



Notre réf.: 19040/59C



Dossier suivi par : Vanessa SCKUVIE  
Tél. 247-84631  
E-mail [vanessa.sckuvie@mi.etat.lu](mailto:vanessa.sckuvie@mi.etat.lu)

Luxembourg, le 18 février 2021

Reçu en date du

22 FEV. 2021



## 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 28 janvier 2021, à laquelle assistaient les membres Frank Goeders, Flavio Amado, Yves Delcourt, Claude Schuman 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 « Routlëns », présenté par le collège des bourgmestre et échevins de la commune précitée pour le compte de Pharos Real Estate fund S.C.A.. Les représentants-experts Olivier Jeitz et Manuel Wirtgen assistaient à la séance.

Le terrain d'une envergure de 10,78 hectares est situé d'une part en « *zone d'habitation 2 [HAB-2]<sup>1</sup>* » et d'autre part en « *zone mixte urbaine [MIX-u]<sup>2</sup>* ». Ces zones sont superposées d'une « *zone soumise à un plan d'aménagement particulier - nouveau quartier* »<sup>3</sup> et partiellement d'un « *couloir réservé pour projets de mobilité douce* ». Le projet vise l'aménagement de 30 lots destinés à la construction de 1428 unités de logement et prévoit une cession de 35,46 % du terrain brut à la commune (domaine public communal). La mixité des logements se répartit sur 15 maisons unifamiliales en bande ainsi que 1413 unités de logement collectifs réparties dans 19 immeubles. La densité de logements s'élève à 132 unités de logement par hectare brut.

<sup>1</sup> Pour PAP NQ exécutant une zone d'habitation 2, au moins la moitié des logements doit être de type collectif.

<sup>2</sup> Pour PAP NQ, la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne peut être inférieure à 25%.

<sup>3</sup> PAG en vigueur : HAB-2 [COS ≤ 0,50; CUS ≤ 1,60; CSS ≤ 0,60; DL ≤ 160] ; MIX-u [COS ≤ 0,50; CUS ≤ 1,40; CSS ≤ 1;0 DL ≤ 85]  
Refonte PAG : HAB-2 [COS ≤ 0,50; CUS ≤ 1,60; CSS ≤ 0,60; DL ≤ 205] ; MIX-u [COS ≤ 0,50; CUS ≤ 1,40; CSS ≤ 1;0 DL ≤ 85]



Réf : 19040/59C

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

- Le projet d'aménagement particulier [PAP] **est non conforme** au plan d'aménagement général [PAG] tel qu'en vigueur. Les non-conformités portent sur les raisons suivantes :
  - Selon le PAG en vigueur, la surface construite à dédier à des fins de logement doit être au minimum de 80%. Or, le présent PAP réserve un minimum de 2/3 (67%) de la surface construite brute à l'habitation.
  - Suivant les surfaces reprises dans la partie graphique, le coefficient d'utilisation du sol [CUS] de la zone HAB-2 fixé à 1,6 par le PAG est légèrement dépassé.  
La cellule rend attentif au fait que l'analyse de conformité se base sur les valeurs indiquées dans la partie graphique et constate que certaines surfaces ont été arrondies et ne correspondent pas aux surfaces indiquées dans le tableau récapitulatif. (P.ex. lots 9, 11 et 14). Par conséquent, le calcul total est erroné. La cellule propose d'indiquer les surfaces des lots exacts jusqu'à la 4e décimale [ares].
- En ce qui concerne la conformité par rapport au projet d'aménagement général actuellement en procédure<sup>4</sup>, il y a lieu de constater que le projet d'aménagement particulier [PAP] **est non conforme** pour les deux raisons suivantes :
  - Suivant les surfaces reprises dans la partie graphique, le coefficient d'utilisation du sol [CUS] de la zone HAB-2 fixé à 1,6 par le PAG est légèrement dépassé, ceci pour les raisons développées ci-dessus.
  - L'article 40 de la refonte du PAG prévoit au minimum 1,0 et au maximum 1,5 emplacement par logement pour les immeubles à appartements.  
Or, le PAP prévoit au maximum 1,0 emplacement par logement. Cette disposition permettrait de disposer de moins d'une place de stationnement par logement ce qui est, par conséquent, contraire au PAG. Aucune dérogation n'est expressément agréée par le collège des bourgmestre et échevins de la ville d'Esch-sur-Alzette.
- 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 les points **(a) l'utilisation rationnelle du sol et de l'espace** et **(b) le développement harmonieux des structures urbaines et rurales**.

