



Notre réf.: PCE/57C/349/2023

Dossier suivi par : David MATIAS
Tél. : 247-84614
E-mail : david.matias@mi.etat.lu

PLATEFORME DE CONCERTATION (PAP) : COMPTE RENDU

Objet de la réunion :	Projet « <i>Oben dem Hirtenhaus, rue Michel Lentz</i> » à Ingeldorf (A.C. Erpeldange-sur-Sûre)		
Date :	26 janvier 2023	Horaire :	10 :30
Lieu :	Visioconférence - Ministère de l'Intérieur		
N° de référence projet :	PCE/57C/349/2023		

Liste des présences

NOM	Prénom	Organisme	Adresse mail
GLEIS	Claude	Bourgmestre de la commune de Erpeldange-sur-Sûre	claud.gleis@erpeldange.lu
LEIDER	Gilbert	Échevin(e) de la commune de Erpeldange-sur-Sûre	gilbert.leider@erpeldange.lu
TROES	Paul	Commune de Erpeldange-sur-Sûre – secrétariat	paul.troes@erpeldange.lu
CLERF	Charel	Commune de Erpeldange-sur-Sûre – service technique	charel.clerf@erpeldange.lu
KLEIN	Sandy	Commune de Erpeldange-sur-Sûre – service technique	sandy.klein@erpeldange.lu
DROUARD	Caroline	Bureau d'études Luxplan	caroline.drouard@luxplan.lu
KLICKENBRING	Noémie	Bureau d'études Luxplan	noemie.klickenbring@luxplan.lu
STEPHANY	Corinne	Bureau d'architecture Jonas architectes	corinne.stephany@jonas.lu
MAJERUS	Jerry	Propriétaire / Initiateur du projet	
THEISEN	Luc	Propriétaire / Initiateur du projet	
SMIT	Stéphanie	Administration de la gestion de l'eau	stephanie.smit@eau.etat.lu
WIRTGEN	Manuel	Administration des ponts et chaussées	manuel.wirtgen@pch.etat.lu
SCHMITZ	Nicolas	Ministère de l'Environnement, du Climat et du développement durable – Direction des Évaluations et de Autorisations (<i>excusé – contribution écrite</i>)	nicolas.schmitz@mev.etat.lu
JOST	Catherine	Ministère du Logement	catherine.jost@ml.etat.lu
LALUEZA	Elena	Ministère de l'Intérieur – DACDU	elena.lalueza@mi.etat.lu
AMADO	Flavio	Ministère de l'Intérieur – DACDU	flavio.amado@mi.etat.lu
CASTELLANA	Gaetano	Ministère de l'Intérieur – DACDU	gaetano.castellana@mi.etat.lu
MATIAS	David	Ministère de l'Intérieur – DACDU	david.matias@mi.etat.lu





But du document

Le compte rendu sert à documenter sous forme écrite une séance de la plateforme de concertation et consigne son déroulement, ses résultats et les recommandations qui y ont été formulées.

1. Observations formulées

1.1 Concept de développement urbain

(l'identité et la programmation urbaine/ la localisation, la programmation et les caractéristiques des espaces publics/ les interfaces entre îlots et quartiers : l'intégration, les gabarits, l'agencement des volumes/ la typologie et la mixité des constructions/ les mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées/ les éléments identitaires bâtis et naturels à sauvegarder ou à mettre en évidence)

- **Description du projet :**

Le projet vise l'aménagement d'un terrain non construit dans la localité de Ingeldorf, orienté sud-est, le long de la route d'Echternach (*route nationale 7*) [N7].

Le site du projet, d'une surface brute d'environ 61,8 ares, repartit en 2 zones de base PAG, vise la construction d'une part, d'un bâtiment accueillant des fonctions de bureaux, services, commerces et logements, en zone mixte urbaine [MIX-U] et d'autre part 4 maisons jumelées en zone d'habitation 1 [HAB-1].

