



Notre réf.: 20228/37C

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

Luxembourg, le 2 février 2026

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 8 janvier 2026, à laquelle assistaient les membres Claude Schuman, Flávio Amado, Gaetano Castellana, Elena Lalueza et Manou Hoss et 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 « Auf der Hoh », présenté par le collège des bourgmestre et échevins de la commune précitée pour le compte de la société GEOPLAN II. Les représentants-experts Catherine Jost et Stéphanie Smit assistaient à la séance.

Le terrain d'une envergure de 3,28 hectares est situé d'une part en « zone d'habitation 1 [HAB-1] »¹ et d'autre part en « zone d'habitation 2 [HAB-2] »² et est superposé d'une zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »³. En outre, le terrain est partiellement superposé d'une zone de servitude d'urbanisation⁴ de type « cours d'eau [CE] » et de type « intégration paysagère [IP] », d'un couloir réservé⁵ pour « projets de mobilité douce » et « projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales ».

De plus, il est à noter que les terrains du PAP sous avis sont également affectés par le plan directeur sectoriel « Logement [PSL] »

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 **Art. 2 du PAG :** (...) Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 2, au moins 50 % des logements est de type collectif. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum. (...)

³ **Degré d'utilisation du sol** augmenté sous l'application de l'article 29bis de la loi ACDU : COS ≤ 0,494 ; CUS ≤ 0,823 ; CSS ≤ 0,877 ; DL ≤ 49,36; orienté par le schéma directeur « L008 »

⁴ **Art. 19 du PAG**

⁵ **Art. 20 du PAG**



Réf : 20228/37C

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

Le projet vise l'aménagement de 43 lots destinés à la construction de 142 unités de logement dont 82 logements abordables conformément à l'article 29bis de la loi précitée et prévoit une cession de 35,78% du terrain brut à la commune (domaine public communal). La mixité des logements se répartit sur 34 maisons unifamiliales ainsi que 108 unités de logement collectifs réparties dans 9 immeubles. La densité de logements s'élève à 43,29 unités de logement par hectare brut.

- Le projet d'aménagement particulier [PAP] est conforme au plan d'aménagement général [PAG] tel qu'en vigueur.
- Quant au schéma directeur [SD] :
Le concept du projet modifie celui du schéma directeur, en ce qui concerne :
 - le tracé de la voie de circulation et de la mobilité douce
 - l'emplacement d'une placette au nord-est du site
 - le tracé de la trame verte→ Toutes les adaptations du schéma directeur doivent être présentées et argumentées dans le rapport justificatif du dossier PAP, conformément à l'art. 29 (2) de la *loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.*
- Sur la base des documents fournis, le PAP **semble être conforme** à l'article 29bis et au PSL en ce qui concerne le taux de surface constructible brute minimale à dédier au logement à coût modéré.
- 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 et (d) le développement d'une mixité et d'une densification.**

La cellule relève que le présent projet n'a pas fait l'objet d'une consultation préalable, ce qui est regrettable. Pour les projets couverts par un plan sectoriel logement, il est vivement recommandé de prendre contact en amont avec la plateforme de concertation.

Une telle démarche permet en effet d'assurer une meilleure coordination du projet, notamment en concertation avec les différents ministères concernés, et de faciliter l'identification précoce des enjeux et contraintes applicables.



Réf : 20228/37C

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

Par ailleurs, même si le projet se trouve actuellement en phase de procédure, la cellule rappelle qu'il reste possible de solliciter un rendez-vous afin de préciser les différents commentaires et suggestions formulés dans le présent avis.

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

a.1 Aires de rebroussement

La cellule constate que des aires de rebroussement sont prévues face aux lots 1 et 2, aux lots 8 et 9 ainsi qu'aux lots 30 et 31. Les surfaces prévues pour ces aménagements apparaissent surdimensionnées au regard de leur fonction.