<sup>4</sup> Référence ministérielle : 59C/10/2019



Réf : 19040/59C

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

La cellule relève que le projet a favorablement évolué en ce qui concerne l'aménagement autour du lot 29. Toutefois, il importe de tenir compte des remarques ci-dessous afin d'améliorer la qualité urbanistique du projet.

1. Volumétrie des immeubles 8.a et 8.b du lot 8 et dimension de l'espace public

Force est de constater que l'implantation actuelle des constructions projetées génère un espace public surdimensionné et crée un vide urbain autour des lots 3, 5, 8 et 9. Il est nécessaire de réaménager cet espace afin d'attribuer une échelle humaine à cet espace public. En effet, il importe d'éviter de tels espaces publics surdimensionnés dès lors qu'ils suscitent un sentiment désagréable d'inconfort ce qui a pour conséquence que ces espaces seront moins utilisés par les usagers. De manière générale, la cellule prône donc des aménagements d'espaces publics bien cernés disposant d'une bonne qualité de séjour afin d'inviter les usagers à s'approprier les lieux et d'y demeurer plus fréquemment.

Dans ce contexte, la cellule préconise l'allonger le bâtiment 8.a tout en créant « un pli », une séquence au niveau de l'implantation afin d'entrecouper en 2 parties (8.a et 8.b) la longueur totale de la façade du bâtiment 8.

Cette démarche permet également de scinder l'espace public en 2 espaces d'une taille plus réduite et harmonieuse.

(Cf. esquisse)

2. Implantation des maisons du lot 14 (14.c -14.i) et aménagement de l'écran de verdure

Afin de cerner davantage l'espace-rue, la cellule préconise d'inverser l'implantation des maisons en bande du lot 14 (14.c -14.i) de manière à générer un front bâti le long de la rue. Dès lors, les façades avant des maisons s'orientent vers la rue et les jardins sont aménagés vers l'intérieur de l'îlot. Ce changement d'orientation joue un rôle prépondérant dans l'attractivité de l'espace-rue et permet de donner un caractère harmonieux et convivial au quartier.

Dans ce contexte, il s'avère opportun d'aménager les arbres sous forme d'écran de verdure entre les 2 rangées de maisons en bande. La cellule préconise également d'aménager un second écran de verdure sous forme d'arbustes autour des jardins privés situés en partie au-dessus-du sous-sol du lot 14, ceci afin de privatiser quelque peu les espaces extérieurs privés.

(Cf. esquisse)



### 3. Implantation de l'immeuble 14.b

Afin de garantir une implantation cohérente du bâtiment 14.b par rapport à la nouvelle orientation des maisons en bande (14.c-14.i), la cellule préconise de tourner légèrement une partie de l'immeuble afin que l'aile située dans l'axe nord-sud soit dans l'alignement des maisons et forme un ensemble harmonieux.

### 4. Implantation des maisons en bandes (lots 16-23)

Il semble que le mur de soutènement illustré comme étant « à conserver », situé en face des lots 16-23, n'existe pas. Il y a lieu de supprimer ce socle et d'avancer les maisons en bande jusqu'à cet emplacement. En effet, il importe de rapprocher les maisons de quelque 5m de l'espace-rue afin d'éviter un dédoublement du trottoir et de cerner d'avantage l'espace-rue.

