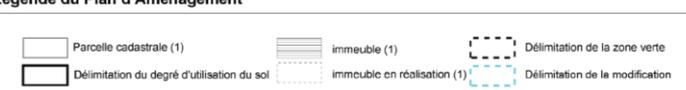
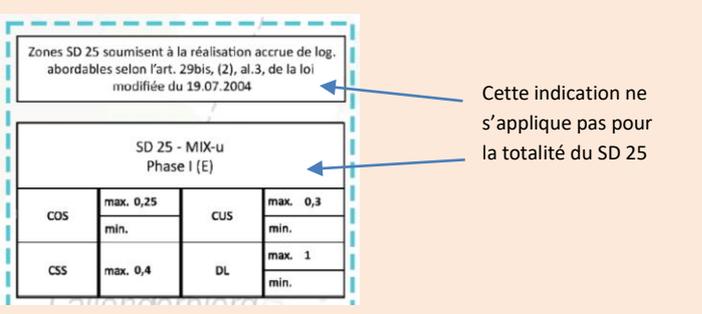


FICHE PROPOSITIONS DE MODIFICATIONS CBE CA

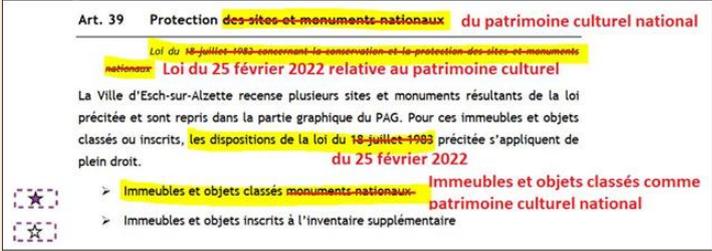
AVIS DE LA COMMISSION D'AMÉNAGEMENT AU SUJET DU PROJET DE MODIFICATION PONCTUELLE DU PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG) DE LA VILLE D'ESCH-SUR-ALZETTE - METZESCHMELZ

N/RÉF : 59C/011/2023

Propositions de modifications à apporter au projet d'aménagement général, sur base de l'avis de la Commission d'aménagement, établi en date du **18 octobre 2023**:

N°	Remarques de la Commission d'Aménagement	Proposition de modifications CBE:																
Partie graphique																		
CA-1	La Cellule s'interroge sur une éventuelle erreur matérielle qui est à redresser. Le périmètre de la modification ponctuelle doit inclure le secteur du SD 13-MIX-u, sur lequel la levée de la zone d'aménagement différé [ZAD] est prévue, avec la modification concernée.	Afin de redresser cette erreur matérielle le CE propose d'adapter la partie graphique en agrandir le pourtour de la délimitation de la modification du PAG, en incluant le secteur du SD 13_Mix-u « Berwart ». Il propose également de mentionner la levée de la zone d'aménagement différé [ZAD] dans le rapport justificatif.																
CA-2	La légende de la partie graphique ne dispose pas de titre pour le pourtour qui définit la délimitation de la modification.	<p>La Ville se voit étonner par cette remarque, car la légende informe clairement sur la définition du pointillé bleu, qui délimite la modification.</p> <p>Cependant sur le plan de repérage du PAP-QE, cette indication fait actuellement défaut, ce qui est à redresser.</p> <p>Légende du Plan d'Aménagement</p> 																
CA-3	La Cellule annote que les dispositions de l'article 29bis, (2), al.3 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ne sont uniquement applicables sur les fonds reclassés d'une zone autre qu'une zone d'habitation ou zone mixte.	<p>Le CE demande de redresser cette erreur sur la partie graphique du PAG et d'adapter les représentations graphiques et les tableaux avec les coefficients d'utilisation du sol dans le Plan Directeur. Il convient d'ajouter une colonne qui indique le pourcentage minimum des surfaces à réserver à la réalisation des logements abordables selon l'article 29 bis.</p>  <p style="margin-left: 200px;">Zones SD 25 soumises à la réalisation accrue de log. abordables selon l'art. 29bis, (2), al.3, de la loi modifiée du 19.07.2004</p> <p style="margin-left: 200px;">SD 25 - MIX-u Phase I (E)</p> <table border="1" style="margin-left: 200px;"> <tr> <td>COS</td> <td>max. 0,25</td> <td>CUS</td> <td>max. 0,3</td> </tr> <tr> <td></td> <td>min.</td> <td></td> <td>min.</td> </tr> <tr> <td>CSS</td> <td>max. 0,4</td> <td>DL</td> <td>max. 1</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>min.</td> </tr> </table> <p style="margin-left: 200px;">Cette indication ne s'applique pas pour la totalité du SD 25</p>	COS	max. 0,25	CUS	max. 0,3		min.		min.	CSS	max. 0,4	DL	max. 1				min.
COS	max. 0,25	CUS	max. 0,3															
	min.		min.															
CSS	max. 0,4	DL	max. 1															
			min.															

