



Notre réf.: 59C/008/2018



Dossier suivi par : Sonja GOMPELMANN
Tél. 247-84663
E-mail sonja.gompelmann@mi.etat.lu

Luxembourg, le 8 janvier 2019

AVIS

Conformément à l'article 11 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, la commission d'aménagement, ci-après dénommée « *la commission* », dans sa séance du 24 octobre 2018, à laquelle assistaient les membres Messieurs Arno Van Rijswijck et Robert Wealer ainsi que Madame Vanessa Sckuvie, a émis à l'unanimité des voix le présent avis au sujet du projet de modification ponctuelle des parties écrite et graphique du plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Esch-sur-Alzette concernant des fonds situés à Esch-sur-Alzette, au lieu-dit « *Roud Lëns* », présenté par le collège des bourgmestre et échevins de la commune précitée et élaboré par architecture+aménagement s.a. Le représentant-expert Monsieur Christophe Reuter assistait avec voix consultative à la séance.

La présente modification ponctuelle vise le reclassement de fonds classés en « *secteur à études* » en « *zone d'habitation 2* » et « *zone mixte urbaine* » majoritairement superposées d'une « *zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"* ». La « *zone mixte urbaine* » sera également superposée d'une « *zone de servitude "couloirs et espaces réservés" - couloirs pour projets de mobilité douce* ».

Elle vise aussi l'ajout de plusieurs articles « *1. Zones d'habitation* », « *1.2 Zones d'habitation 2* », « *2. Zones mixtes* », « *2.1 Zone mixte urbaine* », « *3. Le degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées* », « *3.1 Prescriptions générales* », « *4. Zones superposées* », « *4.2 Zones de servitude « couloirs et espaces réservés »* », « *4.2.1. Couloirs réservés pour projets de mobilité douce* », « *4.1 Zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »* » à la partie écrite du PAG en vigueur.



Réf : 59C/008/2018

Objet : Avis de la commission d'aménagement

Le reclassement est sollicité en vue de « *reconvertir une ancienne friche industrielle, située dans le périmètre d'agglomération, mais aussi afin de répondre à l'augmentation croissante de la population et des besoins scolaires et périscolaires y résultants, la Ville souhaite engager la reconversion urbanistique du site Lentille Terre Rouge et aménager un nouveau quartier à vocation mixte, attractif et innovant ; que ce nouveau quartier a pour objectif d'associer logements, équipements publics, commerces et bureaux intégrés dans un paysage urbain largement dédié aux rencontres et à la convivialité, à la récréation et aux déplacements piétons* ». (Délibération du conseil communal de la Ville d'Esch-sur-Alzette en séance publique du 28 septembre 2018)

La modification ponctuelle sous marge a comme objectif de permettre le réaménagement de la friche industrielle en un quartier urbain dense. Ce dernier se veut principalement axé sur le logement, bien qu'une certaine mixité (emplois, commerces) soit également prévue. La modification du PAG précise explicitement que le quartier devra s'articuler autour des mobilités actives avec des espaces publics généreux et agréables. Ces objectifs généraux et les orientations du plan directeur élaboré sont en phase avec les objectifs étatiques.

Toutefois, la commission attire l'attention sur le fait qu'à ce stade aucun concept d'accessibilité plus large ne fait partie des documents élaborés. Or un tel quartier, se voulant exemplaire en termes de parts modales pour les transports en commun, le vélo et les piétons, ne peut fonctionner que si les conditions pour de tels déplacements sont données également en dehors du site lui-même.

Ainsi, lors de l'élaboration du PAP, il est recommandé d'élaborer un concept de mobilité allant au-delà de ce qui est généralement fait à ce stade. Ce concept devra d'une part définir et préciser la mobilité et l'accessibilité sur le site lui-même (accès, perméabilités piétonnes et cyclables, positionnement et dimensionnement volontariste du stationnement, schéma de circulation afin d'empêcher tout trafic parasite et rendre l'utilisation des transports en commun et des mobilités actives plus court et attractif que le recours à la voiture, etc.), mais également s'intéresser aux mesures annexes à prévoir sur un périmètre plus large. Par ces mesures annexes, il faut comprendre toutes les modifications d'accessibilité ou d'offre ou les nouvelles infrastructures à prévoir à l'extérieur du site lui-même afin de mettre les habitants et usagers du site en condition de se déplacer autrement qu'en voiture particulière. Parmi les thèmes à aborder dans ce cadre, il est possible de citer sans être exhaustif: l'accessibilité du site au rail (gare d'Esch actuelle / nouvel arrêt futur ?) ; la desserte en transports en commun (réseau TICE et/ou RGTR à adapter?) ; l'accessibilité cyclable vers le centre d'Esch, mais



Réf : 59C/008/2018

Objet : Avis de la commission d'aménagement

également vers Belval ; les cheminements piétonniers vers le centre-ville d'Esch, Belval, mais aussi les zones de récréation telles que le Galgebierg, etc.

La Direction de la planification de la mobilité du Ministère de la Mobilité et des Travaux publics se tient à la disposition des auteurs du projet pour participer à l'élaboration du cahier des charges d'un tel concept de mobilité et pour accompagner le cas échéant le projet lui-même.

Sans vouloir s'opposer à la modification ponctuelle soumise pour avis, la commission tient également à formuler certaines observations concernant l'ajout de nouveaux articles à la partie écrite du PAG.

Au niveau de l'**article 1.2**, les formulations « *est principalement destinée aux logements de type collectif* » et « *au moins la moitié des logements est de type collectif* » ne sont guère judicieuses dès lors qu'une zone d'habitation 2 ne devrait pas uniquement autoriser du logement collectif, mais devrait davantage promouvoir une certaine mixité des typologies de logements. Dans l'intérêt d'une meilleure mixité de différents types de logements, l'article 1.2 devrait être complété par une disposition exigeant un minimum de maisons unifamiliales.

Aux fins de garantir une certaine mixité des typologies de logements ainsi que d'autres fonctions urbaines, la commission est d'avis que la densité de logements maximale définie pour la zone d'habitation 2 est à revoir sensiblement à la baisse. Il importe en effet d'éviter la création d'un quartier d'habitation monofonctionnel composé essentiellement voire exclusivement de logements collectifs.

Quant à l'**article 2.1**, une disposition devrait y être rajoutée exigeant pour chaque plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » un minimum d'autres fonctions urbaines que l'habitat. Cette mesure est essentielle afin de garantir l'objectif premier consistant dans la mixité des fonctions visé par ce type de zone. Dans ce contexte, une fourchette entre 25 à 50% d'autres fonctions que l'habitat devrait être fixée, notamment au rez-de-chaussée des immeubles collectifs en vue d'augmenter l'attractivité du site, voire du quartier.

Finalement, la dernière phrase de l'article « 2.1 Zone mixte urbaine [MIX-u] » stipulant que « *la commune peut déroger au principe des 25 pour cent si les caractéristiques ou les particularités du site l'exigent* » devrait être supprimée puisqu'il appartient justement au présent règlement de vérifier si les caractéristiques du site l'exigent ou non.



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

Réf : 59C/008/2018

Objet : Avis de la commission d'aménagement

Le Président de la
commission d'aménagement



Arno VAN RIJSWIJCK