



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Énergie et de
l'Aménagement du territoire
Département de l'aménagement
du territoire



Assistant à maîtrise d'ouvrage : Juridique & Montage opérationnel Pour le site crassier Terres Rouges

Cahier des Charges Techniques Particulières C.C.T.P

1

*Établissement Public d'Aménagement Alzette-Belval
Ministère de l'Énergie et l'Aménagement du Territoire –
Département de l'aménagement du territoire du Luxembourg
Ville d'Esch-sur-Alzette*





LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'énergie et de
l'aménagement du territoire
Département de l'aménagement
du territoire



Table des matières

1. Contexte et enjeux de la mission	3
2. Objet de l'étude.....	10
Annexes	16
Documents disponibles	17

1. Contexte et enjeux de la mission

Le crassier des Terres Rouges, zone d'aménagement transfrontalière

Situé sur la frontière franco-luxembourgeoise, le crassier des Terres Rouges (amoncellement des scories de hauts-fourneaux) compte environ 44 ha sur le territoire de la commune d'Audun-le-Tiche (en Moselle) et environ 28 ha sur celui de la commune d'Esch-sur-Alzette (au Luxembourg), en continuité du tissu bâti de cette commune par laquelle s'effectue aujourd'hui l'accès routier au crassier. Cette zone bénéficie par ailleurs de la proximité des gares de Belval et d'Esch-sur-Alzette (20 minutes à pied et 10 à 15 minutes en vélo) ainsi que de celle de projets urbains d'envergure sur le site dit de « la Lentille des Terres Rouges » à Esch-sur-Alzette, également situé à la frontière, le site de Belval et le site Esch-Schifflange ainsi qu'à proximité du projet de « Micheville » en France.



GEOPORTAIL, le site des Terres Rouges (le crassier et les bassins)



Le site du crassier des Terres Rouges

ARCELOR MITTAL, propriétaire du crassier des Terres Rouges

Propriété du groupe ARCELOR MITTAL, le crassier des Terres Rouges est actuellement exploité, dans son entier, par une société privée CLOOS SA. Pour l'emprise située sur le territoire français, cette société a reçu une autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) à exploiter une installation d'extraction et de traitement de laitiers de hauts fourneaux, en 2007.

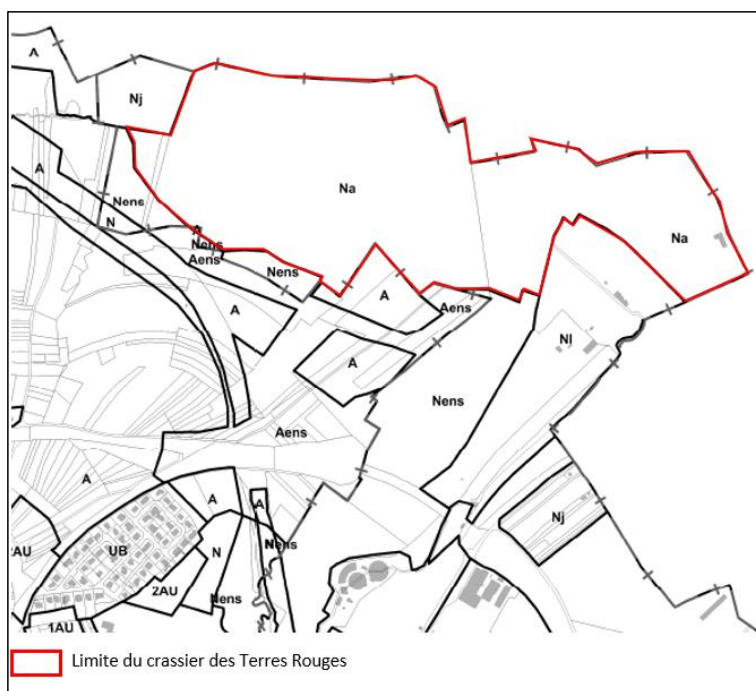
Pour l'emprise située sur le territoire luxembourgeois, cette société a reçu une autorisation d'exploitation pour établissements classés (commodo) pour le traitement de laitiers de hauts fourneaux en 2014 qui est valable jusqu'en 2024. Elle dispose d'une autorisation d'exploiter sur le site comprenant un établissement classé d'extraction à ciel ouvert et le traitement d'environ 1 928 000 t de scories. Cette autorisation est formalisée par l'arrêté modifié 1/17/0499 du 30 novembre 2018, délivré par le ministre ayant l'Environnement dans ses attributions. D'après les prescriptions de l'arrêté, la société CLOOS dispose d'un droit d'exploitation jusqu'à mai 2021. Une prolongation, du dit délai, vient d'être demandée et accordée en date du 23 avril 2021, avec une autorisation d'extraction et le traitement des scories jusqu'au 31 décembre 2023.