Ces surfaces importantes engendrent une augmentation significative des zones scellées, ce qui est à éviter, notamment au regard des enjeux liés à la surchauffe estivale et à la gestion durable des eaux pluviales. Par ailleurs, la réalisation de telles aires implique des coûts d'entretien non négligeables à long terme pour la commune.

Dès lors, il est recommandé de revoir le dimensionnement de ces aires de rebroussement afin de limiter les surfaces imperméabilisées et de privilégier des solutions plus adaptées et proportionnées aux besoins réels.

a.2 Stationnement dans le volume principal

En ce qui concerne les lots 6 à 12, la cellule recommande d'intégrer, pour certains lots, des solutions de stationnement sous forme de carports. Cette approche permettrait de réserver le rez-de-chaussée des logements à des fonctions d'habitation et de renforcer ainsi l'attractivité de l'espace public.

En évitant la création de rez-de-chaussée majoritairement dédiés au stationnement le long des voiries, cette mesure contribue également à une meilleure qualité urbaine et à une animation plus qualitative des façades sur rue.

a.3 Accès parkings des résidences

La cellule recommande d'éviter la multiplication des accès pour les résidences. La création de doubles accès entraîne en effet une augmentation significative des surfaces scellées, sans qu'une plus-value fonctionnelle du second accès ne soit démontré.

En outre, la multiplication des accès porte atteinte à la qualité de l'espace-rue, nuit à sa lisibilité ainsi qu'à son attractivité.

Dès lors, la cellule préconise de limiter les accès à un seul par résidence. Cette limitation devra être clairement actée, soit par la suppression d'un accès dans la partie graphique, soit par la fixation explicite d'une limite à un seul accès dans la partie écrite. Le cas échéant, une mutualisation des accès est à envisager, notamment pour les lots 37 et 38.



Réf : 20228/37C

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

a.4 Accès des parcelles agricoles

La cellule recommande de prolonger la voirie devant les lots 31 à 34 afin d'assurer un accès au chemin rural existant desservant les parcelles n° 890/1765, 893/1766 et 894/1609. Il importe en effet d'éviter que ces parcelles se retrouvent sans accès tant que le PAP adjacent n'est pas réalisé.

Par ailleurs, cette prolongation permettrait également d'anticiper une éventuelle connexion motorisée à cet endroit avec un futur PAP adjacent, contribuant ainsi à une meilleure cohérence et continuité du réseau viaire.

(b) Développement harmonieux des structures urbaines et rurales

b.1 Gabarits des résidences

Premièrement, la cellule constate que les gabarits des résidences proposées sur les lots 35 à 43 ne s'intègrent guère dans le contexte bâti environnant. Les volumes projetés apparaissent en effet disproportionnés au regard des gabarits des maisons situées à proximité du présent PAP. Par ailleurs, les résidences présentent des profondeurs de bâtiment excessives, conduisant à la création de logements mono-orientés. Afin de garantir une qualité adéquate des espaces intérieurs, notamment en termes d'éclairage naturel et de ventilation, il est nécessaire de réduire la profondeur de ces volumes.

Deuxièmement, l'analyse des coupes et des illustrations 3D figurant dans le rapport justificatif met en évidence une incohérence liée au traitement des niveaux sous combles. La différence entre la hauteur à la corniche [hc] et la hauteur au faîtage [hf] apparaît insuffisante au regard d'une toiture affichant une pente de 40°. En outre, au vu des coupes présentées, l'espace concerné ne peut être considéré comme un niveau sous combles.

Troisièmement, la représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour ces mêmes lots manque de précision, notamment en ce qui concerne la hauteur de corniche. Il convient dès lors de fixer explicitement la hauteur de corniche dans le cas où un étage sous combles est envisagé.

Enfin, de manière générale, la cellule souligne l'importance de renforcer la verticalité des façades principales des immeubles collectifs. La composition architecturale des façades, en particulier le rythme et la trame des ouvertures, constitue un élément déterminant pour la qualité et l'attractivité de l'espace public. Des façades à dominante horizontale tendent à allonger la perception des distances et à nuire au confort des déplacements piétons, tandis qu'une trame verticale contribue à améliorer la lisibilité de l'espace-rue et à réduire la perception des distances.