La construction en zone MIX-u regroupe 3 volumes à 4 niveaux pleins, partageant un rez-de-chaussée commun surélevé, situé au-dessus d'un niveau commun en sous-sol accueillant 73 emplacements de stationnement, dont 5 réservés aux personnes à mobilité réduite, ainsi qu'un local réservé aux emplacements pour deux-roues non-motorisés. Le volume du milieu est décalé vers l'arrière (*sud*) par rapport aux deux autres volumes.

Le rez-de-chaussée est surélevé par rapport au domaine public. L'espace libre au niveau du rez-de-chaussée sert d'espace extérieur privé pour les habitants et le personnel des fonctions autres que de l'habitat. Le rez-de-chaussée est principalement dédié aux fonctions autres que de l'habitat.

L'accès à la rampe menant au stationnement en sous-terrain se fait à partir d'une rue existante plus étroite, accessible depuis la N7 et menant vers la zone HAB-1, située au sud. Il est prévu d'élargir partiellement ladite rue existante pendant la mise en œuvre du projet.

À ce stade, 25 unités de logement [u.log] sont projetées dans la zone MIX-u, soit 29 u.log au total avec les 4 maisons unifamiliales en zone d'habitation 1 [HAB-1].

Le projet génère ainsi une densité de logement [DL] de 56,651 en zone MIX-u et de 19,522 en zone HAB-1.

Parmi les 4.405,00 m² de surface construite brute [SCB] prévues en MIX-u, 1.762,00 m² sont prévus d'être dédiés à des fonctions autres que de l'habitat, ce qui correspond à 40% de la SCB du projet en MIX-u.

Quant à la zone HAB-1, la SCB projetée en celle-ci est purement affectée au logement.

Les constructions seront toutes munies de toitures plates pour les deux zones. L'aménagement d'un bassin de rétention est prévu d'être aménagé à l'intérieur de l'îlot projeté, vers la limite sud de la zone mixte.



• **Classement au plan d'aménagement général [PAG]**

Les terrains sont partiellement situés en « *zone mixte urbaine* »¹ [MIX-u] et partiellement situés en « *zone d'habitation 1* »² [HAB-1] superposées :

- de deux « *zones d'aménagement particulier « nouveau quartier* » »^{3 4} [PAP NQ], orientée par le plan directeur référencé : « *Zentrale Achse Nordstad 2035+* »⁵ [ZAN] ;

Autres classements :

- Zone ou espace défini en exécution de disposition légales et réglementaires spécifiques relatives à :
 - la protection et à la gestion de l'eau – zone inondable [ZI]
- Éléments complémentaires :
 - Vestiges archéologiques (source : CNRA 2014)

Conformité du projet au PAG :

Le projet est **non-conforme** au PAG tel qu'en Vigueur.

La DL minimale en zone HAB-1, qui correspond à la DL maximale de la même zone, fixée à 21 u.log par hectare brut, n'est pas atteinte avec les 4 u.log prévues ($DL=19,522$) et serait dépassée avec 5 unités de logement ($DL=24,402$). Au-delà de l'incidence que cela porte au présent projet, une telle mesure réglementaire est difficile à atteindre. Dans l'intérêt du projet, il semble inévitable qu'une modification ponctuelle du PAG, visant à rayer la DL minimale de cette zone « nouveau quartier », doit avoir lieu.

Ensuite, considérant la répartition des fonctions énumérées ci-dessus, ainsi que le nombre d'unités de logements s'élevant à 29 au total l'art. 29bis de la loi ACDU⁶ prend ses effets. Le taux de la SCB à dédier au

¹ **MIX-u** : Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une « zone mixte urbaine », la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 50%, à l'exception toutefois de ce qui suit : ● À Ingeldorf, pour les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » 1-ZAN, 2-ZAN, I9b, I28 et I29, la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne peut être inférieure à 60%. Aussi la surface construite brute dédiée à d'autres fonctions que l'habitat est de 30% au minimum, à l'exception toutefois de ce qui suit : ● À Ingeldorf, pour les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » 1-ZAN, 2-ZAN, 4-ZAN et 8-ZAN, la part de la surface minimale construite brute à réserver à d'autres fonctions que l'habitat ne peut être inférieure à 15%.

