

COMMUNE DE DIFFERDANGE  
PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

**Modification ponctuelle  
des parties écrite et graphique  
du Plan d'Aménagement Général  
« PROTECTION »**

21 juin 2017

|   |              |
|---|--------------|
| Saisine du Conseil communal   | 21 juin 2017 |
| Avis de la Commission d'aménagement   |              |
| Avis du ministre ayant la protection de la nature dans ses attributions                               |              |
| Vote du Conseil communal  |              |
| Approbation du ministre ayant l'aménagement communal et le développement urbain dans ses attributions |              |
| Arrêté du ministre ayant la protection de la nature dans ses attributions                             |              |



# INDEX

|  |         |
|--|---------|
| <b>PREAMBULE</b> .....   | page 5  |
| <b>PARTIE 1 : INTRODUCTION</b> .....   | page 7  |
| <b>PARTIE 2 : FICHES DE PRESENTATION</b> .....                                       | page 9  |
| <b>PARTIE 3 : PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL</b>   |         |
| 1. Partie écrite .....   | page 13 |
| 2. Partie graphique .....  | page 17 |
| <b>ANNEXES</b> :.....  | page 19 |
| 1. Liste des éléments bâtis à protéger (annexe à la partie 1<br>-Introduction) ..... | page 21 |
| 2. Version coordonnée du PAG (annexe à la partie 3-PAG).....                         | page 26 |



# Préambule

---

Le présent dossier est réalisé en application de la **loi modifiée du 19 juillet 2004** concernant l'aménagement communal et le développement urbain, et de ses règlements d'application.

En conséquence, l'**article 108bis** de la loi précitée s'applique:

*« (1) Les plans ou projets d'aménagement général fondés sur la loi du 12 juin 1937 précitée peuvent être modifiés et complétés ponctuellement conformément à la procédure d'approbation prévue par les articles 10 à 18 de la présente loi, **sans que l'élaboration d'une étude préparatoire ne soit nécessaire** ».*

Le règlement grand-ducal mis en application est le suivant :

- Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune
- Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de la fiche de présentation du plan d'aménagement d'une commune

Le présent dossier de demande de modification du PAG de la commune de Differdange regroupe :

- L'introduction avec, en annexe, la liste des éléments dignes de protection
- la fiche de présentation
- la partie écrite modifiée du plan d'aménagement général
- la partie graphique modifiée du plan d'aménagement général (avec plans à l'échelle 1/2500)
- la partie écrite coordonnée, en annexe.

Par ailleurs, en application de l'article 12 de la loi précitée relatif à la publication du projet et précisément à son paragraphe 3 :

*« (...) Endéans les premiers trois jours de la publication du dépôt par voie d'affiches, celui-ci est publié dans au moins quatre quotidiens imprimés et publiés au Grand-Duché de Luxembourg. (...) »*



# 1 INTRODUCTION

---

- **Historique des initiatives communales en matière de protection du patrimoine**

La commune de Differdange se caractérise par un patrimoine bâti important, reflet du passé industriel local et régional. Les cités ouvrières mais également un grand nombre de maisons individuelles traditionnelles et d'immeubles collectifs anciens témoignant de l'importance de la ville et d'une époque industrielle florissante, participent à l'identité communale et permettent ainsi de renforcer le caractère spécifique de la commune.

Afin de protéger ce patrimoine bâti cette dernière avait mis en place en 2011, avec l'aide du Service des Sites et Monuments Nationaux, dans le cadre d'une politique incitative de protection du patrimoine, un système de subventions des travaux de rénovation, proposées aux propriétaires de bâtiments sélectionnés pour leur valeur historique, représentatifs de l'identité et de la richesse culturelle de Differdange.

Or, depuis plusieurs années, sous la pression immobilière, ce patrimoine, en dépit de l'incitation à la protection, tend à être remplacé par des immeubles collectifs qui se multiplient au détriment des maisons individuelles traditionnelles et le patrimoine se désagrège petit à petit, au risque pour la commune de perdre une partie de son identité historique.

