



Date de l'annonce  
publique de la séance:  
01.12.2023

Date de la convocation  
des conseillers:  
01.12.2023

Point de l'ordre du jour:  
No.: 6.a

# Délibération du Conseil Communal de Mondercange

Séance publique du 12 décembre 2023

Présents: MM.

M. FÜRPASS, bourgmestre ;  
M. SCHRAMER, Mme BAUSTERT-BERENS, échevins ;  
Mme BASTIAN ép. JUCHEM, Mme BOEVER-THILL, M.  
CLEMES, M CURFS, M. GASPAR, M. MARTINS, Mme  
SCHWEICH, M. VAN RIJSWIJCK, Mme WEISGERBER,  
conseillers ;  
Mme BRACONNIER, secrétaire communale ;

Absent(s) et excusé(s)

Mme BECKER, conseillère (**Délégation du droit  
de vote à M. VAN RIJSWIJCK**)

**Objet: Approbation du plan d'aménagement « Am Hau » à  
Pontpierre**

## **Le Conseil Communal,**

Vu le dossier élaboré pour le compte de L.02 New Calyx Sàrl, 45, rue de Bouillon, L-1248 Luxembourg, par le bureau d'études JONAS Architectes Associés, comprenant :

0. La partie graphique,
1. La partie écrite,
2. Le rapport justificatif,
3. Les mandats,
4. Les annexes,
5. Les avis.

Considérant que le maître d'ouvrage L.02 New Calyx Sàrl envisage de réaliser le projet précité sur la parcelle portant le numéro cadastral 636/2484 et ayant une superficie d'environ 3 hectares 21 ares et 24 centiares sis au lieu-dit « Am Hau » à Pontpierre ;

Considérant que le présent PAP est dressé en application des dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain [Loi] et du plan d'aménagement général [PAG] de la commune de Mondercange tel que voté par le conseil communal en date du 30 octobre 2020 et approuvé par la Ministre de l'Intérieur en date du 03 juin 2021 et par la Ministre de l'Environnement en date du 25 janvier 2021 ;

Considérant que le PAP prévoit la construction d'un garage automobile, ainsi que des activités complémentaires ayant un lien direct avec la destination principale de la zone, telles que des surfaces de vente et de services réparties sur deux zones de constructions ;

Considérant que les terrains sont classés en zone spéciale – Am Hau « SPEC – Am Hau », superposées d'une zone soumise à l'élaboration d'un PAP « nouveau quartier » selon le PAG en vigueur ;

Considérant que le PAP a été élaboré conformément au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »;

Considérant que le projet prévoit une cession d'une surface d'environ 4,25 ares, soit 1,32 % de la surface du PAP pour l'aménagement du domaine public ;

Considérant que le projet doit garantir une viabilisation du site, un réaménagement du chemin adjacent du côté Nord/Est devient nécessaire, y inclus le raccordement à la « rue de Luxembourg -CR 169 », les frais y relatif sont à régler dans la convention d'exécution ;

Considérant qu'un nouvel axe d'eaux pluviales dans la rue de Luxembourg est impérativement à construire et que le PAP « Am Hau » est également à y raccorder, les frais y relatif sont à régler dans la convention d'exécution ;

Considérant que partant, le collège échevinal propose au conseil communal de renoncer à la cession de 23,68 % de la surface du PAP, soit une surface d'environ 76,06 ares ;

Considérant que le PAP est conforme au PAG ;

Vu l'accord de principe de l'Administration de la gestion de l'eau (AGE);

Vu l'accord de principe de l'Administration des Ponts et Chaussées ;

Vu l'avis du corps grand-ducal d'incendie et de secours (CGDIS) ;

Vu l'avis du centre national de recherche archéologique du 16 octobre 2020 ;

Vu l'avis du 30 octobre 2023 émis par la commission des bâtisses ;

Vu l'avis du service technique du 16 octobre 2023 ;

Vu la délibération du collège des bourgmestre et échevins du 8 mai 2023 par laquelle le plan d'aménagement particulier ayant fait l'objet d'une analyse quant à la conformité avec le plan d'aménagement général transmise pour avis à la Cellule d'évaluation instituée auprès du Ministère de l'Intérieur;

Considérant que le plan d'aménagement particulier a été déposé à la maison communale pendant trente jours où le public en a pu prendre connaissance ;

