



Cellule d'évaluation

Références: 17473/34C
34C/018/2015
34C/006/2007
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 15 octobre 2015 à laquelle assistaient Messieurs Arno Van Rijswijck, Frank Goeders et Claude Schuman, 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, commune de Differdange au lieu-dit « *Mathendahl* », présenté par le Collège des Bourgmestre et échevins de Differdange pour le compte de la société Integra Investment S.A.

Les terrains d'une envergure de 1019,46 ares sont situés majoritairement en « *zone d'habitation 2 [HAB-2 ; COS ≤ 0,6 ; CMU ≤ 1,0]* » ainsi qu'en zone « *zone d'habitation 1 (HAB 1 ; COS ≤ 0,5 ; CUS ≤ 1 ; CSS ≤ 0,8 ; DL ≤ 40)* », actuellement en cours d'adoption (réf : 34C/018/2015). Certaines parties du projet touchent encore la zone « *WOB II* » et « *WOB III* » ainsi que la zone « *Mob III* ».

Le taux de cession au domaine public communal s'élève à 32,5% (domaine public communal). Le projet vise la création d'habitations (184 logements individuels et 284 logements collectifs), de commerces, de services et de bureaux. La densité de logements s'élève à 42,4 unités de logement par hectare brut.

- Le projet d'aménagement particulier [PAP] est conforme au plan d'aménagement général [PAG] tel qu'en vigueur en respectant le projet de modification du plan d'aménagement général actuellement en cours de procédure.
- 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**, et **(d) le développement d'une mixité et d'une densification** la Cellule maintient les remarques et observations émises dans l'avis du 2 avril 2015.

L'article 30 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain décrivant la procédure du PAP, dispose que « *le collège des bourgmestre et échevins analyse la conformité du projet d'aménagement particulier avec le plan ou projet d'aménagement général* ». Or les conclusions d'une telle analyse ne figurent pas au dossier soumis à la Cellule.

Il ne ressort pas clairement de la formulation du courrier de la commune que la conformité du PAP par rapport au PAG a été analysée et confirmée par le collège des bourgmestres et échevins.

- 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

Comme la cession des fonds nécessaires à la viabilisation du projet dépasse le quart de la surface totale, il est finalement rendu attentif à la teneur de cet article récemment remanié, qui dispose que « *cette cession s'opère gratuitement sur l'ensemble des terrains ne dépassant pas le quart de la surface totale du plan d'aménagement particulier. Si la cession dépasse le quart de la surface totale du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » les parties peuvent convenir d'un commun accord les modalités de la cession dans la convention relative au plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », prévue à l'article 36* ».



Arno VAN RIJSWIJCK
Président de la
Cellule d'évaluation



Frank GOEDERS



Claude SCHUMAN