LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Intérieur

Notre réf.: 19615/59C

*57476*

Dossier suivi par : Elena LALUEZA
Tél. 247-74641
E-mail elena.lalueza@mi.etat.lu

Reçu en date du
- 4 AVR. 2023
ESCH

Luxembourg, le 31 mars 2023

# 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 23 mars 2023, à laquelle assistaient les membres Claude Schuman, Yves Delcourt, Elena Lalueza et Vanessa Sckuvie, a émis à l'unanimité des voix le présent avis au sujet du projet de modification du plan d'aménagement particulier (PAP) approuvé en date du 01.06.2005 sous la référence 14260/59C à Esch-sur-Alzette, Ville d'Esch-sur-Alzette, au lieu-dit « Couronne de Chêne », présenté par le collège des bourgmestre et échevins de la commune précitée pour le compte de l'administration communale. Les représentants-experts Stéphanie Smit et Manuel Wirtgen assistaient à la séance.

Le terrain d'une envergure d'environ 2 hectares fait partie du « quartier existant » et est classé d'une part en *« zone d'habitation 1 PAP approuvé [HAB-1•PAP[1]] »* et d'autre part en *« zone d'habitation 2 PAP approuvé [HAB-2•PAP[1]] »*. Le projet vise à modifier et à remplacer le PAP approuvé portant la référence 14260/59C. La modification ponctuelle du PAP porte sur les lots A2-A3 et A4 et a pour objectif d'adapter les gabarits constructibles et d'augmenter le nombre de logements collectifs de 22 à 40 unités. Aucune nouvelle cession au domaine public communal n'est prévue. La densité de logements de l'ensemble du PAP s'élève à 71,9 unités de logement par hectare brut.

- Le projet d'aménagement particulier [PAP] **est conforme** au plan d'aménagement général [PAG] ainsi qu'au plan d'aménagement particulier « quartier existant [QE] » tel qu'en vigueur.

[1] **Art. 1.1.1** respectivement **Art. 3.1.1** du PAP QE : *secteurs dont les prescriptions proviennent d'un plan d'aménagement particulier dûment approuvé par le Ministre de l'Intérieur et qui est maintenu.*

- 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 importe de tenir compte des considérations suivantes, en ce qui concerne notamment le point **(b) le développement harmonieux des structures urbaines et rurales.**

**(b) Développement harmonieux des structures urbaines et rurales**

b.1 Agrandissement de l'espace public vert devant le lot A2-A3

La cellule avise favorablement la densification du front-bâti le long de la rue de Belvaux. Toutefois, il ne faut pas que celle-ci se fasse au détriment de la qualité de vie des habitants du quartier. Or le projet sous avis réduit de manière conséquente l'espace vert public, alors que l'augmentation de logements collectifs exigerait, au contraire, un aménagement vert plus vaste. La cellule est d'avis que la modification proposée de l'espace vert ne répond pas aux critères d'un développement urbain de qualité.
Par conséquent, il importe d'agrandir l'espace public vert projeté tel qu'illustré sur l'esquisse N2 ci-jointe.

b.2 Réaménagement des niveaux hors-sol des immeubles A3 et A4 afin d'éviter un accès de secours en seconde position

Force est de constater le bâtiment A3 (III+1R+2S) dispose de 3 niveaux hors-sol augmenté d'un étage en retrait. Or cela signifie que l'aménagement d'un accès pompier est à prévoir afin de répondre aux prescriptions requises quant à la sécurité en cas d'incendie. Toutefois, l'aménagement d'une telle voie de circulation ne ferait qu'envahir le peu d'espace vert dédié aux résidents et irait à l'encontre d'un développement urbain harmonieux, générant des espaces résiduels devant rester libres d'obstacle, tel que l'esquisse N1 ci-jointe l'illustre.
Par conséquent, il importe de réaménager les niveaux hors-sol des immeubles concernés afin d'éviter une telle configuration.
Dès lors, la cellule insiste sur le fait qu'il importe de limiter la hauteur à 3 niveaux hors-sol pour la partie du bâtiment A3 implantée parallèlement à la zone résidentielle centrale, tel que c'est le cas pour l'immeuble A1. (Cf. esquisse)
En contrepartie, le front-bâti des immeubles A3 et A4 implanté le long de la rue de Belvaux, peut être augmenté d'un niveau hors-sol (IV+1R+2S), tel qu'illustré sur l'esquisse N2.

