

Présentation en ligne – Préparation du workshop du 22/11/2025

19.11.2025



ORDRE DU JOUR

1. Mission
2. Du Masterplan au Plan d'Aménagement Particulier
3. Le logement abordable
4. Les workshops





1. Missions et workshops

Etude du logement & Elaboration des premiers PAP

Mission 1 : Etude de logement

- Analyse du site.
- Détermination des chemins critiques pour la réalisation des PAP.
- Analyse des coefficients des PAG et des SCB.
- Spatialisation de la programmation.
- Phasage de développement.
- Préprogramme urbain initial et programme urbain détaillé.
- Note programmatique et la stratégie de développement.
- Note sur la stratégie du logement abordable.

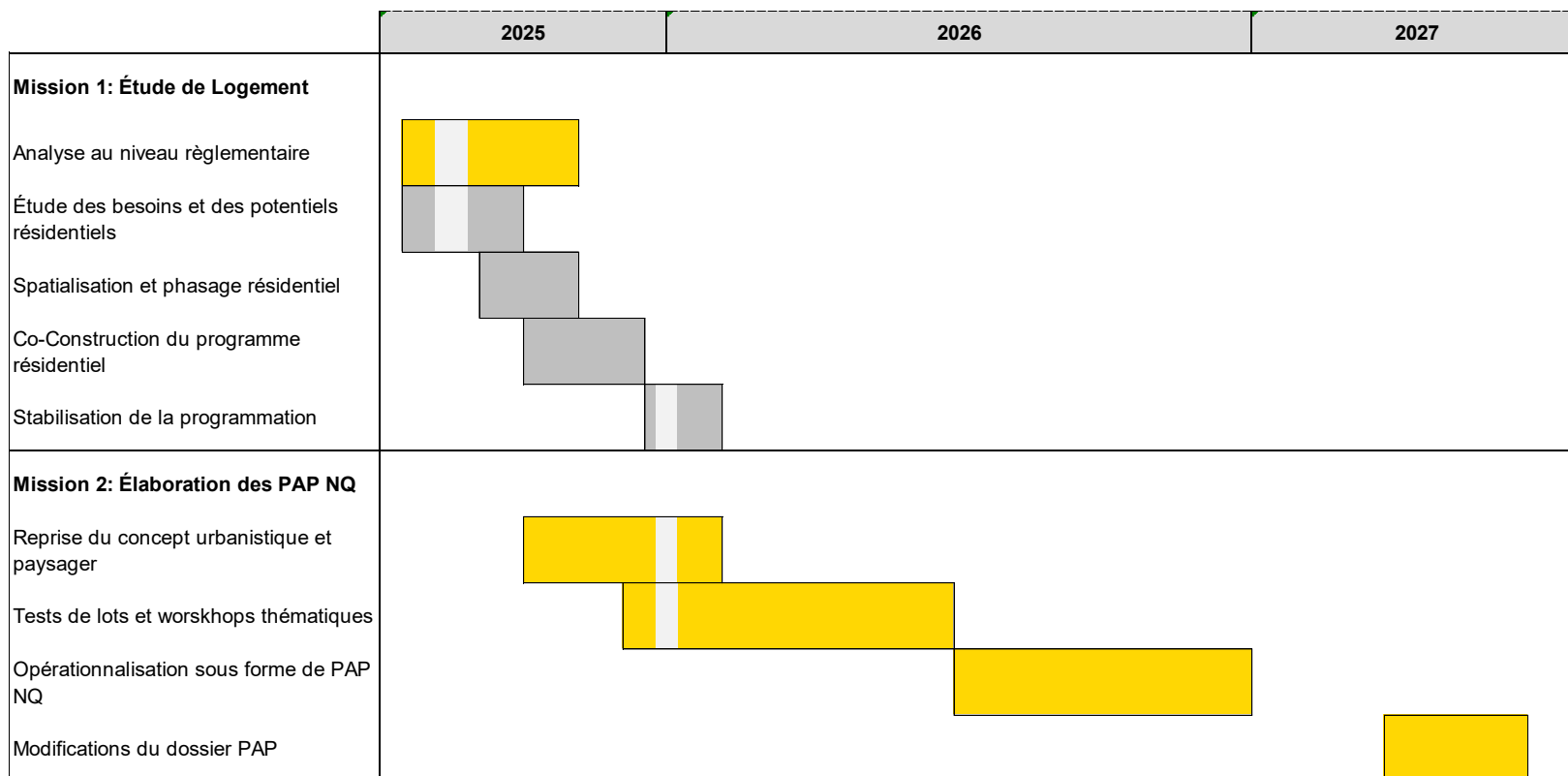
Mission 2 : Elaboration du PAP NQ Esch-sur-Alzette et du PAP NQ Schifflange

