



Administration Communale d'Esch-sur-Alzette

commanditaire

Modification Partielle du Plan d'Aménagement Général  
Etude Préparatoire

21.07.2008

date

0301

no. projet



c b a christian bauer & associés architectes

107, rue de hollerich L-1741 luxembourg  
tél: 00352-33 03 67 1 fax: 00352-33 26 23  
e-mail: cba@cba.lu web: www.cba.lu



## **Préambule**

Le présent document concerne une modification partielle des parties écrites et graphiques du Plan d'Aménagement Général d'Esch-sur-Alzette pour le quartier Sommet-Raemerich.

Ce projet de modification partielle du PAG d'Esch-sur-Alzette est établi conformément à la loi du 19 juillet 2004 sur l'aménagement communal et le développement urbain en ce qui concerne :

- le contenu de l'étude préparatoire à présenter lors de l'élaboration ou de la mise à jour d'un plan d'aménagement général d'une commune.
- le contenu du rapport de présentation du plan d'aménagement de la commune.

En sa qualité de modification partielle du PAG et conformément au règlement grand-ducal concernant le contenu de l'étude préparatoire à présenter lors de l'élaboration ou de la mise à jour du plan d'aménagement général d'une commune, cette étude préparatoire ne contient que les éléments relatifs aux modifications proposées.

# SOMMAIRE

## **Nature de la Modification** **6-7**

### **Étude préparatoire**

#### **1 Evaluation globale de la situation existante** **10-35**

1.01	Contexte national et régional	10-13
1.02	Structure de la population	14-15
1.03	Situation socio-économique	15-16
1.04	Situation du foncier	16-17
1.05	Structure urbaine	18-19
1.06	Potentiel de développement urbain	20
1.07	Education, culture, culte et sport	21
1.08	Circulation Routière et transports publics	22-27
1.09	Réseaux d'infrastructures	27
1.10	Environnement naturel et espaces verts intra-urbains	28-32
1.11	Evaluation des plans et projets réglementaires et non réglementaires	32-34
1.12	Evaluation des servitudes	34
1.13	Situation financière	34
1.14	Synthèse	35

#### **2 Stratégie de développement** **36-37**

2.01	Différents scénarios ou schémas de développement possibles et définition des options politiques spécifiques	36
2.02	Compatibilité avec les options nationales et régionales d'aménagement	36
2.03	Définition des objectifs de développement	36

#### **3 Mise en œuvre de la stratégie de développement** **38-39**

3.01	Concept de développement urbain	38
3.02	Concept de mobilité locale	38
3.03	Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains	38-39
3.04	Synthèse	39
3.05	Concept financier	39

## **Rapport de présentation**

<b>4 Rapport de présentation</b>	<b>40</b>
4.01 Justification de l'initiative et des orientations fondamentales retenues	40
4.02 Prise en considération des orientations du développement durable	40
4.03 Compatibilité avec les plans établis en exécution de la loi concernant l'aménagement du territoire	40
4.04 Phases de réalisation	40

## **Projet de modification du PAG**

<b>5 Modifications apportées au PAG</b>	<b>41</b>
5.01 Stratégies Programme Directeur, IVL	41
5.02 Espaces d'action	41

<b>Annexes</b>	<b>43</b>
----------------	-----------

## Nature de la Modification

La modification partielle des parties graphiques et écrites du Plan d'Aménagement Général de la ville d'Esch-sur-Alzette permettra la réalisation du projet de « l'îlot Sommet » selon la proposition de plan d'aménagement du 26.07.04 modifié prévoyant notamment l'implantation d'une zone d'activités économiques, d'un centre commercial, de structures communales et sportives ainsi que la renaturation des berges du cours d'eau local, le Dipbach. Les propositions de modifications du PAG portent sur les points suivants :

- a. Le reclassement comme « zone mixte à caractère urbain » d'une zone marquée des lettres **a<sub>1</sub>** et **a<sub>2</sub>** (cf. schémas ci-contre).
- b. Le reclassement comme « secteur d'activité » de quatre zones marquées des lettres **c<sub>1</sub>**, **c<sub>2</sub>**, **c<sub>3</sub>**, **c<sub>4</sub>** (cf. schémas ci-contre).
- c. Le reclassement comme « secteur d'espaces verts » de deux zones marquées des lettres **d<sub>1</sub>** et **d<sub>2</sub>** (cf. schémas ci-contre).
- d. Le reclassement comme « secteur d'équipements publics » de deux zones marquées des lettres **b<sub>1</sub>** et **b<sub>2</sub>** (cf. schémas ci-contre).
- e. L'inscription de trois zones **a<sub>2</sub>**, **b<sub>2</sub>** et **e** comme « surfaces partiellement dédiées aux espaces verts » (cf. schémas ci-contre).



Situation actuelle



Situation projetée



# Étude Préparatoire

# 1 Evaluation globale de la situation existante

## 1.01 Contexte national et régional

Esch-sur-Alzette se situe au sud du Luxembourg, près de la frontière française, à 17 km de la capitale.

Elle est après Luxembourg la seconde ville du pays avec 27630 habitants et couvre une superficie de 14,35 km<sup>2</sup>.

Concernant le Système des Centres de Développement et d'Attraction (CDA), Esch est considérée comme un « centre de développement et d'attraction d'ordre moyen ».

Du point de vue administratif, Esch-sur-Alzette fait partie du district de Luxembourg, de la Région Sud et est le chef-lieu du canton d'Esch.

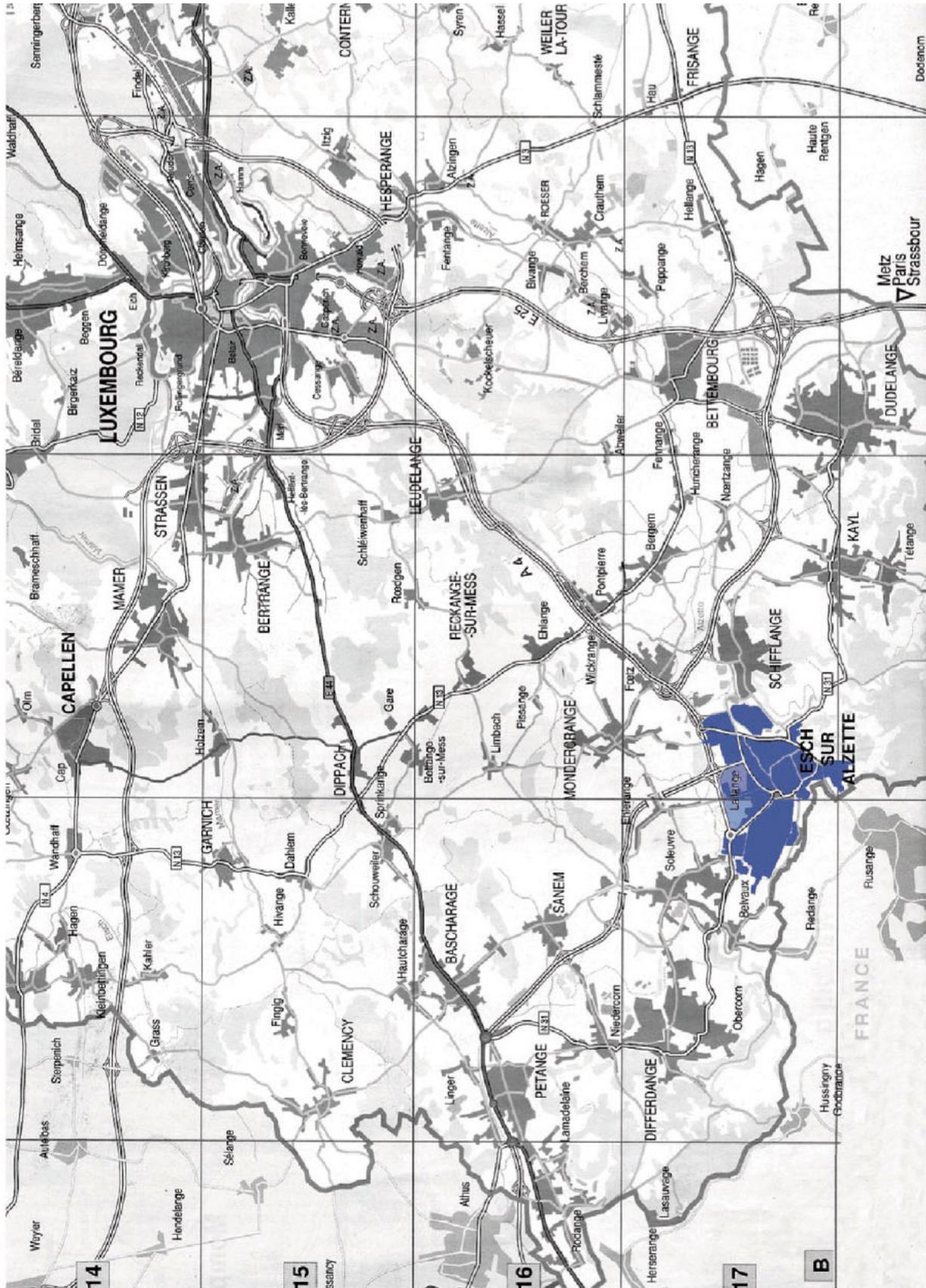
La ville d'Esch-sur-Alzette est composée de 16 quartiers : Raemerich, Sommet, Bruch, Zaepert, Fettmeth, Lankelz, Lalleng, Wobrecken, Dellheicht, Uecht, Parc, Grenz, Brill, Al Esch, Neiduerf, Belval.



