



Notre réf.: PCE/38C/263/2021

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 d'urbanisme aux lieux-dits « <i>Schrobréch-Um Këmmert</i> » à Pontpierre (AC Mondercange)		
Date :	27 mai 2021	Horaire :	14:00
Lieu :	Visioconférence		
N° de référence projet :	PCE/38C/263/2021		

### Liste des présences

NOM	Prénom	Organisme	Adresse mail
FRISCH	Anja	Commune de Mondercange	anja.frisch@mondercange.lu
DELVAUX	Jennifer	Commune de Mondercange	jennifer.delvaux@mondercange.lu
URBING	Mike	Bureau d'études Best Ingénieurs conseils	murbing@best.lu
MOCCIA	Teodoro	Bureau d'études Best Ingénieurs conseils	tmoccia@best.lu
PROST	Thierry	Copropriétaire & Mandataire	
GOETZINGER	Claudio	Ministère de la Mobilité et des Travaux publics	claudio.goetzinger@mob.etat.lu
SCHNEIDER (excusée mais concertée)	Cynthia	Ministère de l'Environnement, du Climat et du développement durable – Dép. de l'Environnement procédures et planification	cynthia.schneider@mev.etat.lu
SMIT	Stéphanie	Administration de la gestion de l'eau	stephanie.smit@eau.etat.lu
WAGNER	Claude	Ministère du Logement	claudio.wagner@ml.etat.lu
WIRTGEN	Manuel	Administration des ponts et chaussées	manuel.wirtgen@pch.etat.lu
MATIAS	David	Ministère de l'Intérieur – DACDU	david.matias@mi.etat.lu
SCHUMAN	Claude	Ministère de l'Intérieur – DACDU	claudio.schuman@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 surface de  $\pm 1,11$  hectares, est délimité au sud par la « rue de Luxembourg » (C.R 169), entre les numéros 35 à 51, près du croisement de celle-ci vers la « rue d'Europe » et au sud par une rangée d'arbres à proximité de la « rue de la Forge ».

Le projet vise à combler en cet endroit une lacune dans le tissu bâti, constituée de terres agricoles et délimitée par une allée d'arbres à hautes tiges le long de la « rue de Luxembourg ».

Il prévoit la réalisation de 22 unités de logements unifamiliaux réparties sur 22 lots. L'implantation de ces constructions est basée sur une maison isolée, 9 maisons qui sont jumelées par des dépendances-garages et 12 maisons implantées de façon jumelées.

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

Le projet génère une densité de logement de 19,8 unités de logements par hectare brut. Le taux de cession s'élève à environ 20.1% correspondant à une surface de 22.38 ares.

Alors que le projet ne porte que sur le versant descendant vers la rue de Luxembourg, les auteurs du projet présentent un plan directeur sur l'ensemble de la surface soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

#### • Classement au plan d'aménagement général (app.min. 3 juin 2021) [PAG]

Les terrains sont situés en « **Zone d'habitation 1** »<sup>1</sup> [HAB-1] superposées :

- d'une « zone d'aménagement particulier « nouveau quartier » »<sup>2</sup> [PAP NQ], orientée par le schéma directeur répertorié SD-P01 « Um Krëmmert »<sup>3</sup> dans l'étude préparatoire du PAP;

<sup>1</sup> **HAB-1** : La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux maisons d'habitation uni- et bifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande et aux immeubles avec 6 unités de logement au maximum.

**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.

**Stationnement** : Les emplacements de stationnement sont aménagés sur la même parcelle cadastrale que la construction à laquelle ils se rapportent. Dans le cadre d'un **PAP « nouveau quartier »**, les emplacements de stationnement peuvent également être regroupés sur une parcelle différente de celle des immeubles concernés et située dans un rayon de 200 mètres.

Dans ce cas, l'aménagement d'emplacements de stationnement est interdit à l'intérieur des surfaces pour constructions destinées au séjour prolongé.

Art. 18.1 du PAG : **Logement de type maison unifamiliale** : Sont à considérer comme minimum : 2 emplacements par unité de logement de type maison unifamiliale ainsi qu'un emplacement supplémentaire par logement intégré.

Art.18.2 **Logement de type collectif** : Sont à considérer comme minimum :

1 emplacement par unité de logement de type collectif avec une surface au sol inférieure à 50 m<sup>2</sup> ;

2 emplacements par unité de logement de type collectif avec une surface au sol supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> **PAP NQ** : COS  $\leq 0,40$  ; CUS  $\leq 0,70$  ; CSS  $\leq 0,06$  ; DL  $\leq 0,20$ .

