PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG)

VILLE DE DIFFERDANGE

MODIFICATION PONCTUELLE DU PAG

Article 11 et article 18 - Partie écrite [Dossier 2a]

- *Justification des modifications et résumé*
- *Projet de modification du PAG – partie écrite*

Janvier 2024

Zeyen+Baumann sàrl
9, rue de Steinsel
L-7254 Bereldange

T +352 33 02 04
F +352 33 28 86
www.zeyenbaumann.lu

PREAMBULE

La Ville de Differdange souhaite réaliser une modification ponctuelle de la partie écrite de son Plan d'Aménagement Général (PAG) concernant l'article 11 sur les emplacements de stationnements et l'article 18 concernant les zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Le PAG en vigueur de la ville de Differdange a été voté au Conseil Communal le 29.06.2021, puis approuvé par le Ministère de l'Intérieur en date du 09.06.2022(Réf. 34C/037/2019), l'arrêté du Ministère de l'Environnement date du 06.07.2022(Réf. 86834).

Ces modifications ponctuelles de la partie écrite du PAG visent à :

- accorder une exception supplémentaire face au nombre minimal d'emplacements de stationnement à aménager par parcelle pour des PAP « quartiers existants » maintenus en tant que PAP approuvés en vertu de l'art. 25. et
- préciser les dispositions relatives aux zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Ces modifications de la partie écrite du PAG permettront de préciser les articles concernés.

Cette modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Général (PAG) est conforme avec les dispositions légales suivantes :

- *loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,*
- *règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général,*
- *règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de la fiche de présentation du plan d'aménagement général d'une commune.*

Le présent document se compose par:

- *la justification des modifications et le résumé,*
- *le projet de modification du PAG, partie écrite*

SOMMAIRE

Justification des modifications et résumé **5**

1 Résumé et justifications de l'initiative 7

Projet de modification du PAG **9**

2 Modifications apportées au PAG 11

3 Versions coordonnées 13

Justification des modifications et résumé

1 Résumé et justifications de l'initiative

La Ville de Differdange souhaite réaliser une modification ponctuelle de la partie écrite de son Plan d'Aménagement Général (PAG) concernant l'article 11 sur les emplacements de stationnements et l'article 18 concernant les zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

La modification ponctuelle de l'article 11 « Emplacements de stationnement » vise à préciser l'application de l'exception permettant à prévoir des dispositions spécifiques relatives aux emplacements de stationnement dans un Plan d'Aménagement Particulier (PAP). Dans sa formulation actuelle, cette exception n'était pas applicable aux PAP approuvés, maintenus en vertu de l'Art. 25 de la partie écrite du PAG. La modification permet de pouvoir prévoir des dispositions spécifiques dans le cadre d'une modification d'un tel PAP approuvé.

La modification ponctuelle de l'article 18 « Les zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier 'nouveau quartier' » vise à préciser les constructions et aménagements qui peuvent être réalisés dans une telle zone avant la réalisation d'un PAP NQ, ainsi qu'à compléter certaines dispositions techniques relatives à la mise en œuvre de ces zones (notamment en ce qui concerne le degré d'utilisation du sol et la terminologie y applicable). Ceci permet notamment de réaliser des équipements publics et collectifs techniques et des dépendances et aménagements de faible envergure en attendant la réalisation du PAP NQ – et sous condition de ne pas hypothéquer son exécution.

Projet de modification du PAG

2 Modifications apportées au PAG

2.1 Partie écrite

Modifications : **texte ajouté** / ~~texte supprimé~~

Art. 11. EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

Art. 11.1. STATIONNEMENT AUTOMOBILE

En cas de construction nouvelle ou de transformation d'un immeuble qui prévoit une augmentation du nombre d'unités de logements les propriétaires doivent créer à leurs frais et sur fonds privé des emplacements de stationnement conformément aux dispositions suivantes :

- 1 emplacement par unité de logement dans les immeubles collectifs de 60 m² de surface construite brute,
- 1,5 emplacement par unité de logement dans les immeubles collectifs de 60 m² à 90 m² de surface construite brute,
- 2 emplacements par unité de logement dans les immeubles collectifs de plus de 90 m² de surface construite brute
- 1 emplacement par maison unifamiliale,
- 1 emplacement par logement intégré,
- 1 emplacement par immeuble de logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite,
- 1 emplacement par immeuble de logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale,
- 1 emplacement par tranche de 60 m² de surface construite brute pour les cafés, les restaurants, les établissements industriels et artisanaux et les surfaces commerciales.