² **HAB-1** : [...] au moins 50% des logements sont de type maisons d'habitation unifamiliales, y compris les maisons unifamiliales avec logement intégré, soit isolées, jumelées ou groupées en bande, soit : à Ingeldorf pour les fonds couverts par le schéma directeur « plan directeur ZAN » [...] La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum.

Stationnement : [...] le nombre minimum d'emplacements requis est défini comme suit (la valeur la plus contraignante est toujours retenue) : ● 2 emplacements par logement ● 1 emplacement par tranche de 60m² de surface exploitable pour les bureaux et administrations, commerces, cafés et restaurants ; ● 1 emplacement par tranche de 25m² de surface de vente pour les grands ensembles commerciaux ; [...]

● Les emplacements de stationnement sont aménagés sur le même bienfonds que la construction à laquelle ils se rapportent sauf lorsqu'il peut être démontré l'impossibilité d'aménager en tout ou partie le nombre d'emplacements requis. Dans ce cas, soit le requérant démontre la possibilité d'aménager le nombre d'emplacements requis en situation appropriée dans un rayon de 200m autour de son projet, soit le conseil communal fixe une taxe compensatoire ayant pour objet l'aménagement à proximité des emplacements de stationnement manquants moyennant un règlement taxe déterminant les conditions à observer ainsi que les montants et modalités de paiement.

³ **PAP NQ 1-ZAN MIX-u** : COS ≤ 0,40 ; CUS ≤ 0,95 ; CSS ≤ 0,55 ; DL ≥ 33, ≤ 55.

⁴ **PAP NQ 1-ZAN HAB-1** : COS ≤ 0,30 ; CUS ≤ 0,50 ; CSS ≤ 0,40 ; DL ≥ 21, ≤ 21.

⁵ **ZAN** : ● Basis: Verlagerung sowohl der Bahnlinie als auch der elementaren Erschließung Straße für die zentrale Achse (gegenwärtig N7) an die Hangkante des Goldknapp - dadurch wird die Barriere Wirkung im zentralen Bereich der Achse aufgelöst; ● Harmonische Gesamtentwicklung von der Sauer über die ländlich geprägten Strukturen Ingeldorfs bis an die urbane Zentrale Achse Nordstad und Verknüpfung der neu entstehenden Bebauungsstrukturen mit dem Bestand über vielfältige Freiräume; ● Zentrale Achse als zentral gelegener, verknüpfender Freiraumkorridor mit hoher öffentlicher Frequentierung, daher optional stärkere Ausnutzung der Grundstückstiefen in den Erdgeschosszonen zur Entwicklung einer vielfältigen Nutzungsstruktur (Einkaufs- und Einkahrmöglichkeiten, Büros und Dienstleistungsunternehmen etc.) möglich und im Strukturplan angedeutet; ● Entwicklung von Grünkorridoren als räumliche Gliederung der städtebaulichen Struktur; ● Öffnung der Bebauung zu bestehenden und neuen Grünstrukturen, Entwicklung von puffernden Freiräumen (privat/öffentlich) zwischen Bestand und Neuplanung zur Konfliktminimierung; ● Ausbildung unterschiedlicher Dichten von urbanen bis hin zu typisch ländlichen Bauweisen mit entsprechenden Bautypologien und Höhenstaffelung; Auflockerung über öffentliche Freiräume; [...] ● Grundsätzlich hochwertige, Gestaltbild prägende Architektur mit Mehrwert durch Gebäudedetails wie Rücksprünge, Höhen- Versprünge etc. die dem öffentlichen Raum zu Gute kommen und ihn spannungsvoll definieren.

⁶ **ACDU** :



logement abordable est de l'ordre de 15% et les coefficients d'utilisation du sol sont majorés de 6.71% en contrepartie.