<sup>3</sup> **SD-P01**: Im nördlichen Bereich soll eine neue Struktur entstehen. Die neuen Gebäude sollten in Volumetrie und Geschossigkeit den vorhandenen Gebäuden angepasst werden. In der Umgebung haben die Gebäude bis zu 2,5 Geschosse. Um das Ortsbild nicht zu überprägen, sollten die neuen Gebäude daran angepasst werden. Um Bodenaushub bzw. Aufschüttungen gering zu halten, sollen sich die Gebäude den topographischen Gegebenheiten anpassen. Der Zugang von der rue de Luxembourg her soll



#### **Autres classements :**

Indications complémentaires (à titre indicatif) :

- Biotopes protégés <sup>4</sup>
- Habitats d'espèces protégées (Art. 17) <sup>5</sup>

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

Le projet tel que présenté ne manifeste pas de non-conformité relative au PAG actuellement en procédure d'adoption.

#### **• Enjeux urbanistiques**

Les membres de la plateforme souhaitent en premier lieu féliciter les auteurs quant à la transposition des orientations du schéma directeur lors de l'élaboration du concept urbanistique du projet.

Les enjeux urbanistiques à prendre en compte pour ce site sont entre autre l'analyse du contexte environnant plus approfondie, notamment en prenant en compte :

- la zone de réserve destinée à être urbanisée au nord-ouest de la rue de Luxembourg,
- le réaménagement de l'échangeur autoroutier (autoroute A4, sortie 3),
- le changement de statut de la voie de circulation « rue de Luxembourg » C.R. 169
- la proximité du « parc de Pontpierre » (classé « zone de verdure » au PAG) et du site scolaire au lieu-dit « ob Schockegaart » plus au sud du site.

Le site se trouve à un endroit charnière entre le quartier *rue de l'Europe* au nord, le quartier « *Am Bouckelsfeld* » au sud et est proche du site des équipements publics « *op Schockegaart* » (école fondamentale) et son parc.

Outre le fait de refermer l'îlot par des constructions le long du CR, afin de préserver les jardins projetés des nuisances sonores dues à la circulation automobile, entre autres de l'autoroute (qui passe à une distance de vol d'oiseau de  $\pm 250$  mètres), le site présente l'opportunité de connecter ces différents « quartier » entre eux.

Ces connexions devraient inclure non seulement des liaisons de mobilité active (raccourcis piétons et vélos) mais également constituer un corridor écologique entre les espaces verts enclavés par l'urbanisation, notamment de part et d'autre du CR 169 (tronçon entre la « *rue de Luxembourg* » et la « *rue de l'Europe* ») avec le paysage ouvert en direction de l'espace agricole « *um Këmmert* ».

En même temps ces éléments de conception permettent de créer un front bâti attractif à l'entrée du lotissement en marge, mettant en évidence cette liaison écologique, tout en permettant une certaine utilisation rationnelle du sol c.-à-d. en viabilisant d'autres terrains à bâtir potentiels sur le côté sud (classées PAP QE)) cf. *esquisse de développement urbanistique au point 4 du présent rapport*.

---

als attraktiver Auftakt zum Quartier gestaltet werden. In diesem Bereich soll außerdem eine prägende Raumkante ausgestaltet werden, die die bestehende Straßenrandbebauung ergänzt.

<sup>4</sup> Loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, article 17 - Cadastre des biotopes protégés, Ministère du Développement Durable et des Infrastructures août 2013 - Les biotopes d'agglomération, Zeyen+Baumann, 2011.

<sup>5</sup> Structures et surfaces soumises aux dispositions de l'article 17 et / ou l'article 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, Oeko-Bureau, 2019



### **1. Entrée/ desserte au lotissement & protection contre les nuisances sonores provenant des axes de circulation**

Les membres de la plateforme regrettent que les maisons implantées à l'entrée au lotissement au niveau de la « *rue de Luxembourg* » (lots 9 et 10), sont trop exposées aux nuisances de la circulation. De plus, leur côté arrière orienté sur l'espace vert public et visible depuis le carrefour de la « *rue de Luxembourg* » ne constitue pas un front bâti attractif ni au tronçon de la « *rue de Luxembourg* » ni au à l'entrée du lotissement projeté.

Les recommandations urbanistiques suivantes ont été émises pour augmenter la qualité de vie de ces lots et à l'îlot central du projet (cf. esquisses):

- Créer un front bâti assez refermé parallèlement au côté est de la desserte du lotissement près du carrefour avec la « *rue de Luxembourg* ».

