



Notre réf.: 19704/37C

Dossier suivi par : Elena LALUEZA
Tél. 247-74641
E-mail elena.lalueza@mi.etat.lu



Luxembourg, le 20 juillet 2023

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 juillet 2023, à laquelle assistaient les membres Yves Delcourt, Gaetano Castellana, Elena Lalueza et Vanessa Schuvie, a émis à l'unanimité des voix le présent avis au sujet du projet d'aménagement particulier (PAP) concernant des fonds situés à Lorentzweiler, commune de Lorentzweiler, au lieu-dit « Rue Eugène Nickels », présenté par le collège des bourgmestre et échevins de la commune précitée pour le compte de la société COHAB S.à r.l.

Le terrain d'une envergure de 26,73 ares est situé en « zone d'habitation 1 [HAB-1]¹ » et est superposé d'une zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier² ». Le projet vise l'aménagement de 5 lots destinés à la construction de 5 maisons unifamiliales dont 4 jumelées et 1 isolée et prévoit une cession de 15,12 % du terrain brut à la commune (domaine public communal). La densité de logement s'élève à 19 unités de logement par hectare brut.

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

¹ Art. 1 du PAG : [...] Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1, au moins 60% des logements est de type maison unifamiliale. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum.

² PAP NQ : degré d'utilisation du sol : COS ≤ 0,25 ; CUS ≤ 0,70 ; CSS ≤ 0,45 ; DL ≤ 20; orienté par le schéma directeur « LO 02 ».





Réf : 19704/37C

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

- La cellule estime que le projet d'aménagement particulier **risque d'être non-conforme** aux objectifs définis à l'article 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 précitée, en ce qui concerne notamment les points **(a) l'utilisation rationnelle du sol et de l'espace** et **(b) le développement harmonieux des structures urbaines et rurales**.

(a) Utilisation rationnelle du sol et de l'espace

a.1 Réaménagement de la zone résidentielle (cf. esquisse)

Il y a lieu de relever que la zone résidentielle projetée est fort surdimensionnée, ce qui génère une surface scellée excessive et va à l'encontre d'une utilisation rationnelle du sol et de l'espace. En effet, le scellement du sol est trop important et réduit de façon considérable l'infiltration naturelle des eaux pluviales ce qui est contraire à un développement durable.

Dès lors, il importe de réduire considérablement la surface de la zone résidentielle en projetant une desserte de 5m de largeur ainsi qu'une placette plus réduite à l'échelle du nouveau quartier (cf. esquisse).

Le réaménagement de l'espace-rue, tel qu'illustré sur l'esquisse ci-jointe, permet en effet de générer une utilisation du sol plus rationnelle et s'inscrit dans une démarche de développement durable étant donné que la surface scellée de la zone résidentielle est réduite de 40%.

(b) Développement harmonieux des structures urbaines et rurales

b.1 Réaménagement de l'entrée du nouveau quartier, emplacement poubelles et espaces verts publics (cf. esquisse)

Il y a lieu de relever que l'entrée du nouveau quartier n'est pas attractive dès lors que la perspective depuis la rue Eugène Nickels bute sur les emplacements de stationnements publics. Dès lors, la cellule préconise de remplacer lesdites places de stationnement par un aménagement vert ponctué par un arbre à haute tige.

Un emplacement pour regrouper les poubelles, recouvert d'un bardage qualitatif, est également à prévoir à l'entrée du lotissement afin d'éviter que le camion poubelle n'entre dans la rue résidentielle. Ceci permet de réduire considérablement la zone de rebroussement et d'aménager une placette plus attrayante et à l'échelle du quartier.



Réf : 19704/37C

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

La dépendance-poubelles est à entourer de haies verdoyantes afin de garantir un espace-rue attractif.

Quant aux emplacements de stationnements publics, celles-ci sont à aménager le long de la zone résidentielle, tel qu'illustré sur l'esquisse.

