



ELMEN



Conférence de presse: **Elmen – un nouveau quartier pour la commune de Kehlen**

18 juillet 2018



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement



1. Communiqué de presse.....	4
2. Situation géographique du site.....	5
3. Historique.....	5
4. Objectifs et lignes directrices.....	6
5. Masterplan ELMEN.....	8
6. Études techniques.....	16
7. Programme de construction.....	17
8. Conditions d'achat.....	21
9. Conditions d'achat spéciales pour la commune de Kehlen et de Koerich.....	21
10. Calendrier.....	22



1. Communiqué de presse

Les travaux pour le nouveau quartier Elmen, situé dans la commune de Kehlen à Olm, ont débuté le 16 juillet 2018. A terme, ce quartier novateur accueillera entre 800 et 850 ménages. Le mercredi 18 juillet, Marc Hansen, ministre du Logement, et Felix Eischen, député-maire de la Commune de Kehlen, ensemble avec le directeur de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché, Guy Entringer, ont présenté le projet dans tous ses détails.

Le quartier Elmen s'étale sur une surface d'environ 27 ha. Il sera subdivisé en trois villages, organisés autour d'une place centrale, et comprendra entre 800 et 850 logements. Depuis 2014, la totalité des terrains appartient à la Société Nationale des Habitations à Bon Marché. Le plan d'aménagement particulier pour le village central a été approuvé de sorte que les travaux ont commencé le 16 juillet 2018.

En amont de l'élaboration du projet, des entretiens préparatoires ont eu lieu avec les parties prenantes, ceci dans le but d'établir un catalogue de critères de qualité qui tient compte des besoins et demandes de tous les acteurs impliqués.

Ainsi, le concept urbanistique mise sur une utilisation raisonnée de la voiture, de sorte que le stationnement individuel et public seront regroupés dans plusieurs parkings à étages. Un arrêt de bus au cœur du village central, se situant dans un rayon de maximum 300 m de la majorité des logements, complète cette approche.

De même, les espaces de vie publics ont été conçus de sorte qu'ils constituent une prolongation des espaces privés, ceci afin de promouvoir le « vivre ensemble » des habitants du quartier.

A cette fin, l'usage des espaces publics sera multiple et prendra en compte les besoins spécifiques de toutes les tranches d'âge.

De plus, le projet met l'accent sur la diversité et la mixité des ménages, avec un maximum de 50% de logements collectifs et, en même temps, une répartition équilibrée des différents types de logements.

Finalement, le projet prévoit la construction d'un centre sociétair, comprenant une brasserie, une salle de réception et des salles de réunion, ainsi qu'une école fondamentale qui pourra accueillir jusqu'à 200 enfants.

En supportant un tel projet novateur, le ministère du Logement soutient la création de logements, tout en promouvant un changement de mentalité dans le domaine de l'habitation notamment en vue d'un renforcement de la collectivité et du partage. Les maisons témoins seront construites en automne 2018 de sorte que la commercialisation pourra débuter en printemps 2019.





2. Situation géographique du site

Le site du projet est actuellement occupé par des terres agricoles. Il est jouté à l'est par le « Domaine d'Olm », situé sur le territoire de la commune de Kehlen, et au sud par la localité de Capellen, située sur le territoire de la commune de Mamer. Le nord-ouest du site est couvert de champs et de forêts.

Le projet se situe à proximité immédiate de la route d'Arlon et de la route de Luxembourg, bordées de nombreuses activités tertiaires, commerciales et de restauration.

D'une envergure d'environ 27 ha, le site appartient entièrement à la Société Nationale des Habitations à Bon Marché (SNHBM).

3. Historique

Les pourparlers avec les propriétaires des terrains du site ont été entamés dès 2007 pour aboutir en 2014, permettant ainsi à la SNHBM de devenir propriétaire de tous les terrains nécessaires pour la réalisation du projet.

En amont, les potentiels du site ont été analysés et une esquisse de faisabilité a été élaborée afin d'identifier les atouts et faiblesses du site et d'identifier les contraintes ainsi que le potentiel de construction, compte tenu des caractéristiques du site et du contexte urbanistique local. Cette esquisse de faisabilité a été finalisée en juillet 2007.