Ce qui correspond à :

- MIX-u : $COS \leq 0,4268$; $CUS \leq 1,0137$; $CSS \leq 0,5869$; $DL \geq 33^*$, $\leq 58,69$ et
- HAB-1 : $COS \leq 0,3201$; $CUS \leq 0,5335$; $CSS \leq 0,4268$; $DL \geq 21^*$, $\leq 22,40$

**bien que l'augmentation des coefficients, selon l'art 29bis, a également lieu pour les valeurs minimales, cette augmentation n'est pas sensée avoir d'effet contraignant.*

Par conséquent, les 264 m² réservés au logement abordable, correspondant à 7,33% de la SCB dédiée au logement, sont insuffisants et génèrent une non-conformité additionnelle.

• Enjeux urbanistiques

De primes abords, les membres de la plateforme tiennent à saluer le fait d'avoir recours à des coursives, à une certaine mixité des fonctions et de ne pas avoir projeté un front bâti continu et massif le long de la N7. Ensuite, il y a lieu de rappeler que le projet de réaménagement de la route nationale 7, visant également la création d'un pôle échange dans la localité d'Erpeldange-sur-Sûre, dans le contexte du projet directeur « *Zentrale Achse Nordstad 2035+* » [ZAN], sert de schéma directeur pour la présente zone PAP-NQ.

L'enjeu majeur du projet est donc de projeter des volumes répondant à la fois à l'aménagement actuel de la N7, ainsi qu'à son futur réaménagement, tout en assurant de border l'espace-rue avec une façade harmonieuse et de proposer une certaine qualité de vie pour les futurs résidents. De plus, étant donné que ce projet constitue le premier PAP le long de la N7 devant considérer le ZAN+, celui-ci servira « d'exemple / de modèle » pour tout futur PAP.

Afin d'assurer un développement cohérent et en adéquation avec les enjeux urbanistiques énumérés ci-dessus, les membres de la plateforme ont relevé lors de la séance plusieurs points à retravailler et/ou à améliorer pour la suite de l'étude du projet :

1. L'axe vert prévu par le ZAN 2035+ et répartition de la SCB dans la zone MIX-u

Force est de constater que le ZAN 2035+ prévoit un axe vert d'une largeur importante qui traverse le PAP NQ et permet de relier l'espace vert situé au nord de la N7 avec les berges de la « Sûre ».

Par superposition du ZAN 2035+ et du PAP, on constate que l'emprise de cet axe vert correspond à $\pm 50\%$ de la largeur du PAP le long de la N7. Considérant la substance bâtie continue projetée de parts et d'autres le long de la N7 des zones « nouveau quartier » en cours d'élaboration et restant à élaborer, il semble peu opportun de réduire la largeur de cette coulée verte à ce qui semble correspondre à la largeur de la servitude « urbanisation » - coulée verte 6 [Cv6], limitrophe à l'extrémité sud-est.



Superposition projet avec extrait ZAN 2035+



Ainsi, pour répondre à la vision globale du réaménagement, tout en assurant un aménagement rationnel de la Zone NQ en question, les membres de la plateforme suggèrent de projeter une largeur plus importante pour l'axe vert, de manière à ce que celui-ci puisse fonctionner en tant que vraie coulée verte et être identifiable en tant que tel depuis l'espace-rue.

Par conséquent, il est nécessaire de décaler davantage la SCB vers le sud-ouest et développer l'immeuble usage mixte également le long du chemin existant, reliant la route « d'Ettelbruck » et la rue « Michel Lentz ».

Les membres de la plateforme suggèrent de développer celui-ci sous forme de « U », permettant de cadrer non seulement la N7, mais également la voirie au sud-ouest, tout en proposant au centre de l'îlot un aménagement apaisé en attendant le réaménagement de la N7. Au centre, sur le plateau généré par le parking collectif, seraient disposés des terrasses, un jardin collectif, ou d'autres fonctions tel que proposé par le projet présenté lors de la plateforme.

La partie du volume, bordant la N7 à l'extrémité nord-est, serait à développer en tant que « point haut », avec 3 niveaux pleins et 2 niveaux en retraits orientés vers le paysage. Situé en fin de perspective, ce « point-haut », serait un repère dans le paysage, cadrant davantage les espaces libres l'entourant et permettant d'offrir aux résidents une vue imprenable sur la vallée de la « Sûre ».