Le classement actuel du crassier des Terres Rouges dans les documents d'urbanisme

- Le PLUi-H de la Communauté de Communes Pays Haut Val d'Alzette

Dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal avec un volet habitat (PLUi-H) de la Communauté de Communes Pays Haut Val d'Alzette, le site est classé en zone « Na », ce qui signifie un secteur où les carrières sont autorisées. Il est bordé à l'Ouest et au Sud par des espaces agricoles et naturels.

Ce site, toujours en exploitation, jouxte un espace naturel constitué de l'ancien bassin¹ de refroidissement et de l'ancienne piscine ERA. Actuellement un étang de pêche (anciennement un bassin de refroidissement) compose cet espace naturel qui est qualifié d'une zone naturelle liée aux loisirs. Une partie de l'espace naturel au Sud du crassier est représentée dans le PLUi-H, comme une zone classée naturelle par l'existence d'un Espace Naturel Sensible (ENS).

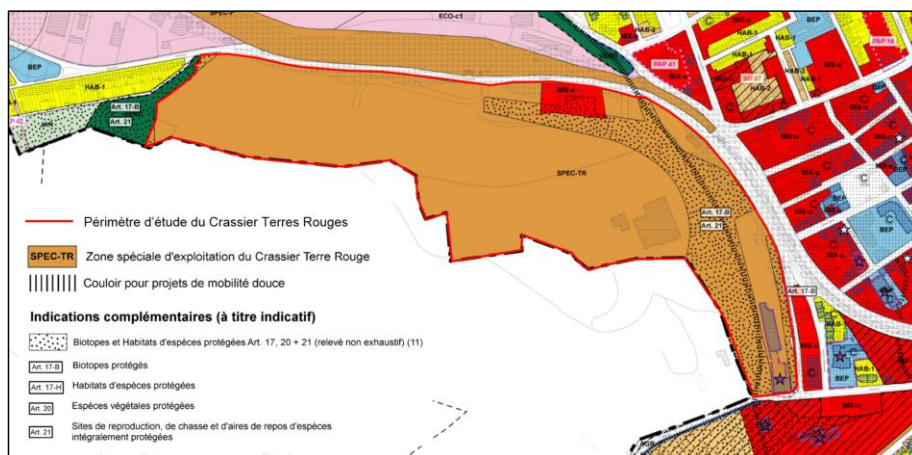


PLUi-H de la CCPHVA : un extrait du règlement graphique concernant le site crassier des Terres Rouges et les zones avoisinantes

- Le PAG de la Ville d'Esch-sur-Alzette

Dans le Plan d'Aménagement Général (PAG) de la Ville d'Esch-sur-Alzette, le site concerné est classé en tant que « Zone spéciale d'exploitation du Crassier Terre Rouge ». La zone est destinée à l'exploitation du crassier et au dépôt des résidus qui en résultent. Y sont admis des dépendances et aménagements de faible envergure directement liés à l'activité d'exploitation.

¹ L'intégration de cet espace naturel dans le périmètre du projet urbain à développer à partir du crassier des Terres Rouges est à considérer au regard des caractéristiques et du potentiel de ce site.



PAG de la Ville d'Esch-sur-Alzette : extrait de la partie graphique concernant le site du crassier Terres Rouges

Au niveau de la réglementation nationale luxembourgeoise, le site du Crassier des Terres Rouges figure comme « Zone prioritaire d'habitation » dans la partie graphique du plan directeur sectoriel « logement ».

Une opération d'intérêt national à la frontière entre la France et le Luxembourg

Comptant environ 28 000 habitants, les huit communes de la Communauté de Communes Pays Haut Val d'Alzette (CCPHVA)² sont situées dans un territoire périurbain et frontalier, aux portes du Grand-Duché de Luxembourg, notamment d'Esch-sur-Alzette, deuxième commune de ce pays, en fort développement depuis une décennie (environ 36 000 habitants).

Après plusieurs décennies de déclin démographique et économique du fait de la fin des activités sidérurgiques et minières dans les années 1980, ce territoire postindustriel connaît aujourd'hui un rebond lié au dynamisme de l'économie luxembourgeoise, qui emploie près de ¾ des actifs des huit communes.

Si cette attractivité économique est une opportunité, elle est également à l'origine de difficultés en matière notamment de déplacements, de cohésion sociale, de logements,...

Au regard des enjeux liées à cette situation singulière, a été créée par décret du 19 avril 2011, sur le périmètre territorial de la CCPHVA, l'Opération d'Intérêt National (OIN) d'Alzette-Belval, avec l'objectif d'une attractivité renouvelée pour ce territoire, en complémentarité avec les projets développés par le Grand-Duché et notamment l'aménagement du site d'Esch-Belval.

