

AD_PP_83532 AI17 Rapport justificatif II
Luxembourg, le 07/03/2023

Projet de modification ponctuelle du plan d'aménagement particulier quartier existant

« PAPQE 02 : Domaine Couronne de la Chêne » à Esch sur Alzette

– Rapport justificatif

Maître de l'ouvrage :
COURONNE de CHENE S.A.
6, Z.I. Hahneboesch
L-4562 Nieder Korn

Architecte:

BALLINIPITT architectes urbanistes, 39 Val St. André, L 1128 Luxembourg

Sommaire

Introduction	3
1. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE	3
1.1 Situation foncière et topographique.....	3
1.2 PAG en vigueur.....	4
1.2.1. Partie graphique.....	4
1.2.2 PAP02 Partie graphique.....	5
1.3 1.3 Schéma Directeur	6
2. CONTEXTE ENVIRONNANT	7
2.1 Localisation du projet	7
.....	8
2.2 Les éléments du milieu environnant.....	8
2.3 Les équipements collectifs et facilités	9
2.4 Milieu environnement existant :.....	9
2.5 Milieu environnement et nuisances	9
2.6 Photos du site	10
2.7 Réseaux et équipements	12
3. CONCEPT URBANISTIQUE	13
3.1 Exposé des motifs et démarche inhérente à l'élaboration du plan d'aménagement particulier	13
3.2 Analyse du contexte spécifique.....	14
3.3 Parti urbanistique	14
3.4 Concept et définition du projet.....	14
3.5 Illustrations du projet.....	14
3.6 Equipements collectifs	14
3.7 Analyse et projet de base.....	14
3.8 Annexe I : tableau récapitulatif	14

Introduction

Le présent document constitue le rapport justificatif de la modification ponctuelle du plan d'aménagement particulier quartier existant PAP 02 « Ordre de la Couronne de Chêne » à Esch sur Alzette. Le PAP 02 a été approuvé par le ministre de l'Intérieur en date du 1 juin 2005 et a été établi suivant la procédure de la loi du 12 juin 1937.

La présente modification ponctuelle se fait conformément aux dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, ainsi que des règlements grand-ducaux du 8 mars 2017 portant exécution de ladite loi.

1. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

1.1 Situation foncière et topographique

Le présent PAPQE est couvert par une partie de la parcelle cadastrale inscrite au cadastre de la Ville d'Esch sur Alzette, section A, de Esch Nord sous le numéro : 2509/17868 contenance 44a 70ca. La surface de cette modification du PAP couvre une surface de 22a23ca

