LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère des Affaires intérieures

Notre réf.: 20125/37C

Dossier suivi par : Begzada BAHTIJARI
Téléphone : 247-84667
E-mail : begzada.bahtijari@mai.etat.lu

ENTRÉ LE
16 JUIL. 2025
COMMUNE LORENTZWEILER

Luxembourg, le 14 juillet 2025

AVIS

Conformément à l'article 30 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, la cellule d'évaluation, ci-après dénommée « *la cellule* », dans sa séance du 26 juin 2025, à laquelle assistaient les membres Begzada Bahtijari, Manou Hoss et Vanessa Sckuvie a émis à l'unanimité des voix le présent avis au sujet du projet d'aménagement particulier (PAP) concernant des fonds situés à Bofferdange, commune de Lorentzweiler, au lieu-dit « Im Raesecker », présenté par le collège des bourgmestre et échevins de la commune précitée pour le compte de la société House Concept s.a. Les représentants-experts Stéphanie Smit et Marc Schmit assistaient à la séance.

Le terrain d'une envergure de 51,83 ares est situé d'une part en *« zone spéciale d'activités économiques de service et de commerce [SPEC-sc] »*[1] et d'autre part en *« zone de sport et de loisir [REC - hô] »*[2]. L'ensemble est superposé d'une *zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »*[3] et partiellement superposé d'une *zone de servitude d'urbanisation « intégration paysagère »*[4]. Le projet vise l'aménagement d'un lot destiné à un hôtel, restaurant et débit de boissons, ainsi qu'à l'habitation temporaire (appart-hôtel) et prévoit une cession de 8,76% du terrain brut à la commune (domaine public communal). Sur la base d'un seul logement, la densité de logements s'élève à 1,929 unités de logement par hectare brut. En cas de prise en compte de deux logements, la densité de logement s'élève à 3,86 unités par hectare brut.

- Le projet d'aménagement particulier [PAP] **est non conforme** au plan d'aménagement général [PAG] tel qu'en vigueur.

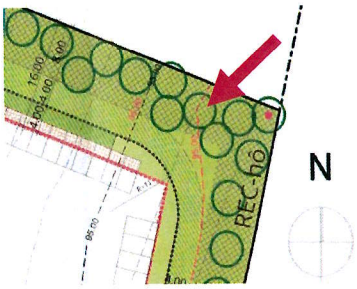
[1] **Art. 6 du PAG**

[2] **Art. 7 du PAG**

[3] **PAP NQ** : degré d'utilisation du sol : COS ≤ 0,40 ; CUS ≤ 1,25 ; CSS ≤ 0,65 ; DL ≤ 2 ; orienté par le schéma directeur SD « BO 05-ZAD »

[4] **Art. 19 du PAG** : *(...) Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », le concept d'aménagement et/ou le lotissement doit préciser les plantations à réaliser. Pour toutes les plantations, le choix des essences est à faire parmi des espèces indigènes adaptées aux conditions stationnelles.*

La cellule constate une incohérence entre le nombre d'unités de logement figurant dans la partie graphique du PAP (2 unités) et celui mentionné dans le tableau récapitulatif (1 unité). Si l'on se base sur les 2 unités indiquées dans la partie graphique, la densité de logement (DL=3,859) excède la densité maximale autorisée par le PAG, rendant ainsi le projet non conforme.
En revanche, en considérant le nombre d'unités de logement mentionné dans le tableau récapitulatif, à savoir une unité, la densité de logement calculée (DL = 1,929) reste conforme au PAG en vigueur.
La cellule souligne donc l'importance de corriger cette incohérence entre les différentes parties du dossier (partie graphique, partie écrite et tableau récapitulatif), afin d'assurer une interprétation claire et cohérente de la densité de logement.



Par ailleurs, il est rappelé qu'en vertu de l'article 19 du PAG, tout remblai ou déblai est interdit dans la zone de servitude d'urbanisation « intégration paysagère (IP) ». Or, le projet prévoit une modification du terrain naturel au nord-est du périmètre du PAP (cf. illustration), en contradiction avec cette disposition.

