



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Intérieur
et de l'Aménagement du territoire

Direction de l'aménagement communal
et du développement urbain

Mme Kayser
Fax 26 44 03 - 66

Luxembourg, le 25 mars 2009



Références: 15878/34C
Affaire suivie par Frank Goeders

AVIS

Soit le présent dossier retransmis au collège des bourgmestre et échevins par lettre recommandée avec l'avis suivant, émis conformément à l'article 30 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain au sujet d'un projet d'aménagement particulier portant sur des fonds sis à Differdange, commune de Differdange, au lieu-dit « Blensei », présenté par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Differdange pour le compte de la société BESCHA 05 s.à r.l..

Le terrain d'une envergure de 686,60 ares est sis en « zone d'habitation 1 », en « zone d'habitation 2 » et en « zone de verdure ». Le projet vise l'aménagement de 78 lots destinés à la construction de 136 unités de logements et prévoit une cession de 25,37 % du terrain brut à la commune. La mixité des logements se répartie sur 30 maisons unifamiliales isolées, 6 maisons unifamiliales jumelées ainsi que 42 maisons en bande dont 6 sont de type bi-familiales et finalement environ 52 unités de logements collectifs réparties sur 7 immeubles. La densité s'élève à 20 unités de logement par hectare brut, ceci pour autant que le nombre de logements s'élève à maximum 136 unités.

- Le projet d'aménagement particulier [PAP] est conforme au plan d'aménagement général [PAG].
- Concernant le contenu du plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune (règlement grand-ducal du 25 octobre 2004), il y a lieu d'apporter les modifications suivantes avant le vote provisoire par le conseil communal:
 - Conformément à l'article 6 du règlement grand-ducal susmentionné, « la partie graphique doit respecter les indications de la légende-type de l'annexe 2 ... ». En effet, la représentation des « terrains cédés à la commune » n'en tient pas compte et la délimitation des zones différentes (du PAG en vigueur) n'est point indiquée.
 - Etant donné que la partie graphique a valeur réglementaire, il importe de présenter une légende exhaustive, reprenant en outre la définition relative aux hachures couvrant certaines parties de l'espace public, notamment aux carrefours.
 - Aux fins d'éviter une densité en logements trop élevée, il convient de spécifier dans la partie écrite le nombre de logements maximum par lot.
 - Quant à la partie écrite du PAP, il y a lieu d'indiquer que le deuxième paragraphe de l'article 1.2.3, relatif aux marges de recullement, est contraire à la loi précitée. En effet, la partie graphique du PAP a valeur réglementaire et le projet d'exécution ne pourra en aucun cas modifier cette dernière, même avec l'accord du bourgmestre. En vue de prévenir toutes divergences entre la partie graphique du PAP et le plan d'exécution, il s'avère opportun de réaliser un plan d'abornement, servant de document de base pour l'élaboration du PAP.
 - Enfin, il est indispensable de joindre au dossier le plan directeur intitulé « Breitfeld », dont il est fait mention dans l'appréciation sommaire.

Réf. : 15878/34C
Date : 25 mars 2008
Objet : PAP à Differdange ; commune de Differdange ; lieu-dit : « Biensel » ;
pour le compte de BESCHA 05 s.à r.l.

- Quant à la conformité du projet d'aménagement particulier par rapport aux orientations du programme directeur d'aménagement du territoire et à l'article 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, il convient de tenir compte des recommandations suivantes, concernant les points **(b) le développement harmonieux des structures urbaines** et **(c) la densité, la mixité, la qualité de vie.**

Atouts majeurs du projet sous marge :

- une densité adaptée au site et
- la création d'un parc.

(b) développement harmonieux des structures rurales

b.1 Qualité de l'espace public

En ce qui concerne l'espace public, force est de constater que, en dehors du parc central, l'espace cédé à la commune est exclusivement dédié à la circulation routière, sans pour autant offrir un cadre de vie de qualité aux futurs habitants. En effet, l'espace-rue ne connaît aucun élargissement sous forme de placette et le stationnement en long confère un aspect très peu convivial. De même, l'implantation des bâtiments, telle que projetée, ne permet guère de cerner l'espace public.

b.2 Entrée du quartier au Nord

Etant donné que toute intégration d'un nouveau quartier dans le tissu urbain existant nécessite des connexions routières rationnelles et qualitatives, il est à relever que l'entrée projetée au Nord ne répond point à cet objectif. Ainsi, l'espace en question est, d'une part, fortement fragmenté et, d'autre part, cerné par des pignons de bâtiment, des emplacements de stationnement, des espaces verts résiduels ainsi que par une rampe de garage. Il est cependant primordial de cerner cette entrée par des façades principales et de limiter nettement les aménagements peu favorables à la qualité esthétique et conviviale précitées.

