



Luxembourg, le 10 novembre 2009

Références: 16056/ 59C
Affaire suivie par Claude Schuman



AVIS

Soit le présent dossier retransmis au collège des bourgmestre et échevins par lettre recommandée avec l'avis suivant, émis conformément à l'article 30 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain au sujet d'un projet d'aménagement particulier portant sur des fonds sis à Esch-sur-Alzette, commune de Esch-sur-Alzette, au lieu-dit « rue Henri Koch - op Sommet », présenté par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Esch-sur-Alzette pour le compte de la société EDITPRESS.

Le terrain d'une envergure de 233,76 ares est sis en « *secteurs d'activités* ». Le projet vise la création et la viabilisation de deux lots supplémentaires dans la Z.A.R.E au lieu-dit « op Sommet ». Le projet prévoit une cession de 26,6 % du terrain brut à la commune.

- Concernant la conformité du projet d'aménagement particulier [PAP] par rapport au plan d'aménagement général [PAG], il y a lieu de constater que le **PAP déroge ponctuellement aux dispositions réglementaires du PAG en vigueur**, moyennant l'article 108bis (1), alinéa 3, de la loi susmentionnée qui dispose que « *les plans et projets d'aménagement général qui n'ont pas encore fait l'objet d'une refonte et adaptation complètes prévues à l'alinéa 1, peuvent être modifiés et complétés ponctuellement par un plan d'aménagement particulier établi conformément à la procédure prévue à l'article 30 de la présente loi, à condition qu'une telle modification ponctuelle s'avère indispensable pour améliorer la qualité urbanistique du plan d'aménagement particulier et que dans son avis le ministre y ait marqué son accord* ».

En effet, l'article 2.7, alinéa 7, du PAG en vigueur stipule que « *la distance des constructions sur les limites de propriété sera égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur, avec un minimum de six mètres sur un alignement de voie publique, un minimum de quatre mètres sur les autres limites* ». Or le projet sous marge impose pour le lot 1 un alignement obligatoire à six mètres du domaine public pour une hauteur maximale de construction de 15,25 mètres ($15,25/2 = 7,6\text{m} > 6\text{m}$).

La dérogation ponctuelle en question, telle que justifiée dans le rapport justificatif, permet non seulement un aménagement de qualité de l'espace-rue et une réponse urbanistique adaptée au tissu existant et projeté (îlot de l'artisanat), mais également un apport d'éclairage naturel par la création d'une généreuse cour intérieure de 1000m² pour le lot 1.

Vu les explications apportées en vue d'une dérogation ponctuelle du PAG, en l'occurrence pour améliorer la qualité urbanistique du projet, je marque mon accord pour la modification sollicitée.

Etant donné que la modification ponctuelle du PAG (partie graphique modifiée et partie écrite complétée par le dossier portant la référence 59C/ 001/ 2008 et l'approbation ministérielle du 26.09.08.) a redressée la délimitation de la zone verte le long du ruisseau « Dippach », il est important que cette dernière soit également validée par le Ministre de l'Environnement.

Réf. : 15056/ 59C

Date : 10 novembre 2009

Objet : PAP à Esch-sur Alzette, commune de Esch-sur-Alzette, lieu-dit : « rue Henri Koch – op Sommet », pour le compte de la société EDITPRESS

- Concernant le contenu du plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune (règlement grand-ducal du 25 octobre 2004), il y a lieu d'apporter les modifications suivantes:

Partie écrite :

- Bien qu'explicitement exigé par la loi pré-mentionnée (art.25), « le PAP précise les dispositions réglementaires du PAG ... », le PAP ne donne point des indications précises concernant l'organisation et l'affectation des bâtiments, mis à part la configuration des lots).

Mandat :

- En outre, le mandat concernant les terrains du domaine de l'Etat fait défaut.
- Quant à la conformité du projet d'aménagement particulier par rapport aux orientations du programme directeur d'aménagement du territoire et à l'article 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, il convient de tenir compte des observations suivantes, concernant les points **(a) l'utilisation rationnelle du sol et (c) la densité, la mixité et la qualité de vie.**

Remarque préliminaire : Image de marque

En ce qui concerne les critères d'implantation pour entreprises, il est à noter que, mis à part la proximité par rapport aux clients et les opportunités propres au site, c'est l'image de marque du lieu (« *corporate identity* ») qui joue un rôle prépondérant.

