



Notre réf.: PCE/28C/362/2022, PCE/28C/327/2022

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

## PLATEFORME DE CONCERTATION (PAP) : COMPTE RENDU I & II

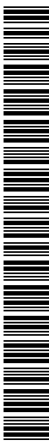
|                          |  |           |        |
|--------------------------|--|-----------|--------|
| Objet de la réunion :    | Projet « <i>An den Ässen</i> » à Mertert (A.C. Mertert ) |           |        |
| Date :                   | 13 juillet 2023  | Horaire : | 14 :00 |
| Lieu :                   | Ministère de l'Intérieur & (Visioconférence)             |           |        |
| N° de référence projet : | PCE/28C/362/2022, PCE/28C/327/2022 du 6 octobre 2022     |           |        |
| Référence antérieure :   |  |           |        |

### Liste des présences

| NOM         | Prénom    | Organisme   | Adresse mail                 |
|-------------|-----------|---|------------------------------|
| LAURENT     | Jérôme    | Bourgmestre de la commune de Mertert  | bourgmestre@mertert.lu       |
| SCHUMMER    | Jos       | Échevin(e) de la commune de Mertert   | echevin1@mertert.lu          |
| BECHTOLD    | Lucien    | Échevin(e) de la commune de Mertert   | echevin2@mertert.lu          |
| WEISSLINGER | Laure     | Commune de Mertert – Service technique  | laure.weisslinger@mertert.lu |
| AGNE        | André     | (A+U) Bureau d'architecture Schumacher Schmiz   | andre.agne@splus.lu          |
| HOFFMANN    | Luc       | Bureau d'études Techna  | luc.hoffmann@techna.lu       |
| KOSTER      | Markus    | Initiateur du projet Baumeisterhaus Luxembourg s.a.   | m.koster@baumeister-haus.lu  |
| REMY        | Eric      | Initiateur du projet Baumeisterhaus Luxembourg s.a.   | e.remy@baumeister-haus.lu    |
| WIRTGEN     | Manuel    | Administration des ponts et chaussées ( <i>visio</i> )  | manuel.wirtgen@pch.etat.lu   |
| SCHMITZ     | Nicolas   | Ministère de l'Environnement, du Climat et du développement durable – Direction des Évaluations et des Autorisations ( <i>visio</i> ) | nicolas.schmitz@mev.etat.lu  |
| SMIT        | Stéphanie | Administration de la gestion de l'eau ( <i>excusée</i> )  | stephanie.smit@eau.etat.lu   |
| BAHTIJARI   | Begzada   | Ministère de l'Intérieur – DACDU  | begzada.bahtijari@mi.etat.lu |
| MATIAS      | David     | Ministère de l'Intérieur – DACDU  | david.matias@mi.etat.lu      |
| SCHUMAN     | Claude    | Ministère de l'Intérieur – DACDU  | claudeschuman@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 site, d'une superficie brute de 166,62 ares, vise l'urbanisation d'une surface libre de construction dans la localité de Mertert. Le site du dit projet est desservi à l'ouest par le chemin repris « *rue de Mompach* » [C.R.141] et au nord-est par la rue communale « *an de Kampen* ».

Le site est aussi contraint par une topographie marquante, surtout au nord du site avec un risque d'avoir un déblais-remblais important pour l'implantation.

Le projet prévoit des modifications faites suite à un premier échange avec les membres de la plateforme datant du 6 octobre 2022 (PCE 327).

La deuxième variante du projet, présentée lors de la deuxième réunion de la plateforme du 13 juillet 2023

#### Mode d'utilisation du sol :

Le projet d'habitat prévoit l'aménagement de 30 lots destinés à la construction **de 36 unités de logement au total** (dont 3 logements abordables inclus), réparties sur :

- **1 immeuble résidentiel collectif** accueillant **6 unités** de logement
- **28 maisons unifamiliales** et
- **1 maison bi-familiale**

#### Type et implantation des constructions :

- 12 maisons isolées, dont 6 jumelées par garage,
- 14 maisons jumelées,
- 4 maisons en bande

Aucune autre fonction que de l'habitat n'est prévue dans ce projet.