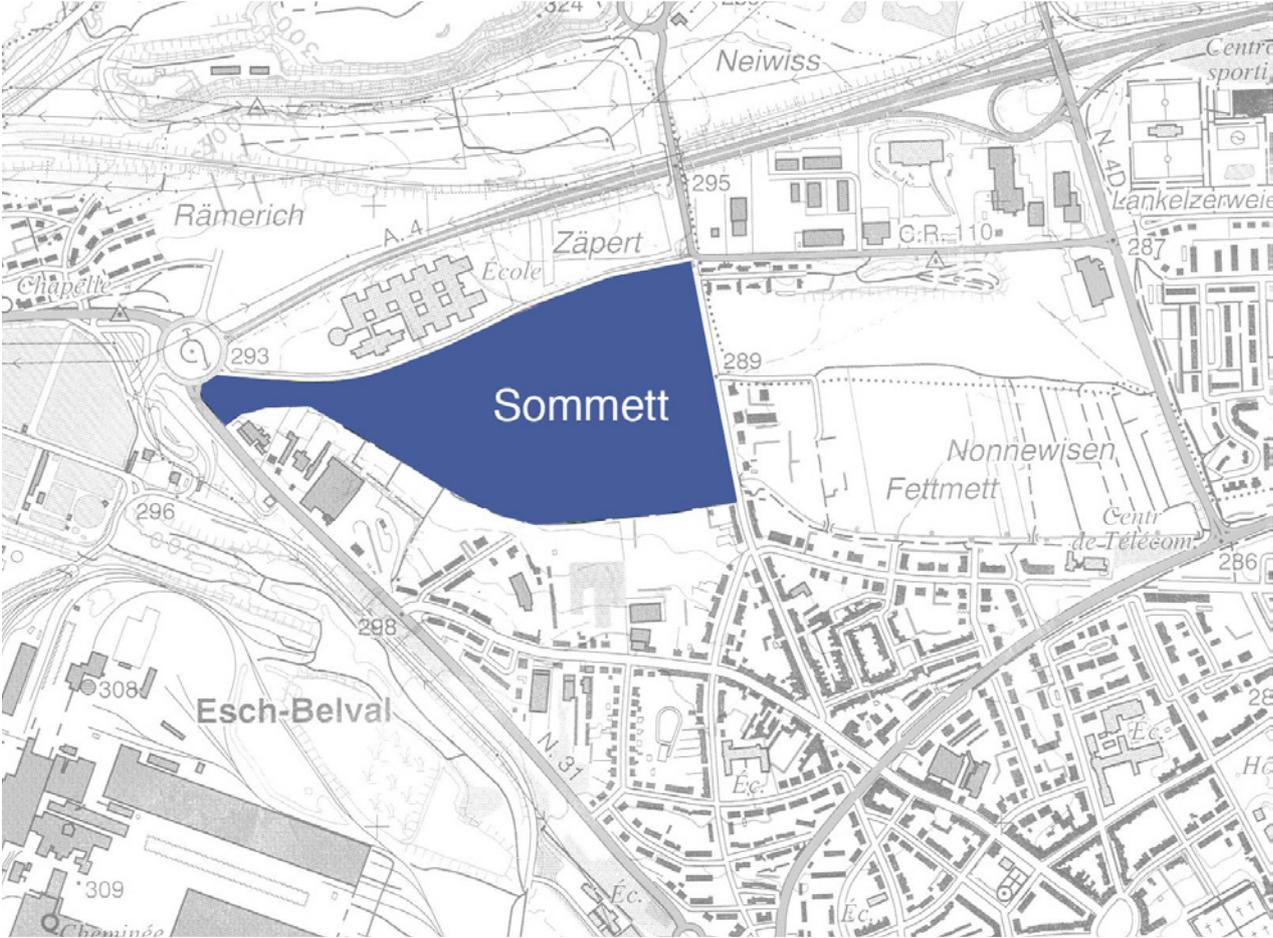
Contexte international



Contexte national



Contexte régional



Localisation du site

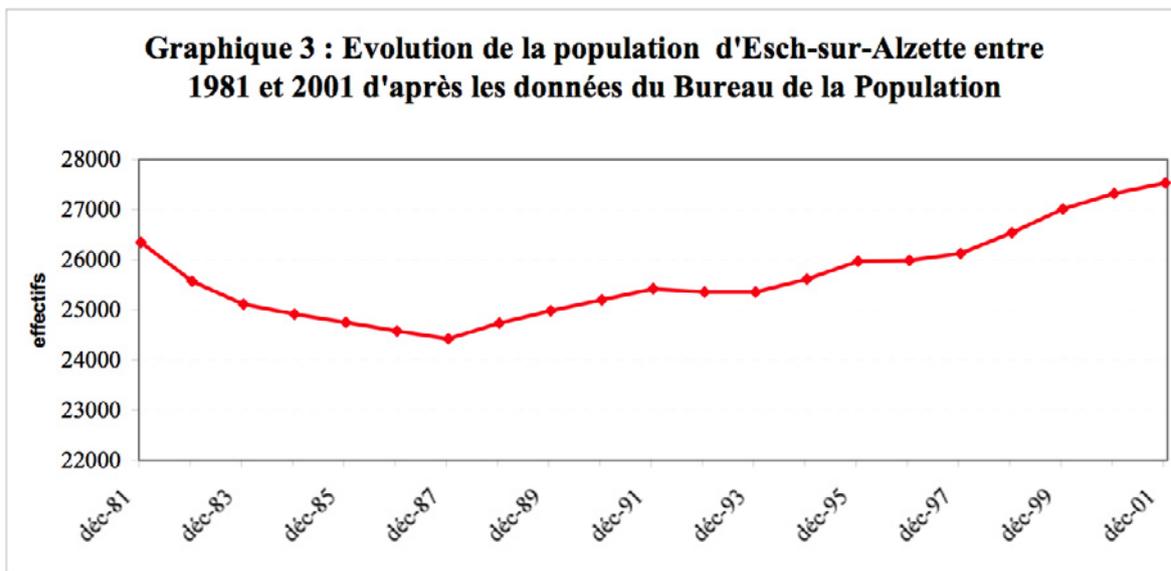


Photos du site

## 1.02 Structure de la population

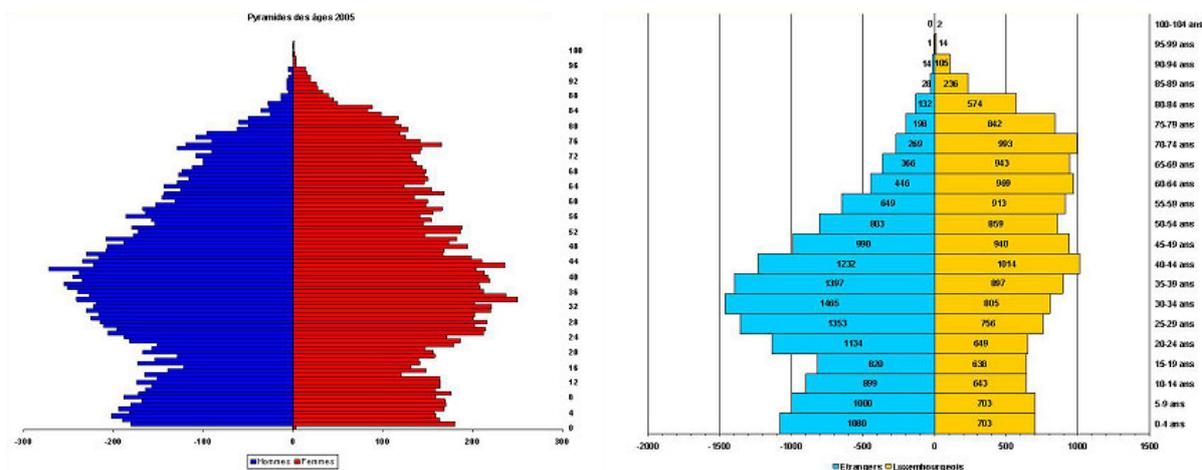
### 1.02.1 Développement de la population

La population a connu une croissance constante au cours des dernières décennies. Cette croissance devrait s'accroître dans les années à venir avec la concrétisation des grands projets d'aménagement de Belval.



Population actuelle : 27 630 habitants  
 Proportion hommes/femmes : 48,8% hommes / 51,2% femmes  
 Population étrangère : 44,5%  
 Croissance de la population étrangère : positive  
 Densité : 1951 habitants / km<sup>2</sup>

### 1.02.2 Structure des âges



### 1.02.3 Structure des ménages

Total des ménages eschois : 12.915

Nombre de ménages de 1 personne:	5.234	(40.5 %)
Nombre de ménages de 2 personnes:	3.420	(26.5 %)
Nombre de ménages de 3 personnes:	1.927	(14.9 %)
Nombre de ménages de 4 personnes:	1.487	(11.5 %)
Nombre de ménages de 5 personnes:	573	(4.4 %)
Nombre de ménages de 6 personnes:	182	(1.4 %)
Nombre de ménages de plus de 6 pers.:	92	(0.7 %)

Nombre moyen de personnes par ménage: 2,2 personnes

### 1.02.4 Tendances du développement

La proposition de modification du PAG ici présentée n'a d'incidence sur aucune zone dédiée au logement. Elle n'aura par conséquent aucune incidence directe sur le développement de la population.

## 1.03 Situation socio-économique

Personnes possédant un emploi sur l'ensemble de la population eschoise : 42%

Taux d'emploi pour la tranche 15-64 ans :

Femmes : 50%

Hommes : 70%

Frontaliers à Esch-sur-Alzette :

6% du nombre total de frontaliers au Luxembourg

90% de français

8% de belges

2% d'allemands

### 1.03.1 Développement historique de la commune

Sans intérêt pour les modifications proposées au PAG

### 1.03.2 Activités économiques

Les secteurs d'activité dominants sont :

la construction

le commerce

l'industrie

Près de 44% de la population eschoise travaille dans ces 3 secteurs bien que la population féminine y soit très peu représentée.

### **1.03.3 Pôles d'activités communaux et marché communal de l'emploi**

Principaux employeurs dans la Ville d'Esch-sur-Alzette :

l'administration communale (570 emplois)

l'Hôpital de la Ville (230 emplois)

Arcelor-Mittal (200 emplois à Esch-Belval et Schiffflange)

Statut professionnel dominant : ouvrier - près de 60% des hommes et 45% des femmes. Ces taux représentent le double de la moyenne nationale.

Pôles d'activités : 5 zones industrielles + la seule pépinière d'entreprises nationale (Technoport Schlassgoart)

### **1.03.4 Correspondance entre l'offre et la demande des différents types de logement**

Sans intérêt pour les modifications proposées au PAG

### **1.03.5 Mixité sociale**

Sans intérêt pour les modifications proposées au PAG

### **1.03.6 Equipements collectifs locaux, communaux et, le cas échéant, régionaux et nationaux.**

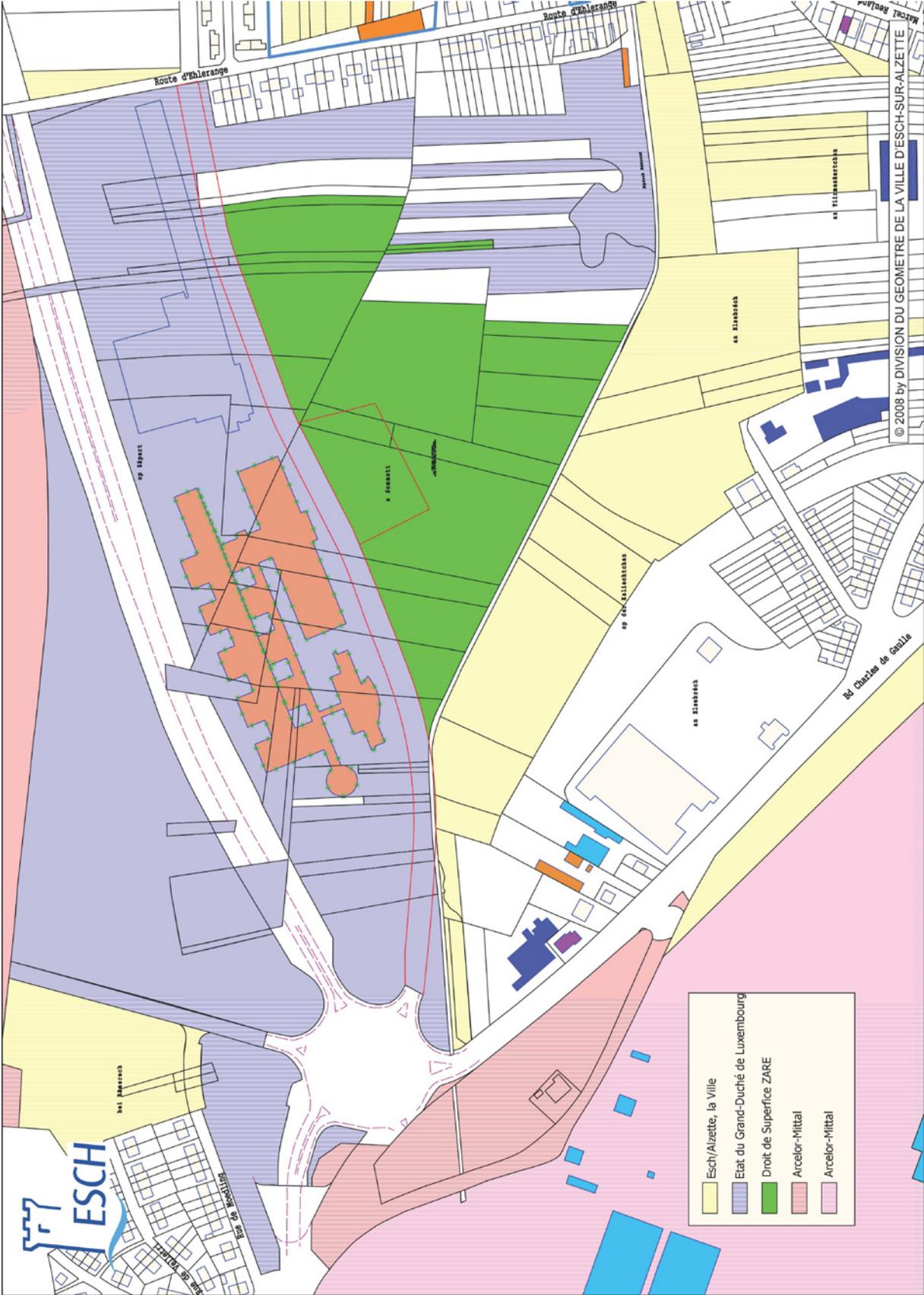
La zone concernée est bordée au nord par le Centre National de Formation et le lycée technique de la ville d'Esch. Grâce aux modifications du PAG, elle devrait s'enrichir d'un centre sportif et d'un centre socioculturel.