(Cf. esquisse)

### 5. Echange de niveaux entre les bâtiments 15 et 25 (déplacement de la tour)

D'un point de vue urbanistique, il est préconisé d'implanter la tour au niveau du lot 25 au lieu du lot 14 tel que projeté actuellement ; ceci afin de générer un repère visuel stratégique pour le site. Par ailleurs, l'aménagement d'une tour de 20 niveaux (bâtiment 15) à proximité directe des maisons unifamiliales en bande crée une rupture d'échelle trop abrupte qu'il importe d'éviter. Par conséquent, il importe d'échanger les niveaux hors sol des deux bâtiments afin que la tour de 20 niveaux soit le bâtiment 25 et que l'immeuble de 9 niveaux soit le bâtiment 15. En effet, pour éviter un conflit avec les maisons unifamiliales avoisinantes et pour favoriser un développement harmonieux, cette mesure s'avère indispensable.

### 6. Suppression du socle du rez-de-chaussée du bâtiment 24.a

Il y a lieu de relever que la construction projetée dispose d'un imposant socle fermé qui génère des façades non attrayantes au rez-de-chaussée sans relation avec l'espace-rue ce qui va à l'encontre d'une intégration harmonieuse du projet dans le contexte urbain. Il importe, en effet, de supprimer le socle et d'implanter le bâtiment au niveau de la rue comme cela est prévu pour le bâtiment 15, situé en face.

Dans ce contexte, il importe également d'insérer une disposition dans la partie écrite du PAP qui définit la composition architecturale des façades du rez-de-chaussée et prescrit



Réf : 19040/59C

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

un certain nombre d'ouvertures afin de prohiber tout socle fermé ayant un impact négatif sur l'espace-rue.

#### 7. Implantation de l'immeuble du lot 28

Afin de cerner davantage l'espace-rue au sud du bâtiment et d'améliorer l'attractivité de l'espace public entre les lots, la cellule préconise de « miroiter » l'implantation du bâtiment tel qu'illustré sur l'esquisse ci-jointe ; ceci afin de générer des perspectives intéressantes de part et d'autre de l'espace public. En outre, ce changement d'implantation permet d'interrompre la linéarité continue des immeubles 27, 28 et 8. (Cf. esquisse)

#### 8. Implantation de l'immeuble 30

Il importe de prolonger l'immeuble 30 de manière à venir refermer visuellement l'îlot afin de créer un repère visuel et un front bâti cohérent depuis la vue du rond-point. La cellule préconise également de faire ressortir la partie du bâtiment située à l'angle d'un ou deux niveaux supplémentaire afin d'accentuer le point de repère.

- 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 :