b.3 Réaménagement du dénommé lot « B2 »

Force est de constater que le PAP initial a été approuvé en 2005 et que les visions urbanistiques ont fortement évoluées depuis 18 ans.
Vu qu'une modification ponctuelle du PAP est en cours, la cellule préconise également de retravailler le dénommé lot « B2 » afin d'améliorer la qualité urbanistique du quartier. Dans ce contexte, il est recommandé de supprimer les emplacements de stationnement des volumes principaux ; ceci afin d'améliorer la qualité de l'espace-rue où les enfants pourront jouer sans se préoccuper de la présence de la voiture.
Dès lors, la cellule suggère d'aménager des cars-port le long de la rue centrale et à l'entrée de la zone résidentielle, tel qu'illustré sur l'esquisse ci-jointe N3.
Cette démarche permet de supprimer les portes de garages et de créer des façades principales animées avec des ouvertures, améliorant nettement la qualité urbanistique de la rue.
En vue de la mise en place à proximité directe du quartier d'un arrêt du tram rapide reliant Luxembourg-ville et la région du Sud (horizon 2035), la cellule suggère de réduire le nombre d'emplacement privé à une place pour les maisons du dénommé lot « B2 ». (Cf. esquisse N3)

- 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 jointe au présent avis et d'apporter les modifications suivantes :

Partie graphique

- Les tableaux de représentation schématique du degré d'utilisation du sol sont erronés pour l'ensemble des maisons en bande dénommées lots « B1 » et « B2 ». Chaque maison dispose de son propre lot et, dès lors, de son propre tableau de représentation schématique. Le lot dénommé « B1 » est à subdiviser en 24 lots (B1.1 - B1.24) et le lot dénommé « B2 » en 12 lots (lots B2.1- B2.12).

- Sur le plan d'implantation, il y a lieu de supprimer l'inscription « limite PAP : 22a23ca ».

- Il y a lieu d'indiquer la délimitation des lots de manière claire et distincte. Il est par exemple impossible de lire clairement la limite des lots A1, A2, A3 et A4 et l'espace public.

- Comme les espaces publics ont déjà été cédés, ceux-ci ne sont plus à représenter avec la légende « terrains cédés au domaine public communal ».