### **1.03.7 Identités locales**

Actuellement, le quartier est fortement marqué par les structures éducatives de grande échelle au nord et la fonction résidentielle au sud et à l'est. On trouve d'autre part quelques activités économiques en bordure ouest de la zone.

## **1.04 Situation du foncier**

Les terrains de la zone concernée par les modifications du PAG appartiennent à la commune d'Esch-sur-Alzette, à l'Etat luxembourgeois et à divers particuliers (cf. plan ci-contre).



Situation du foncier d'après le plan cadastral de la ville d'Esch-sur-Alzette

## **1.05 Structure urbaine**

### **1.05.1 Forme urbaine des localités en ce qui concerne leur intégration dans le paysage et leurs éléments distinctifs individuels**

Sans intérêt pour les modifications proposées au PAG

### **1.05.2 Localisation des fonctions urbaines**

Nord : fonction enseignement public

Sud : fonction résidentielle

Est : fonction résidentielle

Ouest : activités économiques et artisanales

Centre de la zone : activités économiques et artisanales (planifiées)

### **1.05.3 Interfaces existantes ou manquantes entre fonctions urbaines**

Le rond-point de Raemerich est un élément fonctionnel et structurant ayant une forte influence sur les caractéristiques urbaines de la zone. Il remplit à la fois les fonctions de carrefour routier, d'espace vert et de lieu de passage pour piétons et cycles mais son aménagement pose la question de la compatibilité entre ces usages, du moins dans leur configuration actuelle.

Une autre question qui se pose concerne la légitimité même de cet élément d'infrastructure en un lieu étant destiné à devenir la jonction entre ville nouvelle et ville ancienne. La morphologie des rond-points est peu adaptée aux tissus intra-urbains et les dimensions du rond-point de Raemerich risquent d'hypothéquer certaines options urbanistiques.

### **1.05.4 Degré de mixité des fonctions**

La zone dans sa configuration actuelle présente une mixité entre les fonctions artisanat/activité économique, logement et enseignement. Ces activités se juxtaposent sans cependant constituer un mélange fin.

Les propositions de modification du PAG permettront de pousser davantage la mixité en introduisant les fonctions commerce et détente grâce au centre commercial, au centre socio-culturel et au centre sportif.

### **1.05.5 Caractéristiques du bâti**

Au nord : deux structures d'enseignement. Il s'agit de bâtiments récents d'échelle importante.

A l'ouest : quelques structures dispersées de taille moyenne appartenant à une petite zone d'activité.

Est et sud-est : structures résidentielles groupées de type maison en bande avec quelques bâtiments solitaires d'échelle plus importante.

### **1.05.6 Localisation et qualité des différents éléments du domaine public.**

Deux structures éducatives : le Centre National de Formation Professionnelle Continue (CNFPC) et le lycée technique d'Esch-sur-Alzette. Ceux-ci se trouvent en bordure nord de la zone concernée par les modifications du PAG.

### **1.05.7 Ensembles bâtis et éléments isolés protégés ou dignes de protection.**

Sans intérêt pour les modifications proposées au PAG

## **1.06 Potentiel de développement urbain**

### **1.06.1 Nombre et type d'autorisations de bâtir délivrées sur base du plan d'aménagement général et des plans d'aménagement particuliers en vigueur**

Sans intérêt pour les modifications proposées au PAG

### **1.06.2 Patrimoine bâti à revaloriser**

Un des bâtiments présents sur le site sera conservé et intégré aux nouveaux tissus de la zone d'activités planifiée.

### **1.06.3 Potentiel constructible sur la base du plan d'aménagement général et des plans d'aménagement particuliers en vigueur**

Actuellement, le potentiel constructible des zones concernées par la modification du PAG est nul. La demande de modification vise à rendre celles-ci constructibles. Il en résultera donc une augmentation du potentiel constructible.

### **1.06.4 Inventaire des places ou surfaces disponibles dans le tissu urbain bâti et existant**

Sans intérêt pour les modifications proposées au PAG

### **1.06.5 Capacités d'accueil des terrains non-construits inclus au plan d'aménagement général**

Sans intérêt pour les modifications proposées au PAG

### **1.06.6 Bilan comparé de la disponibilité théorique et de la disponibilité réelle de terrains à bâtir**

Sans intérêt pour les modifications proposées au PAG

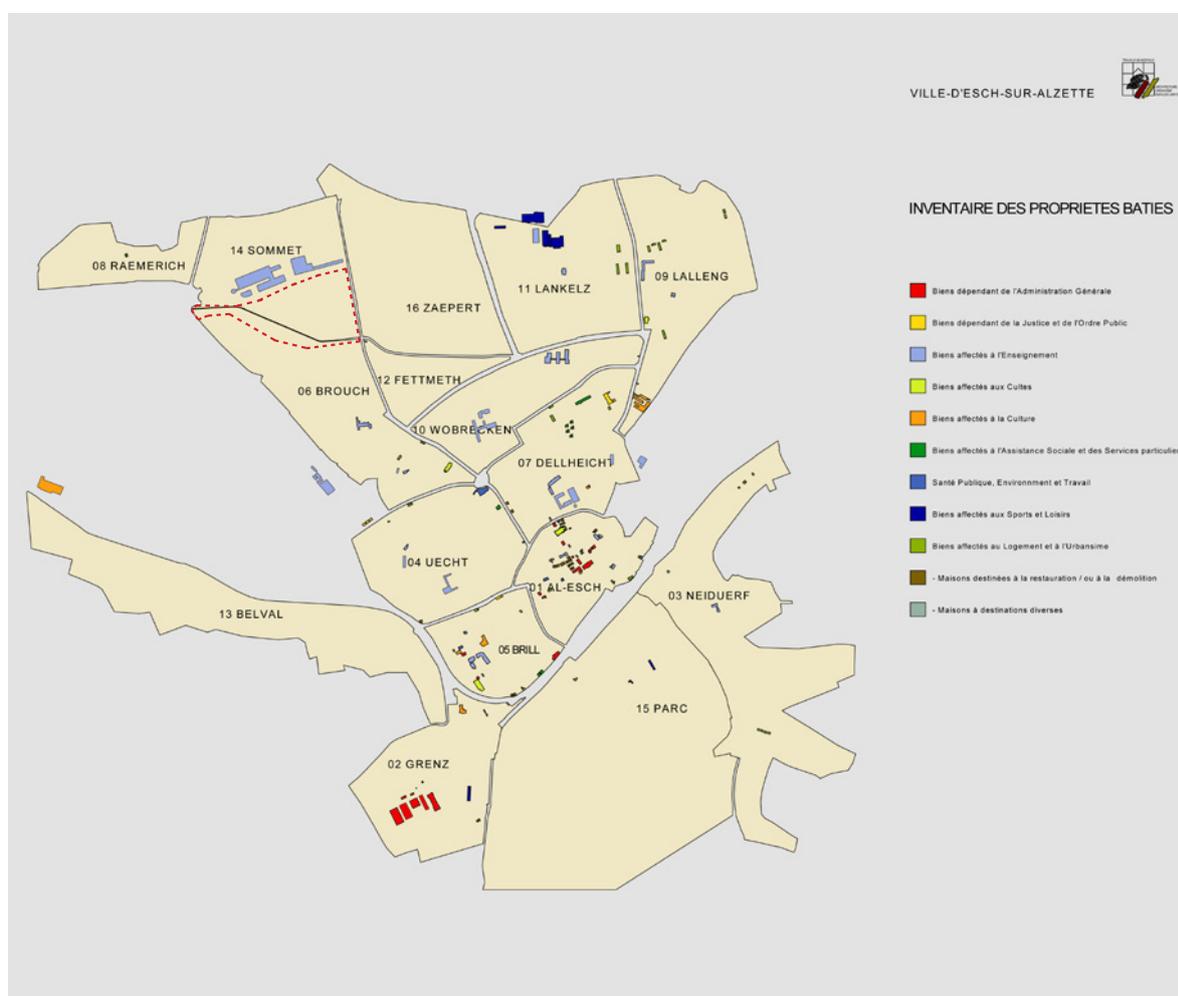
### **1.06.7 Comparaison des différentes options en ce qui concerne la programmation et les modes d'urbanisation**

Sans intérêt pour les modifications proposées au PAG

## 1.07 Education, culture, culte et sport

### 1.07.1 Inventaire des bâtiments et équipements destinés aux fonctions: éducation, culture, culte et sport.

La carte ci dessous montre que le quartier Sommet est bien pourvu en structures éducatives mais que les structures sportives et culturelles lui font défaut. Les modifications du PAG proposées réagissent à cette constatation en permettant la construction d'un centre sportif et d'un centre culturel. Ce dernier devrait inclure une salle de conférence/spectacle publique d'une capacité de 1000 personnes, élément qui faisait jusqu'alors défaut à la ville d'Esch.



### 1.07.2 Evaluation de l'organisation scolaire conforme aux dispositions de l'article 2 du règlement grand-ducal du 29 avril 2002

Sans intérêt pour les modifications proposées au PAG

## 1.08 Circulation Routière

### 1.08.1 Problèmes de sécurité

Sans intérêt pour les propositions de modifications du PAG.