L'ensemble des constructions seront disposées de toitures plates.

#### La densité de logement [DL] et cession :

Le projet prévoit un taux de cession de 28,11 %, correspondant à une surface de 46,84 ares et génère une DL de 19,81 u.log / hab. ; (DL 21,6 avec contrepartie art.29bis).

Alors que la première variante présentait 31 unités de logement à une seule typologie de maisons unifamiliales, tous implantées de façon isolée et répétitive, mise à part deux exceptions<sup>1</sup>, la version retravaillée présente de multiples typologies d'habitat telles que décrites ci-dessus.

La structure des voies de desserte, plus rationnelle en seconde variante, est complétée par une placette publique minérale aux abords de la surface destinée au stationnement public du côté de l'espace vert public à la limite sud du projet. Cette placette se trouve à un niveau topographique plus bas par rapport

<sup>1</sup> Celles-ci étant des maisons unifamiliales à emprises au sol plus généreuses.



aux voies de circulation limitrophes.

Quant aux places de stationnement pour véhicules privés, le PAG prévoit 1,5 emplacements par logement, augmenté à la prochaine unité.

#### Art.29 bis de la loi ACDU<sup>2</sup> :

Le présent projet avec ses 36 unités de logement ( $\geq 25$  unités) tombe sous les dispositions de l'art. 29 bis. En effet, avec ses 36 unités de logements, 15% de la SCB dédiée au logement est à réserver à la création de logements abordables. En contrepartie le projet profite d'une augmentation de 10% SCB sur la partie logement et la superficie des terrains appartenant à des propriétaires privés.

→ La propriété du terrain portant la référence cadastrale 677/9222 est à vérifier, alors que celle-ci est reprise sur le PAG comme « circulation » et ne constitue pas une zone de base urbanisée ou destinée à être urbanisée (cf. aussi conformité PAG ci-dessous).

Selon les calculs effectués, la SCB à dédier au logement abordable est de  $\approx 1446,08$  m<sup>2</sup>. Ainsi la DL est augmentée à 21,606 u.log. par hectare brute ce qui permet la construction de 3 unités de logements supplémentaires.

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

Les terrains sont situés en « zone d'habitation 1 »<sup>3</sup> [HAB-1] superposés :

- d'une « zone d'aménagement particulier « nouveau quartier »<sup>4</sup> [PAP NQ], orientée par le schéma directeur [SD] référencé : « Aalmauer/rue de Mompach – SD 02 »<sup>5</sup> ;
- partiellement d'une servitude « urbanisation – Intégration paysagère »<sup>6</sup> [SU-IP15]
- partiellement d'une servitude « urbanisation – Topographie »<sup>7</sup> [SU-T] ;
- partiellement d'une servitude « urbanisation – Biotopes »<sup>8</sup> [SU-B].

<sup>2</sup> **Loi ACDU** : loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

<sup>3</sup> **HAB-1** : La HAB-1 est principalement destinée aux logements de type maison unifamiliale et bi-familiale. La zone d'habitation 1 est réservée aux maisons d'habitation. Les activités autres que l'habitat ne sont autorisées sous condition qu'elles soient accessoires à un logement principal et exercées par un résident à titre principal. Leur surface ne peut pas dépasser 25% de la surface construite brute par construction. Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1, au moins la moitié des logements est de type maison unifamiliale ou bi-familiale. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 95% au minimum. **Stationnement** : Le nombre minimal d'emplacements de stationnement est défini en fonction du mode d'utilisation du sol et, le cas échéant, en fonction de la qualité du transport public. Sont à considérer comme minimum pour les emplacements pour voitures : > un emplacement et demi (1,5) par logement, augmenté à la prochaine unité. > un (1) emplacement par logement intégré.

