Monsieur le Bourgmestre et
Membres du Collège échevinal
Hôtel de Ville
B.P. 145
L-4002 Esch-sur-Alzette

Reçu en date du

16 FEV. 2021

ESCH

59884

Esch-sur-Alzette, le 13 février 2021

Concerne: Réclamation PAP NQ « Rout Lëns »
Lettre recommandée

Cher Monsieur le Bourgmestre,
Chers Membres du Collège échevinal,

Nous nous permettons de vous faire parvenir notre réclamation en relation avec le plan d'aménagement particulier – nouveau quartier (PAP NQ) « Rout Lëns », conformément à la législation en cours.

Nous sommes d'avis que ce PAP est inefficace par rapport aux défis qui se posent au développement futur de la Ville d'Esch-sur-Alzette.

Vu les points suivants dans votre accord de coalition:
« ...
6. Barrierefreie Stadt
- Ein Aktionsplan, der das design for all-Konzept in der Gemeinde umsetzen soll, wird entwickelt {...}

13. Stadt-und Gemeindeentwicklung und lokaler Handel
- Ein produktiver Dialog mit Privatinvestoren soll etabliert werden.
- Der Dialog mit den lokalen Partnern des lokalen Handels unter Einbindung der A.C.A.I.E {...}, sowie Besitzer der Geschäfte, soll revitalisiert werden. Initiativen zur Dynamisierung des lokalen Handels und des Handwerks sollen unterstützt werden {...}
- Eine Sensibilisierungskampagne soll Kunden von ausserhalb nach Esch bringen

14. Wohnungspolitik
- Ein Masterplan für commerces et lieux de travail de proximité in den einzelnen Vierteln soll erstellt werden
- Viertel für Viertel soll eine Wohnqualität analysiert werden und ein Aktionsplan soll entwickelt werden

15. Mobilität
- Ein Gesamtkonzept Mobilität inklusive Parkraummanagement soll erstellt werden, unter besonderer Berücksichtigung der Entwicklung der Industriebrache {...}
- Die sanfte Mobilität (besonders innerstädtisch) soll ausgebaut werden
- Das Konzept der bus à haut niveau de service (NHNS) wird unterstützt

20. Energiewirtschaft
- Die Elektromobilität wird gefördert {...}

- Ladestationen für private E-Mobilität werden weiter installiert

... »

Vu le nombre de centres commerciaux à proximité d'Esch-sur-Alzette :
(Calcul de distances avec l'application en ligne : https://distance.geoportal.lu)

Distance (Esch/Alzette - Enseigne)	Enseigne	Surface	Parking
2,90 km	Zone d'activité d'Audin-le-Tiche « ZAC »	> 10.000 m²	gratuit 515 places
3,90 km	Shopping Cora Foetz	12.200 m²	gratuit 1350 places
3,90 km	Zone d'activité Foetz (hors Cora)	> 10.000 m²	gratuit
9,60 km	Opkorn, Differdange	33.000 m²	2h-4h gratuit 512 places
12,60 km	Cactus Bascharage	20.000 m²	gratuit 1237 places
14 km	Cloche-d'or	75.000 m²	3h-5h gratuit 2850 places
16,60 km	City Concorde, Bertrange	50.000 m²	gratuit 2150 places
18,80 km	Royal-Hamilius, Luxembourg-Ville	16.000 m²	payant 628 places
16,60 km	La Belle Etoile, Bertange	39.000 m²	gratuit 3200 places 20 emplacements vélo

Vu le commerce existant à Esch-sur-Alzette :

Enseigne	Lieu	Surface	Parking
Belval Plaza	Belval	35.000 m²	Plaza: 1h-3h gratuit 1666 places Park&Rail Belval-Université : payant 1615 places 1 mBox 40 abris-vélos

	Centre-ville	357 locaux commerciaux : - dont 73 (20,4%) vides - 131 locaux commerciaux, rue de l'Alzette	Place de l'Hôtel de Ville : payant 317 places Place de la Résistance : payant 500 places John F. Kennedy : payant > 200 places

Vu le commerce en cours de construction à Esch-sur-Alzette :

Enseigne	Lieu	Surface
	Parc Lankelz	> 4000 m²
Cactus	Lallange	Galerie marchande avec environ 20 boutiques
	Raemerich	4000 m²

Au vu de ces points, il nous est difficile de croire en une valorisation d'Esch-sur-Alzette en autorisant la construction d'environ 30.000 m² de surface de vente supplémentaire dans le nouveau quartier « Rout Lëns ».