### 1.08.2 Goulots d'étranglement éventuels

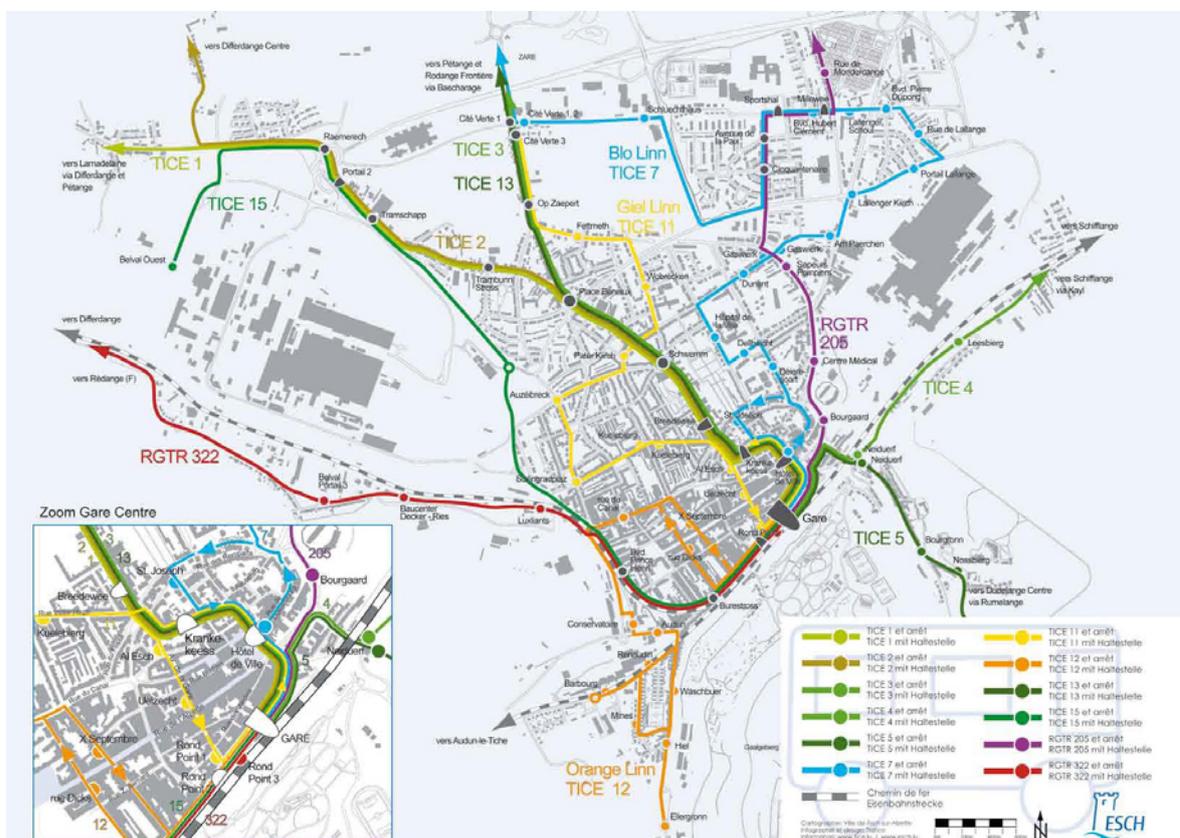
Sans intérêt pour les propositions de modifications du PAG.

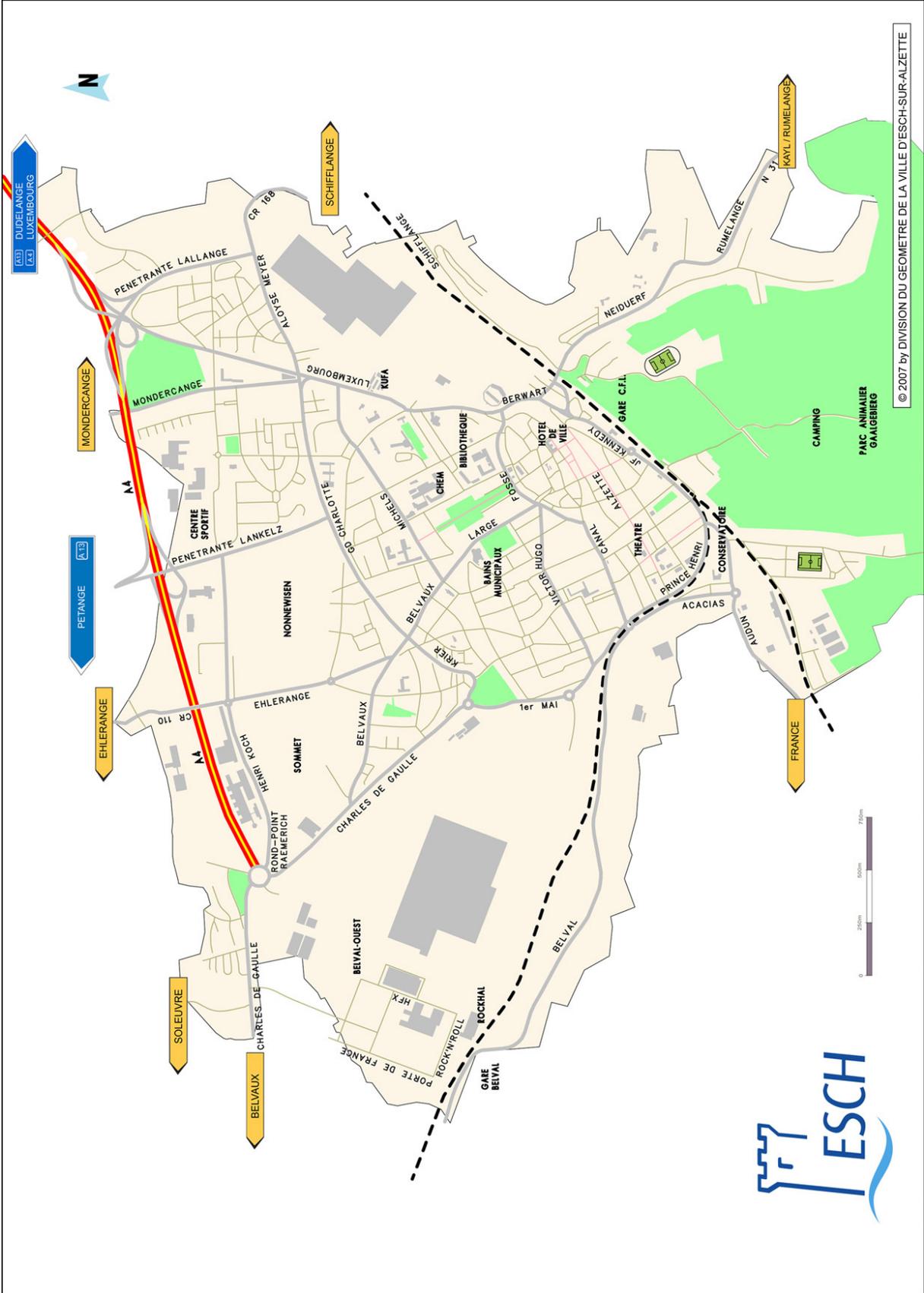
### 1.08.3 Nuisances éventuelles causées par le bruit

Sans intérêt pour les propositions de modifications du PAG.

### 1.08.4 Offre en transport public

Comme indiqué sur le plan ci-dessous, la zone est reliée par les transports publics (bus) au centre d'Esch sur Alzette ainsi qu'aux communes de Pétange, Rodange, Bascharage à partir de son extrémité nord-est et à Differdange et Belval à partir de son extrémité nord-ouest.





Réseau routier

### 1.08.5 Desserte des bâtiments publics par les transports publics et privés

En cas d'acceptation des modifications du PAG, le nouveau centre socio-culturel et le nouveau centre sportif nécessiteront une desserte par les transports publics. Le lycée technique et le CNFPC ainsi que la nouvelle zone d'activité en cours de réalisation profiteraient aussi largement d'une telle mesure.

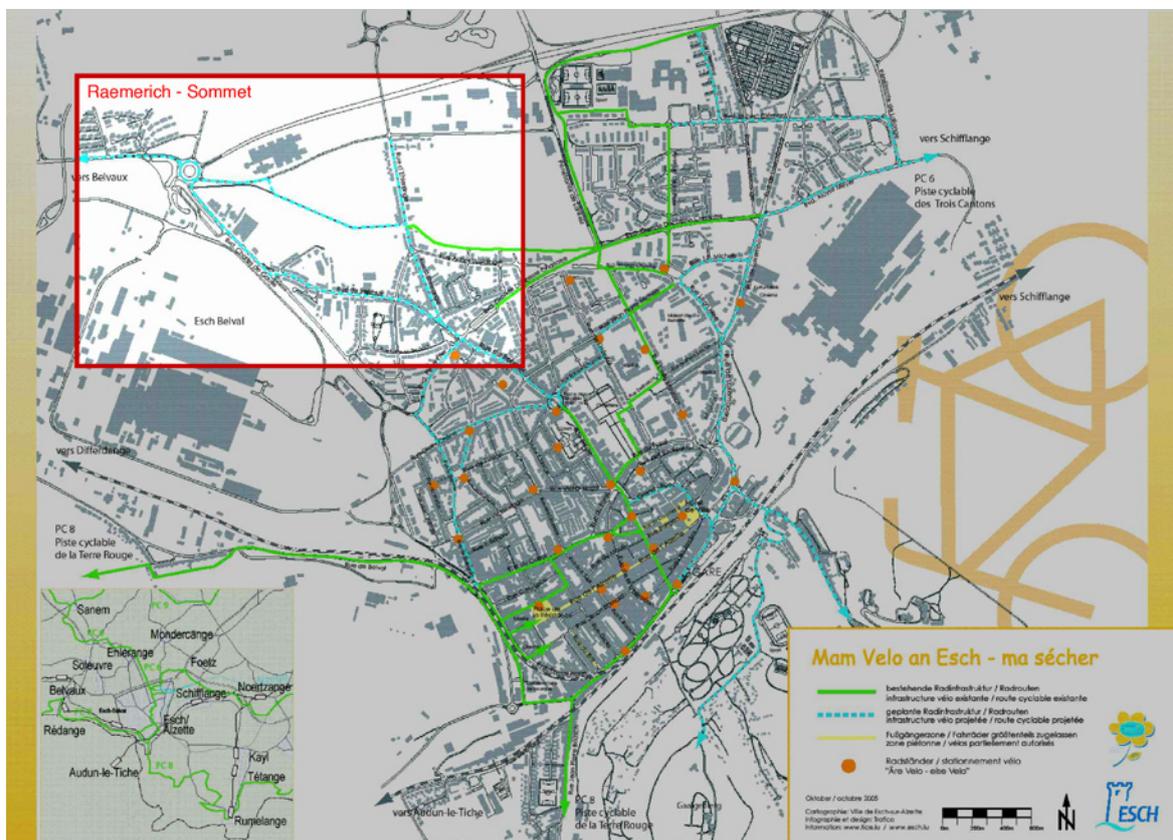
De nouveaux arrêts de bus le long de la rue Henri Koch desserviraient efficacement le quartier et légitimeraient les transports publics en tant qu'alternative valable au véhicule individuel.

