



Notre réf.: 18512/59C

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



Luxembourg, le 31 janvier 2019

Reçu en date du

- 4 FEV. 2019



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 17 janvier 2019, 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 « rue de Neudorf », présenté par le collège des bourgmestre et échevins de la commune précitée pour le compte de la société MEL LUX IMMO SÀRL. La représentante-expert Stéphanie Smit assistait à la séance.

Le terrain d'une envergure de 5,09 ares est situé dans le « *secteur urbanisée II* ». Le projet vise l'aménagement d'un lot destiné à la construction de 20 unités de logement projetés dans 1 immeuble. Aucune cession au domaine public communal n'est prévue. La densité de logements s'élève à 392,9 unités de logement par hectare brut.

- En ce qui concerne la conformité par rapport au plan d'aménagement général [PAG], il y a lieu de constater que le projet d'aménagement particulier [PAP] **déroge ponctuellement** aux dispositions réglementaires de ce dernier, par le biais du mécanisme prévu à l'article 108bis, paragraphe 1 de la loi susmentionnée, qui dispose que « *les plans et projets d'aménagement général fondés sur la loi du 12 juin 1937 (...) peuvent être également*



Réf : 18512/59C

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

modifiés et complétés ponctuellement par un plan d'aménagement particulier dont le contenu des parties graphique et écrite correspond à celui du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » établi conformément à la procédure prévue à l'article 30, à condition qu'une telle modification ponctuelle s'avère indispensable pour améliorer la qualité urbanistique du plan d'aménagement particulier ».

Les dérogations portent sur les articles du PAG de la commune d'Esch-sur-Alzette suivants :

- l'article 2.1 (Titre I) selon lequel, il y a lieu de prévoir des surfaces réservées à des plantations nouvelles.
Or, le projet ne prévoit pas d'ajouter de nouvelles plantations.
- l'article 5.2 (Titre II) selon lequel au moins 65% de la surface libre doit être aménagée en espace de verdure.
Or, le projet ne prévoit pas d'aménager d'espaces de verdure.
- l'article 16.1 (Titre II) selon lequel la surface maximale constructible est fixée à 65% de la surface de la parcelle.
Or, le projet prévoit une surface maximale constructible égale à la surface de la parcelle.
- l'article 17 (Titre II) qui impose une profondeur maximale de 15m.
Or, le projet autorise une profondeur de construction supérieure à la valeur définie par l'article 17.
- l'article 21.1 (Titre II) selon lequel une construction englobant plusieurs parcelles n'est possible que si la distance entre murs coupe-feu est de 25m maximum.
Or, le projet prévoit une longueur totale du bâtiment de plus de 31m.
- l'article 21.2 (Titre II) selon lequel les façades, toitures et volumes doivent s'inspirer du rythme des bloc d'immeubles existants.
Or, le projet prévoit une toiture plate.
- l'article 11.2.1 (Titre III) selon lequel les toitures autres que mansardées, doivent s'inscrire à l'intérieur d'un profil équilatéral de 40 degrés au maximum.
Or, le projet autorise un gabarit en dehors des limites prescrites par l'article précité.



Réf : 18512/59C

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

- l'article 15.2 (Titre III) selon lequel le rythme originel des largeurs d'immeuble et des toitures est à conserver.

Or, le projet prévoit une longueur totale du bâtiment de plus de 31m et une toiture plate.

- La cellule est d'avis qu'en l'occurrence, les dérogations envisagées sont justifiées dès lors qu'elles permettent d'améliorer la qualité urbanistique du PAP.
Néanmoins, la cellule estime que les dérogations aux **articles 21.1** (titre II), **21.2** (titre II) et **15.2** (Titre III) ne sont justifiées que sous la condition selon laquelle, il y a lieu de définir dans la partie écrite du PAP que le rythme architectural des façades doit se baser sur l'ancien parcellaire. Dès lors, les façades avant et arrière du bâtiment devront être rythmées par 3 séquences verticales puisque le présent PAP regroupe 3 anciennes parcelles. En effet, les façades doivent préserver le rythme des immeubles avoisinants de petites dimensions afin de préserver l'échelle humaine de la rue et d'assurer un raccord harmonieux du projet dans son contexte.
- 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 recommandations suivantes, en ce qui concerne notamment le point **(b) le développement harmonieux des structures urbaines et rurales**.

En l'occurrence, le présent PAP participe à la valorisation du quartier et génère une bonne qualité urbanistique. Néanmoins, la cellule invite les autorités communales à prescrire des règles précises dans le cadre de la refonte du PAG, qui veillent à conserver l'échelle humaine et le rythme architectural caractéristique des quartiers existants afin d'éviter une mutation profonde du tissu bâti existant, notamment le long de la rue de Neudorf.

Par ailleurs, il y a lieu de veiller à ce que les maisons d'habitation de type unifamilial ne soient pas progressivement démolies en vue d'y réaliser des immeubles résidentiels afin de conserver un quartier urbain à échelle humaine.

b.1 Échelle humaine et intégration du projet dans le tissu urbain existant

Il importe de veiller à l'intégration du projet dans le contexte urbain environnant, notamment par le rythme architectural des façades tel que décrit en amont.

- 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



Réf : 18512/59C

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

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 importe de compléter la partie graphique par le réseau d'évacuation des eaux.

Partie écrite

- Il y a lieu d'ajouter un article dans la partie écrite qui définit le rythme architectural des façades.
- Il y a lieu de préciser que le projet ne prévoit aucune cession au domaine public dans la partie écrite.

Rapport justificatif

- Un plan d'axonométrie est à intégrer dans le rapport justificatif.

- Divers

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.



Réf : 18512/59C

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

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).

Dès lors, la cellule invite 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.

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 : 18512/59C) 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 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 type="checkbox"/>	
1.5 contenance des zones du PAG (y compris la délimitation du degré d'utilisation du sol) [ares]	<input 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 checked="" 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 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 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