



Direction de l'aménagement communal  
et du développement urbain

### **Cellule d'évaluation**

**Références: 17474/34C**  
PAP antécédent 16457/34C  
PAG 34C/010/2007  
**Differdange**

**Affaire suivie par : Claudine Schmit**

## **AVIS**

La Cellule d'évaluation, dénommée ci-après « *la Cellule* », a, dans sa séance du 15 octobre 2015 à laquelle assistaient Messieurs Arno Van Rijswijck et Frank Goeders ainsi que Messieurs Olivier Jeitz, Alain Mikos, 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, au lieu-dit « *Avenue de la Liberté* », présenté par le Collège des Bourgmestre et échevins pour le compte de la société « *Seniorenresidenz Liberté* » S.à.r.l.

Les terrains d'une envergure de 73,09 ares, situés en « *zone mixte centrale*<sup>1</sup> », ont précédemment fait l'objet d'un plan d'aménagement particulier enregistré sous le numéro 16457/34C et approuvé par Monsieur le Ministre de l'Intérieur en date du 6 janvier 2012. Le projet, modifiant ce plan d'aménagement particulier, apporte des adaptations notamment quant au nombre de logements, qui augmentera de 42 à 66 logements, ainsi que quant à l'emprise et au gabarit de construction (augmentation de la profondeur de construction). Le projet prévoit l'aménagement d'un seul lot destiné à la construction de 66 unités de logements ainsi qu'une surface de 763 m<sup>2</sup> des locaux destinées aux services socioculturelles, des petites et moyennes entreprises commerciales, ainsi que des services du secteur public et privé. Aucune cession du terrain brut à la commune n'est prévue. La densité s'élève à maximum 90 unités de logements par hectare brut.

- Le projet d'aménagement particulier [PAP] est conforme au plan d'aménagement général [PAG] tel qu'en vigueur, tout en remarquant que la renonciation à la cession des terrains et les modalités de mise à disposition des emplacements de stationnement, qui sont à affiner selon les recommandations présentées sous la partie écrite, permet, en l'espèce, une augmentation de la surface brute constructible au profit du maître d'ouvrage.
- Quant à la conformité du projet d'aménagement particulier aux objectifs définis à l'article 2 de la Loi, il convient de tenir compte des recommandations suivantes, en ce qui concerne notamment le point **(b) le développement harmonieux des structures urbaines et rurales**.

---

<sup>1</sup> [ZMC] ; COS =0,5 ; CMU=2,0

**b.1. intégration à la topographie**

Le volume des travaux de déblais s'élève à 38'100 m<sup>3</sup> pour une surface terrain de 7'309 m<sup>2</sup>. Ainsi des travaux de remblais supplémentaires par rapport au projet dûment approuvé sont requis. Il est en effet rendu attentif au fait que l'extension projetée du bâtiment est implanté dans un site à forte dénivelé. Cette approche va à l'encontre du principe d'un développement durable visant à limiter les mouvements de terre.

**b.2. intégration au tissu urbain/volumétrie des construction**

La Cellule est d'avis que les modifications sollicitées ne contribuent guère à une meilleure intégration dans le contexte urbain de Niedercorn.

Tout en étant conscient du fait que des contraintes existent notamment pour assurer la praticabilité d'un tel établissement, il importe toutefois de rechercher notamment une intégration plus appropriée dans la spécificité du site existant.

Afin de remédier aux problèmes urbanistiques décrits, il y a lieu d'augmenter l'emprise au sol du bâtiment hors sol et de réduire par conséquent son hauteur et profondeur.

**b.3. surfaces dédiées à la circulation**

La Cellule regrette que l'aménagement de l'espace libre dans le recul antérieur est dominé par des voies réservées à la circulation et au stationnement. Cet espace, tel que projeté, véhicule un caractère peu convivial au site.

Etant donné que le projet génère un flux de circulation qui risque d'être élevé, il serait utile de faire établir une étude de circulation.

- 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.

Vu que le présent projet constitue plutôt une modification ponctuelle d'un plan d'aménagement particulier approuvé « régime 2004 », les auteurs du plan auraient, pour des raisons de facilité, pu continuer à faire application du règlement grand-ducal « régime 2004 ». Si toutefois le règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 constitue la base de référence, il y a lieu d'apporter notamment les modifications suivantes avant le vote du conseil communal.

**Partie graphique**

- Il y a lieu de compléter la partie graphique par :
  - o les équipements publics existants (réseaux d'infrastructures),
  - o la végétation caractéristique existante par un liseré fin,
  - o l'indication de la ligne de haute tension et, le cas échéant, des servitudes qui pourront grever ces terrains,
  - o le contexte urbain existant de manière plus exhaustive,
  - o l'espace pouvant être dédié au stationnement,
  - o les reculs des constructions,

- o la surimpression « EVp » espace vert privé ,
- o les constructions à détruire sont à indiquer par un liseré fin.

