



Notre réf.: 19271/38C

Dossier suivi par : Gaetano CASTELLANA
Tél. 247-74648
E-mail gaetano.castellana@mi.etat.lu



Luxembourg, le 03 février 2022

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 27 janvier 2022, à laquelle assistaient les membres Flavio Amado, Yves Delcourt, Gaetano Castellana et Laura Pannacci, a émis à l'unanimité des voix le présent avis au sujet du projet d'aménagement particulier (PAP) concernant des fonds situés à Pontpierre, commune de Mondercange, au lieu-dit « Wäissereech », présenté par le collège des bourgmestre et échevins de la commune précitée pour le compte de la société TRACOL IMMOBILIER S.A. Les représentants-experts Olivier Jeitz et Manuel Wirtgen assistaient à la séance.

Le terrain d'une envergure de 7,09 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. Ces zones sont superposées d'une zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »³. Le projet vise l'aménagement de 108 lots destinés à la construction de 184 unités de logement et prévoit une cession de 24,9 % du terrain brut à la commune (domaine public communal). La mixité des logements se répartit sur 100 maisons unifamiliales dont 9 isolées, 34 jumelées ainsi que 57 maisons en bande et finalement 84 unités de logement collectif réparties dans 11 immeubles. La densité de logement s'élève à 25,96 unités de logement par hectare brut.

¹ Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1, au moins 50% des logements sont de type maison unifamiliale. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 80% au minimum.

² Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 2, au moins 50 % des logements sont de type collectif. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 80% au minimum.

³ PAP NQ : degré d'utilisation du sol : COS ≤ 0,30 ; CUS ≤ 0,60 ; CSS ≤ 0,50 ; DL ≤ 26 ; et orienté par le schéma directeur « P-02 ».





Réf : 19271/38C

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.

Force est de constater que, selon les surfaces reprises dans la partie graphique, le coefficient d'utilisation du sol [CUS], le coefficient d'occupation du sol [COS] et le coefficient de scellement du sol dépassent légèrement les valeurs maximales du PAG. Or la jurisprudence en la matière dispose qu'aucun dépassement de la valeur indiquée n'est tolérable (arrêt cour administrative du 17 mai 2013 n° du rôle 32500).

La cellule rend attentif au fait que l'analyse de conformité se base sur les valeurs indiquées dans la partie graphique et constate que les surfaces des lots ont toutes été arrondies vers le haut ou vers le bas par rapport aux valeurs indiquées dans *l'annexe 1: Tableau récapitulatif*. Par conséquent le calcul total est erroné.

La cellule propose d'indiquer les surfaces des lots exactes jusqu'à la 4^{ième} décimale [ares].

- 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 convient de tenir compte des recommandations suivantes, en ce qui concerne notamment les points **(b) le développement harmonieux des structures urbaines et rurales et (d) le développement d'une mixité et d'une densification**.

(b) Développement harmonieux des structures urbaines et rurales

b.1 Entrée du lotissement

Il y a lieu de constater que 6 résidences (lots 5.1-5.3), ainsi qu'un bassin de rétention entouré d'arbres viennent marquer l'entrée du lotissement, qui marque la transition entre la « Grand-Rue » et la partie du projet dédié aux maisons unifamiliales.

La cellule salue la volonté de créer une séquence d'entrée et de ne pas avoir aligné les résidences, mais craint que la disposition prévue ne permettra pas d'atteindre l'effet escompté (cf. axonométrie p.16 du rapport justificatif).

En effet, le recul important des résidences sur le lot 5.2 par rapport à la « Grand-Rue », ainsi que le bassin de rétention entouré d'arbres formant un écran vert, ne permettront pas de refléter les aménagements qui se situeront en arrière-plan. Cette « ouverture » n'amènera pas les visiteurs ou résidents de manière « naturelle » vers l'intérieur du



Réf : 19271/38C

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

lotissement et donne également lieu à une place peu agréable qui n'est pas suffisamment cadrée par des fronts-bâti.

De ce fait, la cellule suggère d'avancer l'une des résidences (la résidence au Nord du lot 5.2) vers la « Grand-Rue », tout en veillant à ce que le gabarit conserve un certain recul par rapport à celle-ci, et de placer le bassin de rétention d'eau pluviale entre les lots 5.2, 6.1 et 9.7.

Les volumes sur le lot 5.2 sont à décaler l'un par rapport à l'autre, de manière à générer une place de plus petite taille et de laisser entrevoir la voie de circulation. Le regard des passants est ainsi d'avantage attiré vers l'entrée du lotissement. (cf. esquisse)

Le bassin de rétention devient ainsi un espace vert de rencontre apaisé, à l'abris de la « Grand-Rue », pour les futurs résidents des maisons plurifamiliales ne disposant pas de jardins privés.

