



Modification du  
plan d'aménagement général (PAG)  
de la Ville d'Esch-sur-Alzette  
« Metzschmelz"»

- partie graphique
- partie écrite
- fiche de présentation

RAPPORT

20210857-ZP-ZILM

**Client****Administration communale  
de la Ville d'Esch-sur-Alzette**

BP 145  
L-4002 Esch-sur-Alzette  
Tél.: (+352) 27 54 0-1

**Bureau d'études****Zimplan SARL**

4, rue Albert Simon | L-5315 Contern  
B.P. 102 | L-5302 Sandweiler  
Tél : (+352) 26.390-1



**zimplan s.à r.l.**  
Urbanisme & Aménagement du Territoire

|                                |   |             |
|--------------------------------|---|-------------|
| <b>N° de référence</b>         | <b>20210857-ZP_ZILM</b>                   |             |
| <b>Suivi/Assurance qualité</b> | <b>Nom et qualité</b>                     | <b>Date</b> |
| <b>Rédigé par</b>              | Vivianne KEILS<br>Tél. :(+352) 26.390-851 | 15/03/2023  |
| <b>Vérifié par</b>             | Anita BAUM<br>Tél. : (+352) 26.390-856    | 30/03/2023  |

**Résumé et modifications**

| <b>Indice</b> | <b>Description</b>   | <b>Date</b> |
|---------------|--|-------------|
| A             | Adaptations selon les avis ministériels (59C/122/2023), nouveau chapitre « 1. Änderungen im Verlauf der Prozedur » | 22/02/2024  |

# TABLE DES MATIERES

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>ÄNDERUNGEN IM VERLAUF DER PROZEDUR.....</b>          | <b>4</b>  |
| <b>2</b> | <b>MOTIVATION .....</b>                                 | <b>14</b> |
| <b>3</b> | <b>PARTIE GRAPHIQUE DU PAG.....</b>                     | <b>16</b> |
| <b>4</b> | <b>PARTIE ECRITE DU PAG .....</b>                       | <b>17</b> |
| 4.1      | VERSION NON-COORDONNEE DE LA PARTIE ECRITE DU PAG ..... | 17        |
| 4.2      | VERSION COORDONNEE DE LA PARTIE ECRITE DU PAG .....     | 25        |
| <b>5</b> | <b>FICHE DE PRESENTATION .....</b>                      | <b>26</b> |

# 1 ÄNDERUNGEN IM VERLAUF DER PROZEDUR

Die vorliegende PAG-Modifikation « Metzschmelz » wurde am 28/04/2023 vom Gemeinderat der Stadt Esch-sur-Alzette mit der „Saisine“ in die Prozedur gegeben.

Während der öffentlichen Auslegung sind keine Reklamationen eingegangen. Die Stellungnahme der Planungskommission (Ref. 59C/013/2023) datiert vom 18/10/2023 und schlägt verschiedene Änderungen vor, die von der Arbeitsgruppe PAG (Vertreter der Gemeinden Esch-sur-Alzette und Schiffingen, der AGORA als Projektträger sowie den beteiligten PAG- und SUP-Büro) diskutiert wurden.

Das Umweltministerium stimmt in seiner Stellungnahme nach Artikel 5 des mod. Naturschutzgesetzes vom 18/07/2018 (Ref. 100949) der PAG-Änderung zu und sieht keine Anpassungen vor.

In der Stellungnahme des Umweltministeriums nach Artikel 7.2. des mod. SUP-Gesetzes (selbe Referenz) werden hingegen Anpassungen der „zone de servitude urbanisation – cours d'eau Metzschmelz (SU-CE-M)“ empfohlen. Auch die ergänzende Stellungnahme der Umweltverwaltung vom 11/01/2024 (Réf. 843x6359a) spricht mehrere Vorschläge aus bezüglich Ergänzungen im PAG.

