



Notre réf.: 20056/37C

Dossier suivi par : Flávio AMADO
Téléphone : 247-84697
E-mail : flavio.amado@mai.etat.lu

Luxembourg, le 7 avril 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 13 février 2025, à laquelle assistaient les membres Vanessa Sckuvie et Elena Lalueza a émis à l'unanimité des voix le présent avis au sujet du projet d'aménagement particulier (PAP) concernant des fonds situés à Helmdange, commune de Lorentzweiler, au lieu-dit « rue de Helmdange », présenté par le collège des bourgmestre et échevins de la commune précitée pour le compte de Solaris Project S.à r.l.. Les représentants-experts Catherine Jost et Laurence Muller assistaient à la séance.

Le terrain d'une envergure de 45,26 ares est situé :

- Selon le PAG en vigueur, en « *zone mixte villageoise [MIX-v]* »¹.
- Selon la modification en cours du PAG, il sera situé en « *zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier [NQ]* »².

Le projet vise l'aménagement de 14 lots destinés à la construction de 14 maisons unifamiliales dont 2 logements abordables conformément à l'article 29bis de la loi précitée et prévoit une cession de 14,24% du terrain brut à la commune (domaine public communal). La densité de logements s'élève à 30,9 unités de logement par hectare brut.

- Le projet d'aménagement particulier [PAP] **est non conforme** au plan d'aménagement général [PAG] tel qu'en vigueur étant donné que le terrain concerné par le présent PAP est actuellement situé dans le quartier existant « [QE MIX-v] ».

¹ Art. 3 du PAG : [...] Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone mixte villageoise, la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 50%.

² Degré d'utilisation du sol augmenté sous l'application de l'article 29bis de la loi ACDU : COS ≤ 0,44 ; CUS ≤ 0,77 ; CSS ≤ 0,77 ; DL ≤ 31,9 ; orienté par le schéma directeur « HE-03 »



Réf : 20056/37C

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

- Le PAP risque d'être **non conforme** au projet de modification ponctuelle PAG en ce qui concerne le degré d'utilisation du sol ainsi qu'à l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

En effet, la répartition de la SCB manque de clarté. L'annexe I « tableau récapitulatif – Analyse de conformité », indique que l'intégralité de la SCB est attribuée exclusivement au logement. Par conséquent, une activité, autre que le logement, n'est pas admise. Or l'article 2 de la partie écrite admet une activité autre que le logement de 100m² par maison unifamiliale.

La cellule salue la volonté d'autoriser une certaine mixité au sein du futur quartier. Toutefois, afin de lever cette incohérence, deux solutions sont envisageables :

- Rectifier la SCB attribuée exclusivement au logement, ce qui entraînerait une réduction de la contrepartie générée par l'article 29bis.
- Supprimer la dernière phrase de l'article 2 de la partie écrite.

La cellule renvoie également à l'avis de la commission d'aménagement sur ce point.

Une fois cette non-conformité corrigée, la procédure d'adoption du projet d'aménagement général devra être menée à terme afin de pouvoir adopter le présent PAP.

- 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 Adaptation de la zone résidentielle pour l'accès au lot 1 (cf. esquisse)

Afin de garantir l'accès carrossable au lot 1, il est nécessaire de prolonger la zone résidentielle jusqu'à l'accès carrossable de la parcelle privée, comme illustré sur l'esquisse ci-jointe. De plus, la géométrie de la zone résidentielle est à adapter légèrement pour supprimer la bande verte linéaire résiduelle. Dans ce contexte, la maison ainsi que la dépendance sont à repositionner afin d'assurer un accès aisé.

b.2 Recul latéral de la dépendance des lots 1, 2 et 8 (cf. esquisse)

Pour garantir un accès aisé aux façades latérales des dépendances des lots 1, 2 et 8 et d'éviter d'endommager le bassin de rétention, la cellule recommande d'aménager un recul latéral d'un mètre de la dépendance sur la limite latérale. Cela permet d'assurer un accès aisé en cas de travaux éventuels en façade.



Réf : 20056/37C

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

- Concernant la conformité du projet d'aménagement particulier au 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, il y a lieu de prendre en compte les observations reprises à l'annexe I, jointe au présent avis, ainsi que d'apporter les modifications suivantes:

Partie graphique

- Il y a lieu de compléter le fond de la partie graphique par les courbes de niveaux du terrain existant et remodelé.
- Pour certains lots, des reculs des constructions (hors-sol et sous-sol) par rapport aux limites du terrain font défaut et sont à ajouter. (P.ex. recul postérieur lots 2-5, recul antérieur lot 4 et, recul latéral lot 5 et 14, etc.)

Partie écrite

Dispositions supplémentaires à intégrer

- Dans un souci d'insertion dans le contexte bâti, il est avisé de limiter la finition des façades à l'enduit minéral et de définir une palette de couleur sous forme d'annexe dans la partie écrite du PAP.

Remarques spécifiques aux articles

- Le premier alinéa de l'article 3.2 est à supprimer pour être superfétatoire.
- Dans le même article, un débordement de toiture de 75cm est autorisé, ce qui est beaucoup par rapport aux toitures des bâtiments environnants. Afin d'assurer une intégration adéquate dans le tissu environnant, la cellule propose de limiter le débord de toiture idéalement à 15 centimètres du côté gouttereau et 5 centimètres du côté pignon sans toutefois dépasser un maximum de 30cm (la gouttière n'est pas à prendre en compte dans ce débord).
- Au 4^e alinéa de l'article 3.2., il convient de supprimer l'expression « type Velux », car il s'agit d'une marque ; ceci afin de respecter les principes de neutralité, d'équité et de concurrence.