² La Communauté de Communes Pays Haut Val d'Alzette est composée de huit communes réparties sur deux départements :

- Audun-le-Tiche, Aumetz, Boulange, Ottange, Rédange, Russange (Département de la Moselle) ;
- Thil et Villerupt (Département de la Meurthe-et-Moselle).

En vue de favoriser l'aménagement et le développement durable du territoire présentant un caractère d'intérêt national, a été créé par décret du 6 mars 2012 l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) d'Alzette-Belval.

Le projet stratégique et opérationnel de l'EPA d'Alzette-Belval

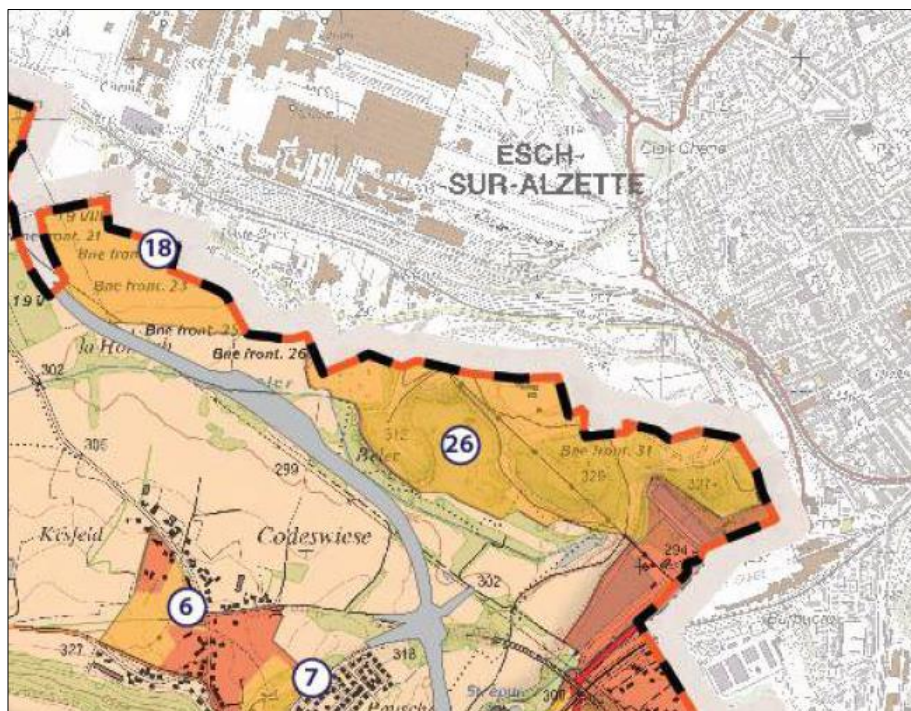
Le projet stratégique et opérationnel (PSO) de l'EPA d'Alzette Belval a été approuvé par son conseil d'administration en 2019 (première adoption du PSO en 2014).

Il fixe les orientations stratégiques pour l'action de l'EPA, parmi lesquelles, outre celle de favoriser un aménagement durable, figure l'objectif pour l'EPA d'être un acteur de la coopération franco-luxembourgeoise ainsi que celui de renforcer l'attractivité du territoire par l'aménagement d'une éco-agglomération transfrontalière.

Par ailleurs, le PSO identifie, dans son Plan Prévisionnel d'Aménagement (PPA), les zones sur lesquelles l'EPA intervient comme aménageur en prenant en compte ces orientations.

Parmi ces zones figure la partie française du crassier des Terres Rouges (zone d'aménagement n°26 du PSO). Le PSO de l'EPA identifie cette opération comme une opération à forts enjeux.

Il est envisagé sur le site après l'exploitation du crassier des Terres Rouges, une programmation mixte à dominante résidentielle. A ce stade, les orientations de ce projet urbain restent à préciser.



Zone n°26 du PSO approuvé en 2019 de l'EPA Alzette-Belval

Le plan d'aménagement général de la Ville d'Esch-sur-Alzette

Le nouveau Plan d'Aménagement Général (PAG) de la Ville d'Esch-sur-Alzette, a été voté par le Conseil communal en date du 5 février 2021. Dès lors, le dossier est en phase d'approbation auprès du Ministère de l'Intérieur du Luxembourg. En vue des réclamations introduites, cette procédure pourra se prolonger jusqu'à la fin de l'année 2021. Ainsi, pour le développement de projets urbains, les prescriptions applicables ressortent du PAG en vigueur (Réf. : 13591/59C, approuvé le 22 avril 2005) et du PAG en procédure. Un projet urbain doit être conforme aux deux PAG.

Selon le PAG en vigueur, le site du crassier des Terres Rouges a été classé en « secteur à études ». Ce classement définit qu'il s'agit d'un ensemble de terrains pour lesquels une restructuration ou un redéveloppement s'impose dans l'intérêt de la Ville et des quartiers limitrophes. Ces terrains sont soumis à l'obligation d'être couverts par une étude globale de développement.