Ne pas prévoir de constructions présentant leur façade arrière sur l'espace vert, comprenant le bassin de rétention, ni de construction isolée en face du carrefour existant rue de Luxembourg- rue de l'Europe.

- Agrandir au maximum l'îlot d'habitation, en venant positionner la desserte automobile au bord sud de la zone PAP NQ du projet et le long de l'espace vert projeté. Ceci permet entre autres de configurer les maisons de part et d'autre la voie en cul de sac (lots 18-20) autour d'une placette et de cerner la perspective.

A long terme cette organisation du réseau de desserte interne au projet n'hypothèque pas une éventuelle utilisation plus rationnelle du sol. Au contraire elle permettra de viabiliser un jour le grand terrain au-delà du bord sud, actuellement soumis aux dispositions d'un PAP QE par 2-3 maisons supplémentaires.

- L'expert de la mobilité active conseille entre autre de localiser les emplacements de stationnements publics à l'entrée du lotissement proche du CR plutôt que de drainer le visiteur-automobiliste jusqu'au centre du projet. Ceci va renforcer le statu de zone résidentielle et génère davantage de déplacements piétons dans le quartier.

Il est recommandé dimensionner la liaison de mobilité active dans l'espace vert public au sud- ouest du projet (près du bassin de rétention) d'une largeur de 2,5 à 3 mètres.

Celle-ci commence côté CR et mène, passe à travers l'espace vert public ensuite elle rejoint partiellement la zone résidentielle, (flux cycliste ramené sur la voie 20 km/h) pour aboutir sur l'espace agricole (champs) pour ensuite rejoindre le site scolaire en longeant le bord est de la seconde partie de la zone PAP NQ par exemple.

- Afin de visualiser le corridor écologique (cf. esquisse adaptée), il est recommandé de faire passer le trottoir (la. 1,5 m) au niveau du bord sud le long de la limite sud et de laisser une bande de verdure offrant de la place à la plantation d'un alignement d'arbres à hautes tiges, entre la voie et le chemin public.

### **2. Regrouper les maisons autour d'une placette avec continuité piétonne et éviter une rue en cul de sac cul de sac**

Suite à la recommandation formulée sous la seconde flèche du point 1. ci-dessus, regroupant des maisons autour d'une placette au lieu d'une voie sans issue,

- il est primordial de relier cette placette par une liaison piétonne vers la « *rue de Luxembourg* » du côté nord-est du site. Ceci évitera un détour aux habitants résidents



dans le tissu bâti existant au-delà du CR pour rejoindre le « Parc » de Pontpierre. Ce domaine public est également utile pour faire passer les eaux pluviales de la placette, se trouvant à un niveau inférieur que le réseau projeté dans la rue au sud, en surface vers le fossé inférieur au site.

### **3. Préservation de l'allée d'arbres & configuration des dessertes aux maisons projetés le long de la « rue de Luxembourg » (lots1-7)**

De manière générale, il est fort apprécié que l'allée d'arbres soit préservée et que l'implantation de la desserte des maisons en bande a été choisie en fonction de l'espace intermédiaire des arbres sur le côté nord du projet.

Toutefois, la desserte de deux accès privés accolés pour desservir deux maisons jumelés entre deux arbres, présentant une largeur totale de 6 mètres, est estimée trop large et causera des dégâts aux racines, nuisant à la préservation de ces arbres à hautes tiges. De plus, la proximité de chaque accès par rapport aux des troncs d'arbres et l'alignement de ceux-ci réduit davantage le champ de visibilité à la sortie du terrain privé.

Ensuite, il y a lieu de préserver le fossé, dans la mesure du possible, respectivement le principe de la collecte et l'écoulement des eaux pluviales en surface (fossé), même si le sens d'écoulement des eaux de ruissellements récoltés devra être inversé afin d'assurer leur alimentation en eau en période de sécheresse.

→ Dès lors, il a été conclu lors de la réunion de réduire la largeur des accès à 3 mètres, et de les attribuer au domaine public tout qu'une petite surface de desserte au-delà du trottoir. Seulement après cette surface plus élargie au-delà du trottoir on accèdera aux lots individuels délimitées au milieu de la distance entre deux arbres existants.

En conséquence deux maisons auront un accès public et ne se partagent pas une aire en copropriétés ou encore une servitude de passage dans l'espace antérieur de ces maisons (cf. esquisse 2).