Partie écrite

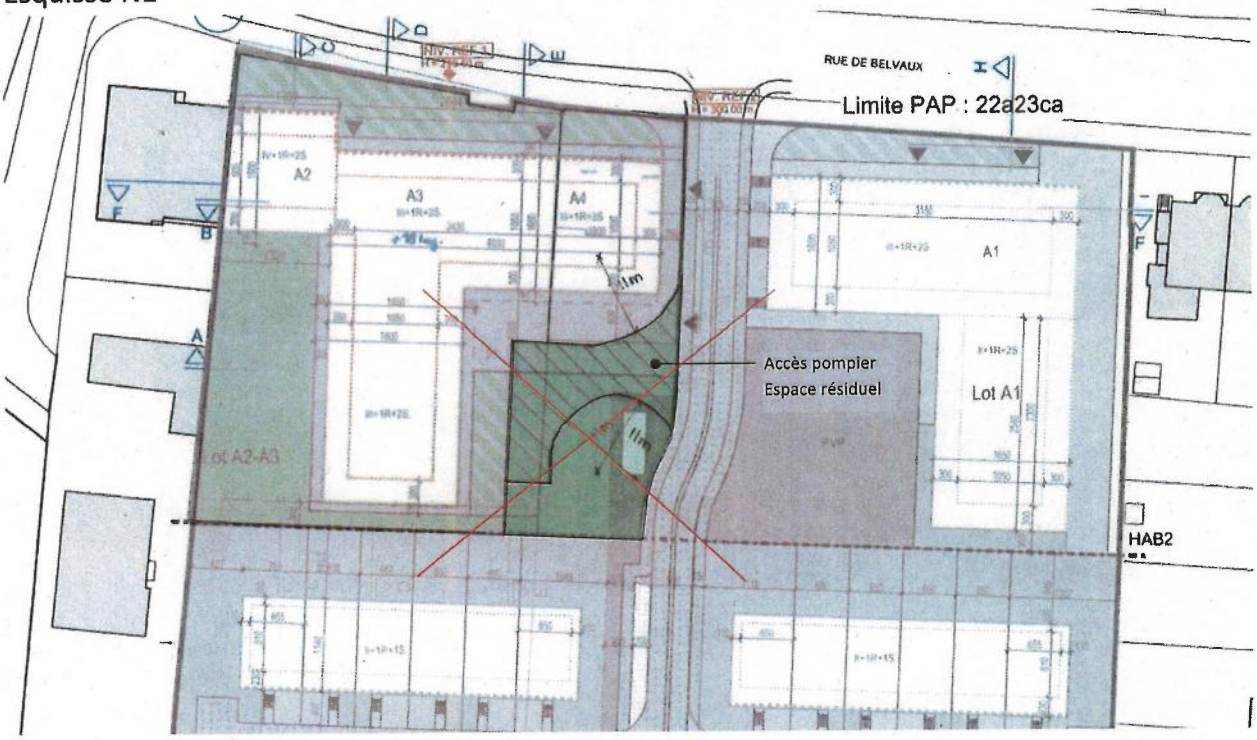
- A l'article 1, il est indiqué que la surface de la partie modifié est égale à 22a23ca ce qui correspond à la délimitation du lot A2-A3. Or, il en résulte du dossier qu'une modification du lot A4 est également prévue. Par conséquent, la contenance de la modification ponctuelle doit être adaptée.

- Par ailleurs, il importe de préciser clairement l'objet de la modification, tel que par exemple:
  Le présent PAP vise à modifier et à remplacer le PAP approuvé portant la référence 14260/59C. La modification ponctuelle du PAP porte sur les lots A2-A3 et A4 et a pour objectif d'adapter les gabarits constructibles et d'augmenter le nombre de logements collectifs de 22 à 40 unités.

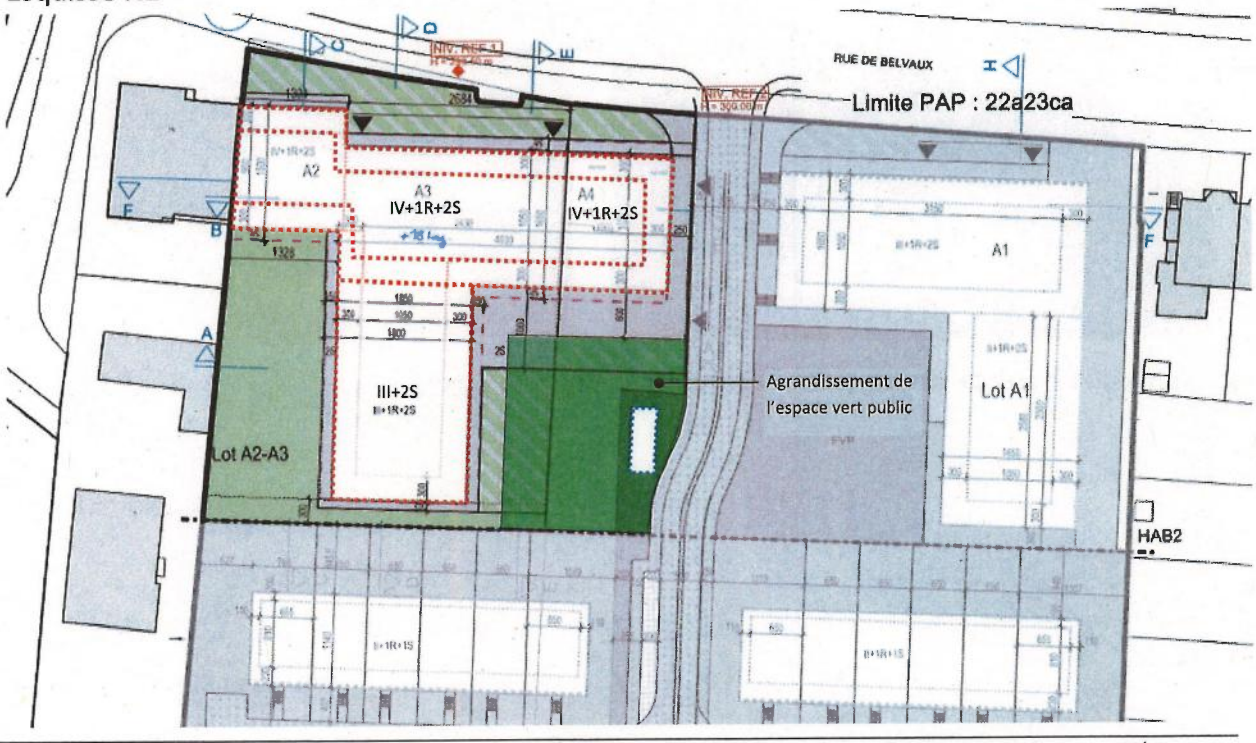
Réf : 19615/59C
Objet : Avis de la cellule d'évaluation