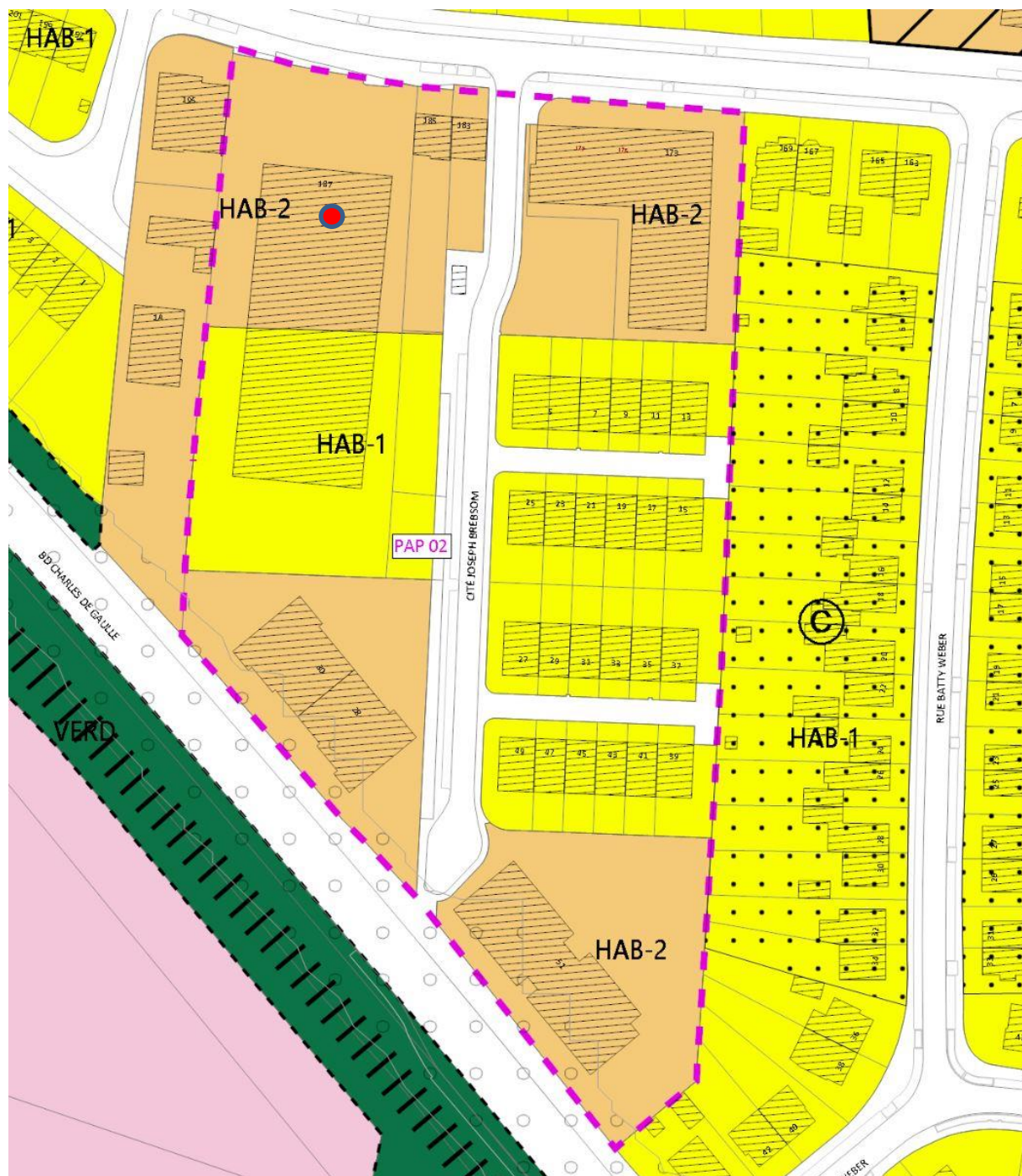
Le terrain présente une déclivité importante du Sud vers le Nord.