→ La bande de verdure du côté du CR et dans laquelle sont implantés les arbres est à préserver. Le trottoir projeté implantée à une distance suffisamment loin pour préserver les racines des arbres sera sans doute rehaussée pour délimiter le fossé. Ce bord sera à exécuter sous forme de gabions pour permettre un certaine possibilité d'infiltration des eaux pluviales (cf. images de référence). Pour déterminer la distance exacte entre le trottoir et les arbres le recours à un expert en traitement d'arbres est vivement recommandé.

### **4. Séquence front de route de la rue du Luxembourg, voirie & intérieur d'ilot**

Afin les gabarits de constructions forment un écran antibruit contre les nuisances de la circulation, tel que décrit au point 1 ci-dessus, il est inévitable de reconsidérer la séquence le long de la rue de Luxembourg. Lors de la réunion, il a été suggéré de l'agencer comme suit, du sud-ouest au nord-est :

→ Dans l'espace vert public, un chemin de mobilité active, le bassin de rétention, une bande d'emplacements de stationnement publics, ensuite la voirie desservant le lotissement projeté et finalement les immeubles résidentiels collectifs ou maisons en bande étroites (cf. esquisse adaptée).



Ceci a évidemment une conséquence sur la configuration de l'intérieur de l'îlot qui serait à réadapter légèrement.

#### 5. Réseau mobilité active

Le chemin de mobilité active prévu longeant la coulée verte et en accord avec le schéma directeur est fortement apprécié. Toutefois, en vue de la proximité au site scolaire fondamentale les membres de la plateforme s'interrogent si ce réseau ne pourrait pas être légèrement étendue afin de créer des raccords additionnels, voire des chemins isolés de tout trafic automobile.

→ Il est ainsi suggéré de maintenir un chemin de mobilité active tel que présenté, mais aussi d'y ajouter un chemin, reliant l'extrémité nord-est de la rue de Luxembourg vers le site scolaire.

Ces chemins devraient être au moins 2 mètres et demi de large créant ainsi un chemin permettant aux écoliers venant de la *rue d'Europe* et la *rue de Luxembourg* de se déplacer vers le site scolaire en toute sécurité.

### 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

- La représentante-experte de l'AGE craint que le concept de gestion des eaux pluviales tel que présenté, n'est pas entièrement réalisable, notamment au niveau du fossé le long du CR.  
Selon le plan de levé topographique fourni, le niveau du fossé naturel le long de la rangée d'arbres vers le bassin de rétention à ciel ouvert projeté, est pratiquement plat. Il serait pertinent d'y vérifier le sens de l'écoulement des eaux pluviales avant d'établir un concept définitif.
- L'experte précise qu'une connexion aux réseaux d'eau mixtes ne serait qu'une mesure provisoire (temporaire) et ne pourra être considéré comme définitif.  
Le concept de gestion des eaux pluviales serait à retravailler. Il est ainsi suggéré que les eaux pluviales provenant du lotissement et s'écoulant le long du CR vers le bassin de rétention devrait servir également à l'irrigation des arbres et donc permettre une certaine infiltration.
- Pour les maisons/lots lesquelles le raccordement au réseau des eaux pluviales s'avérerait difficile, notamment le long du CR, il serait permis que ces eaux soient directement dirigés vers le fossé naturel le long des arbres (en partie non raccordé au bassin de rétention), pour autant qu'il s'agisse de 2 à 3 unités au maximum.

#### • Administration des ponts et chaussées

- Le représentant-expert de l'administration des ponts & chaussées renseigne qu'il est prévu qu'un reclassement du réseau routier aux abords du site du projet aura lieu à moyen- court terme.
- Une entrée au lotissement tel que proposée au point 1.1.3. ci-dessus n'est faisable que si celle-ci maintient une distance minimum (5-10 mètres) par rapport au croisement reliant la *rue de Luxembourg* à la *rue d'Europe*.



- L'expert précise toutefois qu'un accès au lotissement trop proche ou donnant directement sur le carrefour est difficilement réalisable en vue du reclassement prévu, et considérant la priorité des flux automobiles futurs visés.

- **Ministère de la Mobilité et des Travaux publics**

Recommandations reprises sous le dans le volet urbanisme cf. 1.1.1 (3<sup>ème</sup> flèche) et 1.1.5.

### 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**

- La représentante-experte du Ministère de l'Environnement apprécie la conservation de l'allée d'arbres.