Der Gemeinderat der Stadt Esch-sur-Alzette beschließt folgenden Umgang mit den Stellungnahmen der Planungskommission:

*s. Fiches Propositions de modifications CBE*

Änderungen am „Fiche de présentation“ sind nicht erforderlich. Das „Schéma directeur“ wurde aufgrund der Aussagen aus der Stellungnahme der Planungskommission in Kapitel 2.4 „Bezahlbarer Wohnraum“ und 6.1. „Umsetzungskonzept und Phasierung“ angepasst.

Der schriftliche Teil für das Votum des Gemeinderats stellt sich demnach wie folgt dar:

(Le texte ajouté est représenté en bleu, le texte supprimé en rouge barré.

~~Bleu barré~~: texte prévu pour la saisine du dossier et supprimé pour le vote.

**Bleu en gras et souligné** : texte ajouté pour le vote du dossier)

[...]

MIX-u "M"

### **Art. 5.1 Zone mixte urbaine "Metzeschmelz" [MIX-u M]**

La zone mixte urbaine "Metzeschmelz" couvre les parties du site de la friche industrielle "Metzeschmelz" à caractère urbain.

Elle est destinée à accueillir, dans des proportions qui varient en fonction de la localisation et de sa vocation, des habitations, des activités de commerce et d'artisanat, des services administratifs ou professionnels, des équipements de service public, des activités culturelles, des hôtels, des restaurants et des débits de boisson, des établissements scolaires ainsi que des activités de récréation.

Les affectations existantes et temporairement établies dans les bâtiments existants dans la zone mixte urbaine "Metzeschmelz" sont admises.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur aspect, leur volume, leur importance et/ou leurs émissions olfactives et/ou sonores seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier mixte.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone mixte urbaine, la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 25%. Cette règle ne s'applique pas aux fonds destinés à accueillir des équipements de service public et/ou d'établissements scolaires, ainsi, le calcul des 25% s'applique uniquement sur la surface de la zone mixte urbaine en soustrayant la surface destinée à accueillir des équipements de service public et/ou d'établissements scolaires.

[...]

REC-Parc

### **Art. 13.6 Zones de sports et de loisirs "Parc public " [REC-Parc]**

La zone sports et loisirs « parc public » comprend des îlots de verdure, des parcs publics, des aires de jeux, de sports, de loisirs, de détente et de repos et des plans d'eau stagnante.

La zone sports et loisirs « parc public » est caractérisée par l'interdiction de bâtir à l'exception des aménagements et constructions en rapport direct avec la destination de la zone, telle que places de jeux, enceintes multisports, kiosks pour petite restauration, buvette, toilettes ou autre construction similaire de petite envergure.

Sont autorisés des équipements publics et collectifs relatifs à la télécommunication, l'approvisionnement en eau potable et en énergie et à l'évacuation des eaux résiduaires et pluviales.

Si les caractéristiques ou les particularités du site le permettent, peuvent y être exceptionnellement et temporairement autorisés des activités de sports, loisirs et culturelles. Des constructions et/ou aménagements en relation directe avec une telle activité sont temporairement autorisables pour la durée de l'activité et à charge pour le maître de l'ouvrage de remettre à la fin de l'activité le terrain dans son pristin état. Les constructions et aménagements ainsi autorisables doivent partant être temporaire et facilement amovibles.

Les aménagements et le niveau d'équipement de la zone de sports et de loisirs « Parc » doivent être adaptés au site et au milieu naturel.

[...]

SPEC-IE

### **Art. 20 Zone spéciale d'activités économiques - îlot d'entreprises [SPEC-IE]**

La zone spéciale d'activités économiques - îlot d'entreprises englobe les activités économiques dans un quartier d'habitation urbain ou mixte urbain.

La zone est réservée aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de détail et des activités de prestations de services **artisanaux**. Les activités doivent respecter les principales caractéristiques contextuelles du site notamment en ce qui concerne la proximité des habitations.

[...]