1.2 PAG en vigueur

1.2.1. Partie graphique

Le site se localise en zone d'habitation 2



Extrait de la partie graphique du PAG

1.2.2 PAP02 Partie graphique



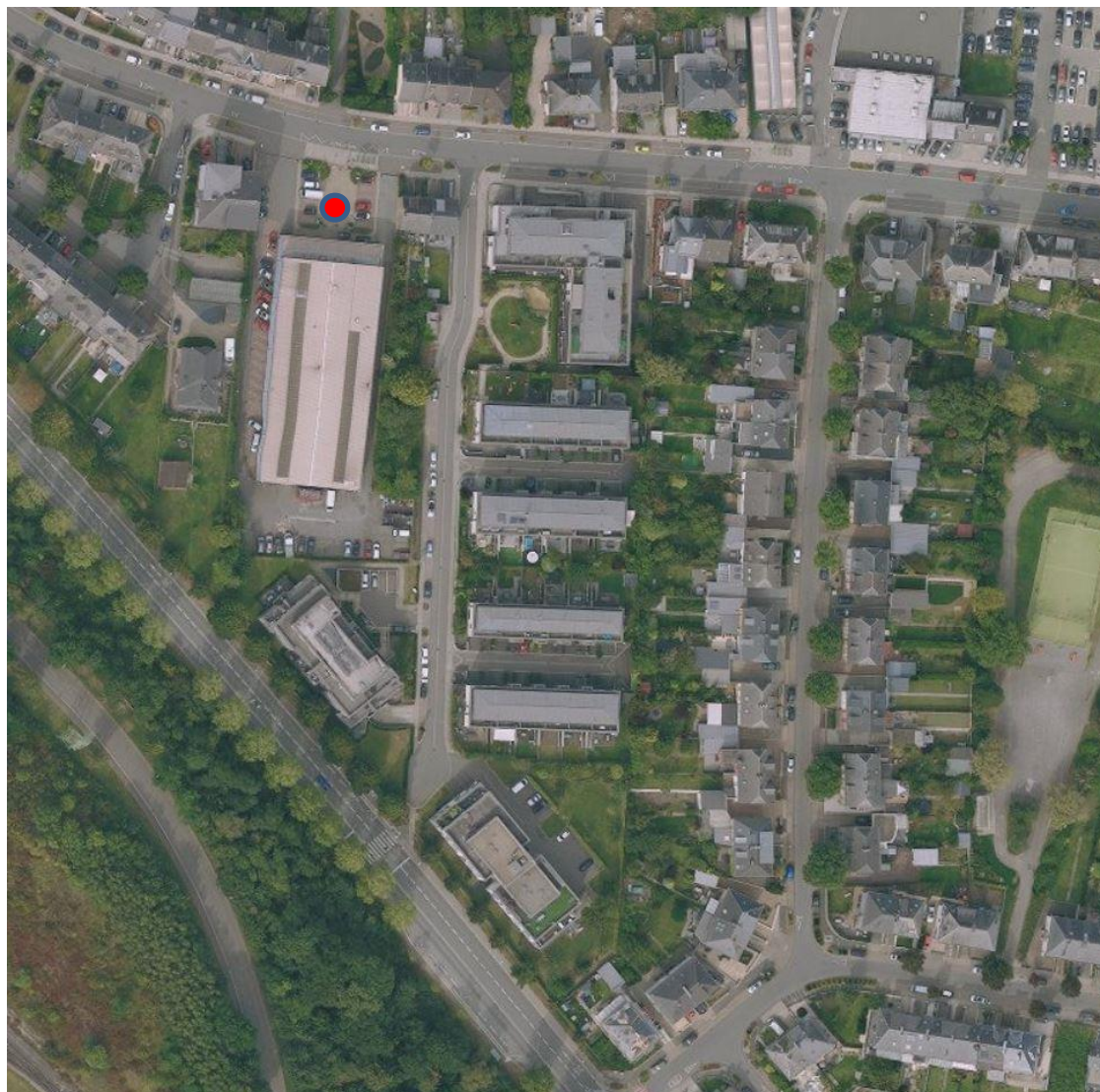
1.3 1.3 Schéma Directeur

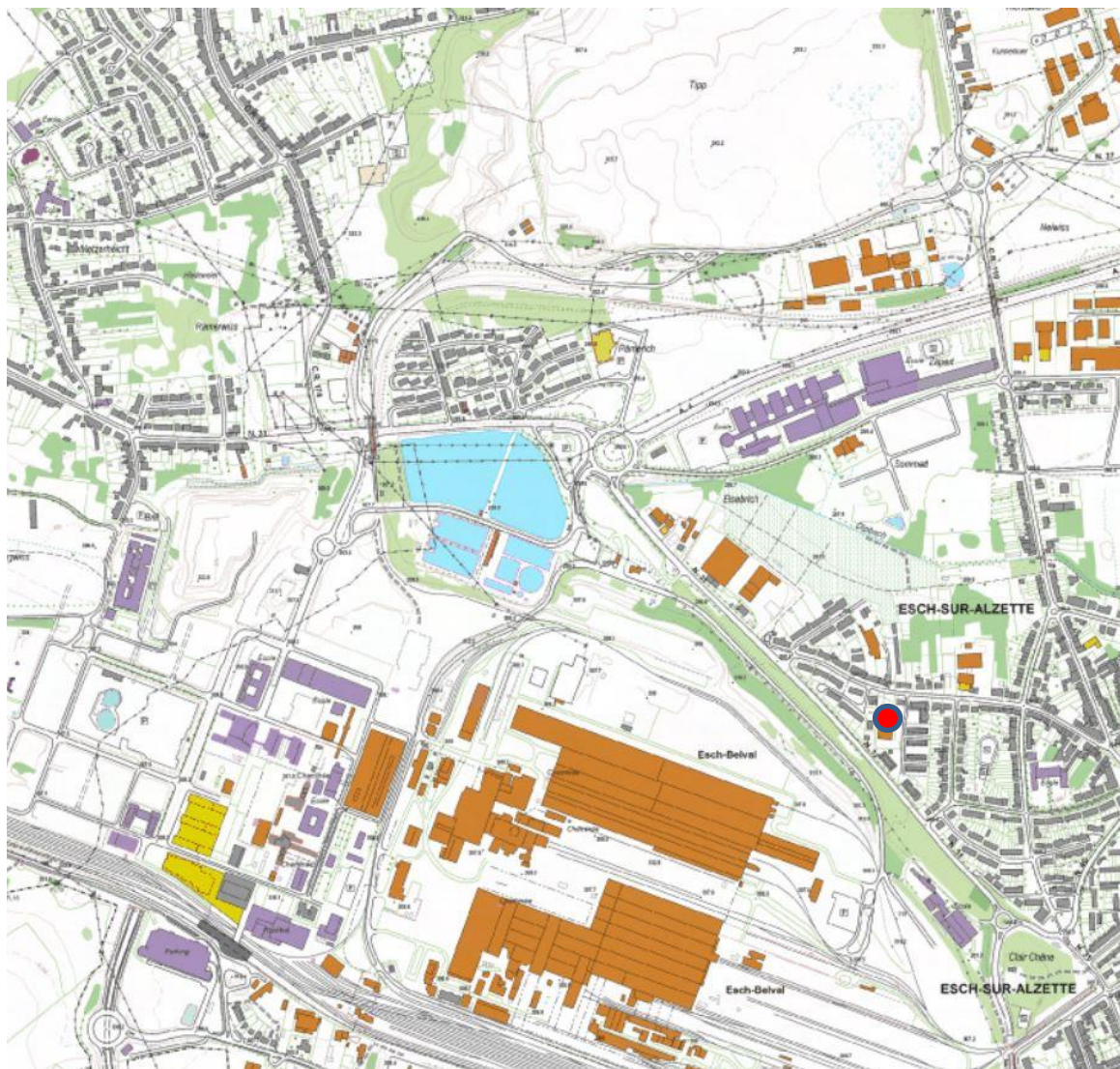
néant

2. CONTEXTE ENVIRONNANT

2.1 Localisation du projet

Le projet se situe sur la route de Belvaux centre-ville.
Il est délimité au Sud et à l'Est par le lotissement « Ordre de Couronne de Chêne ».
L'implantation se fait en face du site « Sudspidol »





2.2 Les éléments du milieu environnant

Le site se trouve entre le centre de la ville d'Esch sur Alzette et le site Belval. La connexion à l'autoroute A4 se situe à 500m

Les transports en commun.

Bus :

Lignes de bus arrêt :

Bus Esch ligne 2 devant le site, ligne 4 à 500m. Ces lignes relient le site à la gare centrale d'Esch

Train :

La gare CFL se trouve à 2000 mètres du site.

Des connexions de trains existent entre Esch – Luxembourg et Esch-Rodange.

Tout le réseau TICE au départ de la Gare d'Esch.

Mobilité douce.

1.500m du centre-ville

500 m de l'école primaire

1.000m du lycée Hubert Clément

700 m d'une église

2.3 Les équipements collectifs et facilités

Pharmacie, Boulangerie et supermarché à 1.000m

2.4 Milieu environnement existant :

Le milieu environnement existant est l'habitation au bord d'une route nationale à proximité de l'aciérie d'Arcelor Mittal.

