



Notre réf.: 20051/37C

Dossier suivi par :	Manou Hoss
Téléphone :	247-74672
E-mail :	manou.hoss@mai.etat.lu

Luxembourg, le 20 février 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 30 janvier 2025, à laquelle assistaient les membres Mesdames Begzada Bathijari et Manou Hoss 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 CLAUDE KONRATH PROMOTIONS S.à.r.l.. Les représentants-experts Mesdames Catherine Jost, Stéphanie Smit et Monsieur Marc Schmit assistaient à la séance.

Les terrains d'une envergure de 48,08 ares est situé en « zone d'habitation 1 »¹ [HAB-1] et est superposé d'une zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »² [PAP NQ] et partiellement superposé d'une zone de servitude d'urbanisation « intégration jardin »³ [SU IP-j]. Le projet vise l'aménagement de 9 lots destinés à la construction de 9 maisons unifamiliales dont 7 en bandes et 2 jumelées et prévoit une cession de 11,65% du terrain brut à la commune (domaine public communal). La densité de logements s'élève à 18,7 unités de logement par hectare brut.

¹ HAB-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 ≤ 0,45 ; CUS ≤ 0,75 ; CSS ≤ 0,55 ; DL ≤ 19; et orienté par le schéma directeur « Lo-07 ».

³ SU IP-j Art. 19 du PAG : [...] La zone de servitude « urbanisation – intégration jardin » vise à garantir l'intégration des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées dans le paysage ouvert, la transition harmonieuse entre le milieu bâti et les espaces adjacents, par des aménagements de jardin. Y sont admis uniquement des aménagements en relation avec la destination de la zone [...]



Réf : 20051/37C

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

- Le projet d'aménagement particulier [PAP] **est non conforme** au plan d'aménagement général [PAG] tel qu'en vigueur en ce qui concerne la servitude d'urbanisation « *intégration jardin* ».

En effet, la cellule constate que même si la servitude susmentionnée du PAG a été présentée comme une « servitude écologique » au niveau de la partie graphique du PAP, celle-ci n'est pas précisée au niveau de la partie écrite du PAP. L'article 4.3 de la partie écrite va même jusqu'à déclarer que le site ne fait pas partie d'une zone de servitude d'urbanisation, ce qui ne correspond pas à l'état de fait du PAG.

Par conséquent, la cellule invite les auteurs du projet à garantir le respect de cette servitude, à travers la partie écrite et la partie graphique.

- 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 les points **(a) l'utilisation rationnelle du sol et de l'espace, (b) le développement harmonieux des structures urbaines et rurales,**

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

a.1 Diminution du recul antérieur

Il a lieu de rapprocher les maisons unifamiliales entre 5,5 et 6 mètres de l'espace-rue et de prévoir au moins un emplacement de stationnement à ciel ouvert dans le recul avant.

a.2 Emplacement poubelles

La cellule constate que l'aire de rebroussement ne dispose pas d'un dimensionnement suffisant pour permettre aux véhicules de collecte de déchet de rebrousser chemin. En effet, un emplacement pour regrouper les poubelles, recouvert d'un bardage qualitatif ou de haies verdoyantes, est à prévoir à l'entrée du lotissement afin de garantir l'accessibilité aux services d'enlèvement des ordures. Ainsi, la placette restera plus attrayante et à l'échelle du quartier.

(b) Développement harmonieux des structures urbaines et rurales

b.1 Stationnement

Afin d'éviter un espace-rue bordé par des rez-de-chaussée occupé par des larges portes de garages la cellule recommande de ne pas fermer l'espace avec des emplacements de stationnement doubles situé au rez-de-chaussée des maisons unifamiliales. De ce fait, la cellule préconise de limiter au maximum un emplacement de stationnement par maison



Réf : 20051/37C

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

unifamiliale à l'intérieur dans les volumes principaux. Toutefois afin de garantir une relation avec l'espace-rue, il importe d'aménager des surfaces vitrées aux rez-de-chaussée afin de ne pas générer un socle fermé, dépourvu d'ouvertures. Par conséquent, la cellule propose donc de prévoir le deuxième emplacement prévu pour les maisons unifamiliales dans le recul avant et d'interdire les portes de garages à double largeur. Ces dispositions sont à réglementer dans la partie écrite du PAP.