En 2009, la commune de Kehlen a pris la décision de procéder à une modification ponctuelle de son PAG afin de créer le cadre réglementaire permettant la réalisation du projet.

En 2015, la SNHBM a chargé le bureau d'architectes urbanistes Dewey-Muller à la fois du pilotage du projet du plan d'aménagement particulier (PAP) et de l'élaboration de celui-ci. En ce qui concerne le pilotage du projet, il faut citer les *Startgespräche* (entretiens préparatoires), qui ont eu lieu avec les différentes parties prenantes en début de projet et qui ont permis de compléter le catalogue de critères de qualité afin de guider le processus de planification et de pondérer les différents intérêts.



4. Objectifs et lignes directrices

Les entretiens qui ont été menés au début du lancement de projet (*Startgespräche*) ont permis d'identifier les objectifs et lignes directrices :

Cadre de vie

- quartier charmant avec un haut niveau de qualité de vie
- rechercher une ambiance plutôt rurale, villageoise
- l'homme au centre des préoccupations, un quartier à l'échelle humaine

Protection des ressources naturelles

- intégrer des mesures d'atténuation dans le projet pour compenser les incidences sur l'environnement
- gérer soigneusement la ressource « sol » (respect de la topographie, déblais et scellement raisonnables)
- développer un concept de gestion et de rétention des eaux de pluie intégré
- rechercher l'ensoleillement optimal dans le cadre de l'implantation des constructions
- miser sur l'économie d'énergie et l'utilisation de matériaux durables

Paysage

- développer le projet sur base de l'identité du lieu
- veiller à une bonne intégration dans le paysage
- prévoir des corridors de maillage écologique

Mobilité

- concevoir un urbanisme induisant une utilisation raisonnée de la voiture
- placer les transports en commun et la mobilité douce au centre du concept

Morphologie urbaine

- prévoir plusieurs entités urbaines / subdiviser ces entités urbaines (quartiers dans le quartier)
- éviter les grandes formes, l'uniformité et les grands axes hors échelle
- privilégier la diversité, la multiplicité et la petite échelle

Espaces verts

- quartier à proximité de la nature avec beaucoup de verdure
- quartier vert avec peu de voitures
- induire de la biodiversité à l'intérieur des quartiers

Espaces publics

- créer des espaces publics bien pensés, fonctionnels et soignés
- veiller à induire un haut niveau de qualité de vie dans les espaces publics
- prévoir des points de rencontre et des espaces de convivialité

Types de logement

- imaginer et mélanger une multitude de types de logements différents
- veiller à ce que les logements soient abordables
- miser sur le pragmatisme, la faisabilité et l'économie des moyens

Adaptabilité

- développer un projet intemporel
- faire ressortir le caractère innovateur du projet (projet pilote)
- développer des nouvelles formes d'habitat
- s'autoriser une marge de manœuvre pour l'expérimentation
- penser aux besoins du futur / développer un projet porteur d'avenir