Cette partie du volume, permettrait également de répondre davantage aux prescriptions du ZAN 2035+, qui prévoit plusieurs points hauts le long de la N7.

Afin d'éviter de projeter un volume monotone et massif le long de la N7, il est préconisé de hiérarchiser la maison plurifamiliale en plusieurs « sous-volumes ». Ainsi, la partie du volume longeant la rue « Michel Lentz » serait à limiter à 3 niveaux pleins, permettant d'assurer également une transition douce avec les maisons unifamiliales. Pour mettre en évidence le « point haut », il importe d'interrompre la façade le long de la N7 en subdivisant cette partie du bâtiment en 3 « sous-volumes ». Celui du milieu ne disposerait que de 2 niveaux pleins et d'un retrait antérieur plus important (disposition semblable à celle proposée par le bureau d'étude). Ce « sous-volume » pourrait marquer l'entrée principale aux commerces et aux bureaux.

Le « sous-volume » disposé le long de la N7 à l'extrémité nord-ouest du site disposerait de 4 niveaux pleins, se démarquant ainsi des deux autres « sous-volumes » adjacents.

Il importe également de rappeler que l'axe vert est une surface qui est censée accueillir des chemins piétons, des haies, le bassin de rétention et des arbres. De ce fait, il serait préférable de céder ces surfaces au domaine public de manière à garantir leur entretien et assurer que la végétation ne soit détériorée, voir enlevée.

2. Disposition des maisons unifamiliales

Il y a lieu de relever que les maisons unifamiliales sont disposées le long d'une nouvelle voirie de desserte, orientée « est-ouest », permettant d'assurer également l'accès à l'administration communale aux terrains situés à l'ouest du PAP.

Or, afin de favoriser un aménagement rationnel en réduisant les surfaces scellées et de border l'espace-rue par des volumes principaux, il y a lieu de placer ces maisons unifamiliales le long de la voirie de desserte existante et de ne pas sceller l'accès à la coulée verte.

Les places de stationnement pour ces unités seraient à placer soit dans des carports/garages dans les reculs latéraux, soit dans le parking couvert du logement collectif. Cette disposition permet de libérer les rez-de-chaussée des garages, ainsi que de garantir un rez-de-chaussée ouvert, avec espace de vie orienté sur le domaine public et contribuant ainsi au contrôle social de l'espace-rue.



3. Façade bordant l'espace-rue, qualité de vie

Les membres de la plateforme relèvent que le projet\$, présenté lors de la plateforme, présente sur la façade antérieure un système de coursives aveugles pour desservir les différentes unités d'habitations. À ce stade de l'élaboration du projet, il semble que le concept prévoit des appartements mono-orientés sur le paysage en réponse à la situation défavorable le long de la N7.

Ainsi, les membres de la plateforme s'interrogent sur la qualité de vie que ces logements peuvent offrir, considérant un volume mono-orienté d'une longueur variant entre quelques 13 à 14,5 mètres. Ceci est d'autant plus inquiétant pour les appartements « mitoyens » où la possibilité de fournir des ouvertures additionnelles latérales est exclue.

Bien que cette configuration soit compréhensible, cette approche génère une façade majoritairement aveugle côté N7, ne laissant entrevoir que les fonctions autres que l'habitat et ne permettant pas de faire bénéficier aux futurs résidents des bienfaits d'un logement traversant qui favorisent la ventilation des pièces en cas de fortes chaleurs en été, ainsi que l'éclairage naturel.

Il est donc suggéré d'aménager des ouvertures de taille restreinte, ou/et sur des espaces de vie secondaires, ainsi que des ouvertures plus généreuses côté paysage, permettant de deviner la présence de logements depuis l'espace-rue, d'aménager un front-bâti plus harmonieux ayant une relation directe avec l'espace-rue/futur parc urbain.