- Réalisation de deux PAP.
- Tests des lots (4 modes d'habiter + 1 pour les bureaux).

Mission 1

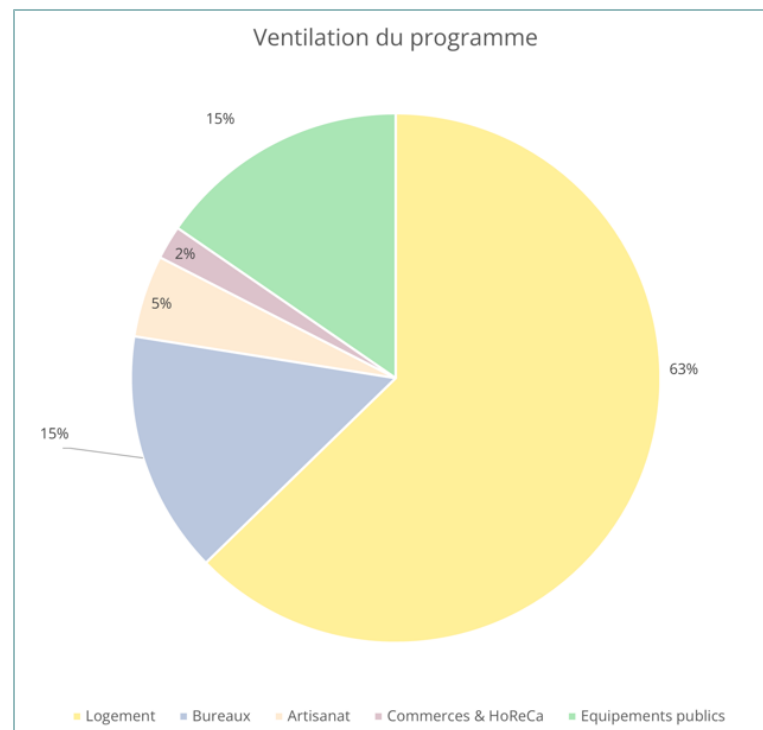
- **Compréhension générale de la mission et des enjeux :**
 - Zeyen+Baumann et Belvédère collaborent étroitement sur les différentes phases de la Mission 1 « Étude du logement ». La première étape a déjà permis d'avancer significativement :
 - Analyse approfondie du site et du cadre réglementaire ;
 - Réalisation d'une variante « 0 », base de la programmation qui servira de fil conducteur tout au long de la mission.
- **Entretiens et ateliers participatifs :**
 - Pour enrichir la démarche de programmation résidentielle, des entretiens thématiques sont organisés avec divers acteurs luxembourgeois. Ces échanges visent à recueillir des informations exhaustives et à alimenter la phase 1B « Étude des besoins et des potentiels résidentiels », menée en parallèle.