La Commune a donc modifié ponctuellement son PAG en 2014 afin de créer une servitude permettant de protéger les maisons individuelles et indirectement le patrimoine voué à la destruction pour des raisons spéculatives.

Cependant, cette servitude, même si elle permet de freiner la destruction du patrimoine, ne suffit pas à l'empêcher. En effet, les maisons unifamiliales traditionnelles peuvent être transformées et/ou rénovées sans respect de l'aspect patrimonial, notamment lorsque le propriétaire ne demande pas de subventions.

Une modification ponctuelle du PAG avait déjà été réalisée en 2008 pour créer un secteur protégé. Mais ce dernier ne s'appliquait qu'au site du Monopol à Differdange et ne concernait que quelques bâtiments et non le patrimoine communal dans son ensemble.

- **La présente modification**

La Commune a ainsi procédé à une nouvelle modification ponctuelle de son PAG, en vue de créer le plus rapidement possible des secteurs à même de protéger le bâti digne de protection sur l'ensemble du territoire, ceci afin de préserver l'identité sociale et culturelle de la ville. Ces secteurs portent sur des ensembles cohérents qui comprennent des bâtiments et façades à conserver, sur base d'un ou de plusieurs critères de protection énoncés dans la partie écrite du présent projet de PAG, ainsi que d'autres bâtiments faisant partie du tissu urbain du quartier protégé. Ils concernent essentiellement le centre de Niederkorn ainsi qu'une partie de la rue P. Gansen, Differdange, une partie de Fousbann, d'Oberkorn, ainsi que la jonction entre Niederkorn et Differdange et les cités ouvrières. Quelques éléments à conserver se situent hors des secteurs protégés, car ils apparaissent trop isolés pour protéger le quartier dans son ensemble.

La Commune ne souhaite cependant pas figer son développement et empêcher des rénovations permettant de s'adapter au mode de vie contemporain. Aussi a-t-elle décidé de protéger :

- des **bâtiments** individuellement dignes de protection, à conserver dans leur ensemble, tout en autorisant des constructions annexes sur les parties latérales et arrière des bâtiments,
- des **bâtiments** appartenant aux **cités ouvrières**, dont la typologie et l'ensemble sont dignes de protection, mais qui pourront exceptionnellement bénéficier d'agrandissements. Des schémas types, en référence à la caractéristique répétitive du bâti, pourront être consultés à la Commune à titre indicatif pour les projets d'agrandissement.
- des bâtiments dont uniquement les **façades sont** dignes de protection, avec possibilité de modifier leur gabarit, à condition que la modification ne nuise pas à la valeur historique de la façade.

La sélection des bâtiments et des façades a été réalisée sur base de la sélection initialement prévue pour le système de subventions communales. Cette sélection a été mise à jour en 2010 avec l'aide du Service des Sites et Monuments Nationaux et de 2016 à 2017 avec la Commune.

La liste de la présente modification ponctuelle, correspondant à la dernière mise à jour, avec indication photographique, se trouve en annexe de la présente introduction.

La Commune modifie ainsi

- **la partie écrite du PAG en supprimant l'art.40** « Zones de secteurs sauvegardés ou zones protégées », et **en créant un nouvel article n° 47**, issu du règlement grand-ducal du 08 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général, « **Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal** »,
- **la partie graphique** correspondante transposant les secteurs protégés ainsi que l'indication des bâtiments et façades à préserver.



