

Projet d'Aménagement Particulier « Im Thal» à Pintsch (projet FDL n°2074)

Commune de Kiischpelt

Avis CE n° 19488/86C - 26 octobre 2022

Extrait avis CE

b.1 Implantation d'arbres et aménagement vert du domaine public et du recul antérieur des maisons en bande (lots 1-4) (Cf. esquisse)

Il y a lieu de constater que l'aménagement extérieur, tel que projeté, va à l'encontre d'une intégration harmonieuse du projet dans le tissu urbain existant.

La cellule regrette, en effet, que les aménagements extérieurs soient dominés par des emplacements de stationnement et de la surface scellée.

Afin d'y remédier, il importe impérativement d'implanter des arbres à haute tige devant les emplacements de stationnement publics le long du CR.

De plus, l'emplacement de stationnement situé parallèlement à la rue « Enneschte Wee », est à supprimer et à remplacer par un aménagement vert arboré pour améliorer la qualité de vie des résidents du lot 5. Cet emplacement est à aménager au niveau du lot 7.

En outre, il y a lieu d'intégrer des aménagements verts privés dans le recul avant des maisons en bande (lots 1 à 4).

Réponses / Remarques FDL-AB+

Les recommandations suivantes ont été suivies et adaptées :

- Implantation de 5 arbres à haute tige implantés devant les emplacements de stationnement publics le long de du CR,
- Déplacement de la place de stationnement parallèle à la rue « Enneschte Wee » vers le lot 7,
- Insertion de 2 arbres à haute tige à l'emplacement de la place de stationnement déplacée,
- Réaménagements « verts » des reculs antérieurs des maisons en bande des lot 1 à 4.

Extrait avis CE

Pour augmenter l'attractivité du domaine public, la cellule préconise également de couvrir certains emplacements de stationnements privés sous forme de car-ports, notamment ceux des lots 1, 2a et 3a le long du versant ascendant, ainsi que les emplacements situés à l'ouest de l'immeuble du lot 5.

Réponses / Remarques FDL-AB+

En raison du strict respect du budget alloué à ce projet, le Fonds du Logement ne peut suivre cette recommandation. Cette disposition induirait, en effet, un surcoût non-négligeable.

Extrait avis CE

b.2 Ouvertures dans le socle de l'immeuble collectif (lot 5)

Il importe de créer des ouvertures au niveau du sous-sol de l'immeuble collectif afin d'éviter l'aménagement d'un socle fermé qui va à l'encontre d'un développement harmonieux. En effet, un socle fermé dépourvu d'ouvertures nuirait à la qualité urbanistique de l'espace-rue. Par conséquent, il importe d'ajouter une prescription dans la partie écrite qui définit un pourcentage d'ouverture à réaliser.

Réponses / Remarques FDL-AB+

Le Fonds du Logement partage également ce point de vue et a donc suivi cette recommandation en ajoutant, en partie écrite à l'article 2.1.5, des prescriptions réglementaires sur ce sujet, en façades Sud du lot 5.

Extrait avis CE

b.3 Aménagement des balcons de l'immeuble collectif (lot 5)

Bien que les balcons améliorent nettement la qualité de vie des habitants, l'aménagement tel que projeté sur l'axonométrie, n'est pas harmonieux et ne s'intègre guère dans le contexte bâti. Pour y remédier, la cellule préconise d'opter pour des loggias intégrés dans le volume principal, dont une partie pourrait être en saillie par rapport à la façade mais de maximum un mètre.

Une alternative serait également d'opter pour une structure indépendante portant les balcons, apposée sur la façade postérieure. Ainsi la lecture d'un volume principal traditionnel prime sur la structure légère des balcons posée devant. Un volume déformé par des balcons en saillie est absolument à éviter.

Réponses / Remarques FDL-AB+

Effectivement, comme évoqué ci-avant, ces structures sont prévues pour garantir une habitabilité et une qualité/confort de vie (en façades Sud par ailleurs).

Les structures de type loggias n'ont pas été retenues car ne sont pas intégrées dans les Directives de Construction du Fonds du Logement et supposent également des problématiques thermiques.

