donné que le projet borde la voie de chemin de fer, une permission de voirie est à solliciter. A cette fin il y a lieu de contacter les responsables des CFL respectivement de l'Administration des ponts et chaussées.

Réf : 17598/34C

Date : 21 mars 2016

Objet : PAP à Niedercorn, Ville de Differdange, lieu-dit : « *Zwischen Lanterbaennen ; Route de Pétange* », pour le compte de la Ville de Differdange.



Arno VAN RIJSWIJCK  
Président de la  
Cellule d'évaluation



Claude SCHUMAN



Alain MIKOS



Olivier JEITZ

Réf : 17598/34C

Date : 21 mars 2016

Objet : PAP à Niedercorn, Ville de Differdange, lieu-dit : « Zwischen Lanterbaennen ; Route de Pétange », pour le compte de la Ville de Differdange.