2.5 Milieu environnement et nuisances



Zone de bruit

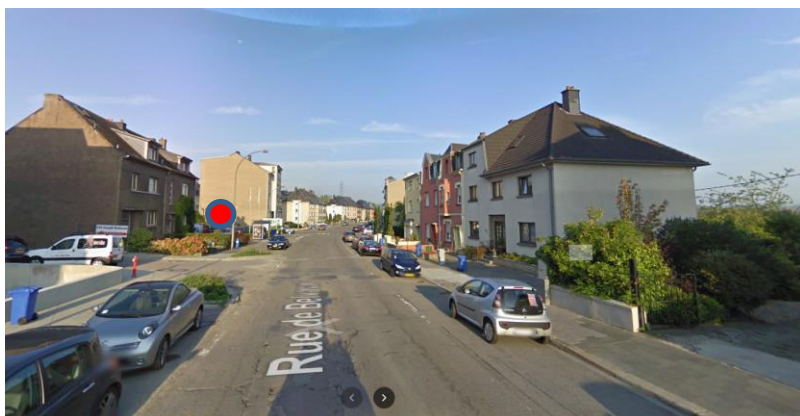
Zone abritée du bruit de son environnement.

2.6 Photos du site

Vue de la rue de Belvaux vers Belval



Vue du site (tissu urbain interrompu par le garage)



Vue de l'entrée de la rue Cité Joseph Brebsom



Vue du site avec le Garage Citroën (à démolir)



Vue de la rue de Belvaux vers Esch



Vue de la rue de Belvaux vers Esch un peu plus loin (tissu urbain interrompu par le garage)



2.7 Réseaux et équipements

Les réseaux techniques (EL, P&T, ELTRONA, GAZ) sont disponibles dans la rue de Belvaux.

Branchement des eaux séparatives dans le réseau de la rue de Belvaux.

Gestion des déchets : par la gérance de la copropriété

3. CONCEPT URBANISTIQUE

3.1 Exposé des motifs et démarche inhérente à l'élaboration du plan d'aménagement particulier

La présent PAP vise la valorisation du site dans un contexte spécifique, d'un habitat en centralité de la ville d'Esch sur Alzette.

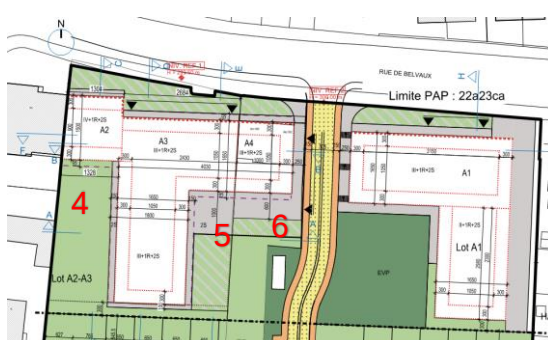
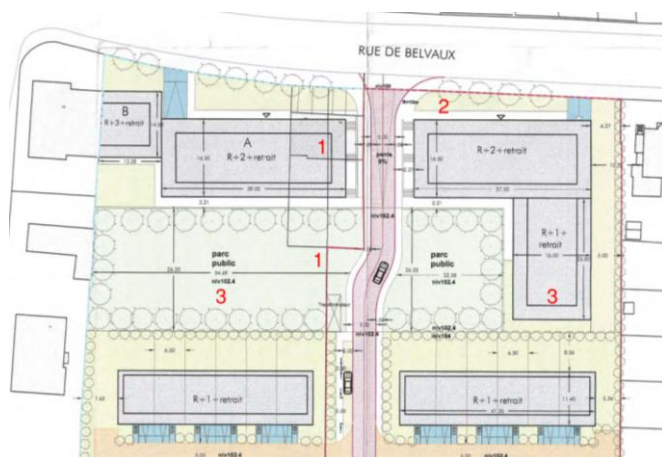
Il vise à modifier et à remplacer une partie du plan d'aménagement particulier inscrit au PAG de la Ville d'Esch sur Alzette sous le numéro PAPQE 02. Le PAP02 a reçu l'approbation ministérielle en date du 1.06.2005 et a été autorisé selon la procédure de la loi du 12 juin 1937.

Avec la cession d'activité du garage Citroën, implanté sur ce site, la phase 2 du PAP02 peut être développée.

La mise en place de logements et d'activités dans cette zone, va valoriser ce quartier.

Etant donné que les propriétaires des maisons 183 et 185, rue de Belvaux, ne veulent pas participer à la réalisation de la phase 2 du PAP, il y a lieu de faire un phasage de celui-ci.