### **Art. 27 Zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ)**

SD 00

Le développement urbain dans cette zone est orienté par le schéma directeur. Cette zone fait l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Le degré d'utilisation du sol des zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est exprimé par le coefficient d'utilisation du sol (CUS), par le coefficient d'occupation du sol (COS), par le coefficient de scellement du sol (CSS). La densité de logements (DL) doit être fixée pour les zones ou partie de zones d'habitation et mixte de la présente partie écrite.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », les coefficients précités constituent des valeurs moyennes qui sont à respecter pour l'ensemble des fonds couverts par un même degré d'utilisation du sol. Ces coefficients peuvent par conséquent être dépassés pour certains lots ou parcelles.

Dans ces zones, des aménagements et des constructions d'utilité publique, nécessaires à la mise en œuvre du plan d'aménagement général, à réaliser par la Ville d'Esch-sur-Alzette, l'Etat ou des gestionnaires de réseaux peuvent être autorisés, sous condition que leur implantation se limite au strict minimum et qu'un soin particulier soit apporté à leur intégration dans le site.

Les constructions existantes peuvent subir des travaux de transformations n'affectant pas plus que 20% de leur volume, de conservation et d'entretien à condition que ces travaux n'augmentent pas la

surface et le volume et qu'ils n'ont pas pour effet de modifier le caractère et la destination de la construction.

Un abri de jardin, une dépendance, ou une construction similaire ainsi que des constructions d'utilité publique de faible envergure peuvent être maintenus et entretenus.

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 construite brute et la volumétrie de plus de 10%. Y sont également autorisés 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 2.000 m<sup>2</sup> par construction et n'augmentent pas la volumétrie des bâtiments existants de plus de 10%.



## Art. 28 Plans d'aménagement particulier approuvés

Les plans d'aménagement particulier (PAP) dûment approuvés par le Ministre de l'Intérieur et ceux en procédure avant l'entrée en vigueur de la présente partie écrite perdent leur validité, à l'exception des plans d'aménagement particulier (PAP) énumérés dans le tableau ci-après et indiqués sur la partie graphique en tant que zones délimitant les fonds soumis à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » approuvé.

Les PAP maintenus énumérés dans le tableau ci-après peuvent être modifiés conformément à la loi.

Pour tout ce qui n'est pas réglementé dans les parties écrite et graphique du PAP, les prescriptions du plan d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE) sont d'application.

En cas de contradiction entre les dispositions des plans d'aménagement particulier approuvés (PAP) et de la partie écrite du plan d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE), les dispositions de la partie graphique et/ou de la partie écrite des PAP priment.

### Plans d'aménagement particulier (PAP) approuvés à maintenir

| N° | Désignation                                      | Référence | Approbation Ministre |
|----|--|-----------|----------------------|
| 01 | Rue Barbourg/ Rue des Mines                      | 14717/59C | 29.03.2005           |
| 02 | Domaine de la Couronne de Chêne                  | 14260/59C | 01.06.2005           |
| 04 | Belval-Ouest 01/01 2 <sup>ème</sup> modification | 15705/59C | 04.02.2009           |
| 05 | Belval-Ouest 01/02 3 <sup>ème</sup> modification | 16607/59C | 25.01.2013           |

