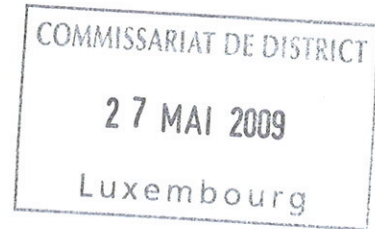




LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère de l'Intérieur  
et de l'Aménagement du territoire

Direction de l'aménagement communal  
et du développement urbain

Luxembourg, le 3 mars 2009



Références: 15877/ 34C  
Affaire suivie par Claude Schuman/ 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 « Grand-rue », présenté par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Differdange pour le compte du Fonds du Logement.

Le terrain d'une envergure estimée à approximativement 122,11 ares est sis en « zone mixte à caractère urbain [ZMU : COS=0,6 ; CMU= 1,6] et soumise à un plan d'aménagement particulier [PAP] respectivement à un plan directeur [PD] ». Le projet vise la construction d'un lot destiné à la construction de 75 unités de logements et prévoit une cession de 17 % du terrain brut à la commune. La mixité des logements se répartie sur 7 bâtiments collectifs isolés et deux bâtiments collectifs jumelés. La densité s'élève à ± 61 unités de logement par hectare brut.

- Le projet d'aménagement particulier [PAP] est conforme au plan d'aménagement général [PAG] portant la référence 34C et l'approbation ministérielle du 02 mai 2007.
- Concernant le contenu du plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune (règlements grand-ducaux du 25 octobre 2004), il y a lieu d'apporter les modifications suivantes:

### Partie graphique :

- Dans le tableau récapitulatif du degré d'utilisation du sol, il convient de rajouter, dans la case destinée aux « prescriptions supplémentaires », la dénomination des bâtiments (A, A', B, C, D, E, F, G, H), et ce pour faciliter la compréhension entre la partie écrite et la partie graphique des documents réglementaires.  
Dans ce même état d'esprit, il serait fort apprécié de présenter un schéma illustrant l'emplacement des différentes zones d'aménagements extérieurs décrites aux articles 2.4.8. et 3.2.4. .
- Selon l'article 7 du règlement grand-ducal précité, le plan est à dresser à l'échelle 1/250.
- Ensuite, selon l'article 4 les reculs des constructions par rapport aux limites de parcelles ainsi que les distances à observer entre les constructions sont à indiquer.

### Partie écrite :

- Il est impératif de dresser un tableau récapitulatif des surfaces du terrain respectivement des lots contenant : la surface du terrain brut, la surface du terrain net, la surface du terrain cédée à la commune. Ces chiffres sont indispensables pour la détermination et le contrôle des valeurs COS et CMU. De même, je vous invite à vérifier si ces valeurs correspondent bel et bien aux COS et CMU indiqués sur la partie graphique (terrain à bâtir net). Qui plus est, il serait logique que le projet présente deux lots, le premier reprenant la partie inférieure et le second la partie supérieure, et de définir le COS et CMU propre à chaque lot. En tout cas, une indication par bâtiment, telle que présentée dans la partie graphique, est erronée.

- Vu que le projet présente un espace vert public [EVP] cédé à la commune et des EVP non cédés à la commune, il est impératif de clarifier dans la partie écrite et graphique que les espaces verts publics non cédés à la commune sont des espaces verts privés en copropriété soumis partiellement à une servitude de passage publique. Par conséquent, leur aménagement doit être défini au chapitre 2 de l'aménagement du domaine privé. Seul l'espace vert public cédé à la commune (la terrasse supérieure, ensoleillée et plantée avec des fruitiers située entre les bâtiments A' et E) reste défini par l'article 3.2.4. .
  - Le rapport justificatif est à compléter par une copie du plan directeur.
- Les objectifs de la loi modifiée du 19 juillet 2004, définis à l'article 2 sont respectés. Toutefois, je me permets de formuler les observations suivantes :

Force est de constater que les atouts des projets en question sont une densification du tissu urbain en plein centre-ville de Differdange, une insertion adaptée et sensible à la topographie du site ainsi que l'aménagement d'un espace-rue de qualité. Vu la sensibilité des autorités communales apportées au développement d'un aménagement de l'espace-rue cohérent et homogène sur l'ensemble du secteur du centre, il s'avère intéressant de joindre au dossier un manuel urbain concernant le mobilier urbain à prévoir.

De plus, je tiens à relever que le projet présente une architecture intéressante avec des espaces extérieurs privatifs généreux pour du logement collectif.

Vu la situation topographique accidentée, je m'interroge s'il ne serait pas plus indiqué de prévoir un recul postérieur plus important entre les bâtiments E et G respectivement F et H, et ce pour garantir un taux d'éclairage naturel minimum des logements situés dans les bâtiments longeant la Grand Rue. Parallèlement à cette mesure, et vu la proximité des bâtiments E et F, il est primordial que les bâtiments E et F reçoivent des façades de couleurs claires afin de profiter du reflet lumineux pour renforcer l'éclairage naturel des logements.

Etant donné que la partie supérieure du projet dépend d'une viabilisation et d'une voie de desserte, réalisable seulement par étapes, je vous suggère vivement de définir un phasage pour la réalisation du projet.

Dernièrement, l'on peut s'interroger s'il ne serait pas plus opportun de céder la liaison piétonne, reliant la partie supérieure à la partie inférieure du projet (Grand Rue), à la commune, d'autant plus qu'elle sert d'axe important regroupant également des infrastructures techniques nécessaires à la viabilisation. Toutefois, je me demande quant à l'accessibilité de ces réseau en cas de maintenance à long terme.

- Divers :

- Etant donné que la « zone mixte à caractère urbain » longe une « zone protégée » intitulée « Differdange Est-Prenzebiérg/ Anciennes mines et Carrières », je tiens à vous rendre attentif au fait que dans la cadre de l'article 5 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles une autorisation du Ministère de l'Environnement est requise.



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