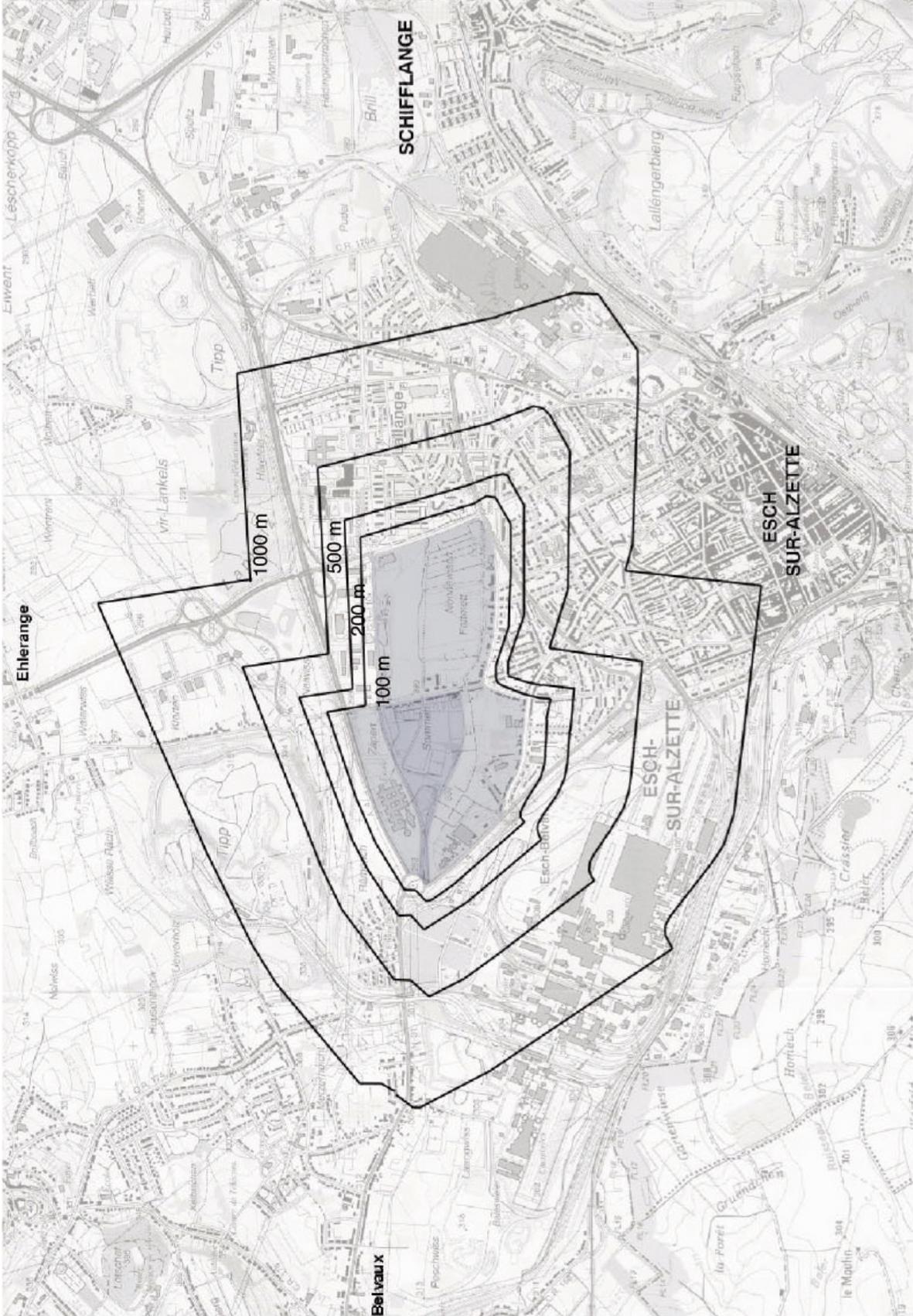
### 1.08.6 Localisation et accessibilité des arrêts de transport public

Voir plan du réseau de transports publics (1.08.4 )

### 1.08.7 Possibilités de se déplacer à pied, à vélo, ainsi que par les moyens empruntés par les personnes à mobilité réduite.

La zone ne possède pas encore de piste cyclable. Celles-ci sont encore au stade de la planification. La modification du PAG inclut une promenade pour cycles et piétons le long du Dipbach. Cette promenade devrait continuer au-delà des limites est et ouest de la zone pour relier le nouveau quartier de Belval aux abords du centre d'Esch-sur-Alzette.





Distances pour un piéton

## 1.08.8 Localisation et offre des aires de stationnement

Situation actuelle :

La zone comprend actuellement deux aires de stationnement situées entre le rond-point de Raemerich et le Centre National de Formation. À ceci viennent s'ajouter les emplacements publics le long de la rue Henri Koch qui seront utilisés par les employés de la zone d'activité mais fonctionneront selon un système analogue au stationnement résidentiel .

Il est à noter que la refonte complète du PAG de la ville d'Esch-sur-Alzette prévoit une réduction conséquente des places de stationnement.

### Article 12 : Les emplacements de stationnement

#### 12.2.1 Nombre d'emplacements pour voitures

*« Dans la demande de permis de construire pour une nouvelle construction...*

- 1,0 – 1,5 emplacements par logement à construire ou à aménager*
- 1 emplacement pour 40 mètres carrés de surface nette de commerce*
- 1 emplacement pour 40 mètres carrés de surface nette de bureaux*
- 1 emplacement pour 20 mètres carrés de surface nette de restauration*
- 1 emplacement pour 70 mètres carrés de surface nette d'artisanat*
- 1 emplacement par salle de classe d'enseignement secondaire*
- 0,2 – 0,5 emplacement par lit dans des logements pour étudiants*

*doivent être prévus. »...*

Objectifs :

Une des propositions de modification du PAG vise à permettre l'aménagement d'une aire de stationnement supplémentaire destinée à la future zone d'activité (cf. plan page 7 - zone **c<sub>4</sub>**). De plus, le nouveau centre commercial contiendra un ou plusieurs étages de parking dans ses sous-sols qui pourront servir pour le stationnement de ses visiteurs ainsi que ceux du centre socio-culturel et du nouveau centre sportif.

Si l'étude met en évidence un besoin plus important, le centre socio-culturel et/ou le centre sportif pourront posséder également des parkings qui seront à réaliser de préférence en sous-sol.

Dans le cas d'un raccordement du quartier aux transports publics via la rue Henri Koch, un système de P+R (Park & Ride) pourra être mis en place pour les étudiants du CNFPC et du lycée technique ainsi que pour les employés de la nouvelle zone d'activités.

Le « modal split » du quartier doit être redéfini afin d'intégrer les nouveaux objectifs de répartition du transport des personnes préconisés par la ville d'Esch-sur-Alzette : 75% des trajets effectués par en transports en commun et 25% seulement en véhicule individuel.

L'offre cumulée en transports publics et en réseaux adaptés pour la pratique de la mobilité alternative (chemins, pistes cyclables) devrait permettre aux populations locales actuelles et à venir (quartier Nonnewisen) d'utiliser moins leur véhicule. Le besoin en emplacements de stationnement s'en verrait proportionnellement réduit.

### **1.08.9 Performance du système en tenant compte de la complémentarité des différents modes de transport.**

Les modifications du PAG proposées rendraient souhaitable une meilleure desserte de la zone, notamment le long de la rue Henri Koch pour desservir le nouveau centre commercial, le nouveau centre sportif et le nouveau centre socio-culturel. Le lycée technique ainsi que le Centre National de Formation Professionnelle (CNFPC) profiteraient également de cette nouvelle desserte qui pourrait être établie par la prolongation de la ligne TICE 11. Il est aussi important de noter que la rue Henri Koch dans sa situation actuelle est souvent utilisée comme „by-pass“ par les automobilistes pour contourner les embouteillages le long du boulevard Charles de Gaule, ce qui génère du trafic inutile et nuisible dans la zone. Une solution à ce problème pourrait consister en la fermeture partielle de son raccord à la rue d'Ehlerange. Le passage resterait possible pour les cycles ainsi que pour les bus (et éventuellement les riverains) grâce à un système de bornes amovibles mais constituerait un cul-de-sac pour les „by-passers“.

## **1.09 Réseaux d'infrastructures**

Les infrastructures nécessaires à l'urbanisation de la zone sont déjà en place avec une capacité suffisante.

Voir plans du 06.01.06 établis par le bureau Schroeder & Associés. N° de référence I-P610, I-P611 et I-P612.

### **1.09.1 Eau potable**

Voir point 1.09 - Réf. I-P610 eau + gaz

### **1.09.2 Eaux usées, assainissement.**

Voir point 1.09 - Réf. I-P610 eau + gaz

### **1.09.3 Energie**

Il est prévu de raccorder la zone au chauffage urbain en créant une connexion passant sous l'autoroute avec la centrale située au nord.

Voir point 1.09 - Réf. plan I-P612 chauffage urbain.

### **1.09.4 Communications**

Voir point 1.09 - Réf. I-P611 réseaux

## **1.10 Environnement naturel et espaces verts intra-urbains**

### **Evaluation**

#### **1.10.1 Géologie**

Quatre études ont été réalisées par le bureau Grundbaulabor Trier dans le cadre des projets de réaménagement des quartiers Sommet et Nonnewisen :

- Etude du 03.06.04 pour Nonnewisen. No de référence : 40200
- Etude du 13.12.05 pour Nonnewisen. No de référence : 51260
- Etude du 20.07.06 pour Sommet au niveau des terrains de la future zone d'activités. No de référence : 60710 A
- Etude du 01.08.06 pour Sommet au niveau des terrains de la future zone d'activités. No de référence : 60710 B

#### **1.10.2 Relief**

La zone présente un relief peu marqué. Voir « Géologie », point 1.10.1, études 60710 A et B.

#### **1.10.3 Sol**

Voir « Géologie », point 1.10.1, études 60710 A et B.

#### **1.10.4 Climat**

Sans intérêt pour les propositions de modifications du PAG.

#### **1.10.5 Cours d'eau**

La zone est traversée d'est en ouest par le cours d'eau Dipbach.

#### **1.10.6 Nappes phréatiques**

Voir « Géologie », point 1.10.1, études 60710 A et B.

#### **1.10.7 Rétention d'eau**

Dans le cadre de la renaturation des berges du Dipbach, est prévue la réintroduction de zones alluviales, de méandres et d'un bassin de rétention. La modification du PAG vise entre autres à rendre possible ce projet.

### **1.10.8 Couverture végétale**

Voir Biotoptypenkartierung effectuée par le bureau EFOR (document joint séparément).

### **1.10.9 Faune**

La renaturation des berges du Dipbach devrait créer un environnement plus propice à l'épanouissement de la faune indigène locale.

## **Atteintes au paysage éventuelles**

### **1.10.10 Erosion**

La renaturation des berges du Dipbach avec la plantation d'arbres et de plantes à racines profondes permettra de consolider les berges de manière naturelle et de réduire ainsi le phénomène d'érosion.

### **1.10.11 Dégradation du microclimat**

Sans intérêt pour les propositions de modifications du PAG.

### **1.10.12 Atteintes par la baisse des nappes phréatiques**

Sans intérêt pour les propositions de modifications du PAG.

### **1.10.13 Atteintes par la pollution des eaux**

La zone d'activité projetée sera aménagée selon les normes écologiques en vigueur afin de ne pas affecter les écosystèmes avoisinants. De plus, le projet de PAP prévoit l'intégration de toitures végétalisées pour la filtration des eaux de pluie et la collecte, puis l'épuration naturelle de celles-ci dans un bassin de rétention avant qu'elles ne rejoignent finalement le Dipbach.