Au niveau du tableau de la « *représentation schématique du degré d'utilisation du sol le nombre de niveau en sous-sol* », les niveaux pleins et les étages en retrait sont à indiquer. De plus, il y a lieu de faire une distinction entre les étages hors sol et en sous-sol.

- Les constructions limitrophes sont à indiquer au niveau des coupes et ceci afin de visualiser la construction projeté dans le contexte urbain.
- Il y a lieu d'adapter la surface construite brute réelle du projet dans le tableau de la « *représentation schématique du degré d'utilisation du sol* ». Ainsi au lieu d'indiquer les mètres carrés obtenus par le PAG, il faudra indiquer ceux effectivement réalisables en considérant le gabarit constructible représenté aux documents règlementaires de la partie graphique (plan, coupe et axonométrie).

#### Partie écrite

- Quant à l'article 2, il est demandé d'insérer le tableau de comparaison des dispositions du plan d'aménagement général et de la partie écrite au niveau du rapport justificatif et de supprimer les contradictions y figurant avec les autres dispositions réglementaires. Le « *CMU* » ne pourra être converti en « *CUS* », tel que indiqué dans la deuxième ligne du tableau.
- Au niveau de l'article 2, il est disposé sous le titre « *Mass der baulichen Nutzung* » que la « *Bruttofläche* » s'élève à 7'309 m<sup>2</sup> et que la surface nette s'élève à 5'889,22 m<sup>2</sup>. Sous le titre 3, il est spécifié que la « *Gesamtfläche* » s'élève à 7'309 m<sup>2</sup> et qu'aucune cession au terrain brute n'est prévue. Le nombre d'emplacements de stationnement prévus est nettement supérieur à celui requis au niveau réglementaire.  
Au vu des explications figurant à l'article 3 en ce qui concerne la mise à disposition des emplacements de stationnement aux autorités communales suite à la renonciation de cession de terrain, la Cellule recommande aux autorités communales de définir un lot à part pour le parking public à réserver à la commune de Differdange. En effet, un lot pour la « *Seniorenresidenz Liberté* » et un pour la commune (domaine privé de la commune) seraient à prévoir et à indiquer comme tel au niveau de la partie graphique du PAP avec deux « *tableaux de représentation schématique du degré d'utilisation du sol* » distincts.  
Il importe, toutefois, de prévoir un accès séparé au parking de la commune afin d'éviter une copropriété entre la « *Seniorenresidenz* » et la commune et par conséquent les frais inhérents à celle-ci. Il y a lieu de noter qu'une copropriété génère non seulement des droits, mais également des obligations.
- Au niveau de l'article 2 « *Private Grünbereiche* », un texte descriptif est à éviter et uniquement des dispositions réglementaires sont à présenter dans la partie écrite. Par contre, des illustrations du concept des plantations sont intégrer dans le rapport justificatif.
- Quant à l'article 3, étant donné qu'au niveau de la partie écrite le texte descriptif est à écarter, il importe de supprimer les phrases que « *Es ist mit der Gemeinde Differdange*

Réf : 17325/34C

Date : 27 novembre 2015

Objet : PAP à Niedercorn, Ville de Differdange, lieu-dit : « Avenue de la Liberté », pour le compte de la société « Seniorenresidenz Liberté ».

*abgestimmt, dass diese im Gegenzug für Bereitstellung der Grundstücke einige neu realisierten Parkplätzen erhält. Die genauen Bedingungen hierzu werden in einer Konvention ausserhalb des PAP-Verfahren festgelegt. »*

- Finalement, il est judicieux d'indiquer que le projet remplace l'ancien PAP dans son entièreté.

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].

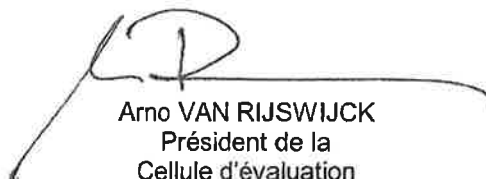
Fiche de synthèse

Concernant le volet « Construction », il y a lieu d'indiquer comme surface de vente la surface à réserver aux activités commerciales et non la surface habitable.


Divers

D.1. article 34 (1) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain : cession des fonds réservés à la voirie et aux équipements publics

Vu que le présent PAP prévoit une cession inférieure à 25% une indemnité compensatoire est en principe à payer par l'initiateur du projet. Au cas où cette indemnité est exigée par la commune, il appartient au conseil communal de définir concrètement les mesures à envisager dans l'intérêt des futurs habitants du quartier dans la délibération portant adoption du présent projet. Toutefois, le conseil communal peut également décider de renoncer à l'indemnité compensatoire. Dans ce cas, la renonciation doit être dûment motivée dans la même délibération du conseil communal.

  
Arno VAN RIJSWIJCK  
Président de la  
Cellule d'évaluation

  
Frank GOEDERS

  
Olivier JEITZ

  
Alain MIKOS