



Notre réf.: 18452/59C

Dossier suivi par : Yves DELCOURT
Tél. 247-84664
E-mail yves.delcourt@mi.etat.lu



Luxembourg, le 4 décembre 2018

Reçu en date du

- 6 DEC. 2018



AVIS

Conformément à l'article 30 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, la cellule d'évaluation, ci-après dénommée « *la cellule* », dans sa séance du 22 novembre 2018, à laquelle assistaient les membres Frank Goeders, Yves Delcourt et Vanessa Sckuvie, a émis à l'unanimité des voix le présent avis au sujet du projet d'aménagement particulier (PAP) concernant des fonds situés à Esch-sur-Alzette, commune de Esch-sur-Alzette, au lieu-dit « *Parc Lankelz* », présenté par le collège des bourgmestre et échevins de la commune précitée pour le compte de la société TRACOL S.A.. Les représentants-experts Stéphanie Smit et Manuel Wirtgen assistaient à la séance.

Le terrain d'une envergure de 3,231 hectares est situé en « zone mixte urbaine [*MIX-u ; COS ≤ 0,65 ; CUS ≤ 2,1 ; CSS ≤ 0,9 ; DL ≤ 110*] » superposée d'une zone soumise à un plan d'aménagement particulier nouveau quartier. Le projet vise l'aménagement de 8 lots et prévoit un programme mixte composé d'un complexe commercial et de bureaux, un hall sportif, un musée du sport et 355 unités de logement collectifs réparties dans 8 immeubles et prévoit une cession de 13,3 % du terrain brut à la commune (domaine public communal). La densité de logements s'élève à 109,9 unités de logement par hectare brut.

- Le projet d'aménagement particulier [PAP] est **conforme** au plan d'aménagement général [PAG] tel qu'en vigueur.
- Quant à la conformité du projet d'aménagement particulier aux objectifs définis à l'article 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 précitée, il convient de tenir compte des





Réf : 18452/59C

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

recommandations suivantes, en ce qui concerne notamment les points **(a) l'utilisation rationnelle du sol et de l'espace et (c) utilisation rationnelle de l'énergie et énergies renouvelables.**

(a) Utilisation rationnelle du sol et de l'espace

a.1. Implantation des constructions des lots 3, 4 et 5

Afin de limiter les nuisances sonores provenant de l'autoroute, il s'avère nécessaire de fermer le corridor nord-sud entre les bâtiments projetés sur les lot 1 et 3, de manière à créer un front bâti par rapport à l'autoroute. En d'autres termes, il y a lieu de créer une connexion bâtie entre le bâtiment du lot 3 et le hall sportif afin de diminuer les résonnances sonores au niveau de la cour intérieure à l'ouest du projet. Dans le même ordre d'idées, une connexion bâtie entre les lots 4 et 5 serait à prévoir. Il s'avère opportun de définir également la matérialité et le revêtement des façades dans la partie écrite afin d'atténuer l'impact du bruit.

(c) Utilisation rationnelle de l'énergie et énergies renouvelables

c.1. Nombre de sous-sols excessif et réflexion sur un parking hors-sol

Force est de constater que le projet prévoit 3 à 4 niveaux de sous-sol, allant jusqu'à 17 mètres de profondeur et ceci sur pratiquement la totalité du site concerné. Ce volume de déblais correspond à environ 345'500 m³, l'équivalent de 29'000 camions d'une capacité de 27 tonnes. L'empreinte carbone excessive liée rien qu'aux déblais projetés, n'est guère en accord avec une politique environnementale durable et écologique. En outre, la pénurie des décharges adéquates en matière de déchets inertes au Luxembourg persiste et est à prendre en considération.

Afin d'éviter ces quantités importantes de déblais, la cellule suggère donc d'adapter le projet et de restreindre les déblaiements à un ou deux sous-sols maximum, ceci en évitant la construction d'un parking en sous-sol et en prévoyant un parking à étages hors-sol en dehors du site concerné. Le cas échéant, celui-ci pourrait, par exemple, s'implanter au sud du nouveau quartier projeté, entre le quartier Nonnewisen et le garage Renault.

