



Luxembourg, le 28 août 2014

016 Giorgio  
→ technique  
Copie: ce

### Cellule d'évaluation

Références: 17223/34C  
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, Ville de Differdange, au lieu-dit « *Grand-Rue* », présenté par le Collège des Bourgmestre et échevins de la Ville de Differdange pour le compte de la Ville de Differdange.

Le terrain d'une envergure de 60,77 ares est situé en « *zone mixte à caractère urbain [ZMU ; COS ≤ 0,6 ; CMU ≤ 1,6]* » et en « *zone mixte à caractère central [ZMC ; COS ≤ 0,75 ; CMU ≤ 2,3]* », superposées d'une « *zone soumise à un plan directeur* ». Le projet vise l'aménagement de 5 lots destinés à la construction de 55 unités de logements collectifs, répartis dans 4 immeubles, ainsi qu'un immeuble dédié au domaine HORECA et/ou au commerce. Une cession de 23,24 % du terrain brut à la commune (domaine public communal) est prévue. La densité de logements s'élève à 90,51 unités de logements par hectare brut.

- Le projet d'aménagement particulier [PAP] est non conforme au plan d'aménagement général [PAG]. En effet, le coefficient [CMU] a été légèrement dépassé. À cet égard, la Cellule rend attentive au jugement du tribunal administratif (numéro 29748 du 28 mars 2013), selon lequel toute possibilité d'arrondir une valeur maximale d'un coefficient n'est permise, ne serait-il qu'une décimale. De plus, un plan directeur, tel qu'exigé par le PAG, fait défaut.
- Quant à la conformité du projet d'aménagement particulier aux objectifs définis à l'article 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004, il convient de tenir compte des recommandations suivantes, notamment en ce qui concerne les points **(b) le développement harmonieux des structures urbaines et rurales** et **(f) la sécurité, salubrité et hygiène publique**.

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

#### b.1. gabarit des constructions sises sur le lot 2 et donnant sur « *Grand-Rue* »

Quant au gabarit des constructions le long de la « *Grand-Rue* », la Cellule estime, qu'un gabarit plus adapté au tissu urbain existant serait à envisager. En effet, la réalisation du présent projet risque de créer un précédent servant de modèle au développement ultérieur de l'ensemble de la « *Grand-Rue* ». Or, cette démarche serait contraire à un développement cohérent de la Ville de Differdange. C'est pourquoi la Cellule recommande de rechercher une adaptation des constructions du projet aux constructions du tissu urbain existant, notamment en ce qui concerne la hauteur des constructions.

**b.2. hauteur du bâtiment du lot 5**

La construction sise sur le lot 5, qui se caractérise par une hauteur importante, représente en outre un élément étrange dans le tissu urbain existant. Ainsi, la Cellule recommande de réduire la hauteur de ce bâtiment.

**b.3. parc privé accessible au public**

En ce qui concerne les lots 3 et 4, constituant des espaces verts privés ouverts au public, la Cellule recommande de les céder au domaine public communal. En effet, l'utilisation de ces espaces peut être source de différentes problématiques, notamment au niveau de la gestion et de la responsabilité de la commune.

**(f) la sécurité, salubrité, hygiène publique**

**f.1. ombrage**

Enfin, la Cellule se voit obligée d'émettre ses doutes quant à l'ombrage, qui est une conséquence de la hauteur des constructions. Pour des raisons de salubrité et d'énergie, il s'avère opportun d'étudier l'ombrage dans le cadre du présent projet et, le cas échéant, d'adapter la hauteur des constructions afin de garantir l'ensoleillement des façades des constructions voisines.

- Concernant la conformité du projet d'aménagement particulier aux règlements d'exécution de la loi précitée, il y a lieu d'apporter 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**

- La partie graphique est à compléter par les courbes de niveau du terrain existant, les courbes de niveau du terrain projeté, ainsi qu'avec les infrastructures existantes.
- Les schémas explicatifs sont, soit à supprimer de la partie graphique ayant valeur réglementaire, soit à intégrer dans le rapport justificatif.
- Pour une meilleure compréhension du projet, une coupe parallèle à la « *Grand-Rue* » est à joindre à la partie graphique.
- Une flèche Nord est à indiquer sur le plan.
- Conformément à l'article 5 (1) du RGD précité, « *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 également obligatoire pour la représentation de l'axonométrie.
- Vu l'envergure du projet, et en vue d'une meilleure compréhension du projet, notamment en ce qui concerne l'intégration dans le tissu urbain existant, un extrait plus vaste du contexte urbain est à représenter.
- L'article 6 (1) du RGD précité exige, que la délimitation du PAP soit dressée par un géomètre officiel comportant une indication de la surface exacte du PAP. Un tel plan fait défaut dans le dossier.

**Partie écrite**

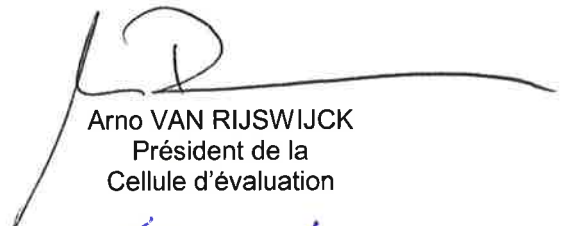
- Le contenu de la partie écrite est à revoir, alors qu'il contient majoritairement du texte descriptif, notamment le préambule, l'article 2 relatif aux définitions concernant le degré d'utilisation du sol, l'article 2.7, l'article 3.5, l'article 4, l'article 5.2, l'article 5.3, l'article 6.1, l'article 6.2 et l'article 11. La partie écrite constituant un document réglementaire doit contenir des dispositions claires, précises et non équivoques.
- Ne faisant pas partie du contenu du PAP, la dernière phrase de l'article 2.8 est à supprimer.

- L'article 2.9 est à revoir. En effet, les gabarits des constructions, tels qu'indiqués dans la partie graphique du PAP, ne peuvent pas être dépassés. C'est pourquoi les gabarits doivent être définis de telle manière, afin de permettre une marge de manœuvre au concept architectural.
- Les extraits du règlement sur les bâtisses, constituant des règles urbanistiques du PAG, sont à supprimer. En effet, le contenu du PAP doit reprendre les seules dispositions relatives au présent projet. De plus, les « *limites des surfaces pour avant-corps* » de la partie graphique dépassent le maximum autorisé pour la saillie des avant-corps dans l'article 3.3. Dans le présent cas, la Cellule recommande de définir les surfaces constructibles des étages par les « *limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé* ».
- Le 2<sup>e</sup> alinéa de l'article 5.5 est à supprimer, étant donné qu'il ne fait pas objet du PAP.
- L'article 7, relatif aux servitudes est à revoir. En effet, il y a lieu de définir de manière claire et précise les servitudes concernées. Un texte descriptif, pouvant donner lieu à des équivoques, est à éviter.
- L'article 8 est à intégrer, le cas échéant, dans le rapport justificatif.

• Divers :

D.1. article 34 (2) 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



Claude SCHUMAN