Planning



Masterplan et programmation

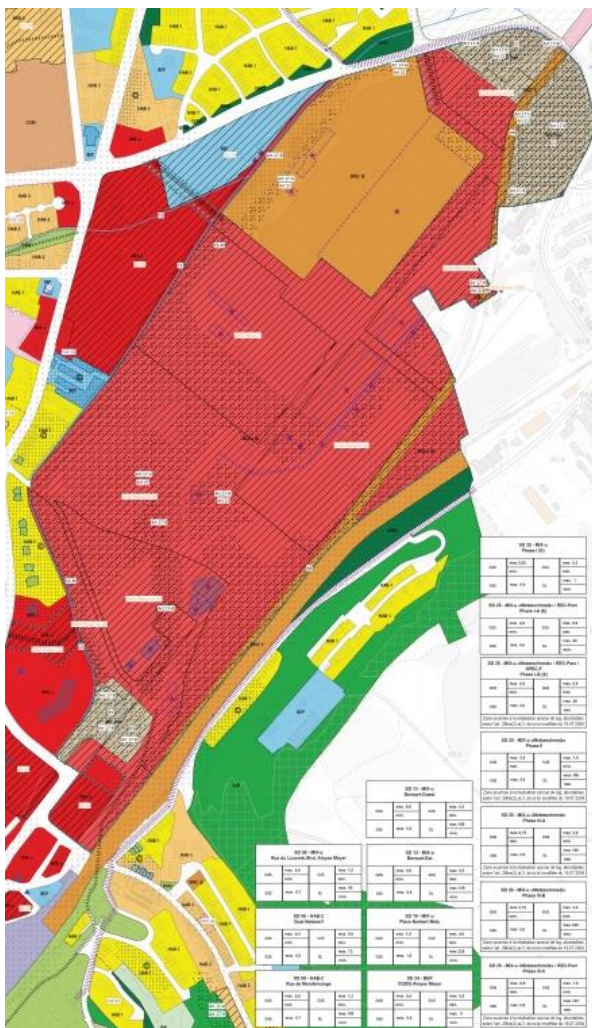
- Un masterplan a été élaboré sur la base d'une programmation et de concepts clés, qui ont structuré l'aménagement du quartier.
- L'objectif de la mission « Étude logement » est double : valider les principes retenus et affiner la programmation pour l'adapter au contexte actuel.
- Le projet intègre plusieurs fonctions, mais la part dédiée au logement en constitue l'élément central.
- Parmi les logements prévus, 30 % seront des logements abordables, répartis au sein des PAP.





2. Du Masterplan au Plan d'Aménagement Particulier

Les PAG



PAG Schifflange

Les PAG définissent

- Le mode d'utilisation du sol (quoi?)
- Le degré d'utilisation du sol (combien?)
- Les emplacements de stationnement
- Les servitudes « urbanisation »