De plus, servitude précitée n'a pas été définie dans la partie écrite du PAP. Cependant pour tout PAP NQ, l'article précité du PAG impose de préciser les plantations à réaliser dans cette zone.
Dès lors, il importe d'intégrer cette servitude explicitement dans les parties écrites et graphiques, et d'assurer le respect des prescriptions afférentes.

Enfin, il est essentiel de préciser clairement la nature et la fonction de « l'appart-hôtel ». Si celle-ci relève de l'activité d'hébergement touristique, elle est conforme au PAG. En revanche, s'il s'agit de logements résidentiels, elle transgresse l'article 7 du PAG, qui interdit toute construction d'habitation dans la zone concernée.

- Quant à la conformité au schéma directeur [SD] «BO-05 - im Raesecker » par rapport au PAP, la cellule relève plusieurs divergences, notamment :
  - La connexion de mobilité douce vers le nord ;
  - L'axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales ;
  - La connexion de réseau routier à l'entrée du site ;
  - La programmation urbaine de la zone [REC-hô] : en effet, un hôtel ne relève pas de la de la programmation « équipements publics/loisir/sport » (représentée en bleu dans

le schéma directeur), mais correspond plutôt à une fonction de type « commerce/services » (représentée en rouge).

La cellule rappelle que toute adaptation du schéma directeur doit être justifiée et argumentée dans le rapport justificatif, conformément à l'art. 29 (2) de la *loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.* En effet, une modification du schéma directeur ne peut être admise que si elle s'avère indispensable à la réalisation du PAP ou si elle permet une amélioration de sa qualité urbanistique ou paysagère.
Dans ce contexte, il convient de motiver de manière claire et précise les adaptations apportées au schéma directeur dans le rapport justificatif.

Toutefois, concernant l'absence de la liaison piétonne vers le terrain situé au nord du périmètre du PAP, la cellule estime que cette omission n'est pas justifiée. À long terme, cette connexion présente un enjeu stratégique en vue d'assurer un lien fonctionnel avec le PAP NQ « BO-03 », actuellement classé en « zone d'aménagement différé (ZAD) » dans le PAG. Il est donc essentiel de prévoir cette liaison, comme initialement prévu par le schéma directeur.

- Quant à la conformité du projet d'aménagement particulier aux objectifs définis à l'article 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 précitée, il importe de tenir compte des considérations suivantes, en ce qui concerne notamment le point **(b) le développement harmonieux des structures urbaines et rurales.**

b.1 <u>Réaménagement de la partie nord de la construction et des emplacements de stationnements</u>

Comme mentionné précédemment, il importe d'aménager une connexion future entre le PAP sous avis et le PAP NQ « BO-03 », conformément aux orientations du schéma directeur.
Dans une optique d'amélioration de la qualité urbanistique de l'ensemble hôtelier et d'assurer une future liaison attractive, il est essentiel de déplacer les emplacements de stationnement actuellement prévus au nord du bâtiment.
Ce réaménagement permet d'implanter le restaurant à proximité directe de la connexion piétonne, ce qui encouragera la fréquentation piétonne à cet endroit, renforcera l'attractivité du restaurant et contribuera à améliorer le sentiment de sécurité le long du cheminement piétonnier.