### **1.10.14 Atteintes par l'exploitation des carrières, l'enlèvement des terres arables, la mise en place des dépotoirs**

Sans intérêt pour les propositions de modifications du PAG.

### **1.10.15 Atteintes causées par changement d'affectation des sols en faveur de l'agriculture ou de la sylviculture**

Sans intérêt pour les propositions de modifications du PAG.

### 1.10.16 Atteintes causées par une évolution indésirable des agglomérations

Sans intérêt pour les propositions de modifications du PAG.

### 1.10.17 Atteintes aux structures écologiques de l'espace à aménager

Voir Biotoptypenkartierung effectuée par le bureau EFOR (document joint séparément).

## Espaces verts intra-urbains

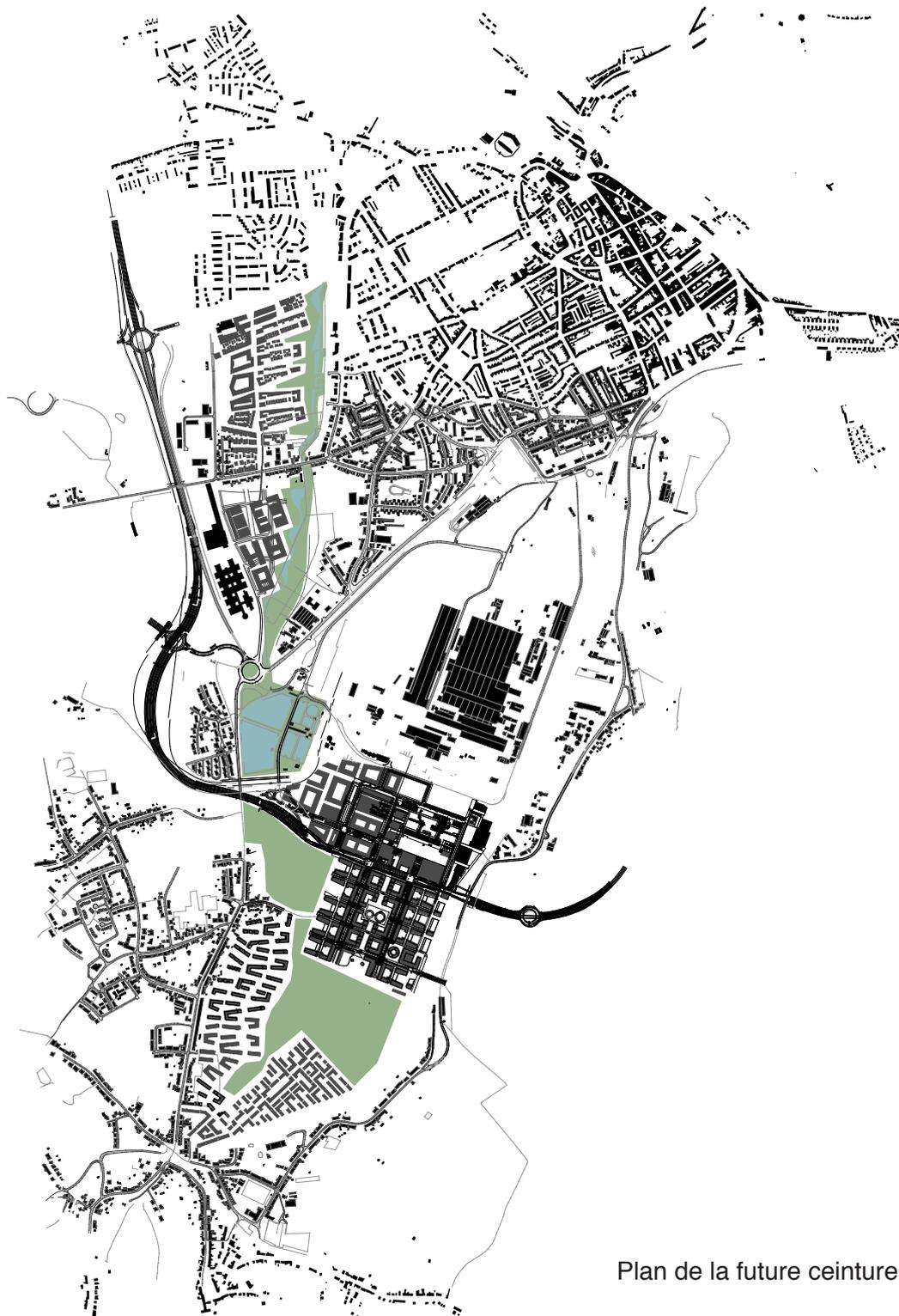
### 1.10.18 Répartition actuelle



Répartition des espaces verts

### 1.10.19 Besoins complémentaires éventuels

Il existe actuellement un déséquilibre entre le sud bien pourvu en espaces verts et le nord plus défavorisé. L'aménagement d'une ceinture verte (Grünzug) ininterrompue passant par la zone comme prévu dans la proposition de modification du PAG devrait permettre d'équilibrer la répartition des espaces verts. De plus, cette promenade verte permettra de relier des espaces verts jusqu'alors isolés.



Plan de la future ceinture verte

### **1.10.20 Possibilités de mise en valeur**

La renaturation du Dipbach ainsi que l'aménagement de la ceinture verte constitueront une forte valeur ajoutée au maillage des espaces verts existants.

### **1.10.21 Interactions avec le paysage**

Sans intérêt pour les propositions de modifications du PAG.

### **1.10.22 Interactions avec les réseaux de circulation existants et projetés**

La promenade de la ceinture verte traversant le quartier Sommet constituera un axe privilégié pour cycles et piétons et reliera Belval aux abords du centre d'Esch sur Alzette. Au niveau du rond-point de Raemerich, les axes routiers et le nouvel axe piétonnier et cycle de la promenade verte se rencontrent pour marquer une situation d' « entrée de ville ».

## **1.11 Evaluation des plans et projets réglementaires et non réglementaires**

### **1.11.1 PAG existant**

Les modifications du PAG proposées permettront d'accorder davantage celui-ci avec les objectifs du Programme Directeur et de l'IVL.

### **1.11.2 PAPs approuvés et en cours de réalisation**

Sans intérêt pour les propositions de modifications du PAG.

### **1.11.3 PAPs approuvés et non réalisés**

Sans intérêt pour les propositions de modifications du PAG.

### **1.11.4 PAPs en cours de procédure**

Le PAP de 2004 réalisé par le bureau Christian Bauer & Associés (voir ci-contre) a servi de base pour l'élaboration du PAP de « l'îlot de l'artisanat Sommet » introduit courant 2007.



<p>OFFIZIÄLT GRUNDSTÜCKSGRENZE PÄRFLÄCHE (ELEVÉ) SOMMETT</p> <p>118.250 m<sup>2</sup> 100,0 %</p>	<p>PRIVATE GRUNDSTÜCKSGRENZEN - BAUFELDER 1/2/3/4/1/2/5</p> <p>52.100 m<sup>2</sup> 44,1 %</p>	<p>OFFIZIÄLT PARKIERUNGSFLÄCHEN (ROCK) NIEFU BIS ANBAUBARE PARKFLÄCHE ALF 3 NIVEAU OFFIZIÄLT PARKIERUNGSFLÄCHEN (NIEFU) BIS ANBAUBARE PARKFLÄCHE ALF 3 NIVEAU TOTAL 119.150 PARKPLÄTZE (BESCHREIBUNG S. 20)</p> <p>16.000 m<sup>2</sup> 8,5 %</p> <p>53.100 m<sup>2</sup> 44,9 %</p> <p>ÖFFENTLICHE ERHOLENDS- / FREIZEITFLÄCHEN GRÜNFLÄCHEN / WASSERFLÄCHEN</p> <p>3.000 m<sup>2</sup> 2,5 %</p>
<p><b>ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PRIVATEN FLÄCHEN</b></p>		
<p>1-3</p>	<p>GEWERBE / BURO - MAXIMAL GESCHOSSFLÄCHEN - MAXIMAL</p> <p>max. 4 Geschosse = 14.700 m<sup>2</sup> BE 02R2 + 0,40 = 55.000 m<sup>2</sup> BE 02F2 + 2,00</p>	<p>max. 4 Geschosse = 14.700 m<sup>2</sup> BE 02R2 + 0,40 = 55.000 m<sup>2</sup> BE 02F2 + 2,00</p>
<p>4/1/2/3</p>	<p>MANOEVERHOF - MAXIMAL GESCHOSSFLÄCHEN - MAXIMAL</p> <p>max. 3/2 Geschosse = 11.400 m<sup>2</sup> BE 02R2 + 0,50 = 20.000 m<sup>2</sup> BE 02F2 + 0,10/0,40</p>	<p>max. 3/2 Geschosse = 11.400 m<sup>2</sup> BE 02R2 + 0,50 = 20.000 m<sup>2</sup> BE 02F2 + 0,10/0,40</p>
<p>5</p>	<p>GRUNDZENTRUM - MAXIMAL GESCHOSSFLÄCHEN - MAXIMAL</p> <p>max. 2 Geschosse = 5.400 m<sup>2</sup> BE 02R2 + 0,70 = 10.800 m<sup>2</sup> BE 02F2 + 1,40</p>	<p>max. 2 Geschosse = 5.400 m<sup>2</sup> BE 02R2 + 0,70 = 10.800 m<sup>2</sup> BE 02F2 + 1,40</p>
<p>6</p>	<p>PARKIERUNGS-RASTER VON 10,0 m BEI ENTEILUNG DER BAUFELDER ENTHALTEN! (AUFNE OBERGEBTE BEWAUNUNG ZU ÜBERWÄHLEN) (VGL. TEXTUELLE BEWAUNUNG S. 16/17)</p>	
<p><b>TOTAL BEBAUBARE FLÄCHEN / GESCHOSSFLÄCHEN</b></p>		
<p>7</p>	<p>BEBAUBARE FLÄCHEN - MAXIMAL GESCHOSSFLÄCHEN - MAXIMAL</p> <p>= 33.075 m<sup>2</sup> = 92.000 m<sup>2</sup></p>	
<p>8</p>	<p>PRIVATLÄRSTÄNDEN / MANOEVERHÖFEN - NICHT BEBAUBAR!</p>	
<p>9</p>	<p>ANLIEFERZONE - MANOEVERHOF (BAUFELD 4/1/2/3) bis zu 100% zu belegen / überfahrbar</p>	
<p>10</p>	<p>ANLIEFERZONE - GEWERBE (BAUFELD 3) bis zu 60% zu belegen / überfahrbar</p>	
<p>11</p>	<p>ANLIEFERZONE - DRUCKEREI (BAUFELD 2) bis zu 10 m Breite zu belegen / überfahrbar</p>	
<p>12</p>	<p>BAUFRANZE</p>	
<p>13</p>	<p>BAUFRANZ - 70%</p>	
<p>14</p>	<p>SOMMERREGLUNGEN BAUFELD 2/1-1 VOL. TEXTUELLE ERLÄUTERUNG S. 2/02/2/03</p>	
<p>15</p>	<p>REGELUNG zur maximalen Gebäudehöhe</p>	
<p>16</p>	<p>REGELUNG zur Gebäudeverbindung zweier Baufelder</p>	
<p>17</p>	<p>ERWEITERTE BETRACHTUNGSBEREICH - VOL. BEBAUGENSWURF</p>	

"P.A.P. SOMMETT" - REGLEMENTIERUNG  
LAGEPLAN - BAUFELDER / FLÄCHEN / ABSTÄNDE / PARZELLIERUNG  
Z. A. R. E. / P. A. P. DE LILOU SOMMETT - ESCH SUR ALZETTE  
CHRISTIAN BAUER & ASSOCIES ARCHITECTES  
VOGT LANDSCHAFTSARCHITECTEN ZÜRICH  
M 1.2000  
18.12.2003

### **1.11.5 Plans et projets dressés en exécution de la législation concernant l'aménagement du territoire.**

Sans intérêt pour les propositions de modifications du PAG.