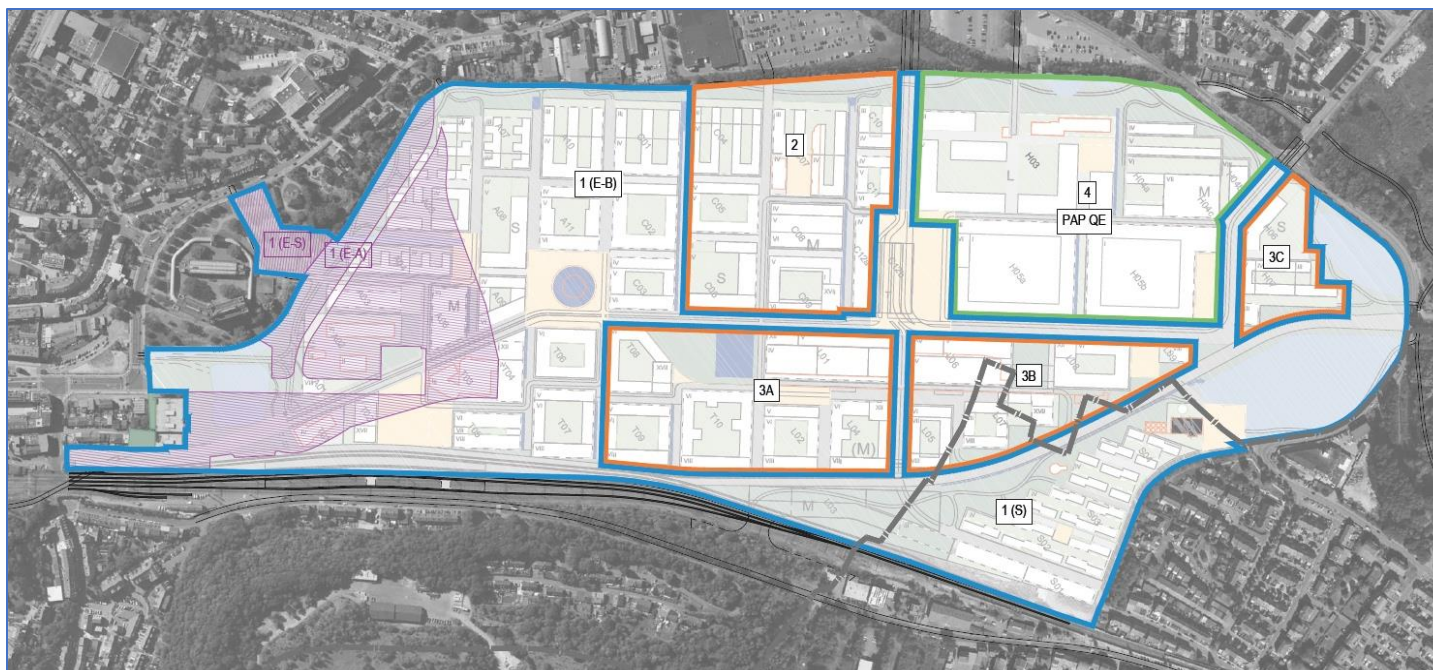
Le Plan Directeur fait partie intégrante des dossiers de modification et oriente l'élaboration des PAP « nouveaux quartier ».



PAG Esch-sur-Alzette

Du PAG vers les PAP

- Le projet prévoit la réalisation de plusieurs PAP
- Réalisation de jusqu'à 7 PAP sur Metzschmelz :
 - 1 PAP « nouveau quartier » à Schiffflange.
 - 5 PAP « nouveau quartier » + 1 zone PAP « quartier existant » à Esch-sur-Alzette.



... via le Plan Directeur

1. Einleitung	07	5. Technische Infrastrukturen	67
1.1. Rahmenbedingungen des Plan Directeur	09	5.1. Abwasser und sonstige Infrastrukturen	69
1.2. Beschreibung der Fläche	11	5.2. Regenwasser	69
1.3. Fotodokumentation der Fläche	12	6. Umsetzungskonzept	73
2. Städtebauliches Konzept	13	6.1. Umsetzungskonzept und Phasierung	75
2.1. Grundidee des Quartiers	15	Quellen der Referenzfotos	77
2.2. Nutzungsprogramm im Quartier	16		
2.3. Gebäudetypologien im Quartier	18		
2.4. Bezahlbarer Wohnraum	27		
2.5. Umgang mit dem industriellen Erbe	28		
2.6. Gestaltung des öffentlichen Raumes	30		
2.7. Nutzung der Dächer als zusätzliche Ebene	39		
3. Landschafts- und Grünkonzept	43		
3.1. Gestaltungsprinzipien	45		
3.2. Grünvernetzung	46		
3.3. Grünräume innerhalb des Gebiets	47		
3.4. Grünverbund	50		
3.5. Strategie zum Klimawandel	52		
4. Mobilitäts- und Erschließungskonzept	55		
4.1. Grundidee	57		
4.2. Erschließungshierarchie	59		
4.3. Straßenhierarchie	60		
4.4. Parkraumkonzept	61		
4.5. Aktive Mobilität	63		
4.6. Öffentlicher Nahverkehr	66		