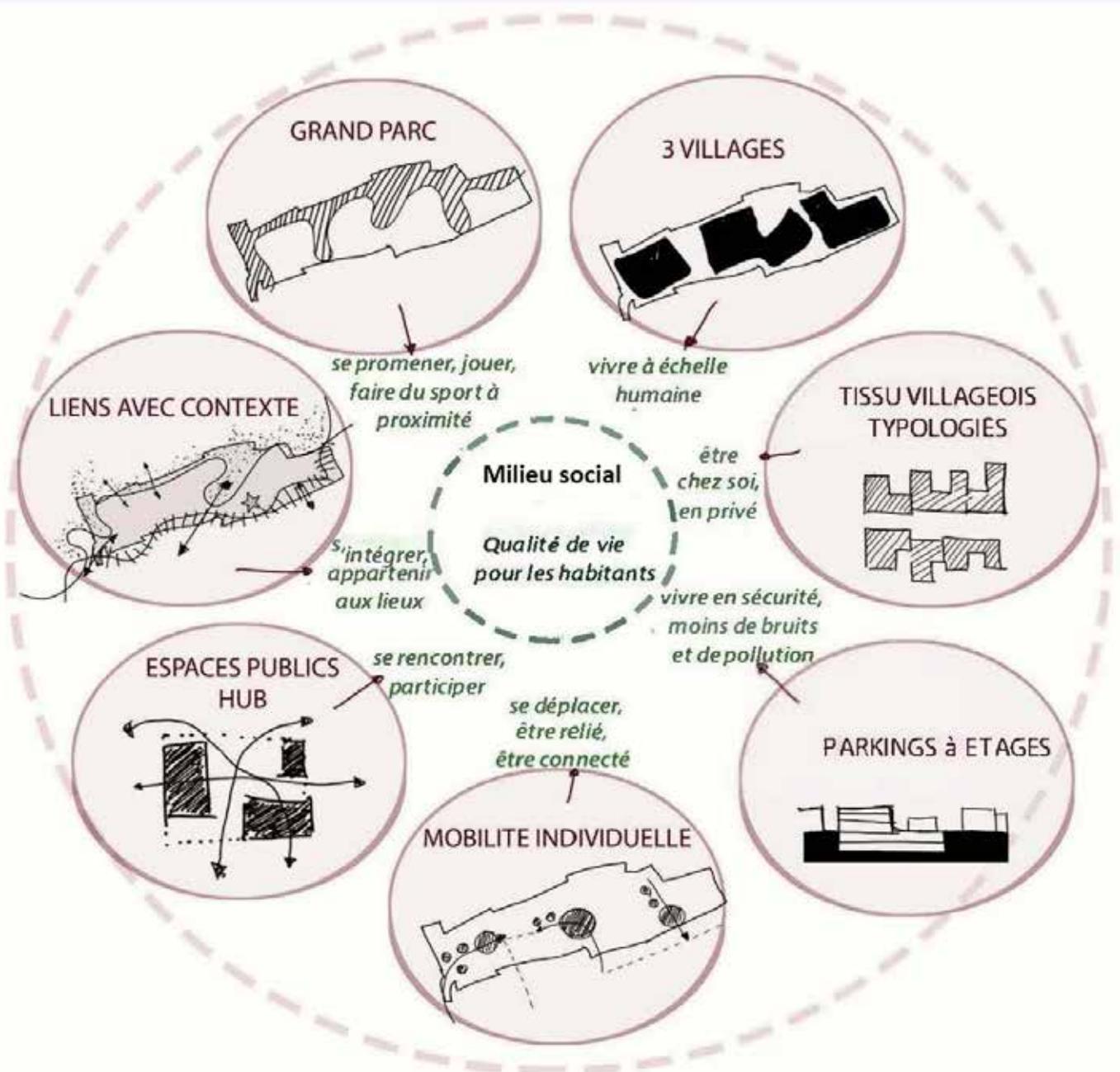


Schéma de concept général ELMEN



5. Masterplan ELMEN

Le Masterplan ELMEN est fondé sur une approche pluridisciplinaire : toutes les études ayant trait au génie urbain, à l'environnement et à la mobilité ont été menées en amont ou en parallèle afin que le projet d'urbanisme ait une assise fiable et puisse être transposé rapidement au niveau du projet d'exécution sans modifications substantielles, une fois les différents plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ) adoptés.



Masterplan ELMEN



Caractéristiques du site

Les fonds couverts par le Masterplan ELMEN se situent au sud-ouest de la commune de Kehlen. Ils sont adjacents au Domaine d'Olm qui se trouve sur le territoire de la commune de Kehlen ainsi qu'à la localité de Capellen, située sur le territoire de la commune de Mamer.

Au sud, les fonds sont délimités par la route d'Olm, respectivement par le centre de réadaptation de la ligue HMC. A l'est, ils donnent sur la rue de Goetzange et à l'ouest et au nord, ils jouxtent des terres agricoles ainsi que les forêts Fetzbesch et Laatebesch.