<sup>4</sup> **PAP NQ** : degré d'utilisation du sol : COS  $\leq 0,25$  ; CUS  $\leq 0,55$  ; CSS  $\leq 0,45$  ; DL  $\leq 20$

<sup>5</sup> **SD** : • Schaffung einer maßvollen und einer in die Landschaft eingepassten Erweiterung des Siedlungskörpers → Herstellung eines weichen Überganges in die offene Landschaft und eine starke Durchbegrünung des künftigen Wohngebietes • Entwicklung eines Wohngebietes auf einer Fläche mit bewegter Topographie • Vermeidung einer hohen Anzahl an Zufahrten auf die Rue de Mompach um die Verkehrssicherheit zu wahren

<sup>6</sup> **SU-IP15** : La zone de servitude « urbanisation » – type « intégration paysagère » vise à garantir l'intégration des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées dans le paysage ouvert, la transition harmonieuse entre le milieu bâti et les espaces adjacents, ainsi qu'à faire écran entre les zones urbanisées et les espaces sensibles. Elle a pour but le développement et la sauvegarde d'îlots et de bandes de verdure. Toute construction y est interdite, excepté les constructions, les aménagements et installations techniques pour la rétention des eaux de surface, les pistes cyclables ainsi que les chemins piétonniers. L'aménagement ponctuel d'une voirie traversant afin de relier des voiries situées de part et d'autre de la servitude est autorisé. • Servitude « urbanisation » - type « intégration paysagère » [IP15] : bandes de verdure d'une largeur minimale de 15m (quinze mètres) Sont à réaliser au sein de cette zone de servitude « urbanisation » [IP15], la plantation de haies et d'arbres de façon alternée. Ils seront composés d'essences feuillues indigènes et adaptés au site sur la longueur totale et au moins 60% de la surface de la zone de servitude. Elles ne peuvent en aucun cas engendrer des nuisances pour les activités viticoles sur les terrains adjacents. Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » doit préciser les plantations à réaliser.

<sup>7</sup> **SU-T** : Les zones de servitude « urbanisation » de type « Topographie » sont destinées à assurer une utilisation du sol compatible avec une configuration des terrains difficile, une topographie accidentée et/ou une formation géologique problématique, susceptible d'éboulement, de glissements de terrains et autres risques naturels prévisibles. Tout projet d'aménagement ou de construction est soumis aux conditions suivantes : - Etablissement d'un levé topographique - Etablissement d'une analyse du sol, incluant une étude statique, renseignant sur la constructibilité du terrain et fixant, le cas échéant, les conditions sous lesquelles le terrain pourra être construit sans risques et sans nuisances. - Prise en compte du dénivellement naturel du terrain au niveau de la conception architecturale en vue de la protection et de la gestion du sol et du sous-sol.



#### **Autres classements :**

- Informations supplémentaires à titre indicatif et non-exhaustif
  - o Habitat d'espèce art. 17/21 de la loi PN

#### **Conformité du projet au PAG :**

La superficie exacte du projet est à déterminer dans un mesurage réalisé par un géomètre officiel.

Il est rendu attentif que l'extrait PAG et le schéma directeur joints au présent dossier constituent une version antérieure. Les extraits à présenter au dossier PAP sont ceux issus de la modification ponctuelle du PAG, portant la référence ministérielle 28C / 014/ 2020 approuvé le 9 février 2021.

Il est constaté que le site est traversé par une voirie communale qui n'est pas désignée comme zone de base HAB-1 au PAG en vigueur. Alors que la zone PAP NQ superpose celle-ci, cela signifie que ce domaine public ne peut être considéré comme terrain à bâtir. Les membres de la plateforme du Ministère de l'Intérieur recommandent de classer ce terrain en zone de base HAB-1 moyennant une modification ponctuelle du PAG et de revoir en même temps le coefficient d'occupation de sol et le coefficient de scellement du sol en vue des remarques formulées ci-dessous. En même temps, il a été suggéré de délimiter la zone soumise à un PAP NQ le long de la voirie supérieure (chemin rural « *rue de Mompach* ») et de définir ainsi une zone superposée à part entre celle-ci et le CR 141A.