Contenu d'un PAP NQ



Exemple d'un PAP NQ

Les PAP définissent:

- Une « fenêtre de construction » avec un gabarit maximal (implantation, hauteur, toiture, ...)
- Une constructibilité maximale par parcelle (nombre de logements, surfaces)
- Une précision du mode d'utilisation du sol (logement? commerce? bureau?)
- La mise en œuvre du logement abordable (localisation des surfaces)

Par rapport au **logement**, le PAP:

- Fixe un règlement par parcelle: notamment surfaces et nombre de logements
- Localise le logement abordable (sur quelle parcelle, dans quelles 'quantités')
- Laisse certaines flexibilités pour le projet architectural (valeurs minimales et maximales)

De l'étude urbanistique au PAP



Exemple d'une étude urbanistique



Exemple d'un PAP NQ

De l'étude urbanistique au PAP

- La mission actuelle prévoit la transposition du projet de l'échelle du Masterplan vers l'échelle du PAP, qui doit définir le cadre règlementaire par parcelle.
- À cette fin, nous étudions, testons, discutons ... comment :
 - Définir un **mix de typologies de logements** dans les différentes catégories?
 - **Localiser les différentes typologies** de logement dans le quartier?
 - Faire fonctionner **la mixité sociale et le vivre-ensemble** au sein des îlots – en intégrant la panoplie de contraintes techniques à prendre en compte?
 - Préciser toutes ces données et les **traduire en langage de PAP** à l'échelle des parcelles?



3. Le logement abordable

C'est quoi le logement abordable?

- Les logements abordables et à coût modéré bénéficient de **subventions étatiques** et ils peuvent être portés par des **promoteurs publics**.
- On distingue:
 - **Logements destinés à la location abordable**, dont les « **logements tous publics** » et les « **logements dédiés** »
 - **Logements en vente abordable**
 - **Logements en vente à coût modéré**
- La construction des logements abordables est basée sur un **cahier des charges établi par le Ministère du Logement**, qui définit les conditions principales (tailles, équipement, coûts, mix typologique, ...).

Types de logement abordable

- Les **logements destinés à la location abordable** relèvent de la catégorie « **logements tous publics** » ou de la catégorie « **logements dédiés** ».
 - 50% des communautés domestiques sont éligibles pour l'attribution de ce type de logements pouvant bénéficier à raison de 75% de leur coût des aides à la pierre.
 - Le loyer sera calculé selon le concept du bail abordable, tenant compte du niveau de revenu de la communauté domestique locataire.
- Les **logements en vente abordable** sont uniquement mis en œuvre par les promoteurs publics.
 - Ce régime est comparable au régime actuel de la « vente subventionnée ». Il comporte une concession du terrain par emphytéose et un droit de rachat. Il est prévu de déterminer les plafonds d'éligibilité de façon à ce que **70% des communautés domestiques** y aient accès.
 - Le foncier de ces logements bénéficiera d'une participation financière à raison de 50% dans le chef des promoteurs publics. Les frais de viabilisation et d'études bénéficieront également d'une participation financière à raison de 50% et cette participation financière sera en outre transmise aux acquéreurs.

Types de logement abordable

- Les **logements en vente à coût modéré** sont mis en œuvre uniquement par les promoteurs publics.
 - Ce régime est comparable au régime actuel de la « vente non-subventionnée ». Le plafond sera conçu de façon à rendre 80% des communautés domestiques éligibles pour l'acquisition de ce type de logements.
 - Le foncier de ces logements bénéficiera d'une participation financière à raison de 50% dans le chef des promoteurs publics. Les frais de viabilisation et d'études seront à charge des acquéreurs.