Le site est légèrement vallonné. Il présente trois points bas au lieu-dit *Geisseweier*, au lieu-dit *Gröndchen* et au carrefour entre la route d'Olm et la rue de Goetzange, ainsi que deux points hauts au lieu-dit Schantz et sur la partie ouest du lieu-dit Sigelsriech. Au nord du site, sur le territoire de la commune de Koerich et à environ 230 m de la limite des fonds couverts par le projet d'envergure ELMEN, se situe une petite station d'épuration ainsi que le cours d'eau *Olmerbaach*.

Morphologie urbaine

De l'obligation de réserver les parties les plus basses du terrain à la rétention des eaux pluviales et de suivre au plus près les courbes de niveau est née l'idée de subdiviser le site en trois parties distinctes et de concevoir ces parties comme trois villages.

Ensembles urbains et identités

Ces trois villages de taille et de forme distincts sont séparés par des coulées vertes accueillant différents types d'espaces extérieurs, tout en étant reliés grâce au réseau d'aménagements finement maillé couvrant tout le site.

L'idée de renoncer au stationnement individuel sur chaque parcelle et de regrouper le stationnement individuel et public dans des parkings à étages disposés le long des voies reliant le village central au CR 103 a des retombées multiples.

A partir du moment où il ne faut plus prévoir des emplacements de stationnement sur les parcelles des maisons unifamiliales et plurifamiliales et où le stationnement public ne se fait pas dans les rues, de nouvelles opportunités émergent :

- réduction substantielle de la présence de voitures dans l'espace public
- diminution des conflits et dangers lors des déplacements à pied et à bicyclette
- animation de l'espace public de jour et de nuit
- réduction de la taille des parcelles
- absence de rampes d'accès aux parkings collectifs
- pas de rez-de-chaussée surélevés pour minimiser la longueur des rampes d'accès aux parkings collectifs



Division du site en 3 villages entourés d'un parc

- pas de rez-de-chaussée inanimés et opaques dus à la présence de portes de garages
- reculs avant substantiellement réduits
- largeur de la voirie réduite (sauf aux croisements pour le passage de véhicules de service et de secours)
- espaces extérieurs privatifs de plain-pied avec les rez-de-chaussée
- succession d'espaces-rue et de placettes à échelle humaine
- réduction de la quote-part de domaine public réservé au stationnement au profit de la plantation d'arbres

Gestion du stationnement

Pour la fonction logement et toutes les autres fonctions autorisées selon le PAG en vigueur, les ratios de parking s'orientent d'après les chiffres usuels dans la commune de Kehlen. Il s'agit d'encourager les habitants à avoir recours à des modes de déplacements adaptés aux distances à parcourir et, par ce biais, de favoriser les modes déplacements doux avec tous les avantages qu'ils signifient : autonomie des enfants, exercice physique, convivialité, diminution de la pollution et du bruit, etc.

De plus, pour rendre l'utilisation des transports publics plus attractive que celui de la voiture individuelle, l'arrêt de bus est prévu au cœur du village central sur la place du village rassemblant toutes les commodités du quotidien ainsi que les équipements collectifs et les infrastructures publiques nécessaires à la viabilité du projet ELMEN.

Desserte, mobilité et stationnement

Desserte

Le concept urbanistique mise sur une utilisation raisonnée de la voiture. Le stationnement des voitures individuelles est regroupé dans des parkings à étages placés de manière à ce que la distance entre un logement et un emplacement de stationnement soit de maximum 200 mètres. L'arrêt de bus se situe au cœur du village central. Sa localisation a été choisie afin que la grande majorité des logements se situe dans un rayon de maximum 300 m.



3 villages et 3 HUBs de mobilité



Le concept paysager

Le concept paysager a été développé en étroite concertation avec les urbanistes et ingénieurs impliqués dans le projet ELMEN, puisque l'organisation urbanistique et l'infrastructure technique ont un impact considérable sur les multiples usages des espaces extérieurs.