Pour les logements de type co-living ou toute autre forme d'entité similaire, sont à prévoir au moins 1 emplacement par entité de logement de type co-living ou toute autre forme d'entité similaire.

Pour les chambres meublées, sont à prévoir 1 emplacement par tranche de 2 chambres meublées.

Pour les logements étudiants, sont à prévoir au moins 3 emplacements pour 10 unités de logement. A partir de la 11ème unité de logement le nombre d'emplacements de stationnement est à arrondir à l'unité inférieure.

Pour les logements des séniors, sont à prévoir au moins 3 emplacements pour 10 unités de logement. A partir de la 11ème unité de logement le nombre d'emplacements de stationnement est à arrondir à l'unité inférieure.

Pour les logements encadrés et subventionnés, sont à prévoir au moins 1 emplacement pour 10 unités de logement. A partir de la 11ème unité de logement le nombre d'emplacements de stationnement est à arrondir à l'unité inférieure.

Dans le cas où les logements ne seraient plus occupés en tant que logements de service ainsi que les logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite, les internats, les logements pour étudiants, les logements locatifs sociaux et les logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale, les taxes payables selon le présent article seront dues, même ultérieurement, à partir du moment du changement d'affectation et à défaut de pouvoir y aménager les emplacements alors requis.

Dans les PAP « nouveaux quartiers » **et dans les PAP « quartiers existants » maintenus en tant que PAP approuvés en vertu de l'Art. 25.** une exception relative au nombre minimal d'emplacements de stationnement à aménager par parcelle peut être accordée dans les cas suivants :

- un quartier répondant à un concept de mobilité avec une clé réduite d'emplacements de stationnement ;
- des quartiers ou îlots ayant une desserte de transport en commun à très haute qualité
- pour les PAP approuvés
- pour ces cas exceptionnels une convention spécifique règle la mise en œuvre.

Art. 18. LES ZONES DÉLIMITANT LES FONDS SOUMIS À L'ÉLABORATION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « NOUVEAU QUARTIER »

Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur. Ces zones font l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Seuls peuvent y être admis des dépendances et aménagements de faible envergure avec une emprise au sol maximale de 30,00 m² ainsi que des équipements publics et collectifs relatifs à la télécommunication, l'approvisionnement en eau potable et en énergie et à l'évacuation des eaux résiduaires et pluviales ; sous réserve de ne pas hypothéquer l'exécution du plan d'aménagement particulier.

Des constructions et aménagements provisoires d'utilité publique sont autorisés, en attendant qu'un projet de PAP NQ y soit réalisé.

Des travaux de transformations mineurs, de conservation et d'entretien sont autorisés pour les constructions et les aménagements existants.

Des abris de jardin, dépendances, hangars agricoles ou similaires peuvent être maintenus, entretenus, et autorisés temporairement, sous condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.

Le degré d'utilisation du sol des zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est exprimé par le coefficient d'utilisation du sol (CUS), par le coefficient d'occupation du sol (COS), par le coefficient de scellement du sol (CSS) ainsi que par la densité de logements (DL). Les valeurs maxima sont inscrites sur la partie graphique par quartier.

Les définitions de la terminologie utilisée à l'alinéa qui précède sont reprises à l'Annexe qui fait partie intégrante du présent règlement.

3 Versions coordonnées

La version coordonnée de la partie écrite du PAG sera mise à jour après l'approbation de cette modification ponctuelle. Le projet de la version coordonnée de la partie écrite du PAG se trouve sur la clé USB jointe au présent dossier.