Les logements (abordables) dédiés

- Les logements dédiés sont des logements dédiés à des populations spécifiques. Pour attribuer ces logements, le bailleur social doit consulter le registre pour vérifier l'éligibilité du candidat-locataire.
 - Logements dédiés aux **demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire** ;
 - Logements dédiés aux **étudiants** ;
 - Logements avec **accompagnement social rapproché** par le bailleur social
 - Logements dédiés aux **jeunes** ;
 - Logements dédiés aux **personnes âgées de soixante ans ou plus** ;
 - Logements dédiés aux **membres d'une société coopérative** agissant en tant que promoteur social ;
 - Logements dédiés aux **salariés du promoteur social** ou de son mandataire ;
 - **Logements dédiés dits de réserve**. Le logement de réserve est un logement accueillant momentanément des locataires exposés à une situation de détresse extrême ne tolérant aucun délai à l'attribution d'un logement.

Qui a accès à la location abordable?

Type de communauté domestique	Revenu mensuel <u>net</u>
1 adulte	3.820,00 €
2 adultes sans enfant à charge	5.730,00 €
1 ou 2 adultes avec 1 enfant à charge	7.258,00 €
1 ou 2 adultes avec 2 enfants à charge	8.787,00 €
1 ou 2 adultes avec 3 enfants à charge	10.315,00 €
Par enfant à charge supplémentaire	+ 1.146,00 €

Qui a accès à la vente abordable?

Type de communauté domestique	Vente abordable (Revenu annuel <u>net</u>)	Vente à coût modéré (Revenu annuel <u>net</u>)
1 adulte sans enfant à charge	60.415,19 €	71.153,36€
Communauté domestique sans enfant à charge	90.627,5 €	106.739,48 €
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	114.795,47 €	135.195,15 €
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	138.963,43 €	163.660,27 €
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	163.131,39 €	192.125,39 €
Enfant à charge supplémentaire	+18.123,61 €	+21.344,11 €

Le logement abordable dans le PAP

- L'Art. 29bis oblige les promoteurs publics et privés de prévoir un **pourcentage minimal de logements abordables** dans les PAP. Pour Metzschmelz, le % réglementaire varie entre 15% et 20% - AGORA c'est engagé à en faire 30%.
- Dans le PAP, ceci veut dire que:
 - Par lot, des **m² de surfaces de logement abordables** sont fixés (afin de remplir en somme les obligations).
 - Est également fixé un **nombre minimal (et maximal) de logements** y associés.
- Le PAP ne fixe pas:
 - **Qui** va construire ces logements (AGORA, promoteur public, commune, société coopérative, ...)?
 - Quel est le **mix typologique exact** (le PAP donne un cadre)?
 - Si les logements sont **vendus ou loués** – et à quel prix / loyer. ces logements seront vendus



3. Les workshops

Une approche inclusive

- L'objectif des workshops est de recueillir les retours et le ressenti des citoyens, afin de concevoir un quartier adapté à l'échelle de ses habitants.
- Pour créer un quartier à la fois mixte et fonctionnel, il est essentiel de tester les propositions et de comprendre la perception des futurs habitants.
- À partir de la programmation V0 et des retours issus du workshop, il sera possible d'affiner les besoins du quartier et de définir une organisation optimale :
 - Articuler la mixité des fonctions (habitat, services, espaces publics, etc.),
 - Préciser les modalités d'intégration du logement.



Définition de la perception et de l'usage du site

1^{er} workshop: Un logement pour chaque situation de vie?

- Impliquer les habitants dans la réflexion sur une programmation résidentielle adaptée à tous les parcours de vie.

Questions clés à discuter:

- Quelles formes et typologies de logement correspondent aux différents futurs habitants du quartier ?
- Quels rôles jouent-ils pour le vivre ensemble au sein des bâtiments, des îlots et du quartier ?
- Quelles mesures sont nécessaires pour créer un voisinage adapté aux besoins des habitants?
- Quels rôles jouent les différents modes d'accès au logement (achat, location, marché libre, abordable, coopératives, ...) à Metzeschmelz?