Il est également essentiel de prévoir quelques arbres à haute tige dans le domaine public le long de la nouvelle desserte permettant d'offrir un cadre de vie plus attractif et verdoyant.

b.2 Implantation et gabarit des constructions principales (cf. esquisse)

Implantation des constructions des lots 1, 2 et 3

Force est de constater que le surdimensionnement de la zone résidentielle (cf. point a.1) entraîne une implantation non harmonieuse des maisons des lots 1-3 dans la topographie dès lors qu'elle nécessite de grands déblais. Il est également à relever que les maisons des lots 2 et 3 disposent de terrasses enclavées dans la topographie, aménagées contre un mur de soutènement de quelque 4m de hauteur et quasiment privées d'ensoleillement. De surcroît, le niveau I des 3 maisons se trouve complètement enterré du côté postérieur et ne dispose pas d'un éclairage naturel de ce côté. Par conséquent, l'implantation des constructions telle que projetée dans le PAP sous avis va à l'encontre d'un développement cohérent et harmonieux et n'offre pas une bonne qualité de vie aux habitants.

En vue de garantir une meilleure intégration des maisons projetées dans le site, il importe de sortir les volumes de la pente du site en rapprochant les constructions des lots 1-3 à 2,5m de la zone résidentielle. Ce réaménagement permet non seulement de réduire fortement les déblais projetés mais également de cerner davantage l'espace-rue par des fronts-bâties.

Implantation des constructions des lots 4 et 5

Il y a lieu de rapprocher les constructions des lots 4-5 à 1m de la placette.

Pour le lot 5, au lieu de déblayer le terrain existant au niveau inférieur de la maison (cf. coupe DD), il importe de conserver le terrain naturel (voire de remblayer légèrement) afin que le jardin soit de plain-pied avec l'espace de vie du 1^{er} étage (niv. I). Cette configuration respecte davantage la topographie du terrain existant et permet de



Réf : 19704/37C

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

garantir un jardin arrière directement accessible depuis l'espace de séjour, améliorant ainsi la qualité de vie des résidents.

b.3 Gabarits des constructions principales (cf. esquisse)

Quant aux gabarits des constructions, il est essentiel de projeter des volumes peu profonds pour éviter que ceux-ci soient trop enterrés dans la topographie du site. Ainsi, il y a lieu de réduire la profondeur des constructions principales à 10,5m. Seul le sous-sol peut être augmenté de 3m, tel qu'illustré dans l'esquisse ci-jointe. En contrepartie, la largeur des constructions principales est à augmenter à 9m (lots 1-3) et 11m (lot 5). Celle de la maison du lot 5 est à réduire à 7m. Cette configuration donne lieu à des maisons de tailles différentes, ce qui permet l'aménagement de typologies de maisons diverses favorisant une certaine mixité sociale.

Grâce aux modifications proposées ci-dessus, les terrasses des maisons des lots 1-3 sont aménagées au niveau I. Cela améliore nettement la qualité de vie des résidents car ceux-ci disposeront de 2 niveaux pleins (I et II) profitant d'un éclairage naturel depuis la façade arrière, au lieu d'un seul niveau (II) tel que proposé dans le PAP sous avis.

En outre, la configuration préconisée permet de réduire fortement la hauteur des murs de soutènement des jardins et les murs de soutènement donnant vers l'espace rue seront supprimés, à l'exception de celui dans le prolongement de la façade de la dépendance du lot 4 (cf. esquisse).

b.4 Aménagement d'une dépendance pour le lot 4 (cf. esquisse)

Afin de cerner davantage la nouvelle placette, il importe d'aménager une dépendance accolée au volume principal pour le lot 4. Celle-ci est à insérer dans la topographie existante de manière à couvrir sa toiture avec de la terre et de la végétation.



Réf : 19704/37C

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 et d'apporter les modifications suivantes :

Partie graphique

- Il importe d'illustrer les côtes grisées des reculs en noir car les côtes des reculs constituent des dimensions à respecter et, par conséquent, elles ne figurent pas « à titre indicatif » comme indiqué dans la légende complémentaire. (Cf. art 4 de la partie écrite : « les côtes de recul priment sur les côtes de dimensionnement des emprises constructibles. »)
- Il y a lieu d'insérer le contexte bâti dans les coupes.

