



Notre réf.: 19412/38C

Dossier suivi par : Yves DELCOURT  
Tél. 247-84664  
E-mail yves.delcourt@mi.etat.lu

Luxembourg, le 15 juin 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 2 juin 2022, à laquelle assistaient les membres Flavio Amado, Yves Delcourt et Vanessa Sckuvie, 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 « Um Krëmmert », présenté par le collège des bourgmestre et échevins de la commune précitée pour le compte de la société JAMATICA S.à r.l.. Les représentants-experts Olivier Jeitz, Sven Fiedler et Manuel Wirtgen assistaient à la séance.

Le terrain d'une envergure de 110,69 ares est situé en « *zone d'habitation 1 [HAB-1]*<sup>1</sup> » et est superposé d'une *zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier*<sup>2</sup> ». Le projet vise l'aménagement de 22 lots destinés à la construction de 22 unités de logement et prévoit une cession de 23,49 % du terrain brut à la commune (domaine public communal). La mixité des logements se répartit sur 22 maisons unifamiliales dont 8 isolées et 14 jumelées ainsi que maisons jumelées. La densité de logements s'élève à 19,88 unités de logement par hectare brut.

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

<sup>1</sup> 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. (Art. 1 du PAG)

<sup>2</sup> PAP NQ : degré d'utilisation du sol : COS ≤ 0,40 ; CUS ≤ 0,70 ; CSS ≤ 0,60 ; DL ≤ 20; et orienté par le schéma directeur « P-01 ».





Réf : 19412/38C

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

- Quant à la conformité du projet d'aménagement particulier aux objectifs définis à l'article 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 précitée, il importe de tenir compte des considérations suivantes, en ce qui concerne notamment le point **(b) le développement harmonieux des structures urbaines et rurales.**

En dehors des considérations formulées ci-dessous, la cellule tient à relever la bonne qualité urbanistique du projet et salue l'intégration des logements abordables dans le projet d'aménagement sous forme de 3 maisons unifamiliales.

#### b.1 Passage pour piétons

Afin d'éviter tout problème de sécurité concernant le passage pour piéton existant se trouvant actuellement près du croisement de l'entrée du lotissement, la cellule préconise un déplacement du passage en concertation avec les Ponts et Chaussées avec une mise en conformité de l'éclairage, du revêtement et des bordures.

#### b.2 Accès aux lots 2-3, 4-5 et 6-7

Il est apprécié que les arbres existants le long de la route principale soient protégés et conservés. Toutefois, l'emprise des accès projetés des maisons 2-3, 4-5 et 6-7 sont à réduire de 7 à 5 mètres afin que les arbres puissent résister aux interventions de construction, favorisant ainsi leur existence. En effet, les racines des arbres nécessitent davantage d'espace vital pour subsister. En outre, il importe de limiter le scellement du terrain au minimum autour de la couronne des arbres.

#### b.3 Ecran de verdure au lot 7

L'espace de verdure public devant le lot 7 est à prolonger jusqu'à l'accès du quartier.

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



Réf : 19412/38C

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

### Partie graphique

- Il y a lieu d'indiquer la délimitation de la zone « HAB-1 NQ » du PAG en vigueur dans le plan d'implantation.

### Partie écrite

- La cellule préconise de prescrire des pavés écologiques pour les parkings publics dans la partie écrite du PAP.

### Rapport justificatif

- Selon le 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 est à compléter par le tableau récapitulatif en format « XLS ».

- 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).



Réf : 19412/38C

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

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.

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

Yves DELCOURT



### Annexe I : Conformité au RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAP<sup>3</sup>

En vue de garantir la conformité du PAP (Référence : 19412/38C) au règlement précité, la partie réglementaire du PAP nécessite d'être complétée par les éléments marqués dans le tableau ci-dessous :

<b>Fond de plan</b>	<b>PG<sup>4</sup></b>	
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 checked="" 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"/>	
<b>Partie réglementaire</b>	<b>PG</b>	<b>PE<sup>5</sup></b>
<b>Domaine public</b>		
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"/>	
<b>Domaine privé</b>		
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 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"/>	
<b>Documents complémentaires</b>		
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"/>

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> PG : partie graphique du PAP

<sup>5</sup> PE : partie écrite du PAP