



Cellule d'évaluation

Références: 16985/34C

Affaire suivie par : Claudine Schmit
Rapporteur technique : André Noesen

AVIS

La Cellule d'évaluation, dénommée ci-après « la Cellule », dans sa séance du 07 novembre 2013 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 Niederkorn, Ville de Differdange, au lieu-dit « am Mathendahl », présenté par le Collège des Bourgmestre et Echevins pour le compte de la Ville de Differdange.

Le terrain d'une envergure de 130,9 ares est situé en zone « Äusseres Baugebiet » du plan d'aménagement général (réf 34C aprob. min. partie graphique 8 juillet 1981). Ce dernier fut précisé et modifié par un PAP (réf. 9999/34C ; approbation ministérielle du 18 septembre 1995) et ce notamment en zone « Wohngebiet III, -offene Bauweise, [COS ≤ 0,45 ; CMU ≤ 1,35] » regroupant les maisons unifamiliales.

Le présent projet complète au niveau des annexes le prédit plan d'aménagement particulier, entretemps exécuté. Aucune nouvelle cession au domaine public communal n'est prévue.

- En ce qui concerne la conformité du projet par rapport au plan d'aménagement général [PAG] (cf. aussi 34C/011/2008 concernant des modifications de la partie écrite du PAG ainsi que le PAP de référence 9999/34C), il reste toutefois à démontrer que les valeurs du degré d'utilisation du sol définies au niveau du PAG ne sont pas dépassées pour l'ensemble de la zone.

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 et d'abroger l'ancien PAP. Dans ce cas, tous les terrains du PAP initial devraient être intégrés dans le présent PAP, y compris les résidences.

La Cellule rend la commune attentive au fait, que les terrains couverts par le présent PAP sont entièrement viabilisés et construits. Par conséquent, ils peuvent être considérés comme un « quartier existant » et traités comme tel dans le cadre de la refonte complète du PAG actuellement en cours.

- 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 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

Fond de plan :

- La végétation caractéristique présente sur le site (haie, arbres) est à compléter au niveau du fond de plan de la partie graphique du PAP.

COUPES

- Les hauteurs des bâtiments principaux et des annexes sont à indiquer (par une valeur numérique) dans les coupes.
- Pour une meilleure compréhension du projet, au moins une coupe transversale du projet est à rajouter à la partie graphique.

EQUIPEMENTS PUBLICS

- Le fond de plan est à compléter par les équipements collectifs existants (réseaux d'infrastructures).

AXONOMETRIE

- La représentation axonométrique doit être représentée en appliquant la même légende que celle du plan c.-à-d. la légende-type telle que publiée à l'annexe I au RGD 1 précité.

REPRESENTATION SCHEMATIQUE DU DEGRE D'UTILISATION DU SOL

- La hauteur maximale des constructions (faîte et corniche) est à indiquer dans la case correspondante de la représentation schématique du degré d'utilisation du sol.

Partie écrite

- Le contenu de la partie écrite est à revoir alors qu'il contient majoritairement du texte descriptif. La partie écrite doit contenir que des dispositions claires et non équivoques.

- 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] :

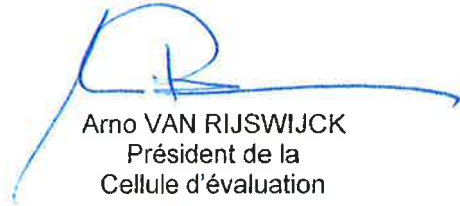
Rapport justificatif

La partie écrite du PAG en vigueur fait défaut dans le présent projet PAP. Celle-ci est à rajouter au rapport justificatif.

Réf 16985/ 34 C

Date : 3 décembre 2013

Objet : PAP à Niederkorn, Ville de Differdange, lieu-dit : « *am Mathendahl* », pour le compte de la Ville de Differdange.



Arno VAN RIJSWIJCK
Président de la
Cellule d'évaluation



Claude SCHUMAN