Dans cette optique, il est recommandé que les séquences verticales des façades soient, dans la mesure du possible, traitées avec une matérialité homogène sur toute la hauteur du bâtiment, du rez-de-chaussée jusqu'à la corniche, afin de renforcer l'effet de verticalité recherché. L'ensemble de ces principes et prescriptions devra être formulé de façon claire et précise dans la partie écrite du PAP.



Réf : 20228/37C

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

b.2 Socles

La cellule attire l'attention sur l'importance de traiter avec soin les socles des bâtiments. L'usage de socles doit être évité autant que possible.

Il est recommandé de privilégier des solutions alternatives, telles que le recours à des remblais de terre pour créer des talus ou l'adaptation des niveaux des résidences, afin de réduire l'impact visuel et d'intégrer harmonieusement les constructions dans le terrain naturel.

b.3 Volume principal en retrait par rapport aux dépendances

De manière générale, il convient d'éviter que les volumes principaux soient implantés en retrait par rapport aux dépendances. Une telle configuration porte atteinte à la qualité de l'espace-rue et accorde une priorité excessive aux véhicules motorisés (cf. référence 01).

Dès lors, il est recommandé, notamment pour les lots 1 à 4 et 13 à 17, d'envisager une réduction du recul avant des volumes principaux et, corrélativement, une augmentation du recul avant des dépendances, de sorte que ces dernières soient implantées en retrait par rapport au volume principal. Cette mesure contribue à une meilleure structuration de l'espace-rue et permet, par ailleurs, d'offrir aux logements des jardins plus généreux dans le recul arrière.

b.4 Forme des toitures

La cellule relève que les dispositions des articles B.1.4 et C.1.3, imposant une pente de toiture minimale de 11° et, pour l'article C.1.3, autorisant le désaxement de l'axe du faîtage ainsi que la variation de sa distance par rapport au plan de façade, sont susceptibles d'engendrer la création d'un niveau plein supplémentaire et de générer des volumes peu harmonieux. Une telle configuration soulève des interrogations quant au gabarit des constructions et renvoie aux remarques formulées au point b.1, notamment en ce qui concerne l'intégration volumétrique des bâtiments dans leur environnement.

Dès lors, la cellule recommande de préciser et d'encadrer davantage ces dispositions réglementaires, en veillant notamment à ce que la pente de toiture soit adaptée à la création d'un véritable niveau sous comble, tant du point de vue des hauteurs que de la lisibilité volumétrique, et qu'elle n'induisse pas la réalisation d'un étage supplémentaire non souhaité qui génère des hauteurs de façades importantes et disproportionnées par rapport au bâti environnant.

Enfin, la cellule souligne l'importance d'une orientation cohérente de l'axe du faîtage par rapport à la partie longue des volumes bâtis et recommande que celui-ci soit aligné avec la plus grande longueur du bâtiment.

Cette orientation améliore la lisibilité volumétrique et permet d'atténuer la perception de masse des constructions, contribuant ainsi à une intégration plus harmonieuse dans le tissu bâti environnant, en cohérence avec les principes morphologiques généralement observés dans l'architecture locale.



Réf : 20228/37C

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

Elle participe également à une lecture plus claire des façades principales et secondaires, en renforçant la hiérarchie des fronts bâtis et en évitant la création de pignons surdimensionnés, susceptibles d'accentuer l'impact des volumes dans l'espace public.

Au regard de ces éléments, la cellule recommande d'orienter l'axe du faîtage dans le sens de la partie longue des volumes bâtis des lots **1 à 4, 7, 12, 13, 16 et 17**, afin de garantir une meilleure intégration urbaine et une cohérence morphologique d'ensemble.

b.5 Emplacement de stationnement privés et publics

La cellule constate que le PAP prévoit un nombre important d'emplacements de stationnement, tant privés que publics, le long de l'espace public. Cette concentration de stationnement contribue à dénaturer la qualité de l'espace public et à réduire son attractivité.