En conséquence, le SD pourrait également être adapté en fonction du concept retenu. En effet, le projet soumis ne reprend pas les lignes directrices du SD02 en vigueur, et ce notamment au niveau de la zone résidentielle/ zone de rencontre ainsi qu'au niveau de l'espace minéral cerné/ouvert, et ne présente pas d'arguments quant aux changements opérés.

Il est rendu attentif à la disposition de la SU-IP15 : « *Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier» doit préciser les plantations à réaliser* ». Dès lors pour être conforme au PAG, la partie écrite du PAP devra lister celle-ci.

#### **Enjeux urbanistiques**

##### **1. Réaménagement de l'espace public et création d'une coulée verte**

La placette publique minérale centralisée se trouve en dessous du niveau de la voirie projetée. Dès lors, elle ne se prolonge pas sur l'espace-rue, et donc séparée de celui-ci elle manquera en attractivité et en acceptation des futurs résidents.

- Afin de garantir une meilleure qualité urbanistique, les membres de la plateforme conseillent de revoir la topographie remodelée de l'espace-rue en cet endroit, afin d'intégrer cette placette comme zone résidentielle, à section élargie, avec un revêtement plus noble que du simple asphalte. Cet espace minéral (1) se prolonge idéalement sur les emplacements de stationnement publics projetés (côté espace vert public [EVP]), et y est à aménager en partie d'arbres à hautes tiges.

Cette verdure (2) complète alors l'espace vert public, doté de la végétation existante et renforce la coulée verte est-ouest à travers le projet. En effet, il a été proposé d'accompagner l'espace-rue

<sup>8</sup> **SU-B** : servitude « urbanisation » de type « biotope » visent à maintenir et à mettre en valeur les biotopes existants. La destruction ou la réduction de ces biotopes sont interdites. Y sont interdites toute construction ainsi que tout remblai et déblai qui peuvent nuire à l'intégrité du biotope concerné. Si la zone de servitude « urbanisation » de type « biotope » concerne une zone délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », (PAP-NQ) les biotopes concernés doivent y être intégrés et indiqués sur la partie graphique du PAP-NQ.



le long des lots 12-14 par un alignement d'arbres.

En vue de préserver un maximum de la végétation présente du site dans l'EVP projeté, il est conseillé de déterminer la végétation saine (arbres à hautes tiges et arbustes) à préserver de sorte à ce que les aménagements de chemins et de routes n'interfèrent pas dans leur zone de racines. L'esquisse ci-dessous en tient compte en élargissant sensiblement la profondeur d'EVP.

- Ces deux éléments (1 + 2) confèrent à la place une identité issue du lieu (verdure omniprésente par l'EVP). Le revêtement minéral devra se prolonger sur l'espace antérieur des maisons cernant la place pour créer un ensemble harmonieux et sensibiliser l'automobiliste à modérer sa vitesse au cœur d'un quartier d'habitation.

La place est à cerner davantage par des constructions rapprochées voire limitrophes.

- Par conséquent, il est recommandé de placer les quatre maisons en bande du côté de la place et du parking public, ainsi que de projeter trois maisons en bande au lot 11 (transposition de la maison du lot 18 et suppression de la maison bi-familiale). L'emprise de la construction 14 a pris une forme rectangulaire pour cadrer la place par son pignon.

Il est important que le niveau rez-de-chaussée de ces maisons en bande (donnant sur la place) ne soit pas dominés par des portes de garages et des entrées, raison pour laquelle, il est recommandé de prévoir des garages (regroupés) dans leurs reculs latéraux (cf. esquisse).

Afin d'éviter que le dénivelé de la placette, réajustée au niveau de la rue, soit trop raide, l'esquisse ci-dessous projette un déplacement de l'axe de la rue, desservant les lots 12-14 vers le nord et

- suggère de limiter le plateau supérieur de la placette à la côte altimétrique 162m. Ce tronçon carrossable continue ensuite sur une pente ascendante le long des emplacements de stationnement publics de ≈6,5%.

Dès lors et sans préjudice de la *loi du 7 janvier 2022 portant sur l'accessibilité à tous des lieux ouverts au public, des bâtiments d'habitation collectifs et des voies publiques*, il y a lieu de situer les places de stationnement pour personnes à mobilité réduite à l'endroit le plus approprié et à proximité immédiate de la place publique.