|               |  |                      |                       |
|---------------|--|----------------------|-----------------------|
| 06            | Belval-Ouest 01/03 - Cité des Sciences - 1 <sup>ère</sup> modification | 17299/59C            | 28.08.2015            |
| 07            | Belval-Ouest 02/01   | 15690/59C            | 17.10.2008            |
| 08            | Hoferlin   | 15353/59C            | 08.08.2007            |
| 09            | Ilôt de l'Artisanat - Sommett 1 <sup>ère</sup> modification            | 17724/59C            | 09.01.2017            |
| 10            | Kleesgrändchen   | 15065/59C            | 24.07.2006            |
| 11            | Rue du Canal - Rue du Moulin (Lavandier)                               | 15132/59C            | 03.12.2008            |
| 12            | Nonnewisen - Phase 1A  | 15945/59C            | 26.10.2010            |
| <del>13</del> | <del>Schlassgoard – Nord/Mitte/Süd</del>                               | <del>14021/59C</del> | <del>19.01.2006</del> |
| 14            | Rue du Canal 44  | 15800/59C            | 24.02.2010            |
| 15            | Rue Henri Koch   | 16056/59C            | 24.02.2010            |
| 17            | Nonnewisen - Phase 1B  | 15906/59C            | 26.10.2010            |
| 18            | Belval-Ouest 02/04 - Square Mile - 1 <sup>ère</sup> modification       | 17240/59C            | 21.04.2015            |
| 19            | Belval-Ouest 01/04 - Terrasse des Hauts Fourneaux                      | 16318/59C            | 08.11.2011            |
| 20            | Business Center Esch   | 16569/59C            | 18.09.2012            |
| 21            | Nonnewisen - Phase 2A  | 16695/59C            | 26.03.2013            |
| 22            | Op der Goar  | 16718/59C            | 25.02.2013            |
| 23            | Belval-Ouest 02/02 - Square Mile - 1 <sup>ère</sup> modification       | 17439/59C            | 03.02.2016            |
| 24            | Rue du Luxembourg II   | 16994/59C            | 04.07.2014            |
| 25            | Nonnewisen - Phase 3A  | 16590/59C            | 22.04.2013            |
| 28            | Altena   | 14530/59C            | 17.10.2005            |
| <del>29</del> | <del>Soteg (Alte-Gaszentrale)</del>                                    | <del>14021/59C</del> | <del>08.06.2004</del> |
| 30            | Rue de l'Ecole   | 16753/59C            | 10.06.2013            |
| 31            | Nonnewisen 2C  | 16944/59C            | 25.02.2014            |
| 32            | Nonnewisen 3B  | 16943/59C            | 25.02.2014            |
| 33            | Nonnewisen 2B  | 16945/59C            | 25.02.2014            |
| 34            | Sommet 2012 - 1 <sup>ère</sup> modification                            | 17694/59C            | 09.01.2017            |
| 35            | Rue du Cimetière   | 17192/59C            | 23.03.2015            |
| 36            | Rue de Belvaux - rue Marie Müller-Tesch                                | 17925/59C            | 03.07.2017            |
| 37            | Rue de la Libération   | 17390/59C            | 05.01.2016            |
| 38            | Cours des Créateurs - 120 rue de Luxembourg                            | 17620/59C            | 04.08.2016            |
| 39            | Central Square 02.03 A 1 <sup>ère</sup> modification                   | 18394/59C            | 04.02.2019            |
| 40            | Structure d'accueil DPI, Esch - Quai Neiduerf                          | 17878/59C            | 09.02.2017            |
| 41            | Portal Eent  | 18164/59C            | 27.04.2018            |
| 42            | 245 rue de Belval  | 18299/59C            | 04.10.2018            |

|    |  |               |            |
|----|--|---------------|------------|
| 43 | Parc Lankelz 1 <sup>ère</sup> modification | 18452/PA1/59C | 21.10.2020 |
| 44 | Rue de Neudorf                             | 18512/59C     | 15.07.2019 |
| 47 | Rue du Stade                               | 13435/59C     | 17.09.2002 |

[...]



### **Art. 30 Zone de servitude « urbanisation »**

Les zones de servitude « urbanisation » constituent des zones superposées qui comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou dans les zones destinées à rester libres. Des prescriptions spécifiques sont définies pour ces zones dans le plan d'aménagement général aux fins d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

#### **EP Servitude type « urbanisation - espace public »**

Les zones de servitude type « urbanisation - espace public » visent à créer des places publiques et des espaces libres au public, qui sont non constructibles, à l'exception d'infrastructures souterraines, de mobilier urbain, de pavillons, d'objets d'art plastique liés à la destination de la zone, ainsi que des espaces de rétention des eaux de pluie.

#### **CE Servitude type « urbanisation - cours d'eau »**

Les zones de servitude type « urbanisation - cours d'eau » visent à protéger et à renaturer les cours d'eau et leurs abords. Cette zone doit permettre de conserver les fonctions écologiques du cours d'eau.