4. Accès carrossable à court- et long terme

Au vu du réaménagement de la N7, qui prévoit de supprimer la voie carrossable longeant la parcelle, il importe de céder une bande du terrain longeant le chemin reliant la rue « Michel Lentz » à la N7, pour l'élargir à $\pm 5,5$ m et permettre un aménagement d'une voie de desserte à l'échelle du projet.

Pour rythmer cette voie de desserte, il est suggéré d'implanter les deux maisons jumelées aux abords de la zone MIX-u avec un recul antérieur plus important, laissant entrevoir l'accès à l'axe vert.

Un arbre viendrait ponctuer cette séquence dans l'espace-rue. Idéalement, une partie de la nouvelle voirie serait à traiter à l'aide d'un revêtement de teinte claire (p.ex. à l'aide de pavés en béton clairs) se différenciant des revêtements aux alentours. Ce revêtement serait à prolonger jusqu'aux façades des maisons jumelées, générant ainsi l'aspect d'une placette à laquelle les futurs résidents pourraient s'identifier. Cet aménagement pourrait avoir l'effet de sensibiliser les automobilistes à réduire la vitesse du véhicule à l'entrée de la zone résidentielle.

Le recul antérieur des maisonnettes et des maisons plurifamiliales est à aménager de sorte à garantir une transition fluide entre l'espace public et privé, de manière à former une entité cohérente avec cette placette. En ce sens, les délimitations de type pare-vues, grillages, haies et murets sont à proscrire dans la partie écrite du PAP pour les reculs bordant l'espace-rue. Idéalement, les reculs antérieurs sont recouverts du même type de pavé qu'utilisé pour l'espace public prolongé jusqu'aux façades. La délimitation privée/publique pourrait alors être matérialisée par une bande de pavés d'une teinte légèrement plus foncée, ou ponctuellement par une haie.

Finalement, il est suggéré de prévoir une borne amovible entre la partie réaménagée de la rue « Michel Lentz » et le quartier existant au sud, assurant ainsi que l'accès à l'immeuble à usage mixte se fasse depuis la N7 en attendant le réaménagement des voiries en fonction du ZAN 2035+.



5. Insertion dans le paysage

Il est nécessaire de veiller à assurer une transition harmonieuse entre les espaces verts privés et le futur axe vert public. En ce sens, il y a lieu d'interdire des délimitations de type clôture opaques, pare-vues et grillages le long des limites latérales et postérieures des maisons unifamiliales et de favoriser l'usage de haies, de clôtures de type "ganivelles" ou "à lattis" (dit "Stacketenzaun") végétalisées, ou bien de placer une haie en amont d'une clôture légère. Afin de garantir le maintien des haies le long des limites postérieures, celles-ci seraient à placer sur le domaine public.

1.2 Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

(les connexions/ la hiérarchie du réseau de voirie/ la configuration des voies de circulation et des liaisons piétonnes, cyclables et routières/ le concept de stationnement/ la desserte au transport collectif/ les infrastructures techniques majeures, notamment l'évacuation des eaux pluviales)

• Administration de la gestion de l'eau

La représentante-experte de l'administration de la gestion de l'eau tient à faire remarquer que :

- Que seule la moitié de la hauteur du niveau en sous-sol peut se trouver en dessous du niveau des crues centennales (HQ100) et de revoir les hauteurs projetées.
- Une canalisation traverse le site. Il est prévu de déplacer cette canalisation lors du réaménagement de la N7. Toutefois, étant donné que le PAP sera exécuté avant le réaménagement. Un accord de principe a été demandé auprès du SIDERO afin de permettre l'exécution du projet.
- Il est nécessaire de vérifier si la façade avant doit être perméable en cas d'inondation du parking commun en sous-sol, ou si l'aménagement suggéré suffit à laisser passer les eaux pluviales, une vérification du volume de compensation des crues centennales et à réaliser.

• Administration des ponts et chaussées

Le représentant-expert des ponts et chaussées tient à rappeler que l'emprise nécessaire à l'aménagement de l'accès carrossable du projet vers la Nationale 7 (selon les prescriptions de PC) est à céder au domaine public communal. Un trottoir traversant est envisageable.