Le PAG en procédure, définit pour le site du crassier des Terres Rouges un classement en tant que « zone spéciale d'exploitation du Crassier Terre Rouge ». Ce classement spécial est justifié par la nécessité de définir un mode d'utilisation du sol en fonction de la particularité du site en tant que crassier en exploitation avec une extraction à ciel ouvert et un traitement de scories sur site. Ainsi, cette zone du nouveau PAG précise pour le site que des dépendances et aménagements de faible envergure, directement liés à l'activité d'exploitation, sont admises. Par contre, si les caractéristiques ou les particularités du site le permettent, peuvent y être exceptionnellement et temporairement autorisées des activités de loisirs et culturelles, des restaurants et des débits de boisson. Cet ajout résulte de l'intention de pouvoir utiliser le site comme lieu éphémère pour la culture, surtout en vue de l'année de la culture européenne en 2022.

La zone de base est complétée à titre indicatif par la représentation des surfaces qui présentent des biotopes, habitats et/ou espèces végétales protégées. Cette représentation sur la partie graphique donne la précision que, lors de l'élaboration d'un projet d'aménagement qui portent sur ces terrains, les dispositions de l'article 17, 20 et/ou 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles s'appliquent de plein droit sur les terrains concernés.

La représentation graphique du PAG est complétée sur le secteur du crassier des Terres Rouges par un couloir réservé pour des projets de mobilité douce. Cette servitude se rapporte à un axe de mobilité qui doit garantir la connexion du nouveau quartier « Rout Lëns » au sud, vers la partie nord du territoire de la Ville, en passant par le crassier des Terres Rouges (Cf. l'extrait de la partie graphique du PAG de la Ville d'Esch-sur-Alzette concernant le site du crassier Terres Rouges à la page 4).

Le plan sectoriel logement

Le Plan directeur Sectoriel « Logement » (PSL) est un règlement grand-ducal en application de la loi concernant l'aménagement du territoire au Luxembourg. Il est entré en vigueur le 1^{er} mars 2021. Le PSL a entre autres pour objectifs de définir des terrains destinés à la création de logements par le biais de la réservation de surfaces pour la réalisation de projets destinés principalement à de l'habitat ainsi que de promouvoir la reconversion de friches industrielles en projets destinés principalement à de l'habitat.

Le crassier des Terres Rouges est défini en tant que « zone prioritaire d'habitation » ce qui confère à l'Etat et aux communes un droit de préemption pour l'acquisition de ces terrains et implique que 30% de la surface construite brute soit dédiée au logement abordable.

Un projet transfrontalier à construire

Les documents stratégiques français et luxembourgeois qualifient cette opération à forts enjeux, le projet urbain à développer ayant vocation à s'inscrire dans un projet global transfrontalier emblématique de la collaboration franco-luxembourgeoise, notamment dans les conditions de sa mise en œuvre (collaboration des collectivités et des aménageurs français et luxembourgeois). Le Groupement Européen de Coopération Territoriale (GECT)³ d'Alzette Belval sera associé à l'élaboration et la mise en œuvre du projet est une option envisagée.

Par ailleurs, la structure de portage (la maîtrise d'ouvrage, la gouvernance,...) du projet d'aménagement reste à préciser également, sachant notamment que :

- L'EPA d'Alzette-Belval dispose d'une compétence pour aménager la partie française du crassier ;
- Côté luxembourgeois, il n'existe pas de structure équivalente à l'EPA. Il serait possible de confier le développement à la société AGORA (société commune entre l'Etat et ARCELOR) qui est chargée de l'aménagement du site de Belval et de la friche d'Esch.

La mission de préfiguration d'une IBA d'Alzette-Belval

Une mission de préfiguration d'une IBA (Internationale Bauausstellung) sur le périmètre du GECT d'Alzette-Belval est en cours.

L'IBA est un outil développé en Allemagne permettant de mettre en œuvre, sur un territoire préalablement identifié et dans un temps limité, des concepts créatifs et innovants dans les domaines de l'architecture, de l'urbanisme et du développement territorial.

Pour le territoire d'Alzette-Belval, cet outil représente un moyen supplémentaire (à côté du GECT et des projets qu'il porte) et unique en vue de structurer cette agglomération transfrontalière. Il permettra d'intégrer aussi bien des projets communs, notamment architecturaux et urbanistiques, que des projets situés de part et d'autre de la frontière menés sur la base d'objectifs et d'une méthodologie souple.

Le crassier des Terres Rouges pourrait être un projet pilote de l'IBA.

La mission de préfiguration prendra fin début de l'année 2022. La réalisation du rapport de cette mission devra conclure si une IBA verra le jour sur le territoire franco-luxembourgeois.