# 2 Fiches de présentation

## Fiche de présentation

|                         |                                     |                                 |  |
|-------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|--|
| Refonte complète du PAG | <input type="checkbox"/>            | Commune de <u>Differdange</u>   | N° de référence (réservé au ministère) _____ |
| Mise à jour du PAG      | <input type="checkbox"/>            | Localité de <u>Differdange</u>  | Avis de la commission d'aménagement _____    |
| Modification du PAG     | <input checked="" type="checkbox"/> | Lieu-dit _____                  | Vote du conseil communal _____               |
|                         |                                     | Surface brute <u>2222,37</u> ha | Approbation ministérielle _____              |

|  |  |                                     |  |
|--|--|-------------------------------------|--|
| <b>Organisation territoriale de la commune</b> |  | <b>La présente fiche concerne :</b> |  |
| Région   | <u>Sud</u>   | Commune de <u>Differdange</u>       | Surface du territoire <u>1013,28</u> ha* |
| CDA  | <input checked="" type="checkbox"/>  | Localité de <u>Differdange</u>      | Nombre d'habitants <u>12161</u> hab.**   |
| Membre du parc naturel                         | _____  | Quartier de _____                   | Nombre d'emplois _____ empl.             |
| Remarques éventuelles                          | Espace prioritaire d'urbanisation <input type="checkbox"/>   |                                     |  |
|  | *Il s'agit de la surface délimitée par la section cadastrale du PCN, qui inclut la localité de Lasauvage |                                     |  |
|  | ** données de 2011 Differdange-Fousbann-Lasauvage  |                                     |  |

**Potentiels de développement urbain (estimation)**

**Hypothèses de calcul**

Surface brute moyenne par logement \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

Nombre moyen de personnes par logement \_\_\_\_\_ hab.

Surface brute moyenne par emploi en zone d'activités \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

| surface brute [ha]                          | nombre d'habitants        |                 |                            | nombre approximatif d'emplois |                  |                            |
|---|---------------------------|-----------------|----------------------------|-------------------------------|------------------|----------------------------|
|   | situation existante [hab] | potentiel [hab] | croissance potentielle [%] | situation existante [empl]    | potentiel [empl] | croissance potentielle [%] |
| <b>dans les "quartiers existants" [QE]</b>  | _____                     | _____           | _____                      | _____                         | _____            | _____                      |
| <b>dans les "nouveaux quartiers" [NQ]</b>   |                           |                 |                            |                               |                  |                            |
| zones d'habitation                          | _____                     | _____           |                            |                               |                  |                            |
| zones mixtes                                | _____                     | _____           |                            | _____                         |                  |                            |
| zones d'activités                           | _____                     |                 |                            | _____                         |                  |                            |
| zones de bâtiments et d'équipements publics | _____                     |                 |                            |                               |                  |                            |
| autres                                      | _____                     |                 |                            |                               |                  |                            |
| <b>TOTAL [NQ]</b>                           | _____                     | _____           | _____                      | _____                         | _____            | _____                      |
| <b>TOTAL [NQ] + [QE]</b>                    | _____                     | _____           | _____                      | _____                         | _____            | _____                      |

**Phasage**

| surface brute [ha] |                                 | nombre d'habitants (selon DL max.) |                                 | nombre d'emplois (selon CUS max.) |                                 |
|--------------------|---------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| Zone d'am. différé | zone d'urbanisation prioritaire | Zone d'am. différé                 | zone d'urbanisation prioritaire | Zone d'am. différé                | zone d'urbanisation prioritaire |
| _____              | _____                           | _____                              | _____                           | _____                             | _____                           |

**Zones protégées**

Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC \_\_\_\_\_ ha

Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN \_\_\_\_\_ ha

Surfaces totales des secteurs protégés « vestiges archéologiques » \_\_\_\_\_ ha

Nombre d'immeubles à protéger 731 u.\*

\*Differdange-Fousbann et Lasauvage

## Fiche de présentation

|                         |                                     |               |                    |  |       |
|-------------------------|-------------------------------------|---------------|--------------------|--|-------|
| Refonte complète du PAG | <input type="checkbox"/>            | Commune de    | <u>Differdange</u> | N° de référence (réservé au ministère) | _____ |
| Mise à jour du PAG      | <input type="checkbox"/>            | Localité de   | <u>Oberkorn</u>    | Avis de la commission d'aménagement    | _____ |
| Modification du PAG     | <input checked="" type="checkbox"/> | Lieu-dit      | _____              | Vote du conseil communal               | _____ |
|                         |                                     | Surface brute | <u>2222,37</u> ha  | Approbation ministérielle              | _____ |