Le projet d'envergure Südspidol projeté à proximité du site concerné, évite également la construction de sous-sol et prévoit un parking à étages hors-sol, ce qui est fortement salué par la cellule.



Réf : 18452/59C

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

- Concernant la conformité du projet d'aménagement particulier au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « *quartier existant* » et du plan d'aménagement particulier « *nouveau quartier* » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune, il y a lieu de prendre en compte les observations reprises à l'annexe I, telle que jointe au présent avis, et d'apporter les modifications suivantes :

Partie graphique

- Il y a lieu d'adapter la représentation de la limite de surfaces constructibles pour les constructions souterraines en fonction de la légende fixée dans l'annexe I : Légende-type du plan d'aménagement particulier du RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAP.
- Il y a lieu d'intégrer la délimitation et la contenance des zones du PAG dans le plan d'implantation.
- Il importe de compléter la partie graphique par le réseau d'évacuation des eaux.
- Il y a lieu d'indiquer les reculs des constructions (hors-sol et sous-sol) par rapport aux limites du terrain pour tous les lots.
- Il y a lieu de compléter la partie réglementaire par les mandats des propriétaires ($\frac{1}{2}$ des propriétaires disposant de la $\frac{1}{2}$ de la surface brute des fonds).

Partie écrite

- De manière générale, il y a lieu d'éviter toute disposition dans la partie écrite étant déjà fixée dans la partie graphique. En effet, les dispositions de la partie écrite et de la partie graphique se complètent réciproquement.
- Sous l'article 1.2, l'extrait illustrant le classement des terrains au niveau du PAG est à supprimer et à intégrer dans le rapport justificatif.
- Sous l'article 1.3, le tableau « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » est à supprimer.

Rapport justificatif

- La cellule rend attentif à une incohérence au niveau du tableau « récapitulatif (Annexe I) », du tableau « Données structurantes relatives au PAP (Annexe II) » et de la partie graphique/graphique en ce qui concerne les surfaces à bâtir nette. Par conséquent, il y a lieu d'adapter le calcul des coefficients.



Réf : 18452/59C

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

- Divers

D.1 Article 34 (1) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain : cession des fonds réservés à la voirie et aux équipements publics

Etant donné que le PAP sous avis prévoit une cession inférieure à 25%, une indemnité compensatoire peut être exigée. Le cas échéant, il appartient au conseil communal de définir concrètement la destination des fonds compensatoires dans la délibération portant adoption du présent projet.

En vertu de l'article 34 précité, il y a lieu de rappeler que seuls des travaux de viabilisation du PAP respectivement des mesures urbanistiques en relation directe avec le PAP concerné peuvent être pris en compte. Il est, par conséquent, exclu que l'indemnité compensatoire serve pour financer des travaux d'équipements collectifs visés par l'article 24 de la loi précitée.

Il y a également lieu de rappeler que la simple réfection, réparation ou remplacement d'une voie de desserte ou d'une aire de jeux existante ne peut être mise à charge de l'initiateur du PAP (cf. art. 24 (1) de la loi).

La cellule invite par conséquent, les autorités communales d'exiger une indemnité compensatoire que s'il s'avère que les travaux projetés sont dans l'intérêt propre et direct du PAP concerné.

Toutefois, le conseil communal peut également décider de renoncer à l'indemnité compensatoire. Dans ce cas, la renonciation doit être dûment motivée dans la délibération du conseil communal.

D.2 Logements à couts modérés

La cellule voudrait rendre attentif au fait que l'article 29 (2) de la Loi s'applique en l'occurrence. Comme le présent projet d'aménagement particulier « nouveau quartier » prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités, il y a lieu de fixer, soit dans la partie graphique ou dans la partie écrite du projet, les lots respectivement les logements qui sont destinés à la réalisation de logements à coût modéré, de même que les surfaces construites brute qui sont à dédier au logement à coût modéré. Les



Réf : 18452/59C

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

modalités de vente seront par la suite arrêtées dans la convention, tel que prévue à l'article 36 de la Loi.