## **2. Configuration du tissu bâti à l'entrée du lotissement**

Afin de marquer davantage une entrée au lotissement, il est à éviter qu'une façade arrière n'apparaisse dans la perspective depuis le domaine public (notamment celle de la maison projetée au lot 2).

- Dès lors, il est recommandé d'aligner les constructions des lots 2 et 3 en biais par rapport aux constructions inférieures, de sorte à élargir le carrefour de la rue menant vers le bassin de rétention et de resserrer l'espace-rue de l'entrée (cf. esquisse).

Il est important qu'en cet endroit la délimitation de l'espace public ne soit pas aligné sur les lignes de courbes de giration de voitures, mais se délimite plutôt par des accotements parallèles des alignements de façades. Le cas échéant, ce carrefour est à aménager par un revêtement plus noble que du simple asphalte.

## **3. Végétalisation de l'espace-rue**

Il est conseillé de placer à certains endroits clés des bandes de verdure pour la plantation d'arbres à hautes tiges dans les sections de rues (cf. esquisse). En effet, leur ombre portée contribue à limiter le réchauffement de ces surfaces et à l'infiltration des eaux pluviales de ruissellement vers ces terres pleines dépourvues de bordures (contribution au réchauffement climatique).



#### 4. **Gabarit des constructions**

Les membres de la plateforme recommandent :

- de réduire les hauteurs du gabarit de construction des lots 2-10 ; 12-17 ; 26-30 à 3 niveaux pleins dont un niveau figure comme rez-de-jardin.
- pour les lots restants, de présenter un retrait sur le dernier niveau, conséquent de min. 3m, du côté de la partie basse du terrain. En d'autres mots, les façades avant et arrière ne présentent jamais plus que 3 niveaux. Cet étage en retrait est à distinguer par un traitement architectural sous forme de bardage en bois ou d'autre revêtement d'une autre teinte de couleur (cf. image de référence).
- de prohiber des saillies sur la façade avant et latéral donnant sur le domaine public.
- de définir une palette de couleurs pour le lotissement et se basant sur les couleurs dominantes de la région. Le blanc est à exclure.

#### 5. **Aménagement des abords**

L'article 28 du règlement sur les bâtisses, intitulé « *travaux de terrassements* » définit l'implantation, la hauteur et le nombre (max. 2) de murs de soutènements (*marge de manœuvre de -1,25 mètres à +1,25 mètres*) par terrain à bâtir. Les autorités communales proposent de revoir éventuellement cette disposition dans le cadre du présent projet alors que la partie supérieure du projet est fortement en pente.

- Les membres de la plateforme rendent attentif qu'en cas de propositions qui diffèrent de l'article en question, il nécessite obligatoirement une révision de la règle précitée du RBVS.
- Ils argumentent que le fait de repositionner les 4 maisons en bande vers la partie sud du site, où les courbes de niveaux sont plus espacées, permettent d'offrir plus d'option pour remodeler le terrain alors que les maisons jumelées profitent d'une plus grande superficie de terrain, d'une part.

D'autre part, il est recommandé de permettre aux propriétaires des maisons inférieures de planter des haies sur la partie arrière de leur terrain pour cacher d'éventuels écrans pare-vues par de la végétation. Dans ce cas, l'implantation de murs de soutènements à hauteurs de max 1,25-1,5 mais successifs en différents niveaux, permettent de végétaliser facilement ce plan vertical plutôt qu'en cas d'un mur unique sur une très grande hauteur (cf. esquisse).

Il est appréciée que le projet présente des axonométries et multiples coupes à ce stade de développement pour clarifier ces détails importants pour assurer une bonne intégration du projet dans la topographie existante.

## 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)

### • **Gestion de l'eau**

#### 1. **Eaux pluviales [EP] :**

Il y a la volonté de récupérer les eaux pluviales pour l'arrosage de la végétalisation.

Ce projet n'a pas besoin de bassin de rétention supplémentaire.

