

Copie: ce  
secrétariat

Luxembourg, le 15 septembre 2009



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère de l'Intérieur  
et à la Grande Région



Références: 16002/34C  
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 – Fousbann, commune de Differdange, au lieu-dit « Place des Alliés », présenté par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Differdange pour le compte de la société Brevast Luxembourg S.à r.l.

Le terrain d'une envergure de 37 ares est sis en « zone mixte centrale (COS 1,0 / CMU 2,0) » et « soumis à l'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier ». Le projet vise l'aménagement de deux lots destiné à la construction d'immeubles qui « peuvent accueillir des commerces, des fonctions annexes au commerce, des services et des logements » et ne prévoit aucune cession de terrain à la commune. La densité de logement ainsi que les densités relatives à toute autre affectation ne sont point spécifiées.

- Le projet d'aménagement particulier [PAP] est conforme à la modification du plan d'aménagement général [PAG] portant la référence 34C/009/2007 et l'approbation ministérielle du 22/04/2009.
- 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:
  - J'attire votre attention sur l'article 28 (2) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 précitée qui stipule qu'une appréciation sommaire sur le projet doit être jointe au projet d'aménagement particulier.

### Partie graphique :

- Conformément à l'article 7 du règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier, « le levé topographique de la situation existante sert de fond de plan et doit comporter les données suivantes, courbes de niveaux, les bâtiments existants,..., l'infrastructure technique existante,... »
- 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 de certains éléments de la légende, dont les « chemins piétonniers » et les « espaces verts privés », n'est pas donnée.

### Partie écrite :

- Conformément à l'article 2 du règlement grand-ducal susmentionné, « le plan d'aménagement particulier a pour objet l'exécution du plan d'aménagement général d'une commune. Il précise et complète à ces fins les dispositions réglementaires relatives à la zone ou partie de zone concernée en fonction de son mode et degré d'utilisation. » Ceci dit, il importe de préciser les fonctions admises (nombre de logements, ...). Voir remarques sous c.2.

Réf. : 16002/34C

Date : 15 septembre 2009

Objet : PAP à Differdange-Fousbann; commune de Differdange ; lieu-dit : « Place des Alliés » ; pour le compte de la société Brevast Luxembourg 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**.

## **(b) développement harmonieux des structures urbaines**

### b.1 connexions inter-quartiers

Alors que le plan directeur « *Place des Alliés* » prévoit un espace public entre les blocs 1 et 2, force est de constater que le PAP n'en tient pas compte. En effet, le plan directeur prévoit la division du lot existant, défini par « *l'avenue d'Oberkorn* », la « *rue de la chapelle* », la « *place des Alliés* » et la « *rue Edmond Zinnen* », en deux lots distincts, séparés par un espace public de type piétonnier. De la sorte, il importe de définir, d'une part, dans la partie graphique l'espace en question comme « *chemin piétonnier* » et, d'autre part, de céder à la commune cette surface, qui doit être de dimensions suffisantes pour que ledit chemin reste carrossable notamment pour les services communaux.

### b.2 développement de la place des alliés

En ce qui concerne le plan directeur « *Place des Alliés* », il est fortement apprécié que les auteurs du projet visent la revalorisation de ladite place et des ilots adjacents. Toutefois, il me semble peu avantageux pour la qualité de cet espace public que les immeubles, cernant cette place, soient projetées avec des hauteurs de constructions aussi hétérogènes. Bien qu'il peut s'avérer avantageux de prévoir un « *accent* » au moyen d'un bâtiment d'une hauteur plus élevée, il n'en reste pas moins que la future place devra se voir cernée en majeure partie par des bâtiments à hauteur de construction homogène. De même, il semble opportun d'autoriser qu'un seul type de toiture pour les constructions en question. Or, le PAP sous marge permet une flexibilité trop importante pour permettre à termes le développement harmonieux et cohérent autour de la place en question.

## **(c) densité, mixité, qualité de vie**

### c.1 densité de construction

Etant donné qu'aucune surface n'est cédée à la commune et que par conséquent l'ensemble du terrain est pris en considération pour le calcul de la surface construite maximale autorisée (*surface construite brute maximale = surface nette x CMU*), on peut en conclure que le fait de ne céder aucune surface à la commune permet au promoteur de construire plus qu'initialement prévu par le plan directeur. Par conséquent, afin de garantir le développement cohérent du quartier autour de la place des Alliés, il importe de tenir compte des remarques formulées sous le point b.1, tout en sachant que, conformément à l'article 34 du règlement susmentionné, « (1) *la commune doit déterminer les travaux de voirie et d'équipements publics, prévus... nécessaires à la viabilisation du plan d'aménagement particulier.* (2) *Les terrains sur lesquels sont prévus les travaux prévu au paragraphe 1<sup>er</sup> doivent être cédés à la commune.* »


### c.2 mixité des fonctions et densité de logements

Afin de garantir à termes une certaine mixité des fonctions dans les bâtiments cernant la future « *Place des Alliés* », il importe de définir non seulement que « *la partie du rez-de-chaussée donnant sur la place des Alliés doit être affecté au commerce* » (art. 1.2.1 de la partie écrite du PAP), mais d'imposer également un taux minimal des surfaces à dédier obligatoirement au logement.

Réf. : 16002/34C  
Date : 15 septembre 2009  
Objet : PAP à Differdange-Fousbann; commune de Differdange ; lieu-dit : « Place des Alliés » ; pour le compte de la société Brevast Luxembourg S.à r.l.

Quant à la densité de logements, il y a lieu de constater que le dossier ne renseigne nullement sur le nombre maximal et minimal de logements autorisés. En vue de respecter 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), je vous suggère de définir une « fourchette » quant au nombre d'habitations autorisé.

- En guise de conclusion, il y a lieu de relever que le projet :
  - est conforme au PAG,
  - prévoit partiellement la viabilisation des futurs immeubles depuis un chemin privé, ceci au profit d'une densité de construction plus importante, mais au détriment des connexions inter-quartiers.
  - Finalement, il est fortement apprécié que le projet sous marge ne résulte point d'une conception bornée sur les limites foncières du projet, mais tout au contraire, résulte d'une réflexion urbanistique, portant sur l'ensemble du quartier.



Jean-Marie HALSDORF  
Le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région