Afin d'améliorer la qualité urbaine et l'usage de l'espace public, il est recommandé de regrouper les emplacements de stationnement et, le cas échéant, d'en supprimer certains. Il importe en effet que l'espace public soit conçu comme un lieu de vie attractif et qualitatif, et non comme un espace principalement dominé par la présence de véhicules.

(d) Développement d'une mixité et d'une densification

d.1 Mixité des typologies de logements

La cellule relève que le présent PAP est actuellement structuré de manière très segmentée, avec une séparation nette entre les secteurs dédiés aux maisons unifamiliales et ceux réservés aux logements collectifs. Cette organisation correspond à la distinction des zones prévues au PAG (HAB1 / HAB2), mais elle tend à créer des sous-quartiers homogènes peu propices à la mixité sociale.

Une telle configuration ne favorise ni la diversité des profils d'habitants ni la cohésion sociale à long terme. Afin de garantir une mixité sociale et fonctionnelle satisfaisante, ainsi que la sédentarité de la population, il est essentiel d'assurer une répartition équilibrée des différentes typologies de logements à l'échelle de l'ensemble du quartier, de manière à former une entité urbaine cohérente.

Dans cette optique, il est recommandé d'implanter et d'intégrer ponctuellement quelques immeubles collectifs de petite envergure au sein du sous-quartier initialement composé de maisons unifamiliales. À l'inverse, dans le secteur principalement dédié aux logements collectifs, il importe de prévoir, l'implantation de maisons unifamiliales en bande.



Réf : 20228/37C

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

- 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

- Afin de garantir une meilleure lisibilité, la cellule recommande de placer *les cases indicatives des lots* à l'intérieur du lot auquel ils se réfèrent.
- La partie graphique est à compléter par l'indication des différentes zones du PAG pour le PAP.
- Il est à noter que la prolongation de la « rue Théophile Reuter » en face des lots 37 et 38 (environ 8 ares selon le plan du géomètre) fait déjà partie du domaine public communale et ne peut pas être cédée comme indiqué au niveau de la partie graphique.

En outre, la cellule constate que le bilan des surfaces indiqué sur la partie graphique semble erroné.

Selon ce bilan, l'on peut supposer que la parcelle 161/1927, dont une partie (environ 2,52 ares selon le plan du géomètre) et attribuée au lot 43, fait également partie des surfaces déjà publiques (surfaces déjà publiques totale selon PG : 10,54 ares), ce qui toutefois n'est selon l'extrait cadastral pas le cas, car celle-ci est classée comme terrain privé de la commune.

Dans ce contexte, la cellule demande de contrôler les surfaces « à céder au domaine public communal », « domaine public communal déjà cédé » et « surface publique totale » et, le cas échéant, d'apporter les modifications nécessaires, en rappelant que ces modifications ont une incidence sur la conformité aux coefficients à respecter du PAG.

- Il est nécessaire d'indiquer les reculs de toutes les constructions par rapport aux limites du lot. Les reculs sont à mesurer au milieu de la construction et perpendiculairement à la limite du lot. (voir p.ex lot 5)