Toutefois, elle craigne que les accès carrossables desservant les maisons le long de la *rue de Luxembourg*, risquent d'être trop larges avec 6 mètres de largeur. En effet, la distance entre deux troncs est d'environ 12 à 14 mètres, correspondant presque au diamètre de leurs couronnes. L', d'une largeur totale de six mètres, va interférer négativement sur la zone de racines.

- L'experte rappelle aussi que le site est connu en tant qu'habitat de chiroptères. Les études et mesures compensatoires adéquates y relatives sont de rigueur.

### 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)*

- **Création de « logement abordable » Art. 29 bis de la loi ACDU<sup>6</sup> :**

La loi relative au PACTE LOGEMENT 2,0<sup>7</sup> récemment publiée, rajoute un **article 29 bis** à la loi ACDU qui dispose<sup>8</sup> :

**Principes :**

- la notion de « **logement abordable** » par rapport au « logement à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi de primes de constructions ou d'acquisition » prévues par la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, actuellement mentionnée à l'article 29 (2) de la loi précitée.

Alors que ce « logement subventionné » réside majoritairement en propriété privée, le « logement abordable » avec son fond sera cédé à une autorité publique (commune / état) et dont un promoteur public assure l'attribution des logements aux locataires ou aux acquéreurs (répondant bien sûr aux conditions d'octroi de primes de constructions ou d'acquisition prévues) (cf. art.29 bis (1)).

<sup>6</sup> Loi ACDU : Loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et du développement urbain

<sup>7</sup> Loi PACTE LOGEMENT 2.0: Loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement avec les communes en vue d'augmenter l'offre de logements abordables et durables

<https://data.legilux.public.lu/file/eli-etat-leg-loi-2021-07-30-a624-jo-fr-pdf.pdf>

<sup>8</sup> Le texte de loi fait foi p/r au résumé et explications donnés dans le présent rapport (art.29 bis).





La prédite cession de fonds sera compensée par une contrepartie présentée au point 3. ci-dessous.

1. une **augmentation du pourcentage de la surface construite brute [SCB]** est à réserver à la **réalisation de logements abordables** (cf. art.29 bis (2)).

Alors qu'actuellement ce taux de pourcentage était de 10 % pour un PAP NQ avec un nombre de logements supérieur à 25 unités (à réserver à du logement subventionné), ce taux est augmenté comme suit :

- au moins 10 % de la SCB pour un PAP NQ qui prévoit un nombre de logements entre 10 et 25 unités
- au moins 15 % de la SCB pour un PAP NQ qui prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités.

En cas de fonds reclassés vers des zones d'habitations ou zones mixtes par modification du PAG d'autres pourcentages sont applicables.

2. une **contrepartie** à la prédite cession des fonds et **qui réside en une augmentation de 10 % du degré d'utilisation du sol**, c.-à-d. des 4 coefficients (DL CUS COS & CSS), définis dans le PAG, sur la partie du projet **réservée exclusivement à du logement, réglementée comme tel au projet PAP NQ**, et **hormis les surfaces de terrains (lots) appartenant déjà à une autorité publique (commune, état, FdL, SNHBM, etc.)**, à respecter par le PAP NQ (cf. art.29 bis (5) et (10)).

Il est encore important de relever que cette augmentation se fait automatiquement sans modification ponctuelle du PAG.

**L'application obligatoire** du mécanisme à la **création de « logement abordable »** se fera lorsqu'un dossier de projet de PAP complet est déposé après la date du **18 février 2022** à la commune. La date correspondant à un délai de 6 mois après la publication de la loi PACTE LOGEMENT 2.0 au mémorial.

Avant cette date les dossiers PAP déposés peuvent encore appliquer l'article 29 c.-à-d. l'exécution de logements subventionnés. Or avec un nombre inférieur à 25 unités de logements le projet ne tombe pas sous ces dispositions.

#### • LOGEMENT

Si le projet tomberait sous cette nouvelle législation, le représentant-expert du ministère du logement recommande :

- de consulter le « *Cahier de charges pour le développement de logements subventionnés* »<sup>9</sup> publié et téléchargeable au site internet du Ministère du logement<sup>10</sup>. Il s'adresse aux promoteurs publics et privés, aux décideurs communaux et à tout maître d'œuvre ayant une mission pour l'élaboration d'un projet de logement bénéficiant des aides à la pierre du ministère du Logement.