Réf : 20056/37C

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

- Le premier alinéa de l'article 3.3 est à supprimer pour ne pas être une disposition d'ordre urbanistique. Il est toutefois recommandé de proscrire l'installation de pompes à chaleur dans le recul avant.
- L'article 3.5 est à supprimer pour être superfétatoire. De plus l'article ne formule aucune disposition contraignante.
- Le dernier à alinéa de l'article 3.8 est à supprimer. Toute disposition doit être claire et précise, sans privilégier un type d'aménagement.
- Au niveau de l'article 3.9, il y a lieu de fixer une largeur pour l'aménagement des chemins afin d'éviter un scellement excessif de l'espace vert privé.
- L'article 3.10 autorise pour les lots 11 à 14 un remblai / déblai de 1,5m. Il y a lieu de noter que cette disposition risque d'engendrer une différence de niveau entre deux lots pouvant aller jusqu'à 3m de hauteur ce qui engendrera des murs de soutènement considérables. Par conséquent y a lieu de limiter les remblais / déblais à 0,5m à l'ensemble des lots du PAP.
- Le deuxième alinéa de l'article 4.2 est à supprimer pour être superfétatoire. Toutefois, si la volonté est de préciser l'emplacement des plantations dans l'espace vert public lors du projet d'exécution, il y a lieu reformuler cet alinéa.

Rapport justificatif

- Comme mentionné au point relatif à la conformité, il importe d'éviter toute contradiction entre l'annexe I « tableau récapitulatif – Analyse de conformité » et la partie écrite du PAP. En effet, le tableau indique que l'ensemble des lots prévoit une *SCB exclusivement destinée au logement*, égale à la *SCB totale*, ce qui signifie qu'aucune autre fonction que le logement ne serait autorisée. Or l'article 2 de la partie écrite permet des activités autres que le logement.
- Il est également nécessaire d'ajuster la surface de sol scellée des lots 11 et 14 dans le tableau récapitulatif, en fonction de la partie graphique, afin de résoudre toute contradiction entre la partie graphique et l'annexe I « tableau récapitulatif – Analyse de conformité ».



Réf : 20056/37C

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

- Divers

- 1) Administration de la gestion de l'eau

La représentante de l'AGE renvoie aux remarques formulées dans le cadre de l'accord de principe 24/0056 validé et émis fin janvier 2025. Celles-ci sont à prendre en compte avant l'introduction de la demande d'autorisation relative à l'eau.

- 2) Ministère du Logement

Il est avisé favorablement d'attribuer les lots 12 et 13 au logement abordable.

En ce qui concerne la réalisation ultérieure des logements abordables, la cellule tient à renvoyer à l'annexe II du présent avis ainsi qu'au cahier des charges et aux conventions-type mis à disposition sur le site internet des ministères compétents³. Le service « Appui aux développeurs » du ministère du Logement reste à disposition pour toute information supplémentaire.

³ <https://maint.gouvernement.lu/fr/dossiers/2021/art29bis.html> et <https://logement.public.lu/fr.html>



Réf : 20056/37C

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

- Esquisse ponctuelle à titre d'illustration



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

Vanessa Skuvie



Annexe I : Conformité au RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAP⁴

En vue de garantir la conformité du PAP (Référence : 20056/37C) au règlement précité, la partie réglementaire du PAP nécessite d'être complétée par les éléments marqués dans le tableau ci-dessous :

Fond de plan	PG⁵	
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	PE⁶
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	☐	☐

⁴ 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.

⁵ PG : partie graphique du PAP

⁶ PE : partie écrite du PAP



Réf : 20056/37C

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

Annexe II : Article 29bis et logements abordables

La cellule tient à mettre en évidence les participations financières prévues par le Pacte logement 2.0 ainsi que les aides à la pierre prévues par la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable ; ceci afin d'inciter les communes à créer leur propre parc locatif de logements abordables.

Si la commune décline la cession automatique du foncier destiné au logement abordable, elle est tenue d'en informer le ministère du Logement au plus tard trente jours à compter du jour de la délibération du conseil communal relative à la cession des logements abordables par lettre recommandée avec avis de réception.

Si la commune accepte la cession automatique du foncier destiné au logement abordable, elle doit décider si la cession ne porte que sur les fonds réservés aux logements abordables ou, le cas échéant, les logements abordables avec leur quote-part de fonds correspondante. Dans ce cas, la valeur de la cession des logements abordables tient compte du prix de réalisation des logements.

La cellule tient également à attirer l'attention sur le fait que l'article 29bis, tel qu'il a été modifié par la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable, prévoit désormais des logements abordables qui sont soit :

- Des logements destinés à la vente abordable conformément à l'article 4 de la loi précitée du 7 août 2023, soit
- Des logements destinés à la location abordable conformément à l'article 11 de la loi précitée du 7 août 2023.

Dans le cas des logements destinés à la vente abordable, les communes sont éligibles pour les Aides à la pierre pour les frais d'honoraires relatifs à la réalisation des logements. En outre, les logements doivent être vendus sous le régime du bail emphytéotique avec option du droit de rachat pour la commune à des acquéreurs pouvant se prévaloir d'un certificat d'éligibilité.

Dans le cas des logements en location, les communes sont éligibles pour les Aides à la pierre jusqu'à 75% du montant maximal éligible des coûts d'honoraires et de construction. Dans ce cas, les logements sont soumis aux dispositions du chapitre 5 de la loi précitée du 7 août 2023 pour ce qui est des critères d'éligibilités du processus d'attribution et de la prise en charge des frais de gestion par forfait via le Registre National de Logements abordables (RENLA).