Bien que la zone de chalandise d'Esch-sur-Alzette recouvre des populations et des goûts différents, celle-ci se superpose avec les zones de chalandise des autres commerces locaux et à proximité d'Esch-sur-Alzette (supermarchés et hypermarchés exclus) dans un rayon de 15-20 minutes de trajet.

Dans ce contexte, nous souhaitons savoir:

- Quelle est la clientèle cible pour la « Rout Lëns » ?
- Est-ce que cette clientèle constitue-elle un levier suffisant pour la croissance des commerces futurs et existants d'Esch-sur-Alzette ?
- Qui commercialisera les surfaces de vente du site « Rout Lëns » ?

De plus, la situation routière à Esch-sur-Alzette n'est pas optimale, que ce soit en voiture, à vélo ou en transports en commun. Le PAP « Rout Lëns » ne mentionne pas comment les flux de mobilité provoqués par les clients et les employés sont réglés et qui représente le surplus des flux du fonctionnement quotidien du quartier.

- Comment envisagez-vous de régler les flux de la clientèle, des employés et des nouveaux résidents attendus sur le site « Rout Lëns », tout en garantissant la qualité de vie des quartiers avoisinants comme le quartier « Hiehl » ?
- Quels seront les accès aux commerces ?

En outre, nous voulons connaître votre approche actuelle face à l'électromobilité et au car-sharing.

- Combien de places de parking / stationnement seront dédiées à ces véhicules sur la voie publique?

Connaissant les problématiques locales et nationales du commerce (nombreux locaux commerciaux inoccupés, loyers élevés, mauvais état des lieux, etc.), nous nous posons la question de savoir comment vous envisagez de relancer l'activité commerciale dans le centre-ville d'Esch-sur-Alzette en favorisant un point d'attrait commercial d'une telle envergure aux abords de la rue de l'Alzette (la rue commerçante la plus longue du pays).

Le projet ne pourra éviter une migration des commerces d'attraction vers la « Rout Lëns » et risquera d'aggraver la situation du commerce local existant et par conséquent les emplois afférents.

Par conséquent, nous avons du mal à croire que le concept commercial de la « Rout Lëns » soit dans l'idée du point 14 de votre programme de coalition : un Masterplan pour commerces et lieux de travail de proximité dans les différents quartiers.

Nous vous demandons :

- d'entamer le dialogue avec les partenaires locaux du commerce local, ainsi qu'avec l' A.C.A.I.E
- de reconsidérer à la baisse la surface de vente maximale du PAP « Rout Lëns »,
- de faire des études approfondies, indépendamment de celles du promoteur immobilier
- de faire une analyse de la qualité de vie dans les différents quartiers et d'élaborer le plan d'action
- de présenter un concept global de mobilité (nouveau quartier/quartier existant)

et

- d'analyser le comportement et les habitudes d'achat des riverains, en tenant compte du facteur de multiculturalisme
- d'analyser le pouvoir d'achat des riverains
- d'analyser l'accessibilité (« barrierefrei ») aux surfaces commerciales des riverains, futurs riverains, des habitants des quartiers avoisinants, des clients et employés
- d'assurer que la voirie permettra l'utilisation simultanée des divers usagers de routes (voiture, bus, vélo, piétons, etc.)
- de développer le concept de « 15-Minuten Stadt »
- de recourir à l'expertise de Monsieur Markus Miessen qui vient de prendre la chaire de régénération urbaine à l'Université du Luxembourg
- d'étudier comment le concept local d'activation pour la revitalisation commerciale d'Esch pourra contribuer au projet
- de renforcer le projet de revitalisation de la rue de l'Alzette

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Bourgmestre, Membres du Collège échevinal, l'expression de nos salutations distinguées.

Joëlle Pizzaferri

Steve Faltz