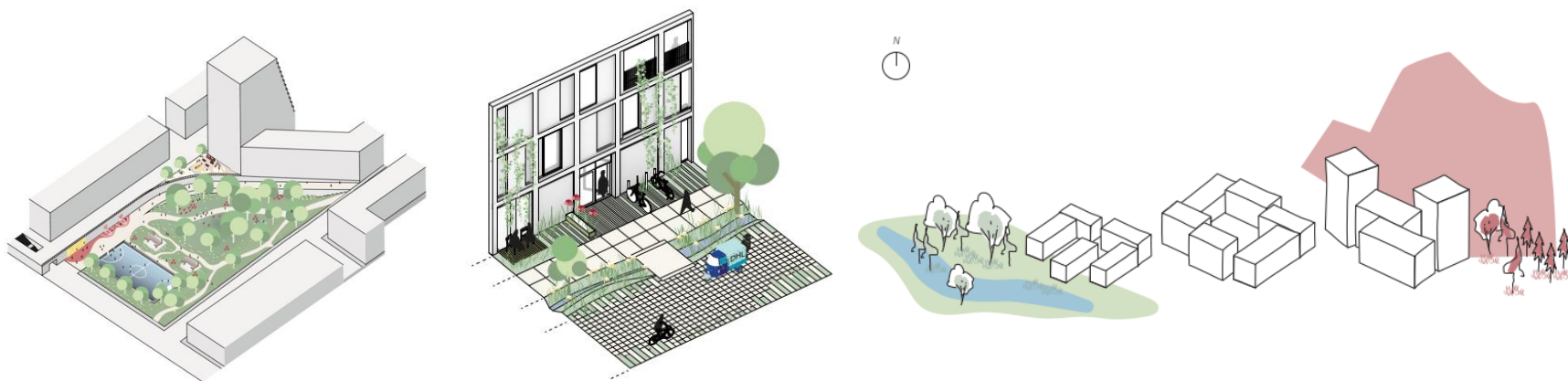
Définition de la perception et de l'usage du site

2^{ème} workshop: Exigences citoyennes en matière de qualité architecturale et environnementale

- Construire collectivement les ambitions architecturales et environnementales.

Questions clés à discuter:

- Quelle ambiance est souhaité pour le quartier et/ou les îlots?
- Quels sont les éléments clés qui assure la qualité de séjour?
- À quel point l'espace public doit-il ou peut-il être animé ?
- Quelles mesures faut-il prévoir au niveau de l'urbanisme, de l'architecture et des espaces verts pour y arriver?



Quid des résultats des workshops?

1er workshop:
**Un logement pour chaque
situation de vie?**
22/11/2025

Pris en compte dans:

- » Définition et proportions des tailles et types de logement
- » Spatialisation des formes d'habiter
- » Importance de formes d'habiter alternatif

2^{ème} workshop:
**Exigences citoyennes en
matière de qualité architecturale
et environnementale**
10/01/2026

Pris en compte dans:

- » Séparation de lots et îlots
- » Prescriptions de distances, de hauteurs et de formes de bâtiments
- » Conception des frontages publics/privés, limites séparatives, espaces semi-publics
- » Concept de commercialisation

Déroulé workshop du 22.11.2025

Accueil

- | | |
|---------------|--|
| 10:00 – 10:30 | Introduction
<i>récapitulatif du mercredi, explication du déroulement, définition des 4 groupes d'utilisateurs: personne seule, couple sans enfant, couple avec enfants, famille monoparentale</i> |
| 10:30 – 11:30 | Habiter à Metzschmelz |
| 11:30 – 12:15 | Vivre ensemble à Metzschmelz |

Pause

- | | |
|---------------|--|
| 13:00 – 13:15 | Discussion des résultats |
| 13:15 – 13:45 | Modes d'accès au logement à Metzschmelz |
| 13:45 – 14:00 | Conclusions et perspectives |



Merci pour votre attention !