### **1.11.6 Le plan de développement communal**

Sans intérêt pour les propositions de modifications du PAG.

### **1.11.7 La zone verte dite « plan vert »**

Voir Biotoptypenkartierung effectuée par le bureau EFOR (document joint séparément).

## **1.12 Evaluation des servitudes**

Sans intérêt pour les propositions de modifications du PAG.

## **1.13 Situation financière de la commune**

### **1.13.1 Ressources en personnel**

Sans intérêt pour les propositions de modifications du PAG.

### **1.13.2 Recettes et dépenses prévisibles**

Sans intérêt pour les propositions de modifications du PAG.

### **1.13.3 Système de taxation**

Sans intérêt pour les propositions de modifications du PAG.

## **1.14 Synthèse**

### **1.14.1 Evaluation du positionnement de la commune dans sa région d'aménagement**

La proposition de modification du PAG n'affecte en rien les grands axes de développement établis par la commune d'Esch-sur-Alzette. Au contraire, celle-ci devrait permettre une meilleure coordination des fonctions en facilitant les synergies. Les enjeux touchent aussi l'économie (centre commercial), la culture (centre socio-culturel), la détente (centre sportif) l'écologie (renaturation du cours d'eau) et à la qualité de vie (promenade verte) afin de voir émerger un quartier mixte et dynamique misant sur un aménagement de qualité.

### **1.14.2 Evaluation des atouts, faiblesses, opportunités, menaces**

Sans intérêt pour les propositions de modifications du PAG.

### **1.14.3 Définition des priorités**

Il n'existe pas d'ordre de priorité quant aux différentes modifications du PAG proposées.

## 2 Stratégie de développement

### **2.01 Différents scénarios ou schémas de développement possibles et définition des options politiques spécifiques.**

Sans intérêt pour les propositions de modifications du PAG.

### **2.02 Compatibilité avec les options nationales et régionales d'aménagement**

Le projet de modification du PAG suit et intègre de manière plus approfondie les objectifs du Programme Directeur et de l'IVL.

### **2.03 Définition des objectifs de développement**

Le PAG modifié devrait permettre d'agir localement sur le tissu urbain en favorisant la mixité et la proximité pour créer des synergies entre les fonctions existantes et à venir. Il mettra à disposition un cadre propice à l'utilisation des moyens de transport dits « alternatifs » (piétons et cycles) et devra intégrer la notion d'écologie à la planification.



## 3 Mise en œuvre de la stratégie de développement

### 3.01 Concept de développement urbain

Le rond-point de Raemerich est un lieu méritant une attention particulière. Résultant de la rencontre entre plusieurs axes majeurs de transports motorisés et un grand axe pour cycles et piétons (ceinture verte) à la limite de la zone urbanisée de la ville d'Esch-sur-Alzette, celui-ci constitue une « entrée de ville ». Il est de ce fait logique que ce lieu puisse être urbanisé et recevoir des bâtiments forts tels le centre commercial afin de marquer le passage d'un seuil clair entre ville et périphérie.

Le degré d'utilisation du sol des zones recevant respectivement le centre commercial et les nouveaux équipements publics est à préciser dans le cadre du PAP, mais le coefficient d'occupation du sol (COS) et le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) ne devraient pas dépasser un COS = 0,30 et un CMU = 2,00 pour la parcelle du centre commercial (parcelle reclassée en zone à urbaniser) afin de garantir la continuité de la future ceinture verte.

### 3.02 Concept de mobilité locale

Les modifications proposées s'insèrent dans le tissu actuel et ne nécessitent pas d'axes de desserte supplémentaires. Elles n'affectent par conséquent pas le réseau routier existant ni son tracé.

Cependant, la construction du nouveau centre socio-culturel et du centre sportif pourrait provoquer des augmentations ponctuelles du trafic dans la zone. Le raccord aux transports publics devrait permettre de minimiser ce phénomène.

L'aménagement de la ceinture verte introduit un concept de mobilité alternative (piétons et cycles) générateur d'espaces publics de qualité, dont l'influence devrait s'étendre bien au-delà de la zone des modifications. Ce couloir urbain vert donnera naissance à de nombreuses ramifications d'échelle moindre qui assureront la desserte piétonne des quartiers qu'il traverse.

### 3.03 Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains

Les espaces verts jouent un rôle important dans la zone concernée par les modifications. Ils ne doivent pas être des éléments urbains passifs, voir inertes. Au contraire, il est important d'établir des interactions entre ceux-ci et les autres fonctions urbaines afin de créer un quartier dynamique et vivant. C'est pourquoi, parmi les modifications du PAG proposées figurent l'intégration de structures sportives et culturelles ainsi que la construction d'un centre commercial en contact direct avec la promenade de la ceinture verte. Les espaces verts permettent de mettre en valeur les bâtiments destinés au public en créant un cadre agréable et dégagé autour de ceux-ci et en les rendant plus accessibles par les moyens de déplacement non-motorisés.

De plus les modifications proposées devraient permettre également des élargissements ponctuels de l'espace accordé au Dipbach en vue de réintroduire des zones alluviales et des méandres dans son cours. Ceci additionné à une renaturation des berges devrait créer des conditions plus propices à l'épanouissement des écosystèmes.

En résumé la ceinture verte traversant la zone d'est en ouest devrait constituer un espace public plurifonctionnel à vocation de lieu dédié aux loisirs et à la détente, d'axe de desserte en transports alternatifs, et de zone de régénération naturelle. En reliant la zone à Belval et aux abords du centre d'Esch-sur-Alzette, cette promenade verte jouera un rôle important dans l'intégration du nouveau quartier dans la ville.

### 3.04 Synthèse

Les modifications du PAG proposées introduisent de nouvelles activités qui faisaient défaut à la zone. Elles créent une plus forte mixité et de ce fait, permettent une meilleure mise en application des objectifs du Programme Directeur. L'aménagement de la zone d'activités apportera emplois et dynamisme. Le centre commercial idéalement placé sur l'axe piétonnier de la ceinture verte et le grand nœud d'axes urbains qu'est le rond-point de Raemerich, permettra aux populations de la zone de faire leurs achats à proximité de leur domicile et d'être moins dépendants de leur voiture grâce à la possibilité de s'y rendre à pied et à vélo. La proximité des activités commerciales avec les structures sportives et culturelles, le tout mis en scène dans un cadre vert naturel et agréable apportera une valeur ajoutée non négligeable au quartier.

Des synergies basées sur la complémentarité s'établiront entre les nouvelles structures, mais aussi avec les structures existantes. Les étudiants du Lycée technique et du centre de formation bordant la zone au nord pourront profiter du centre sportif, du centre socio-culturel et de la promenade verte. Il pourra aussi s'établir des liens privilégiés entre ces deux structures d'enseignement professionnel et la zone d'activité.

Tous ces paramètres cumulés devraient assurer une bonne intégration du quartier dans son environnement local et à plus grande échelle dans la ville d'Esch-sur-Alzette.

Objectifs :

- construction d'un centre sportif et d'un centre socio-culturel « dans un cadre paysagé » sur les zones **b<sub>1</sub>** et **b<sub>2</sub>**.
- construction d'un centre commercial sur les zones **a<sub>1</sub>** et **a<sub>2</sub>**.
- ajout des zones **c<sub>1</sub>**, **c<sub>2</sub>**, **c<sub>3</sub>**, **c<sub>4</sub>** à la zone d'activité pour permettre la réalisation du plan d'aménagement du 28.04.03.
- ajout des zones **d<sub>1</sub>** et **d<sub>2</sub>** à la zone d'espaces verts pour permettre la réintroduction de méandres et de zones alluviales dans le cadre de la renaturation du Dipbach.

### 3.05 Concept financier

Sans intérêt pour les propositions de modifications du PAG

## 4 Rapport de présentation

### 4.01 Justification de l'initiative et des orientations fondamentales retenues

Comme évoqué plus haut, cette initiative permettra d'enrichir le caractère mixte de la zone en la dotant de nouveaux centres d'intérêt propres à des fonctions qui font actuellement défaut au quartier. L'accent est mis sur la complémentarité des différentes activités et la mise en place d'interactions et de synergies nouvelles entre celles-ci.

Les objectifs fondamentaux tels que l'aménagement d'une ceinture verte continue et le respect de l'environnement font partie intégrante du projet de modification du PAG et se voient même renforcés.

La reclassification de nouveaux terrains aux abords du rond-point de Raemerich permettront de redéfinir le caractère d'entrée de ville du lieu et de renforcer son caractère urbain.

### 4.02 Prise en considération des orientations du développement durable

Les critères du développement durable ont été intégrés sous bien des aspects. L'introduction de zones à caractère partiellement vert devrait favoriser le développement de typologies à faible consommation de terrains en des points stratégiques afin d'assurer une continuité de la ceinture verte et de laisser assez d'espace pour la renaturation du cours d'eau local (Dipbach).

La reclassification des terrains permettant la réalisation de la zone d'activité Zare selon les plans du 26.07.04 permettra la concrétisation d'un projet intercommunal novateur et respectueux de l'environnement.

La mise en place de chemins piétonniers et de pistes cyclables ajoutés à la proximité entre les activités du quartier permettront de placer les moyens de transport non-motorisés comme une alternative valable à la voiture individuelle.

### 4.03 Compatibilité avec les plans établis en exécution de la loi concernant l'aménagement du territoire

La proposition de modification du PAG est compatible avec les plans établis en exécution de la loi sur l'aménagement du territoire, notamment en ce qui concerne les objectifs de mixité, de renforcement des centres urbains, d'intégration des critères du développement durable et d'utilisation rationnelle du sol et des infrastructures.

### 4.04 Phases de réalisation

Sans intérêt pour les propositions de modifications du PAG

## 5 Modifications apportées au PAG

### 5.01 Partie écrite

Introduction de la superposition d'espaces verts avec d'autres fonctions.

#### ***Surfaces partiellement dédiées aux espaces verts :***

*Ces surfaces se superposent aux autres fonctions en recouvrant tout ou partie d'un secteur. Elles ne sont pas liées aux limites des secteurs sur lesquels elles empiètent et peuvent chevaucher plusieurs secteurs affectés à des fonctions différentes.*

*Le secteur ou la partie de secteur affecté voit ainsi 50% de sa surface assignée à la fonction d'espace vert - le reste restant dédié à sa fonction primaire.*

*Toutes les réglementations propres aux « secteurs d'espaces verts » (art. 2.3) s'appliquent.*

Les zones **a<sub>2</sub>**, **b<sub>2</sub>** et **e** (voir plan page 7) voient donc 50% de leur surface affectée aux espaces verts.