La zone de servitude type « urbanisation - cours d'eau » couvre une largeur d'environ 10 mètres de part et d'autre du cours d'eau. Le scellement du sol doit y être réduit au strict nécessaire. Tout aménagement et tout usage susceptibles d'altérer la qualité biologique de l'eau et des espaces plantés sont interdits. Les essences plantées à l'intérieur de la zone de servitude « urbanisation - cours d'eau » doivent être adaptées au milieu naturel du cours d'eau et aux espaces naturels environnants.

Cette largeur peut être ponctuellement réduite, notamment dans le cas d'aménagement d'un franchissement du cours d'eau ou si la situation ne le permet pas.

L'emprise définitive des infrastructures est définie dans le cadre d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

#### **CE-M Servitude type « urbanisation - cours d'eau Metzschmelz »**

La zone de servitude type « urbanisation - cours d'eau Metzschmelz » vise à améliorer les fonctions écologiques de l'Alzette et des abords tout en assurant la transition avec l'espace urbain bâti adjacent.

Sa largeur est indiquée sur la partie graphique du plan d'aménagement général.

~~Une renaturation du cours d'eau est à prévoir sur au moins 35% de la surface de servitude type « urbanisation – cours d'eau Metzeschmelz » le long de la berge sud-est de l'Alzette.~~

La surface de la servitude type « urbanisation – cours d'eau Metzeschmelz » vise à définir l'espace le long de la berge de l'Alzette, dans lequel un concept de renaturation et d'aménagement de la zone doit être élaboré et mis en œuvre.

L'aménagement définitif est défini dans le cadre du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Dans la partie qui ne sert pas à la renaturation, des constructions ou aménagements sont admissibles à condition qu'ils ne remettent pas en cause le caractère de la zone et ses objectifs. De plus, aussi dans les surfaces qui sont à prévoir pour la renaturation, des aménagements ponctuels sont admis, comme un franchissement de l'Alzette, des pontons, des belvédères ou des panneaux d'explication.

**B/EN Servitude type « urbanisation - biotopes et éléments naturels à préserver »**

Les zones de servitude type « urbanisation - biotopes et éléments naturels à préserver » visent à conserver les biotopes existants ainsi que les éléments naturels existants. La destruction ou la réduction des biotopes et éléments naturels grevés de cette servitude sont interdites. Sans préjudice des dispositions de loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, une dérogation à cette interdiction pourra être accordée à titre exceptionnel et pour des raisons d'utilité publiques.

**IP Servitude type « urbanisation - intégration paysagère »**

Les zones de servitude type « urbanisation - intégration paysagère » visent à garantir, l'intégration des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées dans le paysage ouvert, ainsi que la transition harmonieuse entre le milieu bâti et les espaces adjacentes. Le bord de la zone est à végétaliser avec des aménagements paysagers composés par des espèces indigènes adaptées aux conditions stationnelles.

A l'intérieur de cette zone de servitude, toute construction est interdite à l'exception des infrastructures techniques, des infrastructures de viabilisation - tels que les chemins piétons, les aires de jeux et les rétentions d'eau, sous condition d'un aménagement écologique.

**I/T Servitude type « urbanisation - isolement et transition »**

Les zones de servitude type « urbanisation - isolement et transition » sont destinées à créer une zone tampon, respectivement un espace vert de transition, afin d'assurer l'intégration des constructions dans le paysage ou entre des fonctions incompatibles.

Le scellement du sol doit y être réduit au strict nécessaire. Toute construction y est interdite.

**RE Servitude type « urbanisation - rétention »**

Les zones de servitude type « urbanisation - rétention » visent à garantir les surfaces nécessaires à la rétention des eaux de surfaces ainsi qu'à leur acheminement. Toute construction y est interdite, sauf les aménagements ayant pour but la rétention et l'acheminement des eaux de surface, des infrastructures techniques, soit en surface, soit en souterrain, des chemins piétonniers ainsi que les aménagements d'agrément. Les surfaces de rétention sont en principe à intégrer de façon harmonieuse dans la topographie et le paysage.