³ Il faut noter que le périmètre du GECT porte sur les huit communes de la Communauté de Communes Pays Haut Val d'Alzette et quatre communes luxembourgeoises dont la ville d'Esch-sur-Alzette, Mondercange, Sanem et Schiffange. Les membres du GECT sont : les quatre communes luxembourgeoises, la CCPHVA, l'Etat luxembourgeois, l'Etat français, la Région Grand Est, les Départements de la Meurthe-et-Moselle et la Moselle).

2. Objet de l'étude

En vue de définir un projet de développement urbain pour le crassier des Terres Rouges, le pouvoir adjudicateur souhaite pouvoir au préalable analyser le volet juridique et le montage opérationnel nécessaire au développement de ce site transfrontalier.

En effet, compte tenu des réglementations en vigueur en France et au Luxembourg, le caractère binational de la zone d'aménagement des Terres Rouges est susceptible d'avoir des implications sur le contenu du projet urbain qui s'y développera ainsi que sur les modalités opérationnelles et financières de sa mise en œuvre (conception, réalisation, exploitation). Autrement dit, le caractère binational de cette zone d'aménagement amène à sortir du cadre connu et maîtrisé qui s'applique aux opérations d'aménagement dans chacun des deux pays et oblige à s'interroger sur les modalités de montage et réalisation de ce projet d'aménagement, en s'assurant que l'on dispose bien de réponses conduisant à des solutions susceptibles d'être mises en œuvre.

L'aménagement de la frontière physique entre les deux pays, le choix de la ou des procédure(s) d'urbanisme opérationnel pour mener à bien le projet, le financement de l'aménagement des VRD et des espaces publics ou de la construction d'équipements publics, les modalités des services urbains (gestion de l'eau, de l'assainissement, des déchets, des espaces verts,...) dans le futur quartier sont autant d'exemples qui montrent que ce qui relève d'un cadre connu et éprouvé dans chacun des deux pays doit être interrogé au regard de la dimension internationale, singulière, de ce projet.

Aussi, le maître d'ouvrage de la présente étude souhaite :

- **Objectif n°1** : Disposer d'un état des lieux exhaustif des implications d'origines juridique et réglementaire, pour un projet urbain et pour sa mise en œuvre, liées au caractère binational de la zone d'aménagement qui est le lieu de ce projet.
- **Objectif n°2** : Connaître précisément les conditions et difficultés éventuelles, pour la définition du projet et pour sa mise en œuvre, liées à la coexistence de réglementations nationales différentes dans une opération d'aménagement conçue comme un projet d'ensemble.
- **Objectif n°3** : Être éclairé sur les solutions disponibles, les choix à faire et le cadre juridique, opérationnel et financier à mettre en place pour gérer ces implications, ces conditions et ces éventuelles difficultés, et permettre ainsi la définition et la mise en œuvre opérationnelle d'un projet urbain d'ensemble, répondant notamment aux objectifs fixés dans le PSO de l'EPA, le PAG de la ville d'Esch-sur-Alzette et le plan sectoriel logement.

10

Le champ des différentes missions comprendra tous les éléments qui constituent l'opération d'aménagement et qui sont susceptibles d'être pertinents au vu de l'objet de l'étude :

- Les composantes du projet urbain (les espaces publics, les réseaux, les équipements, la localisation des activités économiques,...) ;
- Les différentes phases de sa mise en œuvre : depuis les études jusqu'à la livraison et l'exploitation des espaces aménagés, des équipements et des services urbains ;
- Les modalités de sa mise en œuvre : procédures d'urbanisme opérationnel, procédures environnementales, passation et gestion des marchés d'études et de travaux, modalités de financement des travaux d'aménagement et d'équipements, acquisitions et cessions foncières,... Il faudra également tenir compte des différentes procédures réglementaires de

part et d'autre de la frontière en termes des outils d'aménagement (ZAC,...) et des documents d'urbanisme (PAP, PAG, PLUi,...) au niveau de leurs validations et des approbations.

PRECONISATIONS METHODOLOGIQUES

Les domaines du droit examinés à l'occasion de cette étude pourront notamment être ceux du droit de l'urbanisme, de la fiscalité, des marchés publics, de l'environnement, de la construction, des collectivités locales et territoriales.

La comparaison avec d'autres opérations d'aménagement internationales pertinentes, au sein de l'Union européenne, sera recherchée.

En outre, seront notamment explorées les possibilités offertes par le décret n° 2020-412 du 8 avril 2020 relatif au droit de dérogation reconnu au préfet en matière d'expérimentation (voir également la circulaire d'application intitulée « dévolution au préfet d'un droit de dérogation aux normes réglementaires », signée par le Premier ministre, en date du 6 août 2020), ainsi que de tout autre disposition juridique ou réglementaire éventuelle.

Par ailleurs, les possibilités et les modalités de conventions bilatérales entre Etats seront également explorées.