Partie écrite

- Il y a lieu de supprimer le titre « partie graphique » de la page de garde de la partie écrite.
- La partie écrite est un document à caractère réglementaire. Tout renvoi à des documents externes, tel que le règlement sur les bâtisses, toute référence à un bureau d'étude et les dispositions relatives à l'exécution sont à supprimer de la partie écrite. De plus, le RBVS est d'application d'office.
- Pour les mêmes raisons, il y a lieu de supprimer le chapitre « annexes » de la partie écrite.
- A l'article 8, la cellule préconise de faire un renvoi dynamique à la partie écrite du PAG en vigueur fixant le nombre d'emplacements par unité/m². 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 réglementant 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 liés de manière indissociable.



Réf : 19704/37C

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

- A l'article 9.2, il importe de préciser que les jardins minéraux ne sont pas admis dans les reculs donnant sur le domaine public (cf. considération b.3).
- A l'article 9.3, la 2^e phrase du 1^{er} paragraphe est à supprimer car il ne s'agit pas d'une disposition urbanistique : « (...) ne peuvent contenir des matières nuisibles à la santé ou au bien-être. » Cette disposition est à intégrer dans le règlement sur les bâtisses.
- Le dernier paragraphe de l'article 9.3 est à reformuler en fonction de la reconfiguration du projet. Dès lors, il est essentiel de préciser que seul le mur de soutènement pouvant avoir une hauteur maximale de 3,5m est celui situé dans la continuité de la dépendance dans le recul latéral des lots 3 et 4. (Cf. esquisse) Quant à la matérialité de ledit mur, il y a lieu de prévoir une finition qualitative tel qu'un enduit de couleur sobre. Le « béton vu » est à proscrire.
- Aux articles 9.2 et 10.3, il importe de relever que les espèces végétales dites « indigènes » sont de moins en moins adaptées au climat local à cause des changements climatiques. Il est judicieux de remplacer « espèces indigènes » par « espèces non invasives et adaptées aux lieux » afin de garantir une plantation saine et durable.
- Il importe de supprimer les termes vagues tel que « de manière ordonnée et accessible » (art. 6.3), « avec le même soin que les façades principales » (art. 7.1), « se fonder sur la volonté » (art. 9.1), « exceptionnellement » (art. 9.3), « légèrement » (art. 9.3), « dans la mesure du possible » (art. 10.1), etc. La partie écrite doit disposer de textes clairs ne laissant pas de doute sur l'interprétation.
- Les dispositions concernant les mesures d'entretien des constructions sont à supprimer de la partie écrite dès lors que celle-ci fixe uniquement des dispositions purement urbanistiques. Ainsi, les termes « traitées et entretenues » de l'article 7.1 concernant les façades sont à supprimer de la partie écrite.
- Il importe de supprimer toute référence aux demandes d'autorisation de l'AGE ou au dossier d'exécution (art. 10.1, 10.4, 11.2, 11.3 et 11.4) dès lors que ces dispositions dépassent le cadre réglementaire du PAP.



Réf : 19704/37C

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

- Divers

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 y a également lieu 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).

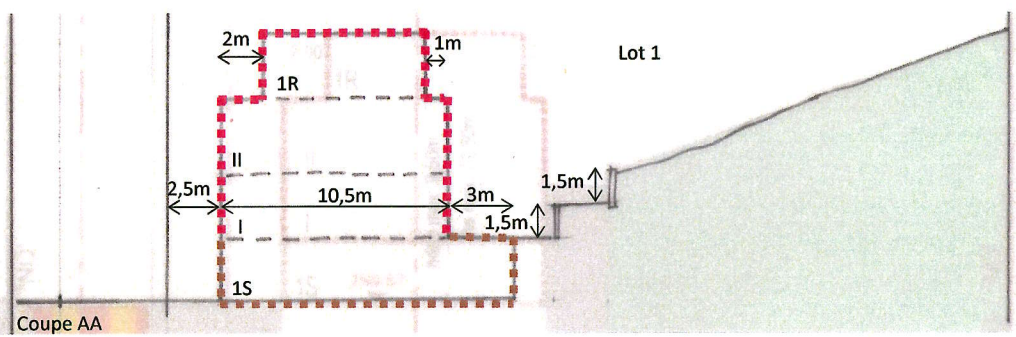
La cellule invite par conséquent les autorités communales d'exiger une indemnité compensatoire que s'il s'avère que les travaux projetés sont dans l'intérêt propre et direct du PAP concerné. Toutefois, le conseil communal peut également décider de renoncer à l'indemnité compensatoire. Dans ce cas, la renonciation doit être dûment motivée dans la délibération du conseil communal.