De plus, cet accès n'a point été réalisé dans la continuité de la rue Rosper, ce qui souligne non seulement le caractère quelque peu introverti du quartier, mais nuit également à la fluidité des déplacements.

b.3 Jonctions avec les quartiers avoisinants futurs

Quant aux jonctions avec les quartiers limitrophes existants et futurs, il importe de ne pas hypothéquer par la présente planification les possibilités de connexions en cas d'extension éventuelle des zones destinées à être urbanisées à l'Est du projet sous marge. De la sorte, l'on peut s'interroger à juste titre si, dans le cadre du présent projet, il s'avère propice de réserver une part des terrains sis à l'Est pour permettre à termes la liaison routière ou piétonne à un éventuel futur quartier sur le territoire de la commune de Sanem. Ce terrain pourrait ainsi être cédé à la commune, qui de son côté la donnerait à bail à un des propriétaires limitrophes jusqu'au développement de la zone en question.

b.4 Intégration dans le paysage et liaisons piétonnes

Fort est-il de constater qu'aucune prescription n'a été définie pour garantir l'intégration du quartier projeté dans le paysage à l'Est. En fait, le front d'agglomération actuellement projeté est défini par les jardins privés arrière sans aucune réglementation relative à l'aménagement de ces derniers. Dans ce contexte, il est fortement indiqué de définir dans les parties graphique et écrite les plantations obligatoires.

En ce qui concerne les liaisons piétonnes, il y a lieu de noter que celles-ci sont toutes orientées Nord-Sud et qu'aucune liaison transversale n'est prévue, ce qui limite fortement

Réf. : 15876/34C
Date : 25 mars 2009
Objet : PAP à Differdange ; commune de Differdange ; lieu-dit : « Biensel » ;
pour le compte de BESCHA 05 s.à r.l.

l'accessibilité au « parc », élément pourtant identitaire et central du quartier projeté. De plus, certaines liaisons projetées génèrent des détours manifestes, notamment pour les déplacements à pied. Il est question, en outre, du chemin projeté entre les lots 70 et 83.

(c) densité, mixité, qualité de vie

c.1 Densité en logements

Le projet présente une densité adaptée au site, localisé en périphérie de Differdange (20 unités/ha !) et respecte de la sorte l'objectif politique III du programme directeur d'aménagement du territoire, préconisant de « *favoriser une densification adaptée aux caractéristiques de la structure urbaine existante* » (Partie B, p.16). En vue de garantir le respect de la densité prônée, il s'avère pourtant obligatoire de spécifier dans la partie écrite le nombre de logements maximum admissible par lot.


- En guise de conclusion, il y a lieu de relever que le projet :
 - se caractérise par une densité en logements adaptée au site,
 - se distingue par l'aménagement d'un espace parc comme élément identitaire, qu'il s'agit toutefois d'intégrer davantage dans le quartier via la réalisation de liaisons piétonnes recherchées,
 - prévoit un espace-rue caractérisé exclusivement par sa fonction relative à la circulation routière, sans offrir un cadre de vie de qualité aux habitants,
 - définit une entrée de quartier peu favorable à l'image de ce dernier,
 - nécessite certaines adaptations quant aux liaisons entre quartiers ainsi qu'à l'intérieur du quartier projeté.

- Divers :

Rétention d'eau de pluie

Les bassins de rétention d'eau de pluie sis au centre du quartier projeté ne servent à l'évacuation des eaux de pluie que pour une part restreinte des habitations, ce qui est regrettable. A cette fin, je vous recommande vivement de contacter l'Administration de la Gestion de l'Eau.

Finalement, je me permets de vous rendre attentif à l'article 34 tel que modifié de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, qui stipule que « *cette cession s'opère gratuitement pour autant que l'ensemble de ces terrains ne dépasse pas le quart de la surface totale du plan d'aménagement particulier. Le propriétaire sera indemnisé pour la surface qui dépasse ce quart.* » En effet, les terrains cédés à la commune, tels que prévus dans le présent PAP, dépassent légèrement 25% du terrain brut.



Jean-Marie HALSDORF
Le Ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du territoire