Considérant que ce dépôt a été publié dans quatre quotidiens imprimés et publiés au Grand-Duché de Luxembourg ;

Considérant que les observations et objections contre le projet ont pu être présentées par écrit au collège des bourgmestre et échevins dans le délai de trente jours de la publication dans la presse ;

Considérant qu'une réunion d'information pour les intéressés a eu lieu au Centre Incendie et de Secours à Pontpierre en date du 15 mai 2023 à 19h00;

Considérant qu'endéans le délai précité aucune réclamation contre le projet a été adressée au collège des bourgmestre et échevins ;

Vu l'avis portant la référence ministérielle no 19654/38C du 1er juin 2023 de la cellule d'évaluation instituée auprès du Ministère de l'Intérieur ;

Considérant que le délai prévu par l'article 30 de la loi précitée a été dépassé suite aux élections communales en date du 11 juin 2023 ;

Considérant que le collège des bourgmestre et échevins a chargé le bureau d'études d'adapter le dossier à la lumière des observations soulevées par la Cellule d'évaluation en vue de le rendre conforme aux dispositions réglementaires en vigueur ;

Vu la prise de position du collège échevinal par rapport à l'avis de la cellule d'évaluation du 16 octobre 2023 ;

Vu la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 ;

Après délibération,

**à l'unanimité des voix  
d é c i d e**

d'adopter le projet d'aménagement particulier « Am Hau » à Pontpierre, référence ministérielle 19654/38C du 1er juin 2023, tel que modifié suite à l'avis de la Cellule d'évaluation.

Ainsi arrêté à Mondercange, date qu'en tête.  
Pour expédition conforme  
Mondercange, le 14 décembre 2023

  
le secrétaire

  
le bourgmestre

## SERVICE TECHNIQUE

Urbanisme et Développement Durable &  
Infrastructures Publiques

### Prise de position du collège échevinal par rapport à l'avis de la cellule d'évaluation dans le cadre du PAP « Am Hau »

Date d'entrée de l'avis de la cellule d'évaluation : 1er juin 2023

A. Le projet d'aménagement particulier est conforme au plan d'aménagement général tel qu'en vigueur.

*Le collège échevinal prend connaissance de la remarque.*

B. Quant à la conformité du PAP aux objectifs de 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.

- Intégration paysagère :

*« La cellule tient à rendre attentif au fait que le site est très exposé et que les futures constructions seront visibles depuis le CR169. Afin de s'intégrer d'une manière harmonieuse dans le paysage environnant, il importe de doter les façades de teintes sobres.*

*De même, il est primordial de veiller à l'aménagement ou au traitement des installations techniques et des éléments construits en toiture. Ceux-ci sont à traiter avec le même soin que les façades.*

*En outre, la cellule salue l'initiative du projet de végétaliser les murs de soutènement dépassant une hauteur de 2 m. Cependant, il y a lieu de proscrire les murs de soutènement de grande hauteur.*

*En effet, ceux-ci pourraient avoir un impact négatif dans l'intégration du projet dans le paysage.*

*Ces dispositions sont à fixer dans la partie écrite du PAP. »*

*Le collège échevinal se rallie en partie à l'avis de la cellule d'évaluation. D'une part, le bâtiment devrait être visible depuis le CR169 et l'autoroute. Néanmoins, le bâtiment doit s'intégrer harmonieusement dans son environnement. La partie écrite a été adaptée en conséquence. Concernant le mur de soutènement, le service urbanisme attire l'attention sur les grandes différences en niveaux de hauteur. Le terrain naturel est à sauvegarder dans la mesure du possible, mais si des murs de soutènement s'avèrent nécessaires, ils doivent être végétalisés afin de garantir une meilleure intégration dans le terrain existant.*

- Aménagement de l'espace extérieur privé

*« Afin d'assurer un espace extérieur qualitatif, il importe de définir l'aménagement des espaces extérieurs situés dans l'emprise du gabarit de construction mais qui ne sont pas construits. Pour cela, il y a lieu de prescrire pour ces surfaces un pourcentage minimal de surface végétalisées.*

*De plus, il est conseillé de planter un arbre pour chaque tranche de 5 emplacements extérieurs de stationnement. Celui-ci est à planter aux alentours de emplacements concernés.*