**SP1 Servitude type « urbanisation - spécifique 1\_am gebrachene Bierg »**

La zone de servitude urbanisation - spécifique « am gebrachene Bierg » constitue une zone superposée qui comprend les terrains au lieu-dit « gebrachene Bierg ».

Les constructions existantes peuvent subir des travaux de transformations et de rénovations sous conditions que ces travaux n'augmentent pas la surface et le volume de plus de 20%.

Les constructions existantes peuvent être remplacées par des nouveaux bâtiments, à l'exception du bâtiment sauvegardé, sans dépasser les 20% de la surface et du volume par rapport à l'existant.

Les activités, autorisables dans les zones de base concernées, doivent respecter les principales caractéristiques contextuelles du site notamment en ce qui concerne la proximité des habitations et l'espace naturel existant.

**ES Servitude type « urbanisation - eaux stagnantes »**

Les zones de servitude type « urbanisation - eaux stagnantes » visent à garantir la protection des eaux stagnantes existantes. Notamment la valeur écologique des surfaces est à préserver par la maintenance de la situation existante.

Les constructions ou les aménagements ne sont autorisées qu'à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur écologique des eaux stagnantes.

**AB Servitude type « urbanisation - anti-bruit »**

Les zones de servitude type « urbanisation - anti-bruit » visent à garantir une distance minimale entre la voie ferroviaire existante (« Cimalux ») et l'espace urbain bâti adjacent. Sa surface est indiquée dans la partie graphique du plan d'aménagement général.

Y sont à prévoir les mesures nécessaires à la protection contre le bruit ainsi que le cas échéant les surfaces nécessaires à leur réalisation. Leur aménagement définitif est défini dans le cadre du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

[...]

**Art. 32.2** Eléments protégés - type « environnement construit »

Les éléments à protéger sont regroupés de la façon suivante :

- les constructions à conserver,
- les constructions avec des éléments identitaires à conserver,
- le petit patrimoine à conserver,
- les murs à conserver.

[...]

**Art. 39** ~~Protection des sites et monuments nationaux~~ Patrimoine protégé par l'état

*Loi du ~~18 juillet 1983~~ concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux ~~25 février 2022~~ relative au patrimoine culturel*

La Ville d'Esch-sur-Alzette recense plusieurs ~~sites et monuments~~ immeubles et objets résultants de la loi précitée et sont repris dans la partie graphique du PAG. Pour ces immeubles et objets classés ou inscrits, les dispositions de la loi du ~~18 juillet 1983~~ ~~25 février 2022~~ précitée s'appliquent de plein droit.