- Esquisses ponctuelles à titre d'illustration

Esquisse N1

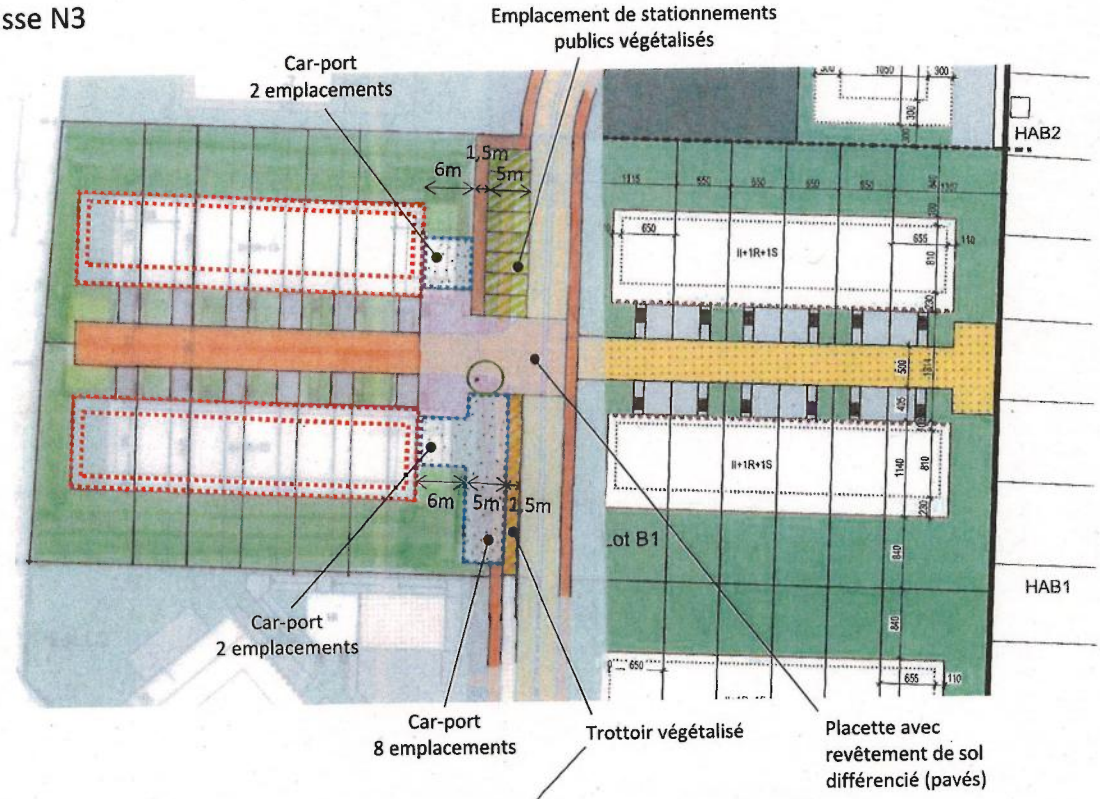



Esquisse N2



Réf : 19615/59C
Objet : Avis de la cellule d'évaluation

## Esquisse N3



Photos de référence de car-ports regroupés le long de l'espace-rue

Président de la
cellule d'évaluation f.f.

Vanessa SCKUVIE

## Annexe I : Conformité au RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAP[2]

En vue de garantir la conformité du PAP (Référence : 19615/59C) au règlement précité, la partie réglementaire du PAP nécessite d'être complétée par les éléments marqués dans le tableau ci-dessous :

| | | PG[3] | |
|---|---|---|---|
| **Fond de plan** | | | |
| 1.1 | échelle (1:1000, 1:500 ou 1:250) | ☐ | |
| 1.2 | application de la légende-type | ☐ | |
| 1.3 | délimitation du PAP dressée par un géomètre officiel | ☐ | |
| 1.4 | délimitation des zones du PAG (y compris la délimitation du degré d'utilisation du sol) | ☐ | |
| 1.5 | contenance des zones du PAG (y compris la délimitation du degré d'utilisation du sol) [ares] | ☐ | |
| 1.6 | courbes de niveau du terrain existant (équidistance 1m) / cote d'altitude en cas de terrain plat | ☐ | |
| 1.7 | contexte urbain existant / cours d'eau et éléments caractéristiques du lieu | ☐ | |
| **Partie réglementaire** | | **PG** | **PE[4]** |
| **Domaine public** | | | |
| 2.1 | terrains à céder au domaine public | ☒ | ☐ |
| 2.2 | réseaux d'évacuation des eaux pluviales | ☐ | |
| 2.3 | emplacements de stationnement publics | ☐ | |
| 2.4 | bassins de rétention | ☐ | |
| **Domaine privé** | | | |
| 3.1 | mode d'utilisation du sol | | ☐ |
| 3.2 | représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour chaque lot / îlot | ☐ | |
| | *a. surface du lot / îlot* | ☐ | |
| | *b. surface construite brute* | ☐ | |
| | *c. surface d'emprise au sol* | ☐ | |
| | *d. surface pouvant être scellée* | ☐ | |
| | *e. hauteurs des constructions (hc et hf ou ha)* | ☐ | |
| | *f. type et nombre de logements* | ☐ | |
| | *g. nombre de niveaux (hors sol et sous-sol)* | ☐ | |
| | *h. type, disposition et nombre de constructions (hors sol et sous-sol)* | ☐ | |
| | *i. type de toiture* | ☐ | |
| 3.3 | courbes de niveau du terrain remodelé (équidistance 1m) | ☐ | |
| 3.4 | délimitation des lots ou îlots | ☒ | |
| 3.5 | dispositions relatives aux dépendances (abris de jardins, car ports, ...) | ☐ | ☐ |
| 3.6 | reculs des constructions par rapport aux limites du terrain (hors sol et sous-sol) | ☐ | |
| 3.7 | nombre d'emplacements de stationnement privés | | ☐ |
| 3.8 | deux coupes significatives (conformément à la légende-type) | ☐ | |
| 3.9 | courbes de niveau du terrain remodelé (équidistance 1m) public | ☐ | |
| **Documents complémentaires** | | | |
| 4.1 | mandats des propriétaires (½ des propriétaires disposant de la ½ de la surface brute des fonds) | ☐ | |
| 4.2 | version numérique (modèle vectoriel et PDF) de la partie réglementaire | ☐ | ☐ |

[2] 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.
[3] PG : partie graphique du PAP
[4] PE : partie écrite du PAP