Reclassement des zones **a<sub>1</sub>** et **a<sub>2</sub>** en „zones mixtes à caractère urbain“ tel que décrit dans le règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

Le coefficient d'occupation du sol (COS) et le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) seront cependant fixés comme suit - COS = 0,30 et CMU = 2,00 (au lieu de COS = 0,60 et CMU = 1,6) pour les raisons urbanistiques suivantes :

- Le COS de 0,30 marque la volonté de n'autoriser qu'une faible emprise au sol afin d'éviter toute interruption de la ceinture verte au niveau de ce point d'articulation important.
- Le CMU de 2,00 a pour vocation de marquer la situation d'entrée de ville du lieu. Une façon de marquer le seuil consiste à planifier un bâtiment haut se démarquant par sa verticalité des structures existantes plus horizontales. La zone Raemerich-Sommet a fait l'objet d'un plan directeur appuillant cette prise de position urbanistique.

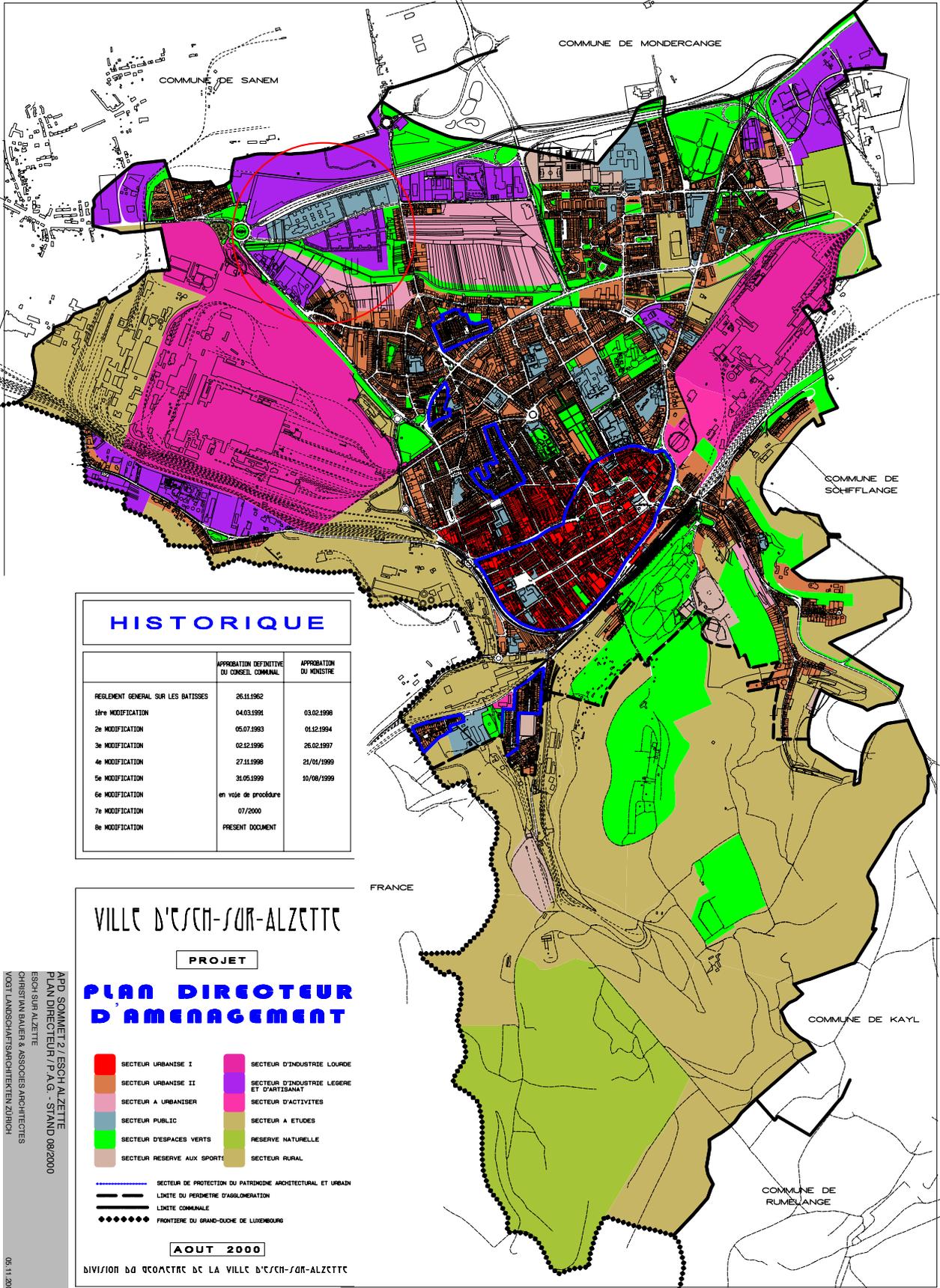
### 5.02 Partie Graphique

Voir plan du PAG modifié en annexe.



# Annexes





### HISTORIQUE

	APPROBATION DEFINITIVE DU CONSEIL COMMUNAL	APPROBATION DU MINISTRE
REGLEMENT GENERAL SUR LES BATISSSES	26.11.1962	
1 <sup>ère</sup> MODIFICATION	04.03.1991	03.02.1998
2 <sup>e</sup> MODIFICATION	05.07.1993	01.12.1994
3 <sup>e</sup> MODIFICATION	02.12.1996	26.02.1997
4 <sup>e</sup> MODIFICATION	27.11.1998	21/01/1999
5 <sup>e</sup> MODIFICATION	31.05.1999	10/08/1999
6 <sup>e</sup> MODIFICATION	en voie de procédure	
7 <sup>e</sup> MODIFICATION	07/2000	
8 <sup>e</sup> MODIFICATION	PRESENT DOCUMENT	

## VILLE D'ESCH-SUR-ALZETTE

PROJET

# PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT

<span style="color: red;">■</span> SECTEUR URBANISE I	<span style="color: magenta;">■</span> SECTEUR D'INDUSTRIE LOURDE
<span style="color: orange;">■</span> SECTEUR URBANISE II	<span style="color: purple;">■</span> SECTEUR D'INDUSTRIE LEGERE ET D'ARTISANAT
<span style="color: pink;">■</span> SECTEUR A URBANISER	<span style="color: lightpink;">■</span> SECTEUR D'ACTIVITES
<span style="color: lightblue;">■</span> SECTEUR PUBLIC	<span style="color: yellow;">■</span> SECTEUR A ETUDES
<span style="color: green;">■</span> SECTEUR D'ESPACES VERTS	<span style="color: lightgreen;">■</span> RESERVE NATURELLE
<span style="color: brown;">■</span> SECTEUR RESERVE AUX SPORTS	<span style="color: tan;">■</span> SECTEUR RURAL

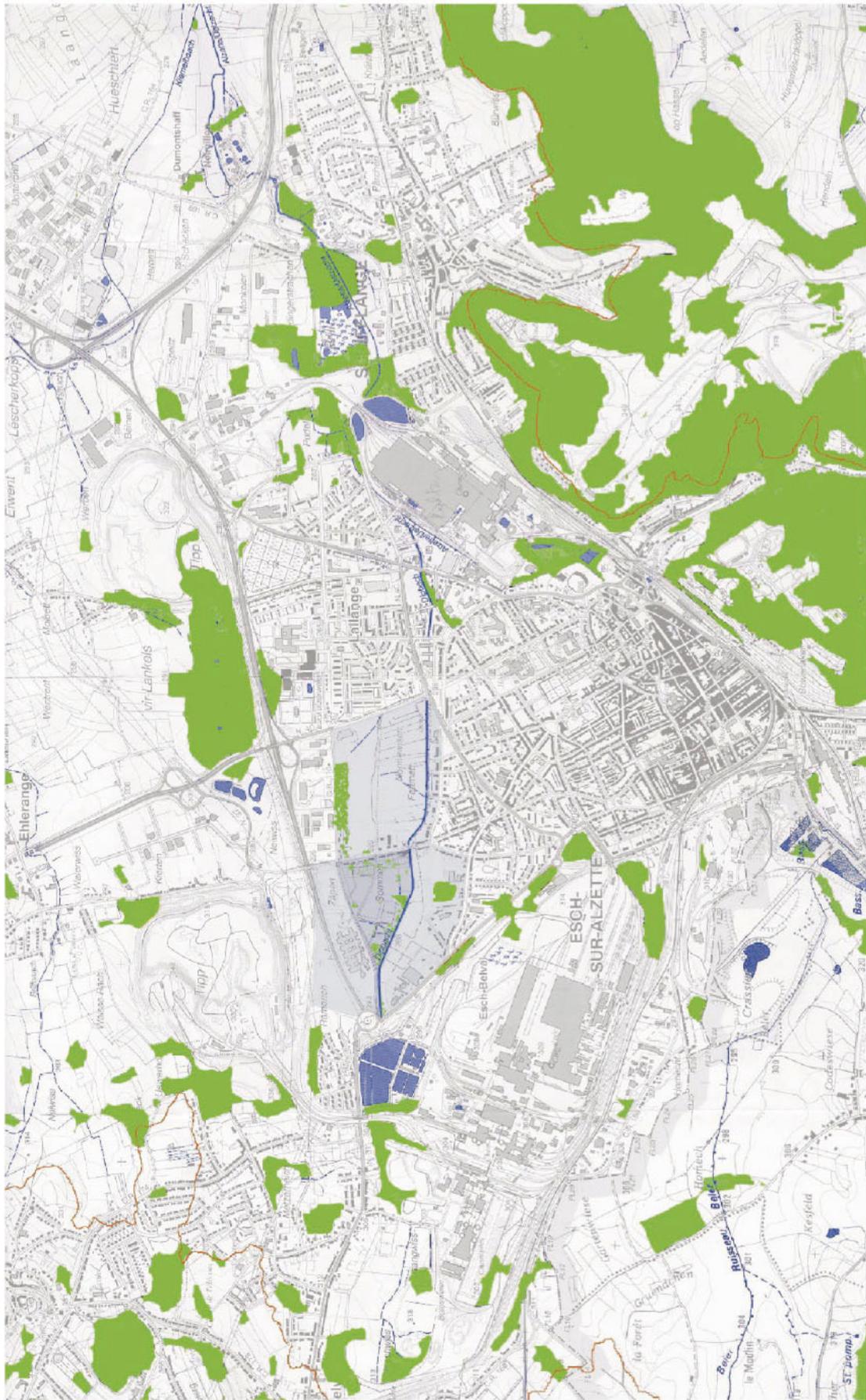
— SECTEUR DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN  
— LIMITE DU PERIMETRE D'AGGLOMERATION  
— LIMITE COMMUNALE  
●●●●● FRONTIERE DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

**AOUT 2000**

DIVISION DU DEPARTEMENT DE LA VILLE D'ESCH-SUR-ALZETTE

APD SOMMETZ/ESCH ALZETTE  
 PLAN DIRECTEUR / P.A.G. - STAND 08/2000  
 ESCH SUR ALZETTE  
 CHRISTIAN BAUEN & ASSOCIES ARCHITECTES  
 YOGI LANDSCHAFTSARCHITECTEN ZÜRICH  
 05.11.2002





Wasser  
Vegetation



Höhenlinien