Les balcons, tels que prévus dans ce PAP, seront supportés via des structures indépendantes légères (de préférence en bois). Cette prescription réglementaire est reprise en partie écrite, à l'article 2.1.6.

Extrait avis CE

Partie graphique

- Afin de garantir la lisibilité du plan, il y a lieu de supprimer les panneaux de signalisation routière.
- Il y a lieu de supprimer le lot 8. Les surfaces cédées au domaine public communal, tels que la zone résidentielle, les cheminements piétons ou encore les emplacements de stationnement publics, ne sont pas à regrouper dans un lot. En effet, les lots projetés délimitent déjà les espaces privés et par conséquent aussi l'espace public. En d'autres termes, tout ce qui n'est pas un lot privé est public.
- Il y a lieu de définir une hachure différente pour la surface projetée du domaine privé communal (lot 6) de celle des terrains cédés à la commune (domaine public).
- Il y a lieu d'appliquer la légende-type du plan d'aménagement particulier du RGD du 8 mars 2017 pour les limites de surface constructibles pour *constructions souterraines* et pour *avant-corps*.
- Il y a lieu de compléter le dossier par un plan illustrant la délimitation du PAP dressé par un géomètre officiel.
- L'axonométrie est à supprimer de la partie graphique et à joindre dans le rapport justificatif.

Réponses / Remarques FDL-AB+

- Les figurés, lots et/ou représentations graphiques évoqués ci-dessus ont été supprimés/modifiés en partie graphique.
- Le plan de délimitation du périmètre PAP, élaboré par le bureau TR-Géomètres, est annexé au présent dossier (annexe 4.6.1).
- L'axonométrie adaptée a été déplacée de la partie graphique vers le rapport justificatif.

Extrait avis CE

- Les parties écrite et graphique se complètent réciproquement. Tout ce qui est déjà défini dans la partie graphique, ne doit plus figurer dans la partie écrite. Tout élément descriptif est à également à supprimer de la partie écrite et peut figurer dans le rapport justificatif si nécessaire. Par conséquent, les articles suivants sont à supprimer :
 - les articles 2.1 et 2.2, 2.3.1, 2.3.2, 2.3.9,
 - le dernier paragraphe de l'article 2.3.10
 - la 3^e et 5^e phrase du point « servitudes sur terrain privé » de l'article 2.3.11.
 - Il importe de supprimer ou de préciser les termes vagues tel que « s'inspirer », « sobre », « caractéristique villageois », « harmonie », « des tons traditionnels » etc.
- Concernant les teintes admissibles pour les façades, la cellule préconise de définir une palette de couleurs, par exemple en s'inspirant de la palette de couleurs du PAP QE de la commune de Kiischpelt.

Réponses / Remarques FDL-AB+

- Les articles, paragraphes, phrases et/ou termes évoqués ci-dessus ont été supprimés/modifiés en partie écrite.
- La partie écrite du PAP-QE en vigueur est reprise en référence (annexe 4.19) concernant les palettes de couleurs à respecter selon article 2.1.5 en partie écrite.

Extrait avis CE

- Pour le tableau récapitulatif, il y a lieu d'utiliser le modèle repris dans le règlement grand-ducal modifié du 24 novembre 2021 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ». Ce tableau peut être téléchargé sur le site <https://mint.gouvernement.lu/fr/dossiers/2021/amenagement-communal.html>. De plus, le dossier doit être complété par le tableau récapitulatif en format « XLS ».
- La cellule constate que selon l'annexe « données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier - nouveau quartier » du rapport justificatif, la surface de vente maximale est de 1811m² et correspondrait à 100% de la surface constructible brute totale du projet.
Or, le plan d'aménagement général dispose que pour la zone MIX-v, « la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 50 pour cent au minimum. »

Réponses / Remarques FDL-AB+

- Le tableau récapitulatif a été téléchargé et complété selon remarque ci-dessus.
- Concernant la surface de vente maximale, le tableau a également été adapté selon le ratio de 50%.

Luxembourg / Merl, le lundi 22 mai 2023

Bureau d'études AB+

Fonds du Logement