Ces derniers, en tant qu'extension des espaces de vie, doivent pouvoir être utilisés au quotidien de la même manière que les logements et les maisons pour que le « vivre dehors » commence avec le « vivre devant la porte » et induise un « vivre ensemble » de qualité.

Intégration paysagère

La planification paysagère tient compte des facteurs paysagers naturels présents. Les bâtiments sont implantés en suivant les courbes de niveau. Les points bas du terrain naturel restent libres de toute construction afin de maintenir les flux naturels des eaux de surface et des masses d'air froid, ainsi que les échanges d'air. Il en résulte un effet positif et durable sur le climat urbain.

Les bords des villages sont perméables. Les structures paysagères en place restent appréhendables et sont aisément accessibles. Les chemins existants sont intégrés au réseau planifié et connectés au tissu urbain. Toutes les eaux pluviales en provenance des surfaces consolidées sont collectées et acheminées vers les auges de rétention principales moyennant un système de rigoles et de canaux épousant la topographie en passant par des petites aires de rétention intermédiaires faisant office de tampon.

Ainsi, en cas de fortes précipitations, les eaux pluviales peuvent percoler et s'évaporer, respectivement s'écouler de manière temporisée pour regagner le ruisseau jouxtant le site. L'ensemble de chemins orientés nord-sud et est-ouest assure également la ventilation des différents quartiers. Bordés et parsemés de structures vertes abondantes constituées d'arbres à grande ou à petite couronne, selon le cas, ces chemins forment non seulement un réseau d'ambiance attractif mais contribuent également à améliorer la qualité de l'air, à retenir les poussières et à réduire les températures estivales extrêmes. Lorsque les chemins sont accessoires, ils sont réalisés en matériaux perméables, permettant également l'évaporation des eaux pluviales.

Une approche inclusive

L'usage des espaces publics est multiple, qu'il s'agisse des espaces-rue accueillant toutes sortes d'activités ou d'espaces de jeux et de ballade informels en bordure du site. Les besoins spécifiques de toutes les tranches d'âge sont pris en compte : des jardins et terrasses à usage privatif, des espaces collectifs pour les maisons plurifamiliales, des voies de desserte ouvertes aux jeux, des placettes de voisinage, des places de quartier, des espaces brassant les usagers des hubs de mobilité, ainsi qu'une place centrale, la place du village, rassemblant les équipements collectifs et publics et faisant la transition avec le parc central.

La géométrie de la plupart des places est irrégulière et leurs bords ne sont pas tranchants en raison des transitions douces y prévues. La hiérarchie des lieux, places et parcs est conçue en vue de favoriser la convivialité et de créer des quartiers distincts. Toutes les interfaces sont à usages multiples et intégrés au paysage. Cette transition nécessite beaucoup de terrain et compense les déficits en espace résultant de la densité de construction relativement élevée. Finalement, les bords des villages sont également des espaces de repli pour les adolescents et jeunes adultes.

Un premier PAP NQ (plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ») correspondant au village central a été approuvé par le ministre de l'intérieur. Sa délimitation et sa géométrie ont été choisies de manière à ce que les équipements collectifs et les infrastructures techniques nécessaires puissent être réalisés dès la première phase, assurant ainsi la viabilité du village central réalisé en premier lieu.



Vue depuis le parc vers la place centrale



Rue piétonne interne

Chiffres-clé

Chaque village sera couvert par un PAP NQ distinct. Le Masterplan ELMEN préfigure la partie urbanistique de chacun de ces PAP NQ, sans toutefois la figer.

Le Masterplan ELMEN couvre une surface de près de 27 ha. Il comprend 16 ha de domaine privé (soit 59 %) et 11 ha de domaine public (soit 41 %). ELMEN accueillera entre 800 et 850 logements.

Sachant que seul le PAP NQ 01 est approuvé, les chiffres-clé pour le village central sont définitifs, alors que les chiffres-clé pour les 2 autres villages sont encore susceptibles de changer.