|  |                                     |                                     |                    |                       |                   |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------|-----------------------|-------------------|
| <b>Organisation territoriale de la commune</b> |                                     | <b>La présente fiche concerne :</b> |                    |                       |                   |
| Région   | <u>Sud</u>                          | Commune de                          | <u>Differdange</u> | Surface du territoire | <u>461,75</u> ha  |
| CDA  | <input checked="" type="checkbox"/> | Localité de                         | <u>Oberkorn</u>    | Nombre d'habitants    | <u>3718</u> hab.* |
| Membre du parc naturel                         | _____                               | Quartier de                         | _____              | Nombre d'emplois      | _____ empl.       |
| Remarques éventuelles                          | _____                               |                                     |                    |                       |                   |
|  | *données de 2011                    |                                     |                    |                       |                   |

**Potentiels de développement urbain (estimation)**

**Hypothèses de calcul**

Surface brute moyenne par logement \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

Nombre moyen de personnes par logement \_\_\_\_\_ hab.

Surface brute moyenne par emploi en zone d'activités \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

|   | surface brute [ha] | nombre d'habitants        |                 |                            | nombre approximatif d'emplois |                  |                            |
|---|--------------------|---------------------------|-----------------|----------------------------|-------------------------------|------------------|----------------------------|
|   |                    | situation existante [hab] | potentiel [hab] | croissance potentielle [%] | situation existante [empl]    | potentiel [empl] | croissance potentielle [%] |
| <b>dans les "quartiers existants" [QE]</b>  | _____              | _____                     | _____           | _____                      | _____                         | _____            | _____                      |
| <b>dans les "nouveaux quartiers" [NQ]</b>   | _____              | _____                     | _____           | _____                      | _____                         | _____            | _____                      |
| zones d'habitation                          | _____              | _____                     | _____           | _____                      | _____                         | _____            | _____                      |
| zones mixtes                                | _____              | _____                     | _____           | _____                      | _____                         | _____            | _____                      |
| zones d'activités                           | _____              | _____                     | _____           | _____                      | _____                         | _____            | _____                      |
| zones de bâtiments et d'équipements publics | _____              | _____                     | _____           | _____                      | _____                         | _____            | _____                      |
| autres                                      | _____              | _____                     | _____           | _____                      | _____                         | _____            | _____                      |
| <b>TOTAL [NQ]</b>                           | _____              | _____                     | _____           | _____                      | _____                         | _____            | _____                      |
| <b>TOTAL [NQ] + [QE]</b>                    | _____              | _____                     | _____           | _____                      | _____                         | _____            | _____                      |

|                    |                                 |                    |                                 |                                    |                                 |                                   |                                 |
|--------------------|---------------------------------|--------------------|---------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| <b>Phasage</b>     |                                 | surface brute [ha] |                                 | nombre d'habitants (selon DL max.) |                                 | nombre d'emplois (selon CUS max.) |                                 |
| Zone d'am. différé | zone d'urbanisation prioritaire | Zone d'am. différé | zone d'urbanisation prioritaire | Zone d'am. différé                 | zone d'urbanisation prioritaire | Zone d'am. différé                | zone d'urbanisation prioritaire |
| _____              | _____                           | _____              | _____                           | _____                              | _____                           | _____                             | _____                           |

|  |           |    |   |
|--|-----------|----|---|
| <b>Zones protégées</b>   |           |    |   |
| Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC       | <u>29</u> | ha | Nombre d'immeubles à protéger <u>261</u> u. |
| Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN       | _____     | ha |   |
| Surfaces totales des secteurs protégés « vestiges archéologiques » | _____     | ha |   |