1.3 Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains

(l'intégration au paysage par la délimitation de la zone verte, compte tenu des contraintes telles que la topographie, les structures végétales en place ainsi que l'impact visuel/ les coulées vertes et le maillage écologique/ les biotopes à préserver)

• Ministère de l'environnement

Étant donné que la servitude CV6, à vocation multifonctionnelle et hors emprise PAP, permet la circulation des flux d'air frais typiques des grandes vallées hydrographiques, le maillage écologique et les déplacements de la faune y inclus les espèces animales protégées à l'intérieur des localités, le représentant-expert du ministère de l'environnement apprécie le fait que le projet présenté poursuit le tracé de la servitude.

Pour renforcer ce maillage écologique, il est suggéré d'appliquer les mêmes prescriptions pour son aménagement.

De manière générale, il est recommandé de réduire au stricte minimum la luminosité au sein du l'axe vert afin d'éviter de perturber la faune. Ainsi, les publications « Leitfaden 'Gutes Licht' im Außenraum für das Großherzogtum Luxemburg »⁷ et « Pollution lumineuse préserver l'environnement nocturne pour la biodiversité »⁸ peuvent être utilisés pour l'aménagement de cet espace.

⁷ [Leitfaden 'Gutes Licht' im Außenraum für das Großherzogtum Luxemburg](#)

⁸ [Pollution lumineuse préserver l'environnement nocturne pour la biodiversité](#)



Par ailleurs, il est recommandé de planter des arbres adaptés aux conditions stationnelles et de préférence indigènes, dont des arbres fruitiers qui attirent les insectes et ainsi les chauves-souris. Les espaces verts autour des arbres sont à aménager en tant prairies extensives. Des haies sont également admises. Pour plus d'informations, il y a lieu de prendre contact avec le MECDD.

L'évaluation environnementale stratégique (« SUP-Ëmweltbericht ») a classé en tant que „site potentiellement contaminé“ (SPC) la partie nord du projet (probablement dû proximité station d'essence). Il y a lieu de clarifier si le site est réellement contaminé.

1.4 Concept de mise en œuvre

(le programme de réalisation du projet/ la faisabilité/ le phasage de développement/ la délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier)

- **Ministère du Logement**

Il est rendu attentif au fait que « le cahier de charges du logement abordable »⁹ stipule que le financement d'emplacements de stationnements est limité à un seul par logement abordable.

Il reste également à clarifier si l'autorité communale accepte la cession et/ou la gestion de la part de logements abordables ou souhaite que le ministère du Logement à travers les promoteurs publics (SNHBM, FdL, ...) acquiert et gère ces logements. Le ministère du Logement invite à prendre une décision le plus tôt possible, et renvoi également au site internet « logement.lu » et vers le cahier de charges établi pour le logement abordable, les aides à la pierre ainsi que pour toutes informations supplémentaires.

Afin d'assurer un tissu bâti cohérent, il serait souhaitable que les logements abordables feroient l'objet d'une vente en futur achèvement (VEFA) par l'initiateur du projet. Toutefois, ces logements abordables devront être planifiées en conformité avec le cahier de charges précité. Une convention « logements abordable » spécifique sur base de projet d'exécution et de prix de construction indexés est à conclure avant que la première autorisation de construction privée ne pourra être délivrée.

2. Prochaines étapes

Au vu des recommandations émises par les membres de la plateforme de concertation, il est retenu :

- que la commune prenne contact avec le Ministère du Logement afin de discuter les différentes possibilités qui sont à leur disposition pour réaliser la part du logement abordable selon l'article 29bis ;
- de retravailler le projet au vue des recommandations urbanistiques susmentionnées ;
- de prendre un rendez-vous avec la plateforme de concertation afin de discuter de l'évolution du projet ;