Alors que les réseaux EU et EP de la rue supérieure « *rue de Mompach* » (lots 26 à 30) sont déversés vers le CR et qu'au nord se trouve encore une zone PAP NQ non urbanisée, il y a lieu d'évaluer les capacités des réseaux existants au niveau du CR pour y évacuer l'intégralité de ces eaux. Au cas où ce réseau



existant serait insuffisant, il y a lieu de prévoir une connexion pour de tels réseaux entre la rue supérieure (« *rue de Mompach* ») à travers le lotissement vers la partie inférieure « *an de Kampen* » et ensuite vers la Moselle (EU).

- **Administration des ponts et chaussées**

L'administration n'a pas de remarques à formuler quant au projet tel que présenté.

### 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, du climat et du développement durable [MECDD]**

#### 1. **Protection des espèces protégées et habitats d'espèces d'intérêt communautaire (HEIC):**

Selon le maître d'ouvrage, les données faunistiques basées initialement sur une ancienne législation, ont été entretemps adaptées sur base de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles (loi PN). En fonction des données faunistiques actualisées, il reste à évaluer si la surface constitue un HEIC protégé (territoire de chasse et/ou site de reproduction) en vertu des articles 17 et/ou 21 de la loi PN de certaines espèces protégées. Le MECDD salue explicitement la démarche choisie.

Au cas où les experts ne peuvent pas exclure que l'urbanisation de la surface n'entre en conflit avec les dispositions des articles 17 et 21 de la loi PN, la réalisation du projet présuppose donc, avant toute intervention sur le terrain, une autorisation en bonne et due forme en vertu de l'article 17 et le cas échéant des articles 21 et 27 de la loi PN est à demander. En ce sens, un dossier d'autorisation comportant une évaluation des biotopes et habitats protégés et un bilan écologique (éco-points) est à élaborer conformément à la prédite loi et à ses règlements d'exécution du 1er août 2018 et est à introduire à l'Administration de la Nature et des Forêts – service autorisations. Le cas échéant, le dossier comportera également des « mesures d'atténuation anticipatives » (mesures « CEF ») à mettre en œuvre en vertu de l'article 27 de la loi PN. Ladite évaluation est à élaborer par une personne agréée. En cas d'incertitude concernant les approches mentionnées ci-dessus, il est indiqué de prendre contact avec la direction « D3 – Direction des Evaluations des Incidences sur l'environnement » du MECDD.

#### 2. **Servitudes environnementales :**

##### 2.1 **Servitude « urbanisation » - type « intégration paysagère » (SU-IP15)**

Les membres de la plateforme attirent l'attention sur le fait que les lots privés 1 ; 25 ; 26 sont partiellement superposés par la SU-IP15. Il est conseillé que ces plantations soient réalisées par l'initiateur du projet après avoir exécuté les travaux de viabilisation. Un manuel d'entretien de cette végétation est à élaborer et à octroyer aux futurs acquéreurs des parcelles. De ce fait il s'agit de garantir une certaine transparence aux futurs propriétaires et de noter dans l'acte de vente que la SU-IP15 doit être impérativement respectée. Au cas contraire, l'obligation de planter incombe aux futures propriétaires des trois lots mentionnés, mais risque de ne pas être exécutée. Raison pour laquelle le MECDD plaide explicitement d'attribuer cette surface en tant qu'espace vert public à la propriété de la commune. A noter que l'extension de la surface du PAP NQ dans le cadre de la refonte du PAG de la commune de Mertert a été vue d'un œil critique, notamment en raison de son exposition paysagère. La mise en œuvre appropriée de la SU-IP s'avère donc très importante.



### **2.2 Servitude « urbanisation » - type « biotope » [SU-B]**

Il convient de constater qu'une surface de rétention des eaux pluviales (volume : 257 m<sup>3</sup>) est prévu à proximité immédiate de la SU-B. Il est nécessaire que la construction et l'exploitation de cette installation n'entrent pas en conflit avec les dispositions réglementaires de la SU-B qui vise « à maintenir et à mettre en valeur les biotopes existants. La destruction ou la réduction de ces biotopes sont interdites. Y sont interdits toute construction ainsi que tout remblai et déblai qui peuvent nuire à l'intégrité du biotope concerné.