*Ces dispositions sont à fixer dans la partie écrite du PAP. »*

*Le collège échevinal ne partage pas le point de vue de la cellule. La surface du scellement au sol n'est pas exploitée au maximum et se situe nettement en dessous de la valeur imposée par le PAG.*

*Une plantation supplémentaire d'arbres entre les places de stationnement entraîne une perte d'espace nécessaire. Il faudrait mentionner que le maître d'ouvrage est propriétaire de toute la parcelle et que des mesures de compensation ont déjà été prises et le seront encore sur les surfaces restantes.*

*Il importe d'atteindre un équilibre entre la visibilité du projet et la végétalisation à prévoir. Un nombre minimal de 8 nouveaux arbres est considéré comme suffisant, mais les espaces extérieurs admettent d'ajouter des arbres supplémentaires.*

C. 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  
« En vue d'une meilleure lisibilité du plan, il est suggéré de supprimer les constructions à démolir du plan d'implantation. »

*La remarque de la cellule d'évaluation est à considérer et le dossier est à adapter.*

« Les limites de surfaces constructibles pour auvent sont à lister sous « indications complémentaires » et non pas dans la légende-type. »

*Le dossier a été adapté en conséquence.*

« Il y a lieu d'indiquer la délimitation de la « SPEC-Am Hau » du PAG dans le plan d'implantation. »

*Le dossier a été adapté en conséquence.*

« Il importe d'indiquer le recul de la façade nord de la zone de construction 2 par rapport à la limite nord du lot. De plus, il est à noter que les reculs sont à mesurer au milieu de la construction et perpendiculairement à la limite du lot. »

*Le dossier a été adapté en conséquence.*

« Etant donné que les types de constructions « oc – constructions en ordre contigu » et « onc – constructions en ordre non contigu » ne font pas partie de la légende type tel que fixée par le RGD du 8 mars 2017, elles sont à enlever de la légende type du PAP. »

*Le dossier a été adapté en conséquence.*

« Selon l'article 2 du RGD du 8 mars 2017, il est requis de fixer le nombre de niveaux. »

*Le dossier a été adapté en conséquence.*

« Pour une meilleure lisibilité, il est suggéré de compléter le tableau de la représentation schématique avec la hauteur à l'acrotère de deux zones de construction. »

*Le dossier a été adapté en conséquence.*

« Il importe d'indiquer le « nord » sur la partie graphique. »

*Le dossier a été adapté en conséquence.*

« Le bassin de rétention est à céder au domaine public communal. »

*Le collège échevinal ne partage pas le point de vue de la cellule d'évaluation. Le service des infrastructures publiques constate que le bassin de rétention sera exclusivement réalisé et utilisé pour les besoins de la viabilisation du PAP « Am Hau », qui prévoit l'implantation d'une seule société sur ce site. Cette infrastructure ne sera pas partagée avec d'autres utilisateurs. Dans ce contexte, la commune souhaite que le bassin de rétention reste dans le domaine privé du PAP, afin que la société qui l'exploite, reste seule responsable de son futur entretien.*

D. Partie écrite

« Pour une meilleure lisibilité, il est suggéré de commencer la numérotation de la partie écrite par la page numéro 1 et l'article numéro 1. »

*Le dossier a été adapté en conséquence.*

« La première phrase de l'article 5 est à supprimer car superflète. »

*Le dossier a été adapté en conséquence.*

« Aux articles 5 et 5.11.4, il y a lieu de supprimer tout renvoi à des documents externes. En effet, il est rappelé que le RBVS est d'application d'office. De plus, le guide « Gutes Licht im Außenraum » 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. »

*Le dossier a été adapté en conséquence.*

« A l'article 5.1.1, il y a lieu de supprimer la référence à la parcelle cadastrale. Cette information est à inclure dans le rapport justificatif. »

*Le dossier a été adapté en conséquence.*

« Le mode d'utilisation du sol de la zone destinée à être urbanisée (SPEC-Am Hau) doit être précisé dans la partie écrite. »

*Le dossier a été adapté en conséquence.*

« De manière générale, il importe de supprimer les termes vagues tel que « dans la mesure du possible », « pour des raisons techniques », « sont à intégrer dans le concept architectural », « convient d'utiliser », « être le plus proche possible », « forment un ensemble harmonieux » etc. La partie écrite doit disposer de textes clairs ne laissant pas de doute sur l'interprétation. »