PHASAGE DE L'ÉTUDE

L'étude est composée de quatre missions :

- 1) L'état des lieux ;
- 2) Le portage du projet & le plan d'actions ;
- 3) L'assistance juridique ;
- 4) L'accompagnement dans le cadre du suivi de l'étude.

L'ensemble de l'étude sera suivi par un comité de pilotage dont la composition sera discutée avec le maître d'ouvrage et adaptée en fonction des sujets traités.

Le prestataire retenu devra également participer à des réunions de travail avec le maître d'ouvrage tout au long des missions dans le but de préparer les différentes réunions évoquées dans les missions suivantes.

Mission 1 : L'état des lieux

La première phase, dite d'état des lieux, sera relative aux objectifs n°1 et 2 (cf. supra), c'est-à-dire aux implications d'origines juridique et réglementaire liées au caractère binational de la zone d'aménagement, (et parmi ces implications, aux éventuelles conditions et difficultés liées à la coexistence de deux réglementations nationales) :

- Pour la définition du projet urbain, c'est-à-dire l'implantation physique des différents éléments d'aménagement⁴ ;

⁴ VRD, bâtiments, équipements publics, commerces, services, espaces publics,...

- Et pour sa mise en œuvre⁵, c'est-à-dire notamment les études, les procédures réglementaires, les travaux, la gestion et la commercialisation des terrains.

Cet état des lieux devra être exhaustif et recenser l'ensemble des questions qui se posent pour mener à bien ce projet d'aménagement, en raison précisément de son caractère transfrontalier. En règle générale, il devra préciser et compléter les interrogations en annexes (page 17).

Cette première mission comporte :

- Une réunion de lancement de l'étude ;
- Une réunion de comité de pilotage qui sera une réunion de présentation de l'état des lieux à la fin de la mission ;
- Deux réunions de comité technique dont la première au milieu de la mission et la seconde avant la réunion du comité de pilotage pour valider techniquement l'état des lieux.

Les membres des comités de pilotage et technique seront précisées ultérieurement et dépendront de l'objet des réunions.

Le prestataire retenu devra se tenir à disposition du maître d'ouvrage pour faire des points réguliers de suivi de l'avancement de la mission.

Les présentations des réunions devront être envoyées cinq jours ouvrés avant ladite réunion et le compte-rendu cinq jours ouvrés après ladite réunion au maître d'ouvrage. Après validation par le maître d'ouvrage, le prestataire s'engage à diffuser les comptes-rendus de chaque réunion dans un délai de cinq jours ouvrés.

Le prestataire s'engage sur un **prix global et forfaitaire** qui comprend la rédaction d'un rapport, des réunions de pilotage et technique ainsi que la préparation des présentations lors de ces réunions et des comptes-rendus, dans le cadre de la mission 1, porté sur l'état des lieux aux niveaux juridique, réglementaire et urbain sur l'ensemble des thématiques citées.

Le délai de cette mission est de **16 semaines**, sans tenir compte de la réunion à organiser avec le comité de pilotage pour validation.

Mission 2 : Le portage du projet & le plan d'actions

A la suite de la mission 1, la mission 2 porte sur :

- Le portage du projet, c'est-à-dire la structure de maîtrise d'ouvrage susceptible de mener l'opération d'aménagement ;
- Le plan d'actions consistant à apporter des réponses concrètes et opérationnelles, c'est-à-dire susceptibles d'être mises en œuvre, aux questions et implications identifiées dans la phase précédente.

⁵ Acquisitions foncières, études, procédures d'urbanisme, procédures environnementales, travaux, gestion des espaces et des équipements publics.

Le portage du projet

Des hypothèses (a minima 3) quant à l'organisation du portage du projet d'aménagement seront décrites, analysées et comparées, au regard notamment de leur capacité à permettre la réalisation du projet d'aménagement (acquisitions foncières, procédures réglementaires, études et travaux d'aménagement des espaces publics, cessions foncières des parcelles viabilisées).

Pour répondre au mieux à cette deuxième mission, le prestataire pourrait réaliser des entretiens avec les acteurs susceptibles d'être pris en compte dans chacune des hypothèses. Ces entretiens feront l'objet de comptes-rendus.

Le plan d'actions

L'état des lieux réalisé lors de la première phase aura permis déterminer, sous forme de questions notamment, des implications d'origine juridique, liées aux réglementations nationales, pour le projet d'aménagement du crassier des Terres rouges.

Parmi ces implications, en toute hypothèse, certaines ne posent pas de difficultés majeures pour le projet et pour sa mise en œuvre, tandis que d'autres, plus problématiques, nécessitent d'être gérées, le cas échéant, par la mise en place d'un cadre particulier.

La mission 2 de l'état, dite de plan d'actions, sera relative à l'objectif n°3 de l'étude (cf. supra).