Finalement, il importe de noter que cette nouvelle configuration implique que certaines résidences ne peuvent plus être reliées avec le bassin de rétention d'eau pluviale, mais sont à relier directement aux canalisations de la « Grand-Rue ».

b.2 Perspectives

La cellule salue la démarche de ne pas avoir tracé les voiries de manière rectiligne, en vue d'inciter les conducteurs à ralentir et de créer des séquences.

Toutefois, la cellule craint que la longueur des perspectives résultantes auront un impact négatif sur l'attractivité de l'espace-rue. En effet, bien que les typologies des maisons unifamiliales varient, la multiplication de ces typologies (voir lots 2.1-2.13 et lots 3.1-3.12 ou les lots 6.1-7.1) engendre une certaine répétitivité et donc une certaine monotonie.

De ce fait, et en vue de promouvoir une certaine mixité, la cellule suggère de prévoir quelques résidences de petites envergures à travers le PAP, implantées avec un faible recul antérieur. De cette manière, le volume des résidences viendrait cadrer, voire fermer, les perspectives pour marquer d'avantage les séquences (par exemple un croisement, en plaçant une résidence sur le lot 11.1).



Réf : 19271/38C

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

Ces dispositions plaident en faveur d'un espace-rue plus attrayant et d'un développement harmonieux.

b.3 Lots 2.1-2.13 et lots 3.1-3.12

Il importe de relever que les maisons unifamiliales sur lots 2.1-2.13 et lots 3.1-3.12 ont la possibilité d'aménager un emplacement de stationnement dans le recul antérieur ainsi qu'au minimum 1 emplacement de stationnement à l'intérieur de la construction principale des 3 emplacements de stationnements requis. Vis-à-vis de ces maisons se trouvent des places de stationnement publiques.

La composition de la façade du rez-de-chaussée participe grandement à l'attractivité et à la vitalité de l'espace-rue, en effet, plus les rez-de-chaussée sont ouverts et habités, plus l'intérêt du piéton sera suscité et plus la qualité de l'espace-rue sera améliorée.

Il importe d'éviter que la façade antérieure du rez-de-chaussée soit entièrement dédiée à d'éventuelles portes de garage « double largeur » et à la porte d'entrée, donnant l'aspect d'un « socle inhabité », c.-à-d. sans espace de vie orienté sur le domaine public, ne contribuant pas au contrôle social de l'espace-rue.

Ainsi, la cellule préconise de placer, pour les maisons disposant d'un recul latéral libre, des dépendances à 6m du domaine public en vue d'y stationner 1 à 2 véhicules.

Le stationnement de véhicules devant les dépendances permet de supprimer l'espace dédié à la voiture devant le volume principal et de générer des fronts-bâties avec des espaces de vie en relation directe avec l'espace-rue. Par ailleurs, il importe de ne prévoir que le stricte minimum d'emplacements de stationnement pour ces lots.

Finalement, la cellule tient à exprimer son inquiétude face au nombre de stationnements privé élevé à travers le PAP et préconise de se tenir au minimum imposé par le PAG (cf. deuxième alinéa b.3). En effet, le projet étant proche des transports en commun, ce nombre semble injustifié. Cette disposition plaide en faveur d'un développement durable.



Réf : 19271/38C

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

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

d.1 Mixité de logements

De manière générale, et comme déjà expliqué sous le point b.2, il importe de favoriser une certaine mixité à travers un projet d'aménagement d'une telle envergure.

Ainsi, la cellule préconise de remplacer une des résidences sur les lots 1.7 à 1.11 par des maisons unifamiliales en bande, tout en conservant la même orientation que la résidence initiale.

Cette démarche favorise la cohésion sociale ainsi que la résilience du quartier et permet de palier à un espace-rue répétitif.

- 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 joint au présent avis, et d'apporter les modifications suivantes :

Partie graphique

- La cellule rend attentif au fait que l'analyse de conformité se base sur les valeurs indiquées dans la partie graphique et constate que les surfaces des lots ont toutes été arrondies. Par conséquent le calcul total est erroné. La cellule propose d'indiquer les surfaces des lots exactes jusqu'à la 4^{ème} décimale [ares].
- Il y a lieu de compléter le plan d'implantation par les courbes de niveaux du terrain remodelé.

Partie écrite

- L'article 3.1 du PAP autorise des fonctions autres que l'habitat ce qui est conforme au PAG. Néanmoins, le PAG dispose pour la *zone HAB-1* et la *zone HAB-2* que la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 80% au minimum. La cellule recommande donc de limiter au niveau du PAP le taux [%] respectivement les surfaces construite brute [m²] maximal pour ces fonctions secondaires.