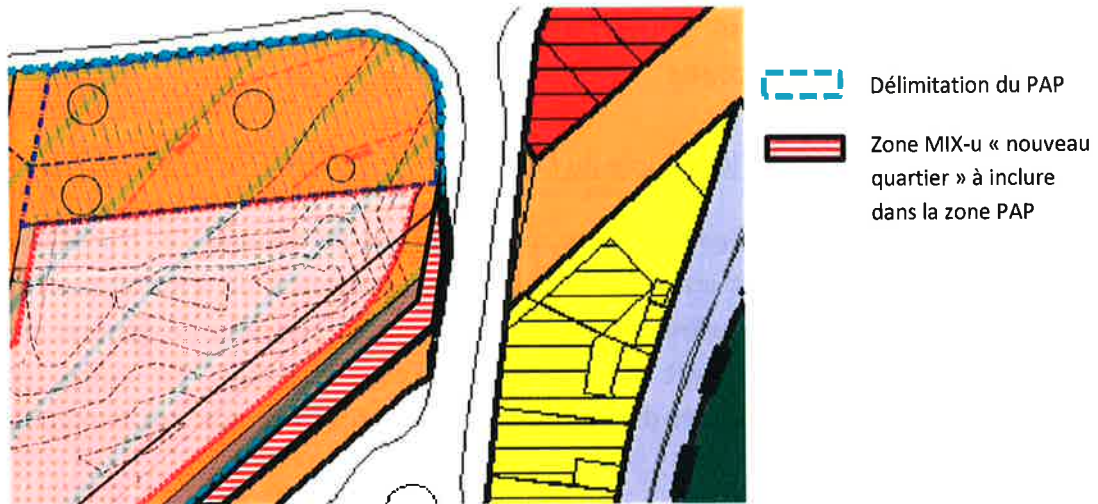
#### Partie graphique

- Afin de promouvoir de la mobilité douce, il est opportun de préciser le nombre d'emplacements pour vélos dans la partie écrite. (Cf. Art. 41 de la refonte du PAG en cours).
- La cellule rend attentif au fait la délimitation nord-est du présent PAP au niveau du lot 1 ne reprend pas la délimitation exacte de la « zone soumise à un plan d'aménagement particulier - nouveau quartier ». Or, il est préconisé d'adapter la délimitation du PAP à celle de la zone soumise à PAP afin de permettre l'aménagement complet de l'îlot et des cheminements prévu à cet endroit.



Réf : 19040/59C

Objet : Avis de la cellule d'évaluation



### Partie écrite

- Au point B., il convient de supprimer l'indication « déjà » sous la 2e énumération des parcelles.
- A l'article C.1, il y a lieu de supprimer les termes « chambres meublées, appart-hôtels et établissements similaires » de l'énumération étant donné qu'il ne s'agit pas d'une typologie de logement ou de construction.  
En outre, il y a lieu d'ajouter pour la zone HAB-2 que les stations de services y sont interdites.  
Pour finir, il importe de définir les espaces libres et les espaces verts en fonction de la surface construite brute et non en fonction des enfants.
- Au point « surface pouvant être scellée » de l'article D.1, il importe d'ajouter que les revêtements des sols scellés doivent être de teintes claires.  
En outre, il y a lieu de compléter la prescription concernant les « surfaces sur dalle parking souterrain » comme suit : Les surfaces se trouvant sur une dalle parking recouverte d'une couverture végétale (...) peuvent être scellées à 55% si la surface de scellement du sol maximale du lot est respectée.
- Au point « espaces verts privés » de l'article D.1, il y a lieu d'indiquer que les emplacements de voitures ainsi que l'installation de garages sont prohibés sur les espaces verts privés.
- Au point « nombre d'unités de logements » de l'article D.5, il y a lieu de permettre l'aménagement d'un logement intégré pour les maisons unifamiliales. Il importe de



Réf : 19040/59C

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

reprenre la définition d'une maison unifamiliale du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011.

- Au 3<sup>e</sup> alinéa de l'article D.5, il y a lieu de supprimer les 2 dernières phrases, faute de base légale. Il en est de même pour les 2 dernières phrases de l'avant dernier alinéa du même article.
- A l'article D.9, il importe de préciser les endroits où les balcons ou saillies sont prohibées.
- A l'article 12, il convient de prévoir un chapitre séparé pour les prescriptions applicables par rapport aux aménagements temporaires. Deux types sont à distinguer : constructions ou aménagements temporaires lors de la phase de réalisation et constructions et aménagements temporaires sur les espaces extérieurs privés. Les prescriptions suivantes sont à faire valoir pour la première catégorie :
  - Des constructions et aménagements provisoires sont autorisés sur le site Routlëns durant la phase de réalisation du PAP, notamment pour des événements culturels, récréatifs, sportifs et pour l'Horeca.
  - Aucune construction ou aménagement ne peut entraver le trafic et l'intervention des véhicules de secours.
  - Toute construction doit être entièrement démontable, de sa couverture à ses fondations.
  - Un sous-sol n'est pas admis.
- A l'article D.12, le sous-chapitre « Canal » est à renommer en « Bassin d'eau à ciel ouvert ».
- L'alinéa 2 de l'article D.14 qui autorise des annexes est à supprimer ou à définir plus en détail.
- A l'article D.15, il convient de définir une hauteur maximale de 0,60m pour les clôtures ou murets et le grillage doit avoir une transparence de minimum 70%.
- En ce qui concerne l'article D.18, il y a lieu de prendre en compte les considérations émises au point « Divers (1) » du présent avis. En effet, il importe