## Fiche de présentation

|                         |                                     |                                 |   |
|-------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|---|
| Refonte complète du PAG | <input type="checkbox"/>            | Commune de <u>Differdange</u>   | <b>N° de référence</b> (réservé au ministère) _____ |
| Mise à jour du PAG      | <input type="checkbox"/>            | Localité de <u>Nieder Korn</u>  | Avis de la commission d'aménagement _____           |
| Modification du PAG     | <input checked="" type="checkbox"/> | Lieu-dit _____                  | Vote du conseil communal _____                      |
|                         |                                     | Surface brute <u>2222,37</u> ha | Approbation ministérielle _____                     |

|  |                                     |                                     |                          |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| <b>Organisation territoriale de la commune</b> |                                     | <b>La présente fiche concerne :</b> |                          |
| Région   | <u>Sud</u>                          | Commune de                          | <u>Differdange</u>       |
| CDA  | <input checked="" type="checkbox"/> | Localité de                         | <u>Nieder Korn</u>       |
|  |                                     | Quartier de                         | _____                    |
| Membre du parc naturel                         | _____                               | Surface du territoire               | <u>747,34</u> ha         |
| Remarques éventuelles                          | _____                               | Nombre d'habitants                  | <u>6056</u> hab.*        |
|  | <i>*données de 2011</i>             | Nombre d'emplois                    | _____ empl.              |
|  |                                     | Espace prioritaire d'urbanisation   | <input type="checkbox"/> |

**Potentiels de développement urbain (estimation)**

**Hypothèses de calcul**

Surface brute moyenne par logement \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

Nombre moyen de personnes par logement \_\_\_\_\_ hab.

Surface brute moyenne par emploi en zone d'activités \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

|   | surface brute [ha] | nombre d'habitants        |                 |                            | nombre approximatif d'emplois |                  |                            |
|---|--------------------|---------------------------|-----------------|----------------------------|-------------------------------|------------------|----------------------------|
|   |                    | situation existante [hab] | potentiel [hab] | croissance potentielle [%] | situation existante [empl]    | potentiel [empl] | croissance potentielle [%] |
| <b>dans les "quartiers existants" [QE]</b>  | _____              | _____                     | _____           | _____                      | _____                         | _____            | _____                      |
| <b>dans les "nouveaux quartiers" [NQ]</b>   |                    |                           |                 |                            |                               |                  |                            |
| zones d'habitation                          | _____              | _____                     | _____           | _____                      | _____                         | _____            | _____                      |
| zones mixtes                                | _____              | _____                     | _____           | _____                      | _____                         | _____            | _____                      |
| zones d'activités                           | _____              | _____                     | _____           | _____                      | _____                         | _____            | _____                      |
| zones de bâtiments et d'équipements publics | _____              | _____                     | _____           | _____                      | _____                         | _____            | _____                      |
| autres                                      | _____              | _____                     | _____           | _____                      | _____                         | _____            | _____                      |
| <b>TOTAL [NQ]</b>                           | _____              | _____                     | _____           | _____                      | _____                         | _____            | _____                      |
| <b>TOTAL [NQ] + [QE]</b>                    | _____              | _____                     | _____           | _____                      | _____                         | _____            | _____                      |

|                |                    |                                 |                                    |                                 |                                   |                                 |
|----------------|--------------------|---------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| <b>Phasage</b> | surface brute [ha] |                                 | nombre d'habitants (selon DL max.) |                                 | nombre d'emplois (selon CUS max.) |                                 |
|                | Zone d'am. différé | zone d'urbanisation prioritaire | Zone d'am. différé                 | zone d'urbanisation prioritaire | Zone d'am. différé                | zone d'urbanisation prioritaire |
|                | _____              | _____                           | _____                              | _____                           | _____                             | _____                           |

|  |              |
|--|--------------|
| <b>Zones protégées</b>   |              |
| Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC       | <u>30</u> ha |
| Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN       | _____ ha     |
| Surfaces totales des secteurs protégés « vestiges archéologiques » | _____ ha     |
| Nombre d'immeubles à protéger                                      | <u>97</u> u. |