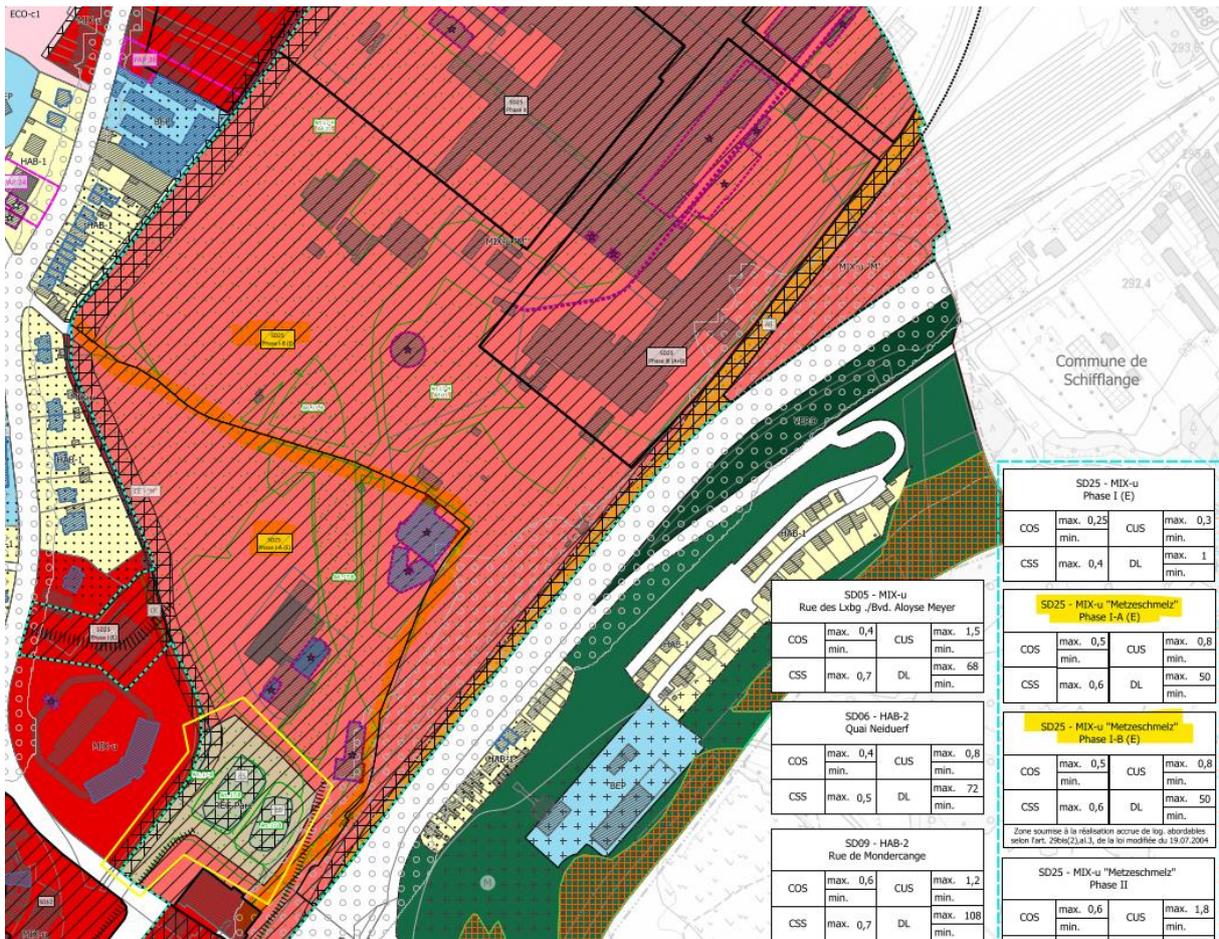


➤ Immeubles et objets classés ~~monuments nationaux~~ comme patrimoine culturel national



➤ Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire

Der graphische Teil des PAG wurde ebenfalls für das Votum angepasst.



## 2 MOTIVATION

Das ehemalige Stahlwerk Esch-Schiff lange steht für eine Neunutzung bereit. Das innerstädtisch gelegene Areal soll zukünftig zu einem lebendigen Stadtquartier an der Alzette werden. Im Rahmen einer mehrtägigen Entwurfswerkstatt im März / April 2019 wurden verschiedene Konzepte zur zukünftigen urbanistischen Funktion und Gestaltung ausgearbeitet. Der daraus resultierende Masterplan „Quartier Alzette“ von COBE (Copenhagen / DK) mit URBAN AGENCY (Copenhagen / DK), LUXPLAN S.A. (Luxemburg / LU) und URBAN CREATORS (Copenhagen / DK) stellt die Basis für die weitere Planung und Umsetzung der städtebaulichen Vision dar.