Afin de permettre la définition et la réalisation du projet d'aménagement, cette phase consiste à répondre aux questions formulées lors de la mission 1, avec, pour chacune des implications relevées lors de la mission 1, notamment pour celles qui sont les plus problématiques, une description détaillée, une analyse et une comparaison des principales solutions disponibles face au problème posé, concluant en une solution à retenir au regard de considération d'efficacité (capacité à atteindre le résultat visé) et d'efficience (moyens mobilisés pour atteindre le résultat visé).

Un plan d'actions comprendra l'ensemble des solutions retenues et complètera la grille d'analyse dans le cadre des hypothèses.

Il comprendra des propositions concrètes et détaillées, si possibles illustrées par des exemples comparables et pertinents, concernant les 11 points suivants :

1. Le dispositif d'aménagement de la frontière physique entre les deux pays ;
2. L'organisation de la maîtrise d'ouvrage ;
3. La maîtrise foncière, notamment les acquisitions et cessions de terrains dans la zone d'aménagement ;
4. Les procédures réglementaires (environnementales, urbanisme opérationnel,...) à engager pour mener à bien le projet, ainsi que leur articulation et leur ordonnancement, sous forme d'un calendrier général précisant les étapes et leur enchaînement ;
5. Les modalités de passation et de gestion des contrats d'étude et de travaux ;
6. La gestion des terres pendant le chantier d'aménagement de la zone ;
7. La définition, le financement et la maîtrise d'ouvrage de l'aménagement des espaces publics, vus en tant qu'infrastructures (VRD, parcs,...), ainsi que les conditions de leur exploitation ;
8. La définition, le financement et la maîtrise d'ouvrage de la construction des équipements publics, vus en tant que superstructures, ainsi que les conditions de leur exploitation ;

9. Les modalités de gestion des services urbains (gestion de l'eau et de l'assainissement, gestion des déchets, gestion de la voirie et du stationnement,...) dans la zone d'aménagement ;
10. Le dispositif permettant la localisation d'activités économiques dans l'ensemble de la zone d'aménagement, notamment au regard des fiscalités différentes existants dans les deux pays ;
11. La fiscalité comprenant la fiscalité de l'aménagement et la fiscalité après la livraison du projet (la commercialisation de terrains, le droit notarial en lien avec l'organisation de la maîtrise d'ouvrage,...).

Cette deuxième mission comporte :

- Une réunion de comité de pilotage qui sera une réunion de présentation des différentes hypothèses et du plan d'actions à la fin de la mission ;
- Quatre réunions de comité technique dont la première permettra de présenter les différentes hypothèses et la quatrième avant la réunion du comité de pilotage pour valider techniquement les hypothèses et le plan d'actions.

La grille d'analyse devra être validée par le maître d'ouvrage en amont de la réunion de comité technique et tiendra compte des remarques lors de cette réunion afin de mieux correspondre aux différentes attentes. Avant de débiter l'analyse, la grille devra être à nouveau validée par le maître d'ouvrage.

Les membres des comités de pilotage et technique seront précisées ultérieurement et dépendront de l'objet des réunions.

Le prestataire retenu devra se tenir à disposition du maître d'ouvrage pour faire des points réguliers de suivi de l'avancement de la mission.

Les présentations des réunions devront être envoyées cinq jours ouvrés avant ladite réunion et le compte-rendu cinq jours ouvrés après ladite réunion au maître d'ouvrage. Après validation par le maître d'ouvrage, le prestataire s'engage à diffuser les comptes-rendus de chaque réunion dans un délai de cinq jours ouvrés.

Le prestataire s'engage sur un **prix forfaitaire** qui comprend l'élaboration des trois hypothèses et la rédaction d'une note d'analyse à la suite de la grille d'analyse validée par le maître d'ouvrage, dans le cadre de la mission 2, porté sur la gouvernance et la maîtrise d'ouvrage. Une **hypothèse supplémentaire** pourrait être rajoutée à cette analyse qui sera envisagée sur un **prix unitaire**. Le prix forfaitaire tient également compte de l'élaboration et la rédaction d'un rapport ainsi qu'une note de synthèse, incluant le plan d'actions relatif aux sujets cités. Il devra répondre aux différentes questions posées par le maître d'ouvrage au niveau du projet transfrontalier que cela soit aux niveaux techniques qu'administratifs.

Pour des thématiques non citées dans la mission 2, le prestataire retenu devra se référer à la mission 3 qui s'appliquera dans ce cas.

Le délai de cette mission est de **30 semaines**, sans tenir compte de la réunion à organiser avec le comité de pilotage pour validation.

Mission 3 : L'assistance juridique

La mission 3 porte sur une assistance juridique en lien avec les problématiques développées dans l'état des lieux et du plan d'actions.