b.2 Revêtement de sol

Afin de générer un aménagement harmonieux, une attention particulière devra être aux types de revêtement de sols et à la matérialisation des délimitations entre les lots publics et privés. En ce sens, la cellule recommande d'aménager la zone résidentielle d'un pavé de teinte claire. Le même revêtement est à prolonger jusqu'aux façades, de sorte à garantir une transition fluide entre l'espace public et privé, de manière à former une entité cohérente avec l'espace public. Les limites de propriétés et les emplacements de stationnement sont à matérialiser à l'aide d'un pavage légèrement plus sombre ou à l'aide du calepinage. Ceci a pour avantage de donner à ce lieu un aspect de surface continue, lorsqu'aucun véhicule n'y est stationné. De plus, ce type de revêtement permet de diminuer l'effet d'îlot de chaleur en été et constitue une mise en valeur de cet espace. En ce sens, il y a lieu d'interdire les revêtements en béton asphaltique dans les articles 6.6.3 et 7.1 dans la partie écrite.

b.3 Délimitations

Les délimitations de type pare-vues, grillages, haies et murets sont à proscrire dans la partie écrite du PAP pour les reculs bordant la zone résidentielle.

b.4 Jardins minéraux

Il est recommandé d'interdire les jardins minéraux ou synthétiques afin de diminuer l'effet d'îlot de chaleur, de favoriser la biodiversité, d'améliorer l'intégration paysagère du projet et d'augmenter la qualité de vie des futurs résidents. Cette disposition est à ajouter à l'article 6.1 « aménagement des espaces extérieurs » de la partie écrite.

b.5 Façades

En vue d'assurer une insertion harmonieuse des nouveaux gabarits, il est suggéré d'apporter une attention particulière aux couleurs des façades.

La cellule préconise de reprendre les teintes admissibles dans les quartiers existants ou de proscrire les gris et les couleurs criardes. Par conséquent, il y a lieu de définir une palette de couleurs qui reprend les teintes des couleurs du « Natural Colour System » (NCS).

- 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* »



Réf : 20051/37C

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

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, telle que jointe au présent avis, et d'apporter les modifications suivantes :

Partie graphique

- En vue d'une meilleure lisibilité, il y a lieu d'indiquer les distances (profondeur, reculs, hauteurs etc.) en mètres [m] et non en centimètres [cm].
- Toutes les références aux parcelles cadastrales actuellement existantes sont à supprimer.
- Quant à la représentation de la légende le « terrain remodelé », « l'alignement obligatoire pour dépendances », « les limites de surfaces constructibles pour dépendances » ainsi que les « terrains cédés au domaine public communal », ne correspondent pas à la représentation de la légende officielle telle que fixée dans l'annexe I : Légende-type du plan d'aménagement particulier du RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAP.
- La cellule rend attentif au fait que le plan de mesurage effectué par le géomètre officiel ne fait pas état de la délimitation du projet en ce qui concerne l'extrémité nord du PAP.
- Il est nécessaire de faire apparaître clairement les limites des différentes zones du PAG [HAB-1 ; JAR ; VERT] sur le plan.
- Il importe de compléter la partie graphique par le réseau d'évacuation des eaux pluviales.
- Dans la représentation schématique du degré d'utilisation du sol, il y a lieu de préciser le type et nombre des logements.
- Pour les lots 1 à 5, le niveau inférieur de la construction projeté est à indiquer comme premier niveau alors qu'il ne correspond pas à un niveau en sous-sol selon la définition à l'annexe II du RGD concernant le contenu du PAP. Pour rappel, les niveaux semi-enterrés sont à considérer comme « niveau en sous-sol » si effectivement pour ce niveau « au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel ». Dès lors, pour ces lots le nombre de niveaux est à rectifier dans le tableau de la représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot (III au lieu de II + 1S).
- Il y a lieu de compléter le plan d'implantation ainsi que les coupes par les courbes de niveaux du terrain remodelé.
- Pour chaque lot, il importe d'indiquer les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain. Lorsqu'une construction se présente obliquement par rapport à la



Réf : 20051/37C

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

limite du lot, le recul est mesuré à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à la limite de propriétés.

Partie écrite

Remarques générales

- La partie écrite est un document à caractère réglementaire complémentaire à la partie graphique qui doit contenir uniquement des prescriptions urbanistiques. Tout renvoi à un autre document (excepté pour l'article 6.4 – *emplacements de stationnement*), termes vagues, toute référence à un bureau d'étude, explication, dispositions relatives à l'exécution ou au règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites (RBVS) ainsi que tout renvoi à la partie graphique sont à supprimer. De plus, le RBVS est d'application d'office.
- Ainsi, la référence sur « le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites (RBVS) actuellement en vigueur » à la page 3, point 5 est superfétatoire, car d'application d'office.
- Pour une meilleure lisibilité, il convient de veiller à une taille de police uniforme.
- Il importe de veiller à une orthographe cohérente (cf. article 6.5 *P.A.P. ≠ PAP*)
- Il importe de rectifier la faute de frappe à la page 3, point 5 en ajoutant « de l'administration communale de Lorentzweiler ».
- Les dispositions et références de paiement figurant dans la note de bas de page sont à supprimer.