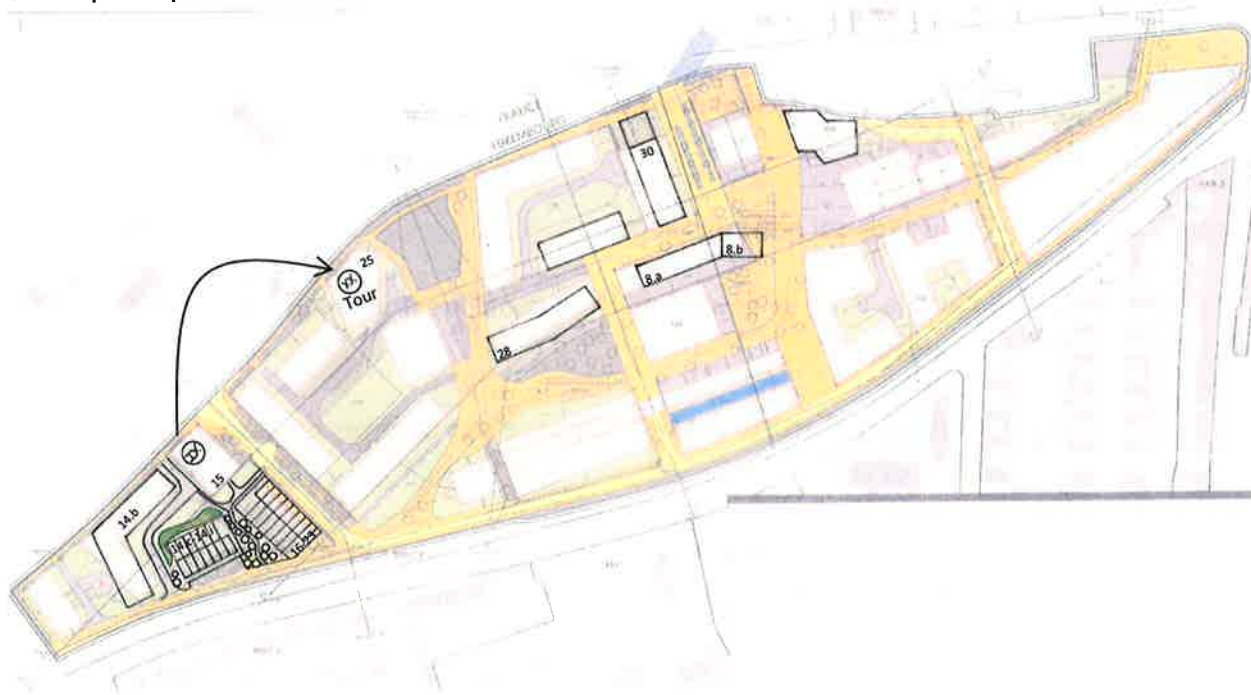
Réf : 19040/59C

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

de veiller à une répartition équilibrée des logements à coûts modérés sur l'ensemble du site Routlëns.

- A l'alinéa 2 de l'article E.1, il convient d'ajouter la « dépollution » à l'énumération des points concernant les adaptations autorisées.
- A l'alinéa 2 de l'article E.2, il y a lieu d'ajouter « partiellement » à la nomination de l'« espace vert public pouvant être scellé » afin de correspondre à l'indication sur la partie graphique. De même, la dernière phrase du présent article est à reformuler dès lors que le concept prévoit un mélange de végétation avec un choix d'espèces plus exotiques et singulières.
- A l'article E7, les 2 dernières phrases de l'alinéa un de ce chapitre sont à supprimer. Un chapitre séparé est à prévoir tel que mentionné ci-dessus afin de prescrire les constructions et aménagements temporaires.
- Le chapitre F est à supprimer dès lors le PAP ne peut pas faire dérogation au PAG.

