



Notre réf.: 18594/59C



Dossier suivi par : Laura PANNACCI  
Tél. 247-74641  
E-mail [laura.pannacci@mi.etat.lu](mailto:laura.pannacci@mi.etat.lu)

Luxembourg, le 3 juin 2019

Reçu en date du

06 JUIN 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 16 mai 2019, à laquelle assistaient les membres Frank Goeders 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 d'Esch-sur-Alzette, au lieu-dit « Grand Rue », présenté par le collège des bourgmestre et échevins de la commune précitée pour le compte de la société F&S Real Estate SARL. Les représentants-experts Stéphanie Smit et Manuel Wirtgen assistaient à la séance.

Le terrain d'une envergure de 11,04 ares est situé en « *zone urbanisée I* ». Le projet vise l'aménagement d'un lot destiné à la construction de 8 unités de logements collectifs et d'une structure d'accueil pour enfants, projetés dans un immeuble. Aucune cession au domaine public communal n'est prévue. La densité de logements s'élève à 72,5 unités de logement par hectare brut.

- En ce qui concerne la conformité par rapport au plan d'aménagement général [PAG] actuellement en vigueur, 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 modifiés et complétés ponctuellement par un plan d'aménagement particulier dont le contenu des parties graphique et écrite correspond à celui du plan*



Réf : 18594/59C

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

*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:

- **Article 5 (Titre II)**  
Pour les parcelles d'une profondeur supérieure à 30,00m au moins 80% de la surface libre doit être aménagée en espace de verdure. Or, le PAP ne fixe aucun pourcentage minimal d'espace de verdure.
- **Article 7 (Titre II)**  
Les prescriptions dimensionnelles des terrasses divergent de celles fixées à l'article référent.
- **Article 21 (Titre II)**  
Le projet autorise une toiture plate et une distance entre murs coupe-feu de 25,00m, au lieu des 20,00m fixé par le PAG.
- **Article 11.2.1 (Titre III)**  
Les toitures doivent se trouver à l'intérieur d'un profil équilatéral de 40 degrés au maximum. Or, le projet autorise un gabarit ne respectant pas le gabarit théorique.
- **Article 15.2 (Titre III)**  
Lors de modifications et de constructions nouvelles, le rythme originel des largeurs d'immeuble et des toitures est à conserver. Or, le PAP prévoit une toiture plate pour la nouvelle construction.

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. Toutefois, la dérogation portant sur l'article 5 du titre II est à nuancer. En effet, il importe que l'aménagement extérieur, projeté sur la dalle du sous-sol, soit aménagé en espace de verdure à concurrence de 50% minimum.

- 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 les points (a) le



Réf : 18594/59C

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

**développement harmonieux des structures urbaines et rurales, (b) le développement d'une mixité et d'une densification, (c) la sécurité, salubrité, hygiène publique.**

### **(a) Développement harmonieux des structures urbaines et rurales**

#### **a.1 Intégration et gabarit du bâtiment**

L'un des enjeux majeurs du présent projet est de veiller à la bonne intégration du bâtiment dans son contexte urbain environnant, particulièrement parce que celui-ci s'implante en seconde position et en intérieur d'îlot.

Dès lors, il importe que la nouvelle construction se subordonne à la structure primaire de l'îlot, notamment en terme de gabarit afin de respecter la structure du tissu urbain de l'îlot. Par conséquent, la cellule préconise de limiter la hauteur de la construction à 3 niveaux hors-sol. Cette recommandation va de pair avec les observations formulées au point c.1.

### **(b) Développement d'une mixité et d'une densification**

#### **b.1 Mixité des fonctions**

La cellule salue la démarche de projeter une structure d'accueil pour enfants à proximité de l'école fondamentale et du centre-ville. Cet emplacement semble être une réponse adéquate face aux besoins du quartier.

Dans ce contexte, il y a lieu de souligner qu'il importe de maintenir les équipements scolaires à l'intérieur des quartiers, ceci afin de générer des quartiers vivants et attractifs et de permettre à une part importante des enfants de joindre lesdits équipements à pieds.

Toutefois, la cellule attire l'attention sur le fait que l'implantation d'une maison relais surmontée de logements collectifs en intérieur d'îlot entrainera des nouvelles nuisances pour les habitants avoisinants.

Par conséquent, il importe de maîtriser et d'atténuer l'impact sonore et visuel du nouveau bâtiment sur son environnement, d'une part en diminuant le gabarit du volume de construction et d'autre part, en projetant un aménagement extérieur qualitatif qui prévoit des arbres et de la végétation faisant office d'écran visuelle (cf. b.3).

La réduction du gabarit de construction permet non seulement de préserver une certaine intimité pour les habitants avoisinants mais également, de garantir un ensoleillement suffisant pour les espaces extérieurs privés des parcelles situées au nord et nord-est du projet concerné.



Réf : 18594/59C

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

### **(c) La sécurité et la salubrité**

#### **c.1 Accessibilité pour le « corps grand-ducal incendie & secours » (CGDIS)**

La cellule s'interroge sur l'accessibilité de la construction projetée à l'intérieur de l'îlot pour les pompiers en cas d'incendie. La cellule renvoie aux prescriptions de prévention d'incendies, citées dans le document CGDIS PRV 1.1 sous l'article 8.6.6 qui prescrit une hauteur maximale de 7m pour les constructions qui ne sont pas accessible par des échelles de pompiers.

Par conséquent, la cellule conseille fortement de prendre contact avec le « corps grand-ducal incendie & secours » (CGDIS) pour vérifier la conformité du projet face à cette problématique et de tenir compte des observations formulées au point a.1.

- 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'appliquer la légende-type du plan d'aménagement particulier du RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAP pour les limites des surfaces constructibles pour les constructions souterraines.
- Il y a lieu d'intégrer 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 de rectifier le nombre de niveaux du lot repris dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol conformément aux coupes projetées (cf. niveaux en sous-sol).

#### **Partie écrite**

- Dans la partie écrite, il y a lieu de préciser le taux de terrains à céder au domaine public.



Réf : 18594/59C

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

- 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 à 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.

Le Président de la  
cellule d'évaluation



Frank GOEDERS



## Annexe I : Conformité au RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAP<sup>1</sup>

En vue de garantir la conformité du PAP (Référence : 18594/59C) au règlement précité, la partie réglementaire du PAP nécessite d'être complétée par les éléments marqués dans le tableau ci-dessous :

<b>Fond de plan</b>	<b>PG<sup>2</sup></b>		
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 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"/>		
<b>Partie réglementaire</b>		<b>PG</b>	<b>PE<sup>3</sup></b>
<b>Domaine public</b>			
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"/>		
<b>Domaine privé</b>			
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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>		
3.9 courbes de niveau du terrain remodelé (équidistance 1m) public	<input type="checkbox"/>		
<b>Documents complémentaires</b>			
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"/>

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> PG : partie graphique du PAP

<sup>3</sup> PE : partie écrite du PAP