Le prestataire retenu devra se tenir à disposition du maître d'ouvrage pour faire des points réguliers de suivi de l'avancement de la mission.

Les présentations des réunions devront être envoyées cinq jours ouvrés avant ladite réunion et le compte-rendu cinq jours ouvrés après ladite réunion au maître d'ouvrage. Après validation par le maître d'ouvrage, le prestataire s'engage à diffuser les comptes-rendus de chaque réunion dans un délai de cinq jours ouvrés.

Le prestataire s'engage sur un **prix à des taux horaires / prix unitaire horaire** qui comprend la rédaction de notes d'analyse, de notes stratégiques supplémentaires aux trois premières missions. Il pourra assister le maître d'ouvrage tout au long du montage juridique du projet du crassier des Terres Rouges, lors des discussions avec les différents acteurs et une aide à la prise de décision.

Mission 4 : L'accompagnement dans le cadre du suivi de l'étude

La mission 4 permet d'identifier les réunions de présentation, de travail, envisagées en plus des réunions évoquées dans les différentes missions précédentes.

Le prestataire retenu devra se tenir à disposition du maître d'ouvrage pour faire des points réguliers de suivi de l'avancement de la mission.

Les présentations des réunions devront être envoyées cinq jours ouvrés avant ladite réunion et le compte-rendu cinq jours ouvrés après ladite réunion au maître d'ouvrage. Après validation par le maître d'ouvrage, le prestataire s'engage à diffuser les comptes-rendus de chaque réunion dans un délai de cinq jours ouvrés.

Le prestataire s'engage sur un **prix unitaire** qui comprend la participation à une réunion de présentation d'une demi-journée ou d'une journée dans les locaux de l'EPA Alzette-Belval ou à l'Hôtel de Ville de la commune d'Esch-sur-Alzette, et en visioconférence. Il devra ainsi transmettre un compte-rendu de la réunion sous 5 jours ouvrables maximum.

Annexes

A titre indicatif, la maîtrise d'ouvrage se pose un certain nombre de questions et cette étude sera l'occasion d'y répondre. La liste suivante n'est pas exhaustive et fait référence à la mission 1 mais également aux autres missions.

1. Comment peut être aménagée la frontière physique entre les deux pays ? Peut-on édifier un bâtiment ? Aménager un parc urbain ? Une place ? Comment ?
2. Quelles sont les différentes procédures réglementaires (urbanisme opérationnel, environnement,...) envisageables / obligatoires à mener pour aménager le crassier des terres rouges ? Comment s'articulent-elles ? Comment les ordonnancer ? Quelle est la durée de chacune des étapes ? Comment s'organisent les validations par les autorités compétentes des deux pays ? Dans chacun des deux pays, quelle est la procédure d'urbanisme opérationnel la plus adaptée (est-ce qu'elle peut prendre en compte un espace d'un autre pays dans le cadre des dossiers réglementaires ?) ? Quelle(s) implication(s) pour la structure en charge de porter le projet ?
3. Comment seront gérées le traitement des terres polluées et les apports de terre éventuels sur le site, notamment au regard des contraintes réglementaires d'une part et du caractère transfrontalier de l'emprise foncière à aménager ? Les terres polluées excavées sur une partie de la zone peuvent-elles être traitées et utilisées comme remblais sur une autre partie de celle-ci ? A quelles conditions ?
4. Quelle maîtrise d'ouvrage mettre en place pour élaborer puis mettre en œuvre un projet d'aménagement global du site transfrontalier ?
5. Comment sera financé l'aménagement des espaces publics ? Comment seront financés les éventuels équipements publics (communaux, par exemple) ? Comment financer la voirie d'accès au futur quartier dans l'hypothèse où elle se situe dans un seul des deux pays ?
6. Comment seront gérées, de l'engagement des procédures initiales jusqu'à l'investissement puis l'exploitation, les eaux pluviales, notamment dans l'hypothèse où l'exutoire du bassin versant se situe dans un des deux pays ? Même question pour les eaux usées.



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'énergie et de
l'aménagement du territoire
Département de l'aménagement
du territoire



Documents disponibles

Différents documents seront mis à la disposition du prestataire :

- Annexe 1 : Projet Stratégique et Opérationnel (PSO) de l'EPA d'Alzette-Belval, approuvé le 28 juin 2019 ;
- Annexe 2 : Plan Local d'Urbanisme intercommunal avec un volet Habitat (PLUi-H) de la CCPHVA, approuvé le 25 février 2020 ;
- Annexe 3 : Plan d'Aménagement Général (PAG) de la Ville d'Esch-sur-Alzette, approuvé le **XX** ;
- Annexe 4 : Plan Sectoriel Logement (PSL) du Luxembourg, entré en vigueur le 1^{er} mars 2021 ;

Commenté [MZ1]: A COMPLETER PAR LA VILLE D'ESCH-SUR-ALZETTE