Par ailleurs, il est constaté qu'une grande partie des façades du rez-de-chaussée est occupée par des stationnements, ce qui nuit à la relation qualitative avec le rez-de-jardin. Cela constitue un argument supplémentaire en faveur de la suppression des emplacements côté nord et de la concentration des stationnements sur un seul côté du bâtiment. Cette approche permet, en effet, d'ouvrir les façades sur l'espace extérieur, favorisant une meilleure intégration paysagère et une qualité d'usage accrue.

b.2 Ouvertures en façades

De manière générale, il est essentiel d'aménager des surfaces vitrées au rez-de-chaussée ainsi que sur les façades latérales (pignons), afin d'éviter la création d'un socle fermé et dépourvu d'ouvertures. Les façades avant appartenant au rez-de-chaussée des constructions principales doivent comporter des ouvertures vitrées représentant au minimum 10% de la surface de cette façade. Les façades latérales, doivent présenter des ouvertures vitrées couvrant au moins 5% de leur surface totale.
Cette disposition est à prescrire dans la partie écrite du PAP. En effet, les façades ouvertes contribuent à la vitalité des lieux et invitent les usagers à s'approprier des espaces, renforçant ainsi la cohésion sociale à cet endroit.

b.3 Couleurs

Etant donné que cette construction sera visible depuis la « route de Luxembourg », il importe de définir une palette de teintes admissibles s'inspirant des quartiers existants et de proscrire les blancs. Les couleurs illustrées dans les rendus 3D du rapport justificatif (p.13-14) semblent, en principe, permettre une bonne intégration de la construction dans son environnement. Or, le rapport justification n'étant pas un document règlementaire, la cellule recommande de définir une palette de couleur admissible et de la joindre en tant qu'annexe à la partie écrite du PAP, faisant partie intégrante de celle-ci.

b.4 Aménagement du bassin de rétention

Il importe d'aménager le bassin de rétention à proximité de la construction projetée, sous forme d'espace vert multifonctionnel incluant des aires de jeux ou de rencontre. En effet, ces espaces de socialisation et de jeux favorisent la cohésion sociale. Cette disposition est à prescrire dans la partie écrite.

b.5 Clôtures

Afin de préserver l'attractivité du complexe hôtelier projeté, il convient de proscrire les pare-vues, les clôtures et les grillages dans la partie écrite du PAP. Seules sont autorisés :

- Les haies vives jusqu'à 1,80m ;
- Des clôtures légères (type ganivelle ou barreaudage) d'une hauteur inférieure à 1,5m si elles sont devancées par une haie vive, c'est-à-dire une haie plantée entre la limite de la parcelle et la clôture ;
- Les murets d'une hauteur maximale de 1m.

- Concernant la conformité du projet d'aménagement particulier aux règlements grand-ducaux du 8 mars 2017 modifiés concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » et le contenu du rapport justificatif, il y a lieu de prendre en compte les observations reprises ci-dessous et à l'annexe I, et de considérer les observations d'ordre légistique suivantes :

Partie graphique

- Il y a lieu d'utiliser la représentation de la légende-type pour la *limite de surfaces constructibles pour constructions souterraines*. (Cf. annexe I : Légende-type du plan d'aménagement particulier du RGD modifié du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAP)

- Il y a lieu de compléter le dossier par un plan illustrant la délimitation du PAP dressé par un géomètre officiel.

- Les courbes de niveau existantes et projetées sont à illustrer et annoter d'une équidistance d'un mètre.

- Les unités de logements prévues selon la représentation schématique du degré d'utilisation du sol (=2) ne correspondent pas à ceux de la partie écrite et du tableau récapitulatif (=1).

- Il y a lieu d'indiquer dans la représentation schématique du degré d'utilisation du sol, la surface nette du lot (en ares), soit 47,29a, et non la surface brute de 51,83a.

- Une seule coupe figure sur la partie graphique. Or, le RGD exige la présentation de deux coupes significatives, tout en y intégrant les constructions avoisinantes.

- Un extrait cadastral récent (25/06/2025) cite que l'initiateur du présent projet n'est pas propriétaire des parcelles concernées. Par conséquent, un mandat du propriétaire donnant droit au l'initiateur du projet d'établir un PAP est à présenter.

- La partie graphique a été scannée. Or, une version originale en format PDF de la partie graphique est à présenter.

