



Notre réf.: 59C/011/2023, PAP QE 19650/59C

Dossier suivi par :	Flávio AMADO
Téléphone :	247-84697
E-mail :	flavio.amado@mi.etat.lu

CA-xy Point repris dans la  
la FICHE propositions de modifications CBE

Luxembourg, le 18 octobre 2023

## 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 28 juin 2023, à laquelle assistaient les membres Messieurs Frank Goeders, Robert Wealer, Fabio Ottaviani, Claude Schuman et Flavio Amado, 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 Ville d'Esch-sur-Alzette concernant des fonds situés à Esch-sur-Alzette, au lieu-dit « *Metzeschmelz* », présenté par le collège des bourgmestre et échevins de la commune précitée et élaboré par le bureau d'études Zilmplän s.à r.l. Les représentants-experts Pit Steinmetz et Sven Fiedler assistaient avec voix consultatives à la séance.

La présente modification ponctuelle de la partie graphique du PAG vise le reclassement de fonds classés en zone d'activités économiques communale type 2 [ECO-c2], en zone mixte urbaine [MIX-u] et en zone de parc public [PARC], sis sur le site nommé « *Metzeschmelz* », en zone mixte urbaine « *Metzeschmelz* » [MIX-uM], en zone de sports et de loisirs « *Parc public* » [REC-Parc] et en zone spéciale d'activités économiques – îlot d'entreprises [SPEC-IE]. La modification vise également une adaptation du périmètre de la zone spéciale du réseau ferroviaire [SPEC-F]. Hormis pour la surface classée en zone [SPEC-IE], l'ensemble de la surface visée par la modification ponctuelle est superposée par plusieurs zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « *nouveau quartier* » [PAP NQ].

La modification ponctuelle du PAG a également pour objet l'indication dans la partie graphique des immeubles classés comme patrimoine culturel national par arrêté ministériel du 24 mars 2023.

Ensuite, la modification prévoit l'augmentation du coefficient d'utilisation du sol [CUS] et de la densité de logement [DL] du quartier SD 13 – MIX-u « *Berwart* ».



Réf.: 59C/011/2023, PAP QE 19650/59C

Finalement, la modification ponctuelle du PAG vise également l'ajout des articles 5.1 et 13.6 ainsi que la modification des articles 20, 27, 28, 30 et 32.2 de la partie écrite.

La modification est sollicitée en vue de réaménager l'ancien site sidérurgique en un quartier d'habitation en intégrant diverses fonctions autres que l'habitat générant ainsi, une mixité au sein du futur quartier.

La commission avise favorablement la modification ponctuelle du PAG précitée, mais souhaite toutefois soulever quelques observations :

- **Partie graphique**

Premièrement, il y a lieu de noter que le quartier SD 13 – MIX-u « Berwart » est superposé d'une zone d'aménagement différé [ZAD] au niveau du PAG en vigueur et que la présente modification du PAG prévoit la levée de celle-ci sans que le dossier y fasse mention. Sans vouloir s'opposer à la levée de la ZAD, la commission s'interroge sur une éventuelle erreur matérielle au niveau de la partie graphique. Le cas échéant, cette erreur matérielle serait à redresser lors du vote du conseil communal en adaptant la délimitation de la modification. Par ailleurs, il est à relever que la légende ne dispose de titre pour le pourtour définissant la délimitation de la modification, ce qui est également à redresser. CA-1 CA-2

Ensuite, la commission constate que l'ensemble du SD 25 est soumis à la réalisation accrue de logements abordables selon l'article 29bis de la loi précitée. Il y a lieu de noter que cette disposition est uniquement applicable aux fonds reclassés d'une zone autre qu'une zone d'habitation ou zone mixte en une zone d'habitation ou une zone mixte. Hors, une partie de la surface en question est classée selon le PAG en vigueur en une zone MIX-u et n'est donc pas soumise à cette disposition. Il y a donc lieu de rectifier ceci au niveau de la partie graphique du PAG. CA-3

Enfin, la commission s'interroge quant à la nécessité de classer certaines surfaces en zone REC-parc. En effet, un tel reclassement risque de bloquer un éventuel aménagement de la surface qui nécessiterait une nouvelle modification ponctuelle du PAG. Afin de garantir une certaine flexibilité dans le développement du futur quartier, la commission propose de reclasser ces surfaces en MIX-uM et de les superposer d'une servitude « urbanisation » limitant les aménagements tout en autorisant une certaine flexibilité pour permettre un aménagement cohérent en ces lieux. CA-4



Réf.: 59C/011/2023, PAP QE 19650/59C

- **Partie écrite**

De prime abord, le troisième alinéa de l'article 5.1 relatif à la zone mixte urbaine « Metzschmelz » [MIX-uM] serait à supprimer. En effet, les affectations existantes disposent d'un droit acquis et partant cette disposition est superfétatoire. Ensuite, l'article 37 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain n'admet pas les autorisations temporaires. Par conséquent, les affectations temporaires ne sont pas conformes aux dispositions de la zone. Il est ainsi recommandé de définir quelles affectations sont autorisées, y incluses celles qui sont prévues de manière temporaire. CA-5

Cette remarque est également valable pour l'avant dernier alinéa de l'article 13.6 relatif à la zone de sports et de loisirs « Parc public » [REC-Parc]. CA-6

La commission s'interroge au sujet de la nécessité de la disposition au dernier alinéa de l'article 5.1 de pouvoir déroger au 25% minimum de la surface construite brute à dédier au logement pour les plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » pour les fonds destinés à accueillir des équipements de service public et/ou d'établissements scolaires. CA-7

Dans ce contexte, il s'avère être fort opportun de définir également la part de la surface construite brute pouvant être dédiée aux activités de services et de commerces, ceci afin de garantir que ces activités prévues sur le prédit site se réalisent dans une optique de commerces et de services de proximité tout en restant complémentaires par rapport aux activités commerciales du centre-ville. En effet, une offre de commerces et de services excessives en ces lieux risque d'être au détriment de l'attractivité du centre-ville. CA-8

Quant au dernier alinéa de l'article 13.6, celui-ci est à supprimer pour ne pas être clair et précis. CA-9

Concernant l'article 27 ayant trait à la zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » [PAP NQ], il y a lieu de définir des surfaces pour des constructions de faible envergure au dernier alinéa. CA-10

Finalement, la commission recommande de mettre à jour la terminologie utilisée à l'article 39 en fonction de la loi du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel. CA-11



Réf.: 59C/011/2023, PAP QE 19650/59C

Le Président de la  
commission d'aménagement



Frank GOEDERS