Réf : 20228/37C

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

Partie écrite

- L'article A.1. est à supprimer dans son intégralité celui-ci étant superfétatoire.
- A l'article A.2 et A.3 le terme « Sans préjudice aux dispositions des règlements communaux, » est à supprimer celui-ci étant superfluetatoire.
- Selon RGD, un PAP doit fixer le mode et le degré d'utilisation du sol pour chaque lot et non pas pour l'ensemble des lots. Il importe, en effet, de limiter au niveau du PAP les surfaces construites brute maximales pour les fonctions admises, soit en indiquant dans à l'article A.3 de la partie écrite un taux [%] respectivement une surface [m²] maximale par lot, soit en renseignant dans la partie graphique le « degré de mixité des fonctions » tel qu'indiqué dans la légende type du PAP. De plus, la cellule constate une incohérence au niveau de la partie écrite et de l'annexe I + II concernant le mode d'utilisation du sol. En effet, selon la partie écrite, le projet autorise 10% d'autres fonctions, contrairement aux annexes I et II qui ne prévoient aucune surface constructible pour autres fonctions.
- La surface destinée à être cédée tel que renseigné au niveau de l'article A.5 est à vérifier. (voir remarque concernant le bilan des surfaces formulée pour la partie graphique).
- Au niveau de l'article B.1.3, il importe de supprimer les dispositions obligeant les hauteurs des maisons jumelées ou en bande soient identiques. En effet une telle disposition rend une autorisation dépendante d'une autre ce qui est à éviter car cela peut mener à des conflits.
- Au niveau de l'article B.1.5 et C.1.3, il y a lieu de supprimer la mention « type Velux ». Il est rappelé que les prescriptions d'un PAP définissent exclusivement des caractéristiques techniques, esthétiques et fonctionnelles. Toute référence à une marque commerciale est exclue afin de garantir la neutralité, la pérennité et la sécurité juridique du document. La cellule recommande dès lors de remplacer le terme « Velux » par « fenêtre de toit en rampant ».
- À l'article B.1.7, la cellule constate une erreur matérielle qu'il convient de corriger. En effet, le terme « bois » a été erronément orthographié « vois ».
- À l'article B.2.2, il convient de préciser, au deuxième alinéa, que les dépendances concernées sont des carports ou des garages. Par ailleurs, pour ces lots, il est recommandé d'augmenter la surface des abris de jardin afin qu'elle corresponde à



Réf : 20228/37C

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

celle des carports ou garages. Cette adaptation permet de rationaliser les calculs statiques lors de la réalisation des carports ou garages.

- La dernière phrase du deuxième alinéa de l'article C.1.2 est à supprimer, dans la mesure où elle constitue un doublon explicatif de la première phrase.
- Au même article, il y a lieu d'adapter le troisième alinéa afin d'autoriser une tolérance par rapport aux niveaux altimétriques prescrits. Cette adaptation vise à renforcer la sécurité juridique du règlement et à garantir une transparence tant à l'égard des administrés que des futurs propriétaires.
- Le deuxième de l'article C.1.3. (Option 1) est à supprimer celui-ci étant superfétatoire. En effet, les dispositions de la partie écrite et de la partie graphique se complètent réciproquement.
- L'article C.1.6 est à supprimer, dans la mesure où cette disposition ne relève pas de l'urbanisme. La cellule rappelle qu'il est essentiel que la partie écrite du règlement soit claire et précise et qu'elle se limite exclusivement à des prescriptions d'ordre urbanistique. De plus la disposition est superfétatoire.
- De manière générale, le terme « peut » est à éviter afin de renforcer la sécurité juridique. En effet, il laisse une marge d'interprétation indésirable. Il convient donc d'adapter l'article D.1.3 – Pompes à chaleur en précisant de manière claire quels éléments sont autorisés ou interdits.
- Le deuxième tiret du même article étant quelque peu restrictif, la cellule recommande de le supprimer et de préciser que les pompes à chaleur situées dans le recul postérieur doivent être habillées, par exemple, par un bardage (bois ou métal) ou par de la végétation.
- À l'article E.2, il convient de supprimer la première phrase et d'ajouter, à la deuxième phrase, la mention « sans préjudice des dispositions en vigueur du PAG ». Cette modification vise à renforcer la sécurité juridique du texte.
- Concernant l'article E.3, il convient de noter que la partie graphique du PAP ne fait pas apparaître, à première vue, cette servitude. Il est donc nécessaire soit de supprimer l'article, soit de préciser dans la partie graphique l'emplacement de la servitude.