PAP NQ 01_ELMEN 01 - village central

Surface:	15,38 ha
Unités de logement :	388
Maisons unifamiliales :	194
Appartements :	194
-destinés à la vente:	98
-destinés à la location:	96



Le village central

Le village central

Organisation générale

Le village central est cerné par deux bandes d'espaces verts publics qui le séparent des deux autres villages à l'est et à l'ouest. Il se développe autour du parc central au point le plus bas, où sont placés les bassins de rétention. Ce parc est connecté au sud à la place du village. Il est subdivisé en trois quartiers, organisés autour de la place du village. Les rues sont orientées selon la topographie existante, ce qui permet de développer une morphologie urbaine différente pour chaque quartier.

Le village central est structuré par l'allée centrale, qui traverse la place du village et dessert les parkings à étages des quartiers nord et sud. Le quartier est du village central, est accessible directement depuis le CR103.

Mixité des typologies

Conformément au PAG en vigueur, le PAP NQ ELMEN 01 prévoit une quote-part de logements de type collectif de maximum 50%, tout en proposant une répartition équilibrée des différents types de logements dans un souci de ne pas créer des enclaves avec des habitants aux besoins et profils identiques.

Le projet mise sur la diversité et la mixité, ce qui se traduit par une gamme de types de logements variée et un souci de mélanger la localisation des types en fonction de l'orientation et de la topographie.

Le projet, à caractère essentiellement résidentiel, présente une importante mixité de type d'habitations :

- les maisons unifamiliales qui s'organisent sur 2 à 3 niveaux et se déclinent en une dizaine de typologies.
- les maisons plurifamiliales qui sont des bâtiments de maximum trois niveaux, avec 2 à 3 appartements par niveaux, à l'exception des bâtiments plus denses autour de la place. Certaines maisons plurifamiliales de la place du village possèdent des rez-de-chaussée commerciaux.

Mobilité

A l'ouest du village central, l'allée centrale assurant l'accès au village adjacent, permet la connexion avec la route d'Arlon au niveau de la commune de Mamer. Dans cette allée peuvent circuler véhicules individuels et bus.

Les véhicules individuels ne peuvent stationner que dans les parkings à étages. Aucune rue carrossable ne dispose d'emplacements de stationnement publics. Les visiteurs doivent donc également stationner leur voiture dans les

parkings à étages. Les rues sont aménagées et dimensionnées de manière à empêcher tout stationnement en bordure et de forcer les automobilistes à rouler au pas. Le passage et l'arrêt dans les rues est cependant permis pour les véhicules de secours, le ramassage des ordures ménagères et les véhicules individuels le temps de déposer des courses par exemple.

Des places pour visiteurs sont réparties dans les différents parkings à étages. Les places pour visiteurs assurant le fonctionnement des équipements collectifs de la place du village sont prévues au niveau du Parkhaus central.

Une aire de type « Kiss and Go » est prévue au début de l'allée centrale, devant l'école.



Placette et Parkhaus

© s.Jaruade



6. Études techniques

Dans l'esprit d'une approche globale valable pour le projet ELMEN, les études techniques ont été entamées dans le cadre de la planification du Masterplan ELMEN et ont été approfondies dans le cadre de l'élaboration du PAP NQ 01 ELMEN. Ainsi, les prochains PAP NQ pour les villages est et ouest auront une base fiable.

Etudes environnementales

Mesures d'atténuation / de compensation et mise en œuvre

Suite aux conclusions de l'étude sur les incidences du projet ELMEN sur le site de nourrissage du milan noir et du milan royal, la SNHBM a initié une étude approfondie en vue de la mise en œuvre des mesures d'atténuation, respectivement de compensation.

Les pourparlers avec les agriculteurs des environs sont clôturés et la SNHBM dispose des terrains agricoles nécessaires à la mise en œuvre des mesures de compensation pour le village central.

Bilan des biotopes

Les pourparlers avec le ministère du Développement durable et des Infrastructures concernant la méthodologie sont clôturés.

Le bilan des biotopes, tel qu'actuellement soumis aux autorités ne concerne que le village central. Grâce aux surfaces acquises par la SNHBM en dehors du site couvert par le Masterplan ELMEN, il sera possible de compenser les déficits constatés sur place.