Remarques spécifiques aux articles

- A l'article 4.2, il importe de supprimer les dispositions faisant référence à « l'avis du 26 juin 2024 (réf : 2024-000346) ». En effet, ceux-ci sont superfétatoires car d'application d'office. Le cas échéant, cette information peut être incluse dans le rapport justificatif.
- A l'article 1, il y a lieu de supprimer la référence à la parcelle cadastrale. Cette information peut être incluse dans le rapport justificatif.
- A l'article 1 (dernière phrase), il y a lieu d'éviter toute disposition dans la partie écrite étant déjà fixée dans la partie graphique. En effet, les dispositions de la partie écrite et de la partie graphique se complètent réciproquement.
- L'article 2 est à supprimer dès lors qu'il est superfétatoire. Cette information est à inclure dans le rapport justificatif.
- La deuxième partie de la phrase à l'article 3 « ...tel que défini dans le PAG de la commune de Lorentzweiler » est à supprimer, car non conforme au PAG. En effet, le



Réf : 20051/37C

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

PAG autorise également les maisons bi-familiales et est d'application d'office. La première partie de la phrase est à inclure dans le rapport justificatif.

- L'article 4.1 est à supprimer dès lors qu'il est superfétatoire.
- A l'article 4.2, il importe de supprimer les dispositions relatives aux adaptations sollicitées par le ministère de la Culture ou par l'administration communale. En effet, le PAP doit réglementer des dispositions à caractère urbanistique uniquement, sans avoir recours à une délégation de compétence, rendant une autorisation dépendante d'une autorisation tierce.
- De manière générale, il y a lieu de supprimer tout renvoi à des documents externes. Concernant l'article 4.5; Les conditions visant à préserver la végétation existante sont à intégrer dans une annexe attenante à la partie écrite.
- L'article 4.3 du PAP spécifie que « le site ne fait pas partie d'une zone de servitude du type « urbanisation » ou encore du type « urbanisation-voirie non aedificandi » » ce qui est non conforme au PAG. En effet, le site est soumis à une servitude d'urbanisation « intégration jardin – [IP-j] ». Il importe de préciser ou de reprendre la définition des servitudes imposées dans le cadre du PAG, dans la partie écrite.
- Quant à l'article 6.1 : Ce dernier est à renommer « aménagement des espaces verts extérieurs », tel que nommé dans la partie graphique. Il est à compléter par la disposition « l'aménagement de dépendances servant au jardinage et abris vélo (article 6.8) y sont autorisées hormis dans l'espace défini par la servitude écologique – issue de la SU IP-j ».
- Aux articles 6.3.1 et 6.3.2, il importe de supprimer les dispositions faisant référence à la « mixité de logements » et la « qualité architecturale ». En effet, ceux-ci sont superfétatoires, car d'application d'office. Cette information est à inclure dans le rapport justificatif.
- Quant aux hauteurs mesurées à partir du niveau de référence (247,45) dans la partie graphique, il y a lieu de définir ce niveau de référence au niveau de la partie écrite alors que la définition à l'annexe II du RGD concernant le contenu du PAP indique « sauf si le PAP en dispose autrement ».
- A l'article 6.4, il y a lieu de reformuler la phrase p.ex. en écrivant « Les prescriptions concernant la clé de stationnement... ». En effet, la cellule préconise de faire un renvoi à la partie écrite du PAG en vigueur disposant du nombre d'emplacements par unité/m² à prévoir. Cette démarche permet d'éviter d'éventuelles modifications ponctuelles du PAP en cas de modification de la partie écrite du PAG. Il importe que le renvoi précise qu'il s'agit de l'article disposant sur le nombre d'emplacements de stationnement. Ceci assure que le renvoi reste valide, même si la numérotation de la



Réf : 20051/37C

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

partie écrite du PAG est changée (renvoi dit « dynamique »). Ce renvoi est rendu possible par le fait que le PAP et le PAG sont liés de manière indissociable.

- Il importe de supprimer l'article 6.5 « accès carrossables », la première phrase de l'article 6.6.2 « Toiture » et l'article 6.7 « Les constructions ». En effet, il y a lieu d'éviter toute disposition dans la partie écrite étant déjà fixée dans la partie graphique. Les dispositions de la partie écrite et de la partie graphique se complètent réciproquement.
- A l'article 6.8, il importe de supprimer les termes vagues tel que « ...à traiter de façon soignées ». La partie écrite doit disposer de textes clairs ne laissant pas de doute sur l'interprétation.
- A l'article 7.1 Le terme « shared space » n'étant pas défini, il importe de formuler des prescriptions précises ou de le supprimer.