Partie écrite

- De manière générale, il convient d'adapter la numérotation des articles dans la partie écrite. La numérotation actuelle (1.1, 1.2, 1.3 etc.) suggère qu'il s'agit de sous-articles, ce qui n'est pas le cas et peut prêter à confusion. Une numérotation simple (1., 2., 3. etc.) est donc plus appropriée.

- La partie écrite est la partie graphique étant complémentaires, il y a lieu de supprimer, de manière générale, les renvois à la partie graphique.

- La partie écrite est un document à caractère règlementaire. Tout renvoi à des documents externes, tel que le règlement sur les bâtisses, à des bureaux d'études externes ou à des administrations est à supprimer de la partie écrite. De plus, le RBVS est d'application d'office. (Cf. art. 1.1, 1.3 et 1.15)

- A l'article 1.4., il y a lieu d'ajouter la mention suivante : « *Les reculs postérieurs, latéraux et antérieurs (...)* »

- A l'article 1.8., il y a lieu d'ajouter la mention suivante : « (...) *est possible dans l'espace vert privé si le coefficient de scellement du sol le permet.* » afin d'éviter toute mauvaise interprétation de l'article et de renforcer sa clarté.

- Concernant les articles 1.9 et 1.10, la cellule préconise dorénavant de faire un renvoi dynamique à la partie écrite du PAG en vigueur fixant le nombre d'emplacements par unité/m^2. Cette démarche permet d'éviter une éventuelle modification du PAP en cas de modification de la partie écrite du PAG. Le renvoi doit préciser qu'il s'agit de l'article règlementant le nombre d'emplacements de stationnement. Ceci assure, en effet, que le renvoi reste valide même si la numérotation de la partie écrite du PAG est changée. Ce renvoi (dit « dynamique ») est rendu possible par le fait que le PAP et le PAG sont lié de manière indissociable.

- De manière générale, il y a lieu de limiter le texte règlementaire à des dispositions urbanistiques claires et précises. De ce fait, il importe de supprimer les termes « *un certain nombre* » et de reformuler la phrase de l'article 1.10.

- Il importe de définir la servitude « *urbanisation – intégration paysagère* » dans la partie écrite du PAP. De plus, l'article précité du PAG exige, pour tout PAP NQ, de préciser les plantations à réaliser. Le cas échéant, une liste indicative des essences peut être jointe en annexe du PAP.

Rapport justificatif

- Conformément au RGD, le dossier est à compléter par le tableau récapitulatif en format « *XLS* ».

- Divers

1) Article 34 (1) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain : cession des fonds réservés à la voirie et aux équipements publics

Etant donné que le PAP sous avis prévoit une cession inférieure à 25%, une indemnité compensatoire peut être exigée. Le cas échéant, il appartient au conseil communal de définir concrètement la destination des fonds compensatoires dans la délibération portant adoption du présent projet.

En vertu de l'article 34 précité, il y a lieu de rappeler que seuls des travaux de viabilisation du PAP respectivement des mesures urbanistiques en relation directe avec le PAP concerné peuvent être pris en compte. Il est, par conséquent, exclu que l'indemnité compensatoire serve à financer des travaux d'équipements collectifs visés par l'article 24 de la loi précitée.

Il importe également de rappeler que la simple réfection, réparation ou remplacement d'une voie de desserte ou d'une aire de jeux existante ne peut être mise à charge de l'initiateur du PAP (cf. art. 24 (1) de la loi).

Dès lors, la cellule invite les autorités communales d'exiger uniquement une indemnité compensatoire s'il s'avère que les travaux projetés sont dans l'intérêt propre et direct du PAP concerné. Toutefois, le conseil communal peut également décider de renoncer à

l'indemnité compensatoire. Dans ce cas, la renonciation doit être dûment motivée dans la délibération du conseil communal.