Etudes techniques

Evacuation des eaux résiduaires

Toutes les canalisations d'eaux usées seront raccordées à un collecteur principal, qui sera posé le long d'*Olmerbaach* vers la station d'épuration existante de Kehlen.

Gestion des eaux pluviales

Sur les terrains privés, l'évacuation des eaux pluviales se fera à ciel ouvert (cunettes en pavés). Dans les voiries de faible envergure, où le débit de ruissellement attendu est faible, l'évacuation des eaux superficielles sera également assurée à ciel ouvert par des cunettes en pavés.

Dans les voiries de plus grande envergure, l'évacuation sera faite par des caniveaux à grille qui seront raccordés aux bassins de rétention ouverts.

Analyse de vestiges archéologiques potentiels

En tout, 125 sondages ont été effectués sous forme de tranchées d'une profondeur moyenne de 50 cm. Des sondages d'une profondeur allant jusqu'à 1,50 m ont été effectués ponctuellement pour documenter la succession des strates du sol.

Des structures romaines ont été détectées sur la parcelle 838/1540 se trouvant à l'extrémité ouest du site. Dans le cadre de la mise en œuvre du PAP du village ouest, des sondages approfondis devront être effectués afin de préciser l'analyse des vestiges archéologiques détectés et de déterminer si ceux-ci méritent une protection et une conservation durables ou s'ils nécessitent une documentation avant la destruction.

Les fonds seront donc à traiter spécifiquement et seront, le cas échéant, soumis à des servitudes spéciales de sauvegarde et de protection. Par contre, les sondages n'ont pas détecté d'autres vestiges archéologiques majeurs sur le site.

7. Programme de construction

Afin de garantir une mixité, la SNHBM a prévu qu'un quart de la totalité des logements sera affecté à la location subventionnée ou abordable et les trois quarts restants à la vente.

Maisons unifamiliales



Répartition des typologies de maisons unifamiliales

Principes de conception

Deux types de maisons unifamiliales de base sont proposés : des maisons en bande et des maisons à patio. Pour chaque type de base, le PAP NQ 01 prévoit une série de variantes en raison de la diversité des orientations et des dimensions des terrains. Les maisons unifamiliales auront, pour leur majeure partie, deux niveaux.

La conception en plan reflète le souci de diversité : une multitude de solutions différentes avec trois ou quatre chambres à coucher et une ou deux salles de bain sont possibles.

Aucune maison ne dispose d'un sous-sol. Pour néanmoins proposer un maximum de surface de stockage, les maisons unifamiliales disposent de débarras. Chaque maison a un accès direct de la rue vers la dépendance.

Concept énergétique

Chaque maison unifamiliale sera chauffée avec un chauffage carbone innovant, cette variante étant la plus avantageuse pour ce qui est du rapport entre les coûts d'installation et de fonctionnement.

Principes de construction et matériaux

Il est prévu de construire toutes les maisons unifamiliales en bois et en conformité avec les dispositions législatives concernant les objectifs énergétiques en vigueur.





Répartition des typologies de maisons plurifamiliales

Principes de conception et programmation architecturale

Des maisons plurifamiliales de tailles différentes sont réparties dans le village pour qu'un maximum de types de logements différents se côtoient. Les logements de type collectif seront de taille et de conceptions variées pour tenir compte d'une multitude de besoins forts différents dans ces types de logements et pousser ainsi encore plus loin l'idée du fin mélange des types de logements. Y seront proposés des logements comptant entre une et quatre, voire cinq chambres à coucher. Le bâtiment mixte bordant la place du village au sud pourra également accueillir des logements en cohabitation.

Les maisons plurifamiliales sont implantées soit à proximité des parkings à étages, soit en bordure du village. Les dimensions des maisons plurifamiliales sont modestes afin de ne pas générer des sauts d'échelle trop importants par rapport aux maisons unifamiliales.



Exemple maison plurifamiliale

Ainsi, le nombre de logements varie entre 3 et 8 unités se répartissant sur un maximum de 3 niveaux.