### **3. Etude EIE :**

Le projet de PAP NQ est susceptible de tomber sous les dispositions de la loi du 15 mai 2018 relative à l'évaluation des incidences sur l'environnement (loi EIE) si on considère toute la zone soumise au plan d'aménagement particulier NQ « Rue de Mompach » (contient également des parties au-delà de la « rue de Mompach »). Vu que la surface de scellement du sol concret du PAP NQ n'est pas connue à ce stade, il reste à clarifier ultérieurement si le projet de PAP NQ est à soumettre à une vérification préliminaire<sup>9</sup> selon l'article 4 de la EIE (annexe IV, point 65 du règlement grand-ducal du 15 mai 2018 établissant les listes de projet soumis à une évaluation des incidences sur l'environnement (RGD EIE)).

Pour plus d'informations, il est renvoyé au site de l'EIE<sup>10</sup>. Aussi, il est indiqué de prendre contact avec la Direction D3 du MECDD concernant le sujet de l'EIE, notamment dès que la valeur de scellement du sol du projet urbanistique soit connue.

(cf. aussi volet conformité du PAG –nécessité de procéder à une modification ponctuelle du PAG et redéfinir la délimitation de la zone PAP NQ).

### **4. Informations générales**

Vu que la commune de Merttert s'est engagée dans le *Pacte Nature – ma Commune s'engage pour la nature*, il est à noter que l'espace vert public du PAP qui sera cédé à la commune peut bénéficier des points dans le cadre du Pacte Nature. Il est renvoyer dans ce contexte au site [www.pactenature.lu](http://www.pactenature.lu) et la rubrique « Milieu urbain » comprenant plusieurs guides permettant de planifier un espace vert public de qualité.

## **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 [ML]**

#### **1. Moyens de financement :**

Il y a lieu de prendre contact avec le Ministère du Logement afin de s'informer des moyens de financement des logements abordables. En ce qui concerne les aides financières, il y a lieu de noter que pour être éligible aux participations financières du Ministère du Logement, les logements abordables, art.29bis seront à réaliser dans les conditions prévues pour les aides à la pierre, conformément au chapitre 3 de la loi modifiée du 25 février 1979 et devront être conformes au « cahier des charges pour la réalisation de logements abordables du ministère du Logement ».

→ Dans ce contexte, il est rendu attentif au fait que « le cahier de charges du logement abordable » stipule que le financement d'emplacements de stationnement est limité à un seul par logement abordable.

<sup>9</sup> Au cas où la surface de scellement du sol brut s'élève à une valeur entre 20.000 m<sup>2</sup> et 100.000 m<sup>2</sup>, le projet de PAP NQ est à soumettre à une vérification préliminaire (RGD EIE, Annexe IV, Point 65)

<sup>10</sup> <https://environnement.public.lu/fr/emweltprozeduren/evaluation-incidences-eie.html>. Adresse mail : [pp@mev.etat.lu](mailto:pp@mev.etat.lu)





## 2. « Anticiper » la mise en œuvre de l'article 29bis :

De manière générale, il est opportun d'aborder également le sujet au collège échevinal pour décider

- si l'autorité communale accepte la cession des fonds en leur domaine privé et si elle développe le projet de construction des logements abordables elle-même respectivement si elle les acquiert par vente en état futur d'achèvement (VEFA). Dans ce cas, elles seront réalisées par le(s) développeur(s) / initiateur(s)/ réalisateur(s) du projet.
- si elle renonce à la cession des fonds, alors ceux-ci sont cédés à l'État (ministère du logement) qui gère la réalisation –gestion des logements abordables par des promoteurs publics (SNHBM, FdL, ...).

Il est apprécié d'informer le Ministère du Logement le plus rapidement de cette décision.