2) Encadrement des informations relatives au maître d'ouvrage du PAP NQ

Dorénavant, les informations concernant l'initiateur du PAP NQ /QE, (le maître d'ouvrage, propriétaire / mandataire), ne sont à indiquer ni dans la partie réglementaire, à savoir la partie graphique (PG) et la partie écrite (PE), ni dans le rapport justificatif. En effet, le PAP est un règlement communal. Par conséquent, l'initiateur est obligatoirement à indiquer dans la délibération du collège échevinal lors du lancement de la procédure d'adoption, en vue de respecter les articles 27 et 28 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Les documents concernant l'aménageur-urbaniste, le propriétaire -moyennant le relevé parcellaire et le plan cadastral- ainsi que le mandat font partie du dossier PAP comme pièces à part.

3) Administration de la gestion de l'eau

La représentante de l'Administration de la gestion de l'eau recommande de prendre contact avec son service afin de vérifier la faisabilité du projet. Les informations fournies dans le dossier sont insuffisantes pour permettre une évaluation de la conformité du projet en matière de la gestion de l'eau et d'infrastructures.

4) Administration des Ponts et Chaussées

Pour toute construction respectivement pour tout type de modification à une distance de 25m de la route nationale N7, une permission de voirie est requise. En cas d'adaptation de l'accès depuis la N7, il est opportun, lors de la demande de permission de voirie, d'analyser l'impact des futurs flux de trafic sur la programmation des feux tricolores.

Le Président de la
cellule d'évaluation f.f.

Vanessa Sckuvie

Annexe I : Conformité au RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAP[5]

En vue de garantir la conformité du PAP (Référence : 20125/37C) au règlement précité, la partie réglementaire du PAP nécessite d'être complétée par les éléments marqués dans le tableau ci-dessous :

Fond de plan		**PG[6]**	
1.1	échelle (1:1000, 1:500 ou 1:250)	☐	
1.2	application de la légende-type	☒	
1.3	délimitation du PAP dressée par un géomètre officiel	☒	
1.4	délimitation des zones du PAG (y compris la délimitation du degré d'utilisation du sol)	☐	
1.5	contenance des zones du PAG (y compris la délimitation du degré d'utilisation du sol) [ares]	☐	
1.6	courbes de niveau du terrain existant (équidistance 1m) / cote d'altitude en cas de terrain plat	☒	
1.7	contexte urbain existant / cours d'eau et éléments caractéristiques du lieu	☐	
Partie réglementaire		**PG**	**PE[7]**
	Domaine public		
2.1	terrains à céder au domaine public	☐	☐
2.2	réseaux d'évacuation des eaux pluviales	☐	
2.3	emplacements de stationnement publics	☐	
2.4	bassins de rétention	☐	
	Domaine privé		
3.1	mode d'utilisation du sol		☐
3.2	représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour chaque lot / îlot	☐	
	a. surface du lot / îlot	☐	
	b. surface construite brute	☐	
	c. surface d'emprise au sol	☐	
	d. surface pouvant être scellée	☐	
	e. hauteurs des constructions (hc et hf ou ha)	☐	
	f. type et nombre de logements	☒	
	g. nombre de niveaux (hors sol et sous-sol)	☐	
	h. type, disposition et nombre de constructions (hors sol et sous-sol)	☐	
	i. type de toiture	☐	
3.3	courbes de niveau du terrain remodelé (équidistance 1m)	☒	
3.4	délimitation des lots ou îlots	☐	
3.5	dispositions relatives aux dépendances (abris de jardins, car ports, ...)	☐	☐
3.6	reculs des constructions par rapport aux limites du terrain (hors sol et sous-sol)	☐	
3.7	nombre d'emplacements de stationnement privés		☒
3.8	deux coupes significatives (conformément à la légende-type)	☒	
3.9	courbes de niveau du terrain remodelé (équidistance 1m) public	☒	
Documents complémentaires			
4.1	mandats des propriétaires (½ des propriétaires disposant de la ½ de la surface brute des fonds)	☒	
4.2	version numérique (modèle vectoriel et PDF) de la partie réglementaire	☒	☐

[5] Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.
[6] PG : partie graphique du PAP
[7] PE : partie écrite du PAP