Réf : 19271/38C

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

- De manière générale, il y a lieu d'éviter toutes dispositions dans la partie écrite déjà fixée dans la partie graphique. En effet, les dispositions de la partie écrite et de la partie graphique se complètent réciproquement (cf. les articles 3.3 et 7.1)
- La cellule tient à préciser que la partie écrite du PAP règle des dispositions urbanistiques. Des dispositions concernant la « hauteur sous plafond », « prescriptions qualitatives relatives au logements » etc. n'ont pas lieu d'être. De plus, le règlement sur les bâtisses est d'application d'office. L'article 5.1 est à supprimer.
- A l'article 9.1 dernier alinéa, il y a lieu d'éviter toutes insécurités juridiques et d'éviter des termes ou dispositions tels que « et autres éléments similaires ». La partie écrite doit disposer de textes claires ne laissant pas de doutes sur l'interprétation. Ainsi, la cellule préconise d'énoncer les types de clôtures à interdire plutôt que d'énoncer les divers types autorisables.
- Aux articles 6.1, 6.3, 9.5, 9.6 et 11 il importe d'éviter des termes vagues tel que « harmonieux » (cf. point précédent).
- Aux l'articles 11.1 et 11.2, il importe de supprimer tout renvoi à des documents externes. De plus, le « manuel urbain » n'est pas un document à caractère réglementaire. Si nécessaire, il importe de recopier certains passages dans la partie écrite tout en veillant à ne pas être trop contraignant ou d'utiliser des termes vagues (cf. point précédent).
- L'article 12 est à supprimer (le sous-article 12.1 peut être conservé). En effet, les 7 premiers alinéas de l'article 12 font en partie référence à des documents externes (concept communal, rapport justificatif et manuel paysager), renvoi à la partie graphique ou au dossier d'exécution du PAP.



Réf : 19271/38C

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

- Divers

D.1 Mesures relatives au logement subventionné

Il importe de constater qu'une mixité de logements de type unifamilial est projetée au niveau du PAP. Ainsi, il est recommandé de prévoir pour la réalisation des 10% de la surface construite brute minimale (4250,50 m² SCB) à attribuer aux logements à coût modéré, les typologies suivantes:

- Environ 55% des logements (2337,00 m² SCB) en maisons de type unifamilial en bande ou jumelées par la construction principale.
- Environ 45% des logements de type collectif : (1913,00 m² SCB) avec des logements de typologie variée.

Les typologies peuvent être consultées dans le « Cahier des charges pour le développement de logements abordables »⁴ du ministère du Logement.

Alors que le PAP en procédure ne tombe pas sous l'application de l'article 29bis imposant la cession de logements abordables, il est à relever que la commune peut activement participer à la création ou l'augmentation de son propre parc de logements abordables, en acquérant l'ensemble ou une part des logements à réaliser dans le projet par application de l'article 29 (2), alinéa 4 de la loi ACDU⁵.

Les participations financières prévues par le Pacte Logement 2.0., ainsi que par les aides à la pierre de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement sont des incitatifs pour les communes à ce faire. Les logements à coût modéré sont à réaliser conformément au « Cahier de charges pour le développement de logements abordables ». La cellule recommande de prendre contact avec Madame Catherine Jost (247-74896) du service « Appui aux développeurs » du ministère du Logement.

En outre, il y a lieu de relever que la construction d'emplacements de stationnement engendre des coûts très élevés. Afin de réduire les coûts de constructions il importe de tenir le nombre de places de stationnement au stricte minimum.

⁴ Entretemps revu, il s'appelle dès à présent « Cahier de charges pour le développement de logements abordable » https://logement.public.lu/dam-assets/documents/professionnels/cahier_des_charges/Cahier-des-charges.pdf

⁵ Loi ACDU : loi modifiée du 1 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain



Réf : 19271/38C

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

Le ministère du Logement participe en principe au financement d'un seul emplacement par unité de logement destinée à la location subventionnée.

D.2 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 : 19271/38C

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

- Esquisse à titre d'illustration



Suggestion de positionnement des 6 résidences à l'entrée du lotissement

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

Yves DELCOURT



Annexe I : Conformité au RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAP⁶

En vue de garantir la conformité du PAP (Référence : 19271/38C) au règlement précité, la partie réglementaire du PAP nécessite d'être complétée par les éléments marqués dans le tableau ci-dessous :

Fond de plan		PG⁷	
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 type="checkbox"/>	
Partie réglementaire		PG	PE⁸
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 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 checked="" 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 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 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"/>

⁶ 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.

⁷ PG : partie graphique du PAP

⁸ PE : partie écrite du PAP