*A l'exception de l'article concernant les panneaux solaires qui a été repris de la partie écrite du PAP QE de la commune de Mondercange, la partie écrite a été adaptée en conséquence.*

« A l'article 5.7.2, il importe de préciser que tout élément de la toiture (structure techniques, rampes, cage d'escalier et d'ascenseur, etc.) est à traiter comme une façade (cf. considération intégration paysagère). De plus, il est primordial de définir le dépassement maximal de ces éléments par rapport à la hauteur maximale des constructions. »

*Le dossier a été adapté en conséquence.*

« Les phrases suivantes sont à supprimer car il s'agit des textes descriptifs. En effet, les explications sont superflètes et sont à enlever de la partie réglementaire. La 2<sup>ème</sup> phrase de l'article 5.8.2 et l'article 5.9.2. »

*Le dossier a été adapté en conséquence.*

« Il y a lieu de fixer dans la partie écrite du PAP quelles sont les toitures à réaliser comme toitures vertes. En effet, si le concept de rétention se base sur l'aménagement de tels types de toitures, leur réalisation doit être rendue obligatoire au niveau de la partie écrite du PAP. »

*Conformément à la partie graphique, une végétalisation des toitures est possible et obligatoire sur toutes les surfaces de toitures. Dans la mesure où la végétalisation est réalisable en respectant le CSS. Étant donné qu'à l'heure actuelle ni l'implantation précise ni les dimensions du bâtiment sont connues, il n'est pas possible de se prononcer précisément sur la disposition des toitures végétalisées. En outre, le maître d'ouvrage doit disposer d'une certaine flexibilité pour la réalisation des toitures en raison des besoins fonctionnels, des exigences statiques ou de la disposition des installations photovoltaïques.*

« A l'article 5.11, les jardins rocheux sont à proscrire. »

*Le dossier a été adapté en conséquence.*

« A l'article 5.11.3, il importe de relever que les espaces végétales dites « indigènes » sont de moins en moins adaptées au climat local à cause des changements climatiques. Il est plus judicieux de remplacer « arbres indigènes » par « arbres non invasif et adaptés aux lieux » afin de garantir une plantation saine et durable. »

*Le dossier a été adapté en conséquence.*

*« En ce qui concerne le nombre d'emplacements de stationnement, la cellule préconise de faire un renvoi à la partie écrite du PAG en vigueur disposant du nombre d'emplacements par unité m<sup>2</sup> 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 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. »*

*Le dossier a été adapté en conséquence.*

#### E. Rapport justificatif

- *« Une représentation axonométrique du projet et ses constructions avoisinantes est à intégrer dans le rapport justificatif. »*

*Le dossier a été adapté en conséquence.*

#### F. 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*

*La remarque est prise en compte.*

## COMMISSION DES BATISSES



### REUNION DU 15 NOVEMBRE 2023 RAPPORT N°7

#### **Présents:**

Membres: Claude CLEMES (Président), John VAN RIJSWIJCK, Filipe JANEKO, Liliane ERPELDING, Jeff KLAUNER, Luc KREMER, Laurent BENTZ, Thomas KLEIN

Service Aménagement

Communal : Anja FRISCH (Secrétaire)

Sapeurs-pompiers : /

**Absents :** Silvia BRESCIA, Guy STAMET, Frédéric STRINGARO

---

Début de la réunion : 18h00 / Fin de la réunion : 19h00

---

#### ORDRE DU JOUR :

1. *Approbation du rapport n°6 du 11 octobre 2023 ;*
2. *PAP « Am Hau » (Merbag) à Pontpierre; prise de position du collège échevinal par rapport à l'avis de la cellule d'évaluation ;*
3. *Divers :*

1. *Approbation du rapport N°6 du 11 octobre 2023 ;*
2. *PAP « Am Hau » (Merbag) à Pontpierre ; prise de position du collège échevinal par rapport à l'avis de la cellule d'évaluation ;*

***Favorable, 8 voix pour ;***

3. *Divers : Information aux membres de la commission des bâtisses :*

La prochaine séance de la commission des bâtisses sera communiquée aux membres par courriel.

La secrétaire de la commission des bâtisses,  
FRISCH Anja