## 3. Accord-cadre et conventions :

Pour tous les PAP NQ visés par l'article 29bis. de la loi ACDU, le ministère met à disposition un modèle d'accord-cadre, « qui vise à mettre en place, en amont de l'élaboration du PAP en application de l'article 29bis, un accord entre les différents acteurs publics et privés, à savoir la commune, le(s) propriétaire(s) et, le cas échéant, le promoteur public ».

Ensuite, après l'approbation du PAP NQ, une « convention logements abordables » spécifique sur base de projet d'exécution et de prix de construction indexés est à conclure, avant que la première autorisation de construction « logement » ne puisse être délivrée. En cas de cession des fonds et construction des logements abordables par la main publique (p.ex. commune, promoteur public) la convention peut être intégrée dans la « convention d'exécution du PAP ».

Pour l'élaboration de cette « convention logements abordables » parallèlement à la convention d'exécution du PAP (volet mise en œuvre), le Ministère de l'Intérieur met à disposition toute une série de conventions types sur son site internet :

<https://mint.gouvernement.lu/fr/dossiers/2021/art29bis.html>

- › [Convention-type 29bis\(5\) - Cession à la commune des seuls fonds \(Word - 37 Ko\)](#)
- › [Convention-type 29bis\(6\) - Cession à la commune des logements abordables et de leurs fonds \(Word - 53 Ko\)](#)
- › [Convention-type 29bis\(7\) - Cession à la SNHBM des logements abordables et de leurs fonds \(Word - 53 Ko\)](#)
- › [Convention-type 29bis\(7\) - Cession à la SNHBM des seuls fonds \(Word - 37 Ko\)](#)
- › [Convention-type 29bis\(7\) - Cession au FDL des seuls fonds \(Word - 53 Ko\)](#)
- › [Convention-type 29bis\(7\) - Cession au FDL des logements abordables et de leurs fonds \(Word - 37 Ko\)](#)

### • **Corps grand-ducal d'incendie et de secours [CGDIS]**

Dans le cas de sections étroites de surfaces de circulation, il convient, lors de l'élaboration du projet d'exécution, de positionner le mobilier (p.ex. les lampadaires, les caissons d'infrastructure et poteaux de signalisations), en dehors des surfaces de manœuvre nécessaires aux véhicules d'intervention. Une attention particulière est donnée au dimensionnement des virages menant à ces sections étroites.

En cas de création de baies (petite excroissance au bord du domaine public p/r au domaine privé) pour ce mobilier urbain, celles-ci sont souvent trop petites pour être représentées sur la partie graphique. Ceci permet également de préserver une certaine flexibilité quant à leur implantation. Pourtant il s'avère opportun de prévoir la cession y relative uniquement dans la partie écrite.

Il est recommandé de dresser un plan avec la circulation des différents véhicules d'intervention pour déterminer les aires de rebroussements et ce plan guidera le service technique lors de l'élaboration du projet d'exécution.

### • **Loi du 7 janvier 2022 portant sur l'accessibilité à tous des lieux ouverts au public, des bâtiments**



### d'habitation collectifs et des voies publiques

- Les membres de la plateforme conseillent vivement de vérifier la conformité des places de stationnement pour personnes à mobilité réduite ainsi que l'accessibilité à tous de la place publique selon la loi du 7 janvier 2022.

## 2. Prochaines étapes

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

- faire une modification ponctuelle du PAG afin de garantir la conformité du PAP à ce dernier;
- adapter le SD ;
- estimer la surface scellée ;
- indiquer les lots concernés par l'art.29 bis

## 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.

## 4. Plan présenté





## 5. Esquisse et images de référence



Esquisse à titre d'illustration



Exemples de toitures plates avec étage en retrait dont ce niveau se démarque par un revêtement différent.



Photo 1. Projet du FdL à Roodt-sur-Syre (architecte Fabeck)



Photo 2. « Quartier sans voiture » à Limpertsberg (architecte Fabeck)



Exemples de toitures à une pente :



Photo 3 Freiburg Riselfeld Erica Sinauer Straße (Source Google Earth 3D)



Photo 4 Freiburg Vauban Gerda Weiler Straße; Source Google Earth 3D