Il est rendu attentif à la taille des logements (emprise et gabarit de construction au PAP NQ), qui est d'expérience souvent surdimensionnée. De manière générale, dans le cadre de logements subventionnés / abordables, les « *surfaces utiles d'habitation* » doivent être comprises :

<sup>9</sup> [https://logement.public.lu/dam-assets/documents/professionnels/cahier\\_des\\_charges/Cahier-de-charges.pdf](https://logement.public.lu/dam-assets/documents/professionnels/cahier_des_charges/Cahier-de-charges.pdf)

<sup>10</sup> <https://logement.public.lu/fr/professionnels/cahier-charges-aides-a-la-pierre.html>





- pour les logements collectifs entre minimum 30 m<sup>2</sup> et maximum 120 m<sup>2</sup>
- pour les maisons unifamiliales entre minimum 65 m<sup>2</sup> et maximum 140 m<sup>2</sup>.

Les tableaux présentés aux chapitres 2 et 3 du volet « recommandations architecturales » (cf. pages 32 et 35 du cahier de charges) détaillent les surfaces habitables en fonction du type de logement/nombre d'occupants au sein d'un immeuble collectif et de maisons unifamiliales. De plus, il renseigne sur la mixité des tailles de logements à rechercher au sein d'un immeuble résidentiel collectif.

Néanmoins, il faut être conscient que la « *surface utile d'habitation* » n'est pas similaire, car inférieure, à la « *surface construite brute* » d'un logement. Les deux définitions sont publiées dans le document.

- de prendre contact avec le « *Service des aides à la pierre* » du Ministère du logement lors de l'élaboration de l'avant-projet sommaire des logements subventionnées/abordables alors que la participation financière, du Ministère du logement sera analysée sur base des recommandations du cahier de charges susmentionné.
- Le représentant-expert relève également que la configuration en un îlot plus grand mais avec un espace intérieur plus calme suite à un regroupement plus conséquent de volumes au pourtour contribue davantage à la qualité de vie des futurs habitants du projet, qui est malgré tout exposée à ces nuisances de la circulation jusqu'à ce que la réorganisation du réseau aura lieu (nouvelles bretelles de l'échangeur autoroutier).
- D'après le « *Plan de zones archéologiques* » élaboré par le Centre National de recherches archéologiques (CNRA), le site est considéré comme « *Terrains avec des vestiges archéologiques connus* ». Avant toute réalisation de projet d'aménagement, le CRNA est à contacter pour la réalisation d'éventuels sondages.

## 2. Prochaines étapes

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

- réétudier le projet selon les recommandations formulées.

## 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. Esquisse et images de référence



**Esquisse présentée** lors de la réunion, mettant en évidence les liaisons piétonnes et écologique



**Esquisse adaptée** suite à la réunion de la plateforme et présentant des immeubles résidentiels collectifs à l'entrée du lotissement pour créer un front bâti principal face à l'espace vert et au carrefour et préserver l'intérieur de l'îlot des nuisances sonores. Du côté de la *rue de Luxembourg*, un premier immeuble avec 3 logements et un local pour profession libérale du rez-de-chaussée du côté du CR, p.ex. et un second immeuble avec 4 unités de logements face à l'espace vert public. Le cas échéant, ce gabarit de construction pourrait également être constitué de 4 maisons en bandes étroites avec des garages/carports dans les reculs latéraux.

Autour de la placette cernée par 5 maisons isolées à toiture plate végétalisée et présentant un gabarit de deux niveaux pleins. La liaison piétonne vers le CR est esquissée sur la limite est, étant la plus efficace d'un point de vue raccourci vers l'école pour les habitations localisées au-delà de la *rue de Luxembourg*.

La chicane à l'entrée est nécessaire pour éloigner le croisement du carrefour avec la rue de l'Europe. Il est bénéfique pour réduire la vitesse au sein du quartier. Les flèches vertes indiquent les espaces écologiques connectés entre eux par la liaison écologique constituée par l'espace vert public du projet et l'alignement d'arbres le long de la desserte de ce dernier.





**Photo 1 :** Exemple d'un fossé servant à la collecter et à acheminer d'eaux pluviales vers un bassin de rétention et permettant l'infiltration des eaux dans le sol respectivement à l'irrigation des jardins adjacents. Lotissement à Bettembourg (L) « Cité du Soleil » Arch.: Architecture et Aménagement en collaboration avec le bureau d'études paysagiste BGHplan (de Trèves).



**Photo 1 :** Exemple d'un fossé servant à la collecte et à la rétention des eaux pluviales le long d'une route et d'une bande cyclable d'un côté et un large chemin piéton de l'autre. Tronçon du « Cr de Québec » aux abords du parc / espace vert du quartier écologique « Ginko » à Bordeaux (F).