Réf : 19704/37C

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

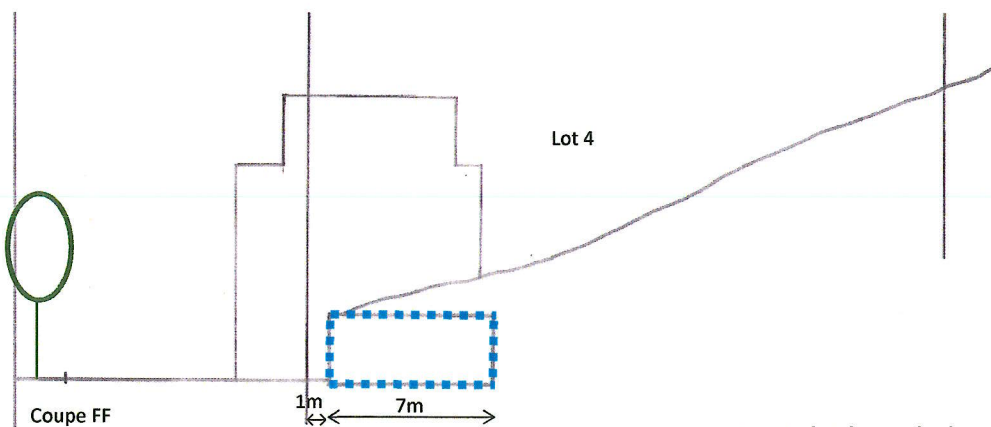
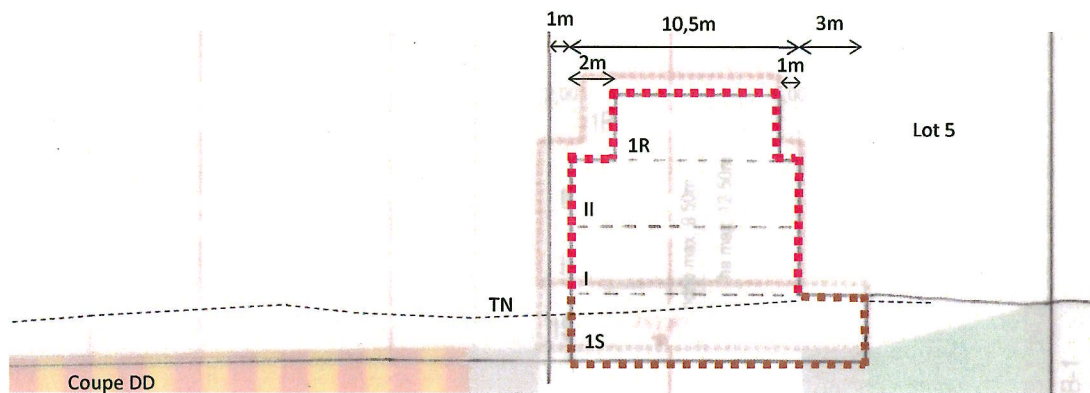
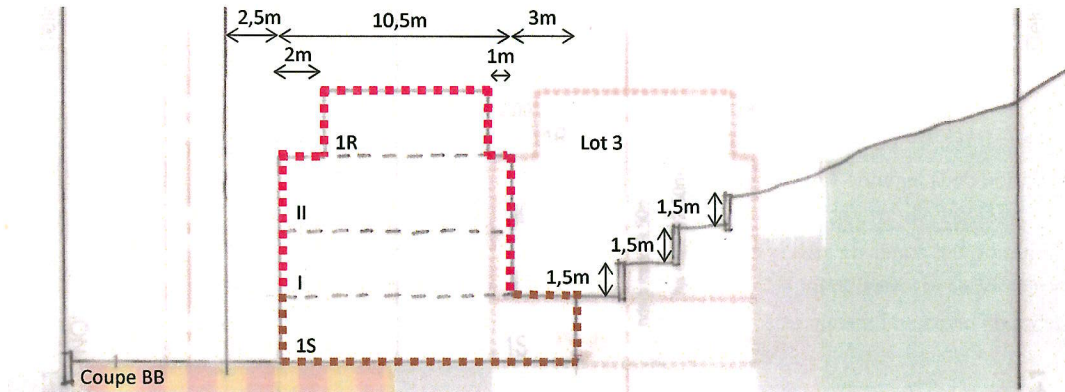
• Esquisses à titre d'illustration