Réf : 20228/37C

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

Rapport justificatif

- La cellule constate une erreur au niveau du point e) de « l'annexe I : Tableau récapitulatif. ». En effet, selon tableau *la surface appartenant actuellement aux promoteurs publics* (état, communes, fonds, ...) est égale à 0 ares.
Or, il est à noter qu'une partie des fonds concernées par le présent PAP fait déjà partie du domaine public (prolongation de la « rue Théophile Reuter » en face des lots 37 et 38) et une autre partie des fonds appartient actuellement au domaine privé de la commune (parcelle 161/1927 partiellement attribuée au lot 43).
Dès lors, la cellule invite les auteurs du projet à vérifier les données. La rectification de *la surface appartenant actuellement aux promoteurs publics* (point e) aura également un impact sur les coefficients maximaux à respecter.

- Divers
 - 1) 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 (certificat urbaniste-aménageur), le propriétaire -moyennant le relevé parcellaire et le plan cadastral- ainsi que le mandat font partie du dossier PAP comme pièces à part.
 - 2) Administration de la gestion de l'eau
Il est recommandé de prendre contact avec l'administration de la gestion de l'eau concernant la faisabilité du projet. Les informations fournies dans le dossier ne sont pas suffisantes pour évaluer le concept d'assainissement projeté.
 - 3) Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire
Il y a lieu de noter que 7.666 m² SCB correspondant à 41 logements ont été réservé au logement abordable, ce qui correspond à 30% de la surface construite brute maximale destinée au logement abordable, dans la partie superposée du plan directeur sectoriel « Logement » et 15% de la surface construite brute maximale destinée au logement abordable, dans la partie restante du PAP.



Réf : 20228/37C

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

Les cinq maisons en bande prévues sur les lots 26 à 30 présentent une surface construite brute de 283 m² par unité, valeur supérieure aux typologies définies dans le Cahier des charges pour le développement de logements abordables. Une adaptation des gabarits apparaît dès lors nécessaire afin de se conformer aux surfaces de référence prévues pour ce type de logement.

Par ailleurs, il est recommandé d'augmenter la largeur des maisons situées sur les lots 26 et 30 d'au moins 50 cm, afin de permettre l'isolation des façades latérales, tout en garantissant une largeur minimale de 6,5 m pour les maisons en bande de type standard.

Concernant l'immeuble collectif du lot 39, celui-ci prévoit une surface construite brute totale de 2 777 m² pour 12 unités de logement, soit une moyenne d'environ 231 m² de surface construite brute par unité. Cette valeur dépasse largement la surface de référence d'environ 100 m² par unité recommandée pour les typologies de logements abordables.

De manière générale, il est recommandé de fixer dans la partie écrite du PAP une limitation à un seul emplacement de stationnement par logement abordable, afin de réduire la surface construite brute dédiée au stationnement ainsi que les coûts de construction y afférents.

Enfin, il est recommandé d'envisager une modification ponctuelle du PAP afin de pouvoir bénéficier des dispositions de l'article 29bis (nouvelle mouture) et d'utiliser la surface construite brute dédiée au logement abordable conformément aux typologies définies dans le Cahier des charges pour le développement de logements abordables, dans un objectif de rationalisation de la surface construite brute des logements abordables.

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 internet⁶ des ministères compétents. Le service « Appui aux développeurs » du ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire reste à disposition pour toute information supplémentaire.

⁶ <https://maint.gouvernement.lu/fr/dossiers/2021/art29bis.html> et <https://logement.public.lu/fr.html>



Réf : 20228/37C

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

- **Références**



Référence 01 – rue Nicolas Marthà à Luxembourg (@cyclomedia) – exemple de volume principale en retrait par rapport à la dépendance

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

Claude Schuman



Annexe I : Conformité au RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAP⁷

En vue de garantir la conformité du PAP (Référence : 20228/37C) au règlement précité, la partie réglementaire du PAP nécessite d'être complétée par les éléments marqués dans le tableau ci-dessous :

Fond de plan	PG⁸	
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)	<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	PE⁹
Domaine public		
2.1 terrains à céder au domaine public	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" 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 checked="" 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 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 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"/>

⁷ 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.

⁸ PG : partie graphique du PAP

⁹ PE : partie écrite du PAP



Réf : 20228/37C

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).