La localisation de la zone d'activités en un lieu bien précis et l'identité véhiculée par celle-ci constituent des facteurs de rentabilité économique. Il importe donc de ne pas générer des espaces étant exclusivement conçus en fonction de l'accessibilité et de l'utilisation rationnelle du sol, mais également en fonction de la qualité de l'espace public, de l'urbanisme et de l'architecture. Ainsi, un aménagement optimal du site, voire du lieu de travail représentera non seulement un facteur d'attractivité pour les entreprises et les employés, mais constituera également un facteur de compétitivité et de réussite pour tous les acteurs concernés.

Etant donné que le projet se situe dans la même zone d'activités que le PAP « Ilot de l'artisanat-Sommet (15620/59C) », il est conseillé de se référer aux objectifs innovateurs (volet A « *allgemeine Zielsetzungen* ») de la partie écrite du dossier 15620/59C et de compléter la partie écrite du PAP sous marge.

(a) utilisation rationnelle du sol et développement durable

Quant au parti urbanistique, force est de constater que l'urbanisation se caractérise par des espaces étant exclusivement conçus en fonction de l'accessibilité et de l'utilisation rationnelle du sol, en particulier pour ce qui est de l'implantation des bâtiments. En effet, les lots limitrophes sont entièrement entourés d'un réseau de voirie surabondante. Bien que l'accès aux services de secours doit être garanti, il est recommandé, dans un but de développement durable, de revoir la nécessité de ce réseau, et ce d'autant plus que le zoning est déjà bien connecté au réseau de transport en commun.

De plus, l'on peut s'interroger si le nombre des emplacements publics (99) est réellement nécessaire et s'il ne serait pas plus opportun de proposer, en-dehors de quelques cinquante emplacements publics, des abris pour vélos de sorte à promouvoir la mobilité douce.

Suite à ces remarques, il serait judicieux d'aménager la rue, longeant le côté sud du lot 1, en un chemin piéton et en chemin de secours et de proposer, par la même occasion, un aménagement s'intégrant dans la zone verte du cours d'eau « Dippach » (projet de renaturation). Ainsi, non seulement les surfaces scellées du domaine public pourraient être

Réf. : 15056/ 59C

Date : 10 novembre 2009

Objet : PAP à Esch-sur Alzette, commune de Esch-sur-Alzette, lieu-dit : « rue Henri Koch – op Sommet », pour le compte de la société EDITPRESS

considérablement réduites, résultant dans une nette diminution des coûts d'urbanisation à long terme pour la commune, mais encore son réaménagement permettrait de créer un lieu de rencontre et de contemplation pour l'ensemble des employés de la zone d'activités.

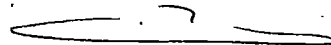
(c) qualité de vie

Force est de constater que tout employé passe la majeure partie de sa journée sur son lieu de travail et que, par conséquent, l'espace public planifié ne doit en aucun cas être réduit à sa fonction d'infrastructure servant de viabilisation de ladite zone. Assurément, tout lieu de travail, y compris les espaces intérieurs, extérieurs, privés et publics, doit contribuer au bien-être de tout individu et développer de la sorte la motivation et, par conséquent, la productivité des employés.

Les espaces verts projetés dans la modification du PAG (référence 59C/ 001/ 2008) font exclusivement fonction d'écrans végétaux et non pas d'espaces de repos et de rencontre. En réduisant les espaces de circulation, un espace de rencontre pourrait être créé, permettant de faire une transition entre le zoning et la zone de renaturation du cours d'eau « Dippach ».

- En guise de conclusion, il y a lieu de relever que :
 - le projet est conforme au PAG moyennant une dérogation ponctuelle du PAG pour le lot 1 (implantation),
 - il est conseillé de revoir l'aménagement des espaces de circulation jugés surabondants et de créer un espace de contemplation et de détente de meilleure qualité.

- Divers :
 - Bien que le plan directeur prévoit un réseau séparatif des eaux pluviales et un bassin de rétention à ciel ouvert sur les parcelles limitrophes (dans une phase ultérieure) aux fins de rejeter les eaux pluviales dans le ruisseau « Dippach », il serait préférable de réaliser cette infrastructure au préalable et de planifier en même temps le raccordement du projet en question. A cette fin, je vous recommande vivement de contacter l'Administration de la Gestion de l'Eau en vue d'obtenir une autorisation de cours d'eau.



Jean-Marie HALSDORF
Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région