- L'accès au public de la partie arrière des parcelles 183, 185 et 187 n'est de ce fait plus possible. (1)
- L'espace public vert qui était conçu dans le PAP02 n'est plus faisable, vu que les deux maisons existantes bloquent l'accès et les visuelles de celui-ci. (3)
- Le caractère verdurisé de la cour sur la partie arrière est conservée sur les deux principes suivants :
 - o Sur la cour à gauche une zone verte privée en liaison avec le commerce ou crèche du rez-de-chaussée est créé avec des arbres. (4)
 - o Suite à des concertations avec le service du CGDIS d'Esch-sur-Alzette, l'accès du camion pompiers n'est plus nécessaire au sein de la cour intérieure, ce qui garantit un traitement assez verdurisé du côté droit de la cour. Uniquement une zone de scellement est requise pour l'accès à la rampe du parking. (5)
- Afin d'assurer une continuité entre le bâtiment et les deux maisons, la façade de l'immeuble sera alignée aux façades existantes. (2)
- Par similitude a l'immeuble construit en première phase, le présent PAP prévoit une extension de l'immeuble identique sur la partie arrière. Ceci représente une augmentation d'environ 15 unités de logement sur un total actuellement autorisé d'environ 150 unités ou une augmentation d'environ 10% des unités de logements. (3)
- Pour le lot A4, une zone scellée est prévue pour un possible accès au parking, le reste étant réservé aux espaces verts privés. (6)



3.2 Analyse du contexte spécifique

Le milieu environnement existant est une zone d'habitation dense proche du centre de la Ville d'Esch sur Alzette.

3.3 Parti urbanistique

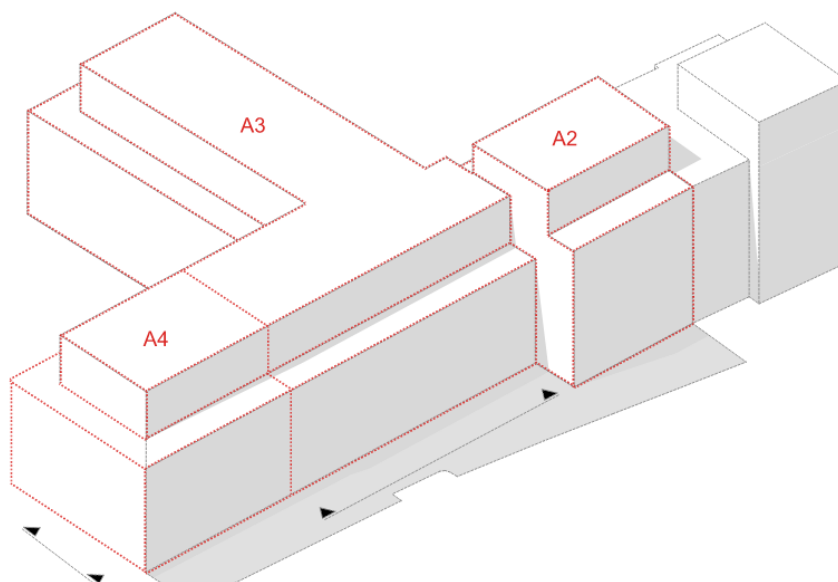
Le projet assure une continuité volumétrique par rapport aux réalisations de la phase 1 du PAPQE02.

3.4 Concept et définition du projet

Composition de plusieurs volumes avec structure et hauteur variées. La situation par rapport à la Ville prédestine l'aménagement de locaux de services et/ou une crèche au rez-de-chaussée. Les logements se localisent aux étages des immeubles.

3.5 Illustrations du projet

Perspectives axonométriques



3.6 Equipements collectifs

Le terrain est complètement viabilisé. Le réseau de canalisation est du type « séparatif » (eaux usées et eaux pluviales).

3.7 Analyse et projet de base

Le PAP a été établi sur base des plans. (Annexés au présent rapport justificatif)

3.8 Annexe I : tableau récapitulatif

Tableau mouture 1937, selon indications à fournir par l'administration communale d'Esch sur Alzette.

Ortophoto 2022 situation existante



Photomontage sur Ortophoto 2022 avec modification ponctuelle du PAPQE 02