D.3 Administration de la gestion de l'eau

Avant que le PAP soit définitivement adopté, il y a lieu de se concerter avec l'Administration de la gestion de l'eau afin d'approuver le concept d'assainissement. La situation des eaux souterraines est un autre aspect à prendre en considération. Compte tenu de l'envergure des sous-sols projetés, il est fort probable que ceux-ci constituent une barrière pour les eaux souterraines causant un rehaussement local de la nappe phréatique. Une étude hydro-géotechnique est à réaliser.

Le Président de la
cellule d'évaluation



Frank GOEDERS



Annexe I : Conformité au RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAP¹

En vue de garantir la conformité du PAP (Référence : 18452/59C) au règlement précité, la partie réglementaire du PAP nécessite d'être complétée par les éléments marqués dans le tableau ci-dessous :

| Fond de plan | PG² | |
|--|-------------------------------------|--------------------------|
| 1.1 échelle (1:1000, 1:500 ou 1:250) | <input type="checkbox"/> | |
| 1.2 application de la légende-type | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| 1.3 délimitation du PAP dressée par un géomètre officiel | <input type="checkbox"/> | |
| 1.4 délimitation des zones du PAG (y compris la délimitation du degré d'utilisation du sol) | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| 1.5 contenance des zones du PAG (y compris la délimitation du degré d'utilisation du sol) [ares] | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| 1.6 courbes de niveau du terrain existant (équidistance 1m) / cote d'altitude en cas de terrain plat | <input type="checkbox"/> | |
| 1.7 contexte urbain existant / cours d'eau et éléments caractéristiques du lieu | <input type="checkbox"/> | |
| Partie réglementaire | PG | PE³ |
| Domaine public | | |
| 2.1 terrains à céder au domaine public | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 2.2 réseaux d'évacuation des eaux pluviales | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| 2.3 emplacements de stationnement publics | <input type="checkbox"/> | |
| 2.4 bassins de rétention | <input type="checkbox"/> | |
| Domaine privé | | |
| 3.1 mode d'utilisation du sol | | <input type="checkbox"/> |
| 3.2 représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour chaque lot / îlot | <input type="checkbox"/> | |
| a. surface du lot / îlot | <input type="checkbox"/> | |
| b. surface construite brute | <input type="checkbox"/> | |
| c. surface d'emprise au sol | <input type="checkbox"/> | |
| d. surface pouvant être scellée | <input type="checkbox"/> | |
| e. hauteurs des constructions (hc et hf ou ha) | <input type="checkbox"/> | |
| f. type et nombre de logements | <input type="checkbox"/> | |
| g. nombre de niveaux (hors sol et sous-sol) | <input type="checkbox"/> | |
| h. type, disposition et nombre de constructions (hors sol et sous-sol) | <input type="checkbox"/> | |
| i. type de toiture | <input type="checkbox"/> | |
| 3.3 courbes de niveau du terrain remodelé (équidistance 1m) | <input type="checkbox"/> | |
| 3.4 délimitation des lots ou îlots | <input type="checkbox"/> | |
| 3.5 dispositions relatives aux dépendances (abris de jardins, car ports, ...) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 3.6 reculs des constructions par rapport aux limites du terrain (hors sol et sous-sol) | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| 3.7 nombre d'emplacements de stationnement privés | | <input type="checkbox"/> |
| 3.8 deux coupes significatives (conformément à la légende-type) | <input type="checkbox"/> | |
| 3.9 courbes de niveau du terrain remodelé (équidistance 1m) public | <input type="checkbox"/> | |
| Documents complémentaires | | |
| 4.1 mandats des propriétaires (½ des propriétaires disposant de la ½ de la surface brute des fonds) | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| 4.2 version numérique (modèle vectoriel et PDF) de la partie réglementaire | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

¹ Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.

² PG : partie graphique du PAP

³ PE : partie écrite du PAP