Il est également prévu de réaliser les maisons plurifamiliales sans sous-sol. Tous les logements disposent d'espaces extérieurs privés. Les maisons plurifamiliales ne seront pas équipées d'ascenseurs, sauf les maisons plurifamiliales jouxtant la place du village.



Exemple maison plurifamiliale

Principes de construction et matériaux

La plupart des maisons plurifamiliales seront construites en dur, méthode traditionnelle.

Concept énergétique

Tout comme pour les maisons unifamiliales, les maisons plurifamiliales seront également chauffées avec un chauffage carbone innovant.



Parkings à étages



Emplacements des parkings à étages

Principes de conception

Les parkings à étages seront tous réalisés par la SNHBM. En principe, chaque parking à étages comporte 4 niveaux en split-level et est ventilé de manière naturelle. Une partie des emplacements est attribuée aux habitants, une autre partie est réservée aux visiteurs, respectivement aux personnes ayant un emploi au sein du quartier. En tout, chaque parking à étages comptera +/- 250 emplacements.

Principes de construction et matériaux

Il est envisagé de réaliser l'ossature des parkings à étages en acier et les dalles et béton armé.

Concept énergétique

La toiture des parkings à étages pourra accueillir des panneaux photovoltaïques. L'énergie ainsi produite pourra être prise en considération au niveau du concept énergétique global pour le village central ainsi que dans une gestion de smart district.



Parking centralisé





Maison pour tous

La maison pour tous

La maison pour tous accueillera un centre sociétaire comportant une grande salle pour des réceptions et des salles de réunion. Elle accueillera également une brasserie ouverte sur la place du village ainsi que le groupe de théâtre faisant partie de la ligue HMC qui y disposera de locaux de répétition avec les locaux annexes nécessaires. Le PAP NQ 01 Elmen prévoit 1.300 m² de surface construite brute pour la maison pour tous.

L'école fondamentale et la maison relais

La Commune de Kehlen prendra en charge l'enseignement fondamental et l'encadrement d'environ 180 à 200 enfants.

Elle a l'intention de réaliser, dès la première phase, une infrastructure scolaire et une structure d'accueil (maison-relais) sur le site. L'infrastructure scolaire est implantée à l'intersection entre la route d'Olm et l'allée principale desservant le village central et est accessible par la place du village.

Principes de conception et programmation architecturale

La Commune de Kehlen sera le maître de l'ouvrage de la maison pour tous et de l'école fondamentale avec sa maison relais. Tous ces équipements sont implantés aux abords de la place du village.

8. Conditions d'achat

Les logements sont vendus à des personnes :

- qui ne sont pas propriétaires d'un autre logement ou qui s'engagent à le vendre
- auxquelles le logement sert d'habitation effective, principale et permanente
- qui remplissent, en principe, les conditions de revenu et de fortune prescrites pour l'obtention des aides étatiques au logement

9. Conditions d'achat spéciales pour la commune de Kehlen et de Koerich

La priorité est réservée aux personnes, qui, au moment de l'achat, remplissent au moins une des conditions suivantes :

- ont les ascendants en ligne directe habitant dans une des communes depuis plus de dix ans
- ont des descendants en ligne directe habitant dans une des communes depuis plus de dix ans et qui ont des enfants à charge
- ont leur domicile depuis trois années au moins dans une des communes
- ont leur lieu de travail depuis trois années dans une des communes



10. Calendrier

- 16.7.2018 Début du chantier
- Automne 2018 Construction des maisons témoins
- Printemps 2019 Construction des bâtiments autour de la place
- Printemps / été 2019 Début commercialisation





Le chantier Elmen au 18.07.2018.





ELMEN

Mon nouveau village

Contact presse:

Christina SCHUERR

Mail : christina.schuerr@ml.etat.lu

Tél : (+352) 247 84 827 / (+352) 621 202 752

Illustrations et photos:

Ministère du Logement, SNHBM, DeweyMuller,

Tetrakayser, STEINMETZDEMEYER, s. Laruade, WW+