CA-4	<p>Afin de garantir une certaine flexibilité dans le développement du futur quartier, la Commission propose de classer les surfaces prévues actuellement en zone [REC-parc], en MIX-uM et de les superposer d'une servitude « urbanisation » limitant les aménagements.</p>	<p>La Ville rend attentif au fait que les surfaces concernées comprennent des étangs et de nombreuses structures vertes protégées par l'article 17 de la loi PN.</p> <p>Lors de la refonte complète du PAG de la Ville d'Esch-sur-Alzette, le ministère de l'Environnement avait même recommandé de classer la surface autour des étangs au Schlassgoart en zone verte/de parc.</p> <p>Ainsi, un classement en zone MIX-uM n'est pas supporté par l'autorité communale vu les caractéristiques du site (étangs, structures vertes, présence d'espèces protégées, biotopes etc.).</p> <p>Le classement en zone REC-parc a été défini en concertation avec le ministère de l'Environnement.</p> <p>D'autant plus les surfaces proposées d'être classées en zone REC-parc sont clairement destinées à accueillir des structures de parc public et la Ville aimerait rendre lisible ces endroits au niveau du PAG.</p> <p>En résumé, la Ville propose de garder le classement proposé.</p>
Partie écrite		
CA-5	<p>La Commission estime que le troisième alinéa de l'article 5.1 relatif à la zone mixte urbaine « Metzschmelz » serait à supprimer. Il convient d'indiquer que les affectations existantes disposent d'un droit acquis et partant cette disposition est superfétatoire.</p> <p>En plus, vu que l'article 37 de la loi modifiée du 19 juillet concernant l'aménagement communal et le développement urbain n'admet pas les autorisations temporaires le dit alinéa de l'article est à supprimer.</p>	<p>Comme les affectations existantes sur site ne disposent pas d'une autorisation officielle de la part de la Ville, mais qu'il s'agit d'une occupation conventionnée avec Agora, la Ville préfère de garder la prescription proposée pour les occupations temporaires.</p> <p>En outre, la Ville s'interroge à la conformité de la disposition existante et autorisée par le Ministère de l'intérieur dans le PAG en vigueur par rapport à la zone [SPEC-TR], qui dit que : « <i>Si les caractéristique ou les particularités du site le permettent, peuvent y être exceptionnellement et temporairement autorisé des activités de loisirs et culturelles, des restaurants et des débits de boisson (...)</i> »</p>
CA-6	<p>La remarque du point CA-5 est également valable pour l'avant dernier alinéa de l'article 13.6 relatif à la zone de sports et de loisirs « Parc public »</p>	<p>Voir remarque CA-5...</p>
CA-7	<p>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.</p>	<p>Cette dérogation a été proposée afin d'avoir une flexibilité s'il s'avère nécessaire d'élaborer un PAP plus petit qui inclut un établissement scolaire.</p> <p>Comme la Commission ne définit pas clairement une adaptation à prévoir dans son exposé par rapport au point énoncé, la Ville est d'avis que cette dérogation peut être retenue.</p>
CA-8	<p>La Commission estime qu'il est 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.</p>	<p>La Ville est du même avis que la commission, mais rend attentif au fait qu'il est très difficile de déchiffrer une limitation en surface, pour cette affectation spécifique, sur une zone Mix-uM d'une telle ampleur. Ainsi la Ville propose d'agir au niveau du PAP au lieu du PAG.</p> <p>Au niveau des PAP à élaborer il est proposé de définir des zones (sur base du masterplan) qui peuvent accueillir des surfaces commerciales (en priorité) avec éventuellement une prescription d'une limitation de surfaces de ventes par immeuble bâti...</p> <p>Proposition de décliner la zone PAG [Mix-uM] au niveau du</p>

		PAP en différentes sous-zones : MIX-u M • a MIX-u M • b ...
CA-9	Le dernier alinéa de l'article 13.6 « <i>Les aménagement et le niveau d'équipement de la zone de sports et loisirs « Parc » doivent être adaptés au site et au milieu naturel</i> », est à supprimer pour ne pas être clair et précis.	La Ville préfère de garder cette prescription afin de disposer d'une indication que les aménagements sont à choisir en relation avec les spécificités des alentours existantes.
CA-10	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. <i>Dans la zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » - MIX-u Metzschmelz, les activités existantes peuvent être poursuivies. Des travaux de transformation, de conservation et d'entretien sont autorisés pour les constructions et les aménagements existants. Y sont également autorisé des constructions amovibles et / ou de faible envergure et des aménagements provisoires, notamment pour des activités artisanales, culturelles, de loisirs ou gastronomiques, sans établissement au préalable d'un plan d'aménagement particulier.</i>	La Ville propose de donner des indications plus détaillées de l'annotation « faible envergure ». Ainsi, la Ville propose de définir une limitation de la surface pour les constructions de faible envergure, en proposant la formulation suivante : <i>Dans la zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » - MIX-u Metzschmelz, les activités existantes peuvent être poursuivies. Des travaux de transformation, de conservation et d'entretien sont autorisés pour les constructions et les aménagements existants sous condition que ces travaux n'augmentent pas la surface constructible brute et la volumétrie des bâtiments existants de plus de 10%. Y sont également autorisé des constructions amovibles et / ou de faible envergure et des aménagements provisoires, notamment pour des activités artisanales, culturelles, de loisirs ou gastronomiques, sans établissement au préalable d'un plan d'aménagement particulier. Ces constructions sont autorisables sous condition que la surface construite brute est limitée à 2000 m² par construction et sans augmenter la volumétrie des bâtiments existants de plus de 10%.</i>
CA-11	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.	Il convient de profiter de cette modification de PAG pour mettre à jour la terminologie pour le patrimoine sauvegardé au niveau national. 

Version concertée avec Agora S.A et commune de Schiffange en date du 18 décembre 2023