- Esquisse ponctuelle à titre d'illustration





Réf : 19040/59C

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

- Divers

1. Plan sectoriel logement

La cellule tient à informer que le **Plan Directeur Sectoriel Logement** [PSL] entrera vraisemblablement en vigueur fin février et donc avant l'approbation du présent PAP. Partant, il y a lieu de prévoir les 30% de logements à coût modéré qui seront d'application. Cette mesure sera à régler au niveau de la partie écrite du PAP.

En effet, l'article 7 du PSL définit qu'au moins 30% de la surface construite brute est à dédier à la réalisation de logements à coût modéré destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, et à des logements locatifs visés par les articles 27 à 30ter de ladite loi du 25 février 1979.

La cellule préconise que les surfaces construites brutes réservées à la réalisation de logements à coût modéré soient identifiées dans la partie écrite en précisant les lots où ces logements seront aménagés. Il importe également de préciser la surface construite brute totale (minimale) à dédier aux logements à coût modéré pour l'ensemble du PAP ainsi que le nombre minimum de logements à coût modéré. Dans ce contexte, il importe de fixer un minimum obligatoire de logements à coût modéré par lot afin de garantir une répartition équilibrée des logements abordables sur l'ensemble du site.

A titre d'information, l'article 7 du RGD du 5 mai 2011 fixe les mesures d'exécution relatives aux aides individuelles au logement et définit les surfaces minimales d'habitation entre 45m<sup>2</sup> et 120m<sup>2</sup> pour un logement en copropriété.

Les logements d'une taille inférieure de 45 m<sup>2</sup> ne sont éligibles aux aides au logement que par une dérogation ministérielle. Dans le présent PAP, 35% du nombre total des unités de logements peuvent avoir une surface habitable inférieure à 45m<sup>2</sup>. Par conséquent, les 30% de logements à coût modéré doivent être réalisés dans les autres 65% de logements restants.

2. Protection du patrimoine

De manière générale, la partie réglementaire du PAP émet des prescriptions appropriées en ce qui concerne les vestiges du patrimoine industriel du site, ceci en vue de leur sauvegarde et mise en valeur.



Réf : 19040/59C

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

Néanmoins, il convient de signaler certains points qui méritent d'être modifiés respectivement clarifiés.

Quant au 4<sup>e</sup> paragraphe de l'article D.7 relatif aux toitures des constructions existantes à conserver, il est recommandé de remplacer le terme « configuration » par la formulation « structure principale (charpente métallique) ».

Au 1<sup>er</sup> paragraphe de l'article D.14, les modifications d'une construction à conserver en cas de travaux énergétique sont à restreindre. Bien évidemment, des travaux en vue d'une amélioration de la performance énergétique d'une bâtisse devront toujours rester possible sous condition de ne pas altérer son apparence, sa qualité architecturale et sa valeur patrimoniale.

Finalement, il y a lieu de rappeler que pour les immeubles du site, proposés comme monument national, il est recommandé de soumettre le projet architectural dans les meilleurs délais à la Ministre de la Culture.

Le Président de la  
cellule d'évaluation



Frank GOEDERS



**Annexe I : Conformité au RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAP<sup>5</sup>**

En vue de garantir la conformité du PAP (Référence : 19040/59C) 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>6</sup></b>    |                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| 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"/> |                                     |
| <b>Partie réglementaire</b>                                                                          | <b>PG</b>                | <b>PE<sup>7</sup></b>               |
| <b>Domaine public</b>                                                                                |                          |                                     |
| 2.1 terrains à céder au domaine public                                                               | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 2.2 réseaux d'évacuation des eaux pluviales                                                          | <input 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 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 checked="" 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"/> |                                     |
| <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>5</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>6</sup> PG : partie graphique du PAP

<sup>7</sup> PE : partie écrite du PAP