Réf : 19704/37C

Objet : Avis de la cellule d'évaluation



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

Vanessa SCKUVIE



Annexe I : Conformité au RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAP³

En vue de garantir la conformité du PAP (Référence : 19704/37C) au règlement précité, la partie réglementaire du PAP nécessite d'être complétée par les éléments marqués dans le tableau ci-dessous :

Fond de plan	PG⁴	
1.1 échelle (1:1000, 1:500 ou 1:250)	<input type="checkbox"/>	
1.2 application de la légende-type	<input type="checkbox"/>	
1.3 délimitation du PAP dressée par un géomètre officiel	<input type="checkbox"/>	
1.4 délimitation des zones du PAG (y compris la délimitation du degré d'utilisation du sol)	<input type="checkbox"/>	
1.5 contenance des zones du PAG (y compris la délimitation du degré d'utilisation du sol) [ares]	<input type="checkbox"/>	
1.6 courbes de niveau du terrain existant (équidistance 1m) / cote d'altitude en cas de terrain plat	<input type="checkbox"/>	
1.7 contexte urbain existant / cours d'eau et éléments caractéristiques du lieu	<input checked="" type="checkbox"/>	
Partie réglementaire	PG	PE⁵
Domaine public		
2.1 terrains à céder au domaine public	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.2 réseaux d'évacuation des eaux pluviales	<input type="checkbox"/>	
2.3 emplacements de stationnement publics	<input type="checkbox"/>	
2.4 bassins de rétention	<input type="checkbox"/>	
Domaine privé		
3.1 mode d'utilisation du sol		<input type="checkbox"/>
3.2 représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour chaque lot / îlot	<input type="checkbox"/>	
a. surface du lot / îlot	<input type="checkbox"/>	
b. surface construite brute	<input type="checkbox"/>	
c. surface d'emprise au sol	<input type="checkbox"/>	
d. surface pouvant être scellée	<input type="checkbox"/>	
e. hauteurs des constructions (hc et hf ou ha)	<input type="checkbox"/>	
f. type et nombre de logements	<input type="checkbox"/>	
g. nombre de niveaux (hors sol et sous-sol)	<input type="checkbox"/>	
h. type, disposition et nombre de constructions (hors sol et sous-sol)	<input type="checkbox"/>	
i. type de toiture	<input type="checkbox"/>	
3.3 courbes de niveau du terrain remodelé (équidistance 1m)	<input type="checkbox"/>	
3.4 délimitation des lots ou îlots	<input type="checkbox"/>	
3.5 dispositions relatives aux dépendances (abris de jardins, car ports, ...)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.6 reculs des constructions par rapport aux limites du terrain (hors sol et sous-sol)	<input type="checkbox"/>	
3.7 nombre d'emplacements de stationnement privés		<input checked="" type="checkbox"/>
3.8 deux coupes significatives (conformément à la légende-type)	<input type="checkbox"/>	
3.9 courbes de niveau du terrain remodelé (équidistance 1m) public	<input type="checkbox"/>	
Documents complémentaires		
4.1 mandats des propriétaires (½ des propriétaires disposant de la ½ de la surface brute des fonds)	<input type="checkbox"/>	
4.2 version numérique (modèle vectoriel et PDF) de la partie réglementaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

³ 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.

⁴ PG : partie graphique du PAP

⁵ PE : partie écrite du PAP