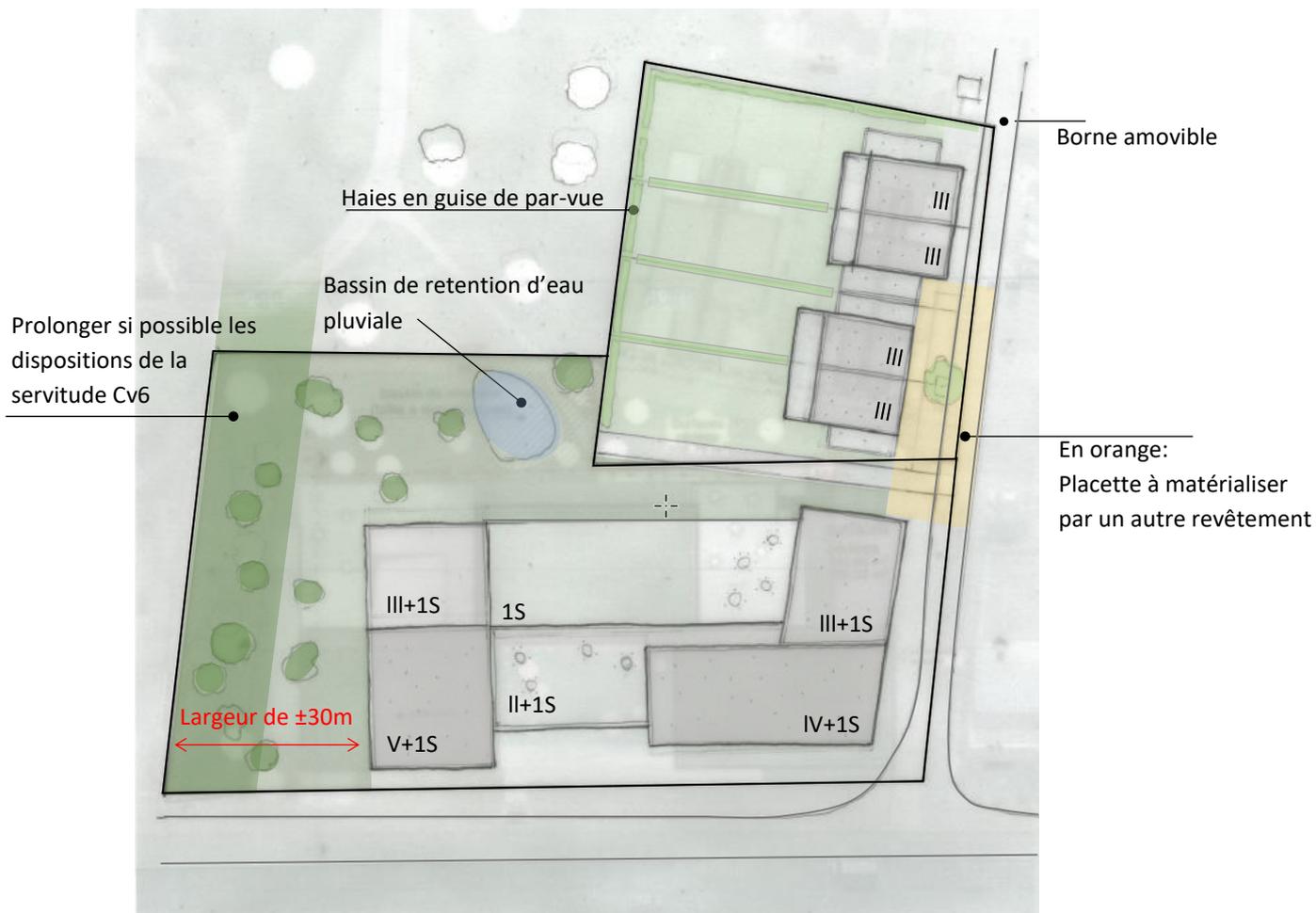
3. Élaboration d'un plan d'aménagement particulier

Il est rendu attentif au fait que tous les règlements et dispositions relatifs à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain sont à respecter.

⁹ [Cahier des charges - Ministère du Logement](#)



4. Esquisse et images de référence



Esquisse à titre d'illustration