Intégration dans le rapport justificatif

- Il importe de supprimer les dispositions sous l'article 5 « portée du règlement ». En effet, les éléments figurant à titre indicatif sont à insérer dans le rapport justificatif.

Rapport justificatif

- Selon *Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »* modifié le 24 novembre 2021, le dossier devrait être complété 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.



Réf : 20051/37C

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

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'équipement collectif 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) Administration des ponts et chaussées

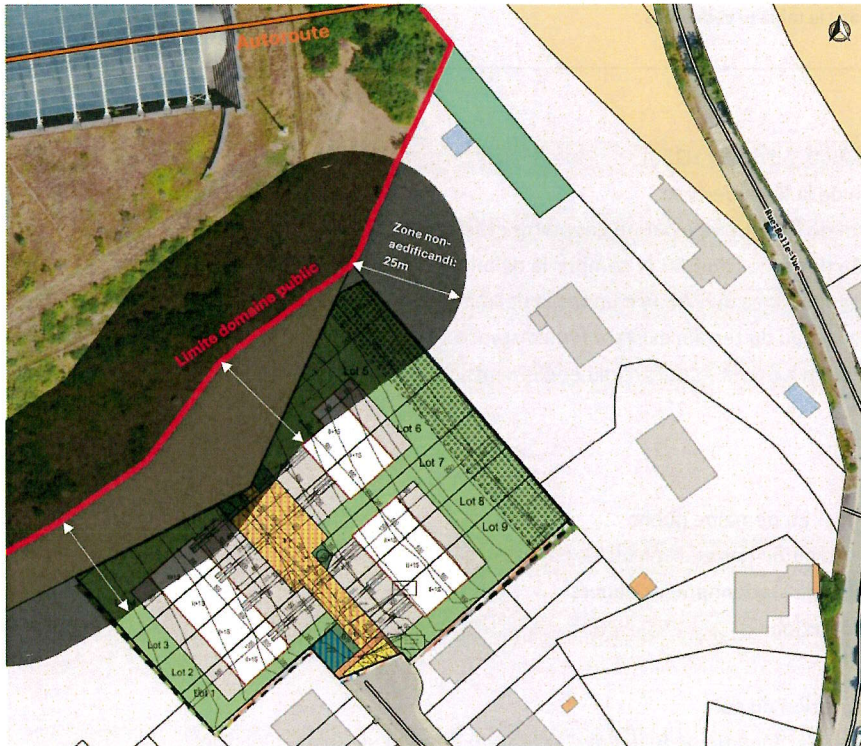
La zone non aedificandi, le long de l'autoroute A7, est régie par les articles 4 et 5 de la « loi modifiée du 16 août 1967 ayant pour objet la création d'une grande voirie de communication et d'un fonds des routes » qui dispose que « des constructions ou travaux (...) ne peuvent se faire qu'à une distance de vingt-cinq mètres de la limite du domaine public (...). Tous autres travaux de construction, reconstruction ou transformation sont défendus ».

Par conséquent, à l'intérieur de cette distance, les travaux nécessaires d'entretien et de conservation de constructions existantes sont sujets à une permission de voirie. Tous autres travaux de construction et de transformation sont défendus, y compris l'aménagement de places de parcage pour compte d'établissements commerciaux, artisanaux, industriels ou administratifs, publics ou privés, la construction de voies de desserte, accès CGDIS ou la réalisation d'aires de stockage de tout genre.



Réf : 20051/37C

Objet : Avis de la cellule d'évaluation



Par conséquent, les lots 1 et 6 ne sont pas constructibles à ce stade. En termes d'urbanisme, il est regrettable puisque l'exécution du projet génère alors deux pignons aveugles au niveau des lots 2 et 8.

La Cellule recommande de se concerter avec l'Administration des ponts et chaussées et le Ministère de la Mobilité et des Travaux publics.

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

Begzada Bathijari



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

En vue de garantir la conformité du PAP (Référence : 20051/37C) 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)	<input type="checkbox"/>		
1.2 application de la légende-type	<input checked="" type="checkbox"/>		
1.3 délimitation du PAP dressée par un géomètre officiel	<input checked="" 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)	<input checked="" 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 type="checkbox"/>		
Partie réglementaire	PG	PE⁶	
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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>		
g. nombre de niveaux (hors sol et sous-sol)	<input checked="" 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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>		
3.7 nombre d'emplacements de stationnement privés		<input 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 checked="" 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"/>	

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