In reglementarischer Hinsicht stellt dabei die Umklassierung der Fläche im Plan d'aménagement général (PAG) einen wichtigen Schritt dar. Da der Änderungsbereich von insgesamt rund 64,5 ha zum Teil auf dem Territorium der Stadt Esch/Alzette (rund 58,4 ha), zum Teil auf dem der Gemeinde Schiffingen liegt (rund 6,1 ha), sind hierzu beide PAG zu ändern. Gleiches gilt für den Plan d'aménagement particulier – quartier existant (PAP-QE): der PAP-QE der Stadt Esch/Alzette wird punktuell angepasst, in der Gemeinde Schifflange, deren genehmigter PAG dem 2004er Modell folgt, liegt für den Bereich der Konversionsfläche noch kein PAP-QE vor.

Das vorliegende Dossier (März-April 2023) umfasst den graphischen und schriftlichen Teil des PAG der Stadt Esch/Alzette und dient dem Start der Prozedur zur PAG-Änderung.

Rechtliche Basis für das vorliegende Dossier stellt das modifizierte Gemeindeplanungs- und -entwicklungsgesetz vom 19. Juli 2004 (Fassung 2022) mit den entsprechenden großherzoglichen Reglementen vom 8. März 2017 dar.



ABBILDUNG 1 : MASTERPLAN METZSCHMELZ (COBE/URBAN-AGENCY, 2023, ZUR VERFÜGUNG GESTELLT VON AGORA)

### **3 PARTIE GRAPHIQUE DU PAG**

SITUATION EXISTANTE – SITUATION PROJETEE

DEMANDE D'APPROBATION

## 4 PARTIE ECRITE DU PAG

### 4.1 VERSION NON-COORDONNEE DE LA PARTIE ECRITE DU PAG

(Le texte ajouté est représenté en bleu, le texte supprimé en rouge barré.)

[...]

MIX-u "M"

#### Art. 5.1 Zone mixte urbaine "Metzeschmelz" [MIX-u M]

La zone mixte urbaine "Metzeschmelz" couvre les parties du site de la friche industrielle "Metzeschmelz" à caractère urbain.

Elle est destinée à accueillir, dans des proportions qui varient en fonction de la localisation et de sa vocation, des habitations, des activités de commerce et d'artisanat, des services administratifs ou professionnels, des équipements de service public, des activités culturelles, des hôtels, des restaurants et des débits de boisson, des établissements scolaires ainsi que des activités de récréation.

Les affectations existantes et temporairement établies dans les bâtiments existants dans la zone mixte urbaine "Metzeschmelz" sont admises.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur aspect, leur volume, leur importance et/ou leurs émissions olfactives et/ou sonores seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier mixte.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone mixte urbaine, la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 25%. Cette règle ne s'applique pas aux fonds destinés à accueillir des équipements de service public et/ou d'établissements scolaires, ainsi, le calcul des 25% s'applique uniquement sur la surface de la zone mixte urbaine en soustrayant la surface destinée à accueillir des équipements de service public et/ou d'établissements scolaires.

[...]

REC-Parc

#### Art. 13.6 Zones de sports et de loisirs "Parc public " [REC-Parc]

La zone sports et loisirs « parc public » comprend des îlots de verdure, des parcs publics, des aires de jeux, de sports, de loisirs, de détente et de repos et des plans d'eau stagnante.

La zone sports et loisirs « parc public » est caractérisée par l'interdiction de bâtir à l'exception des aménagements et constructions en rapport direct avec la destination de la zone, telle que places de jeux, enceintes multisports, kiosks pour petite restauration, buvette, toilettes ou autre construction similaire de petite envergure.

Sont autorisés des équipements publics et collectifs relatifs à la télécommunication, l'approvisionnement en eau potable et en énergie et à l'évacuation des eaux résiduaires et pluviales.

Si les caractéristiques ou les particularités du site le permettent, peuvent y être exceptionnellement et temporairement autorisés des activités de sports, loisirs et culturelles. Des constructions et/ou aménagements en relation directe avec une telle activité sont temporairement autorisables pour la durée de l'activité et à charge pour le maître de l'ouvrage de remettre à la fin de l'activité le terrain dans son pristin état. Les constructions et aménagements ainsi autorisables doivent partant être temporaire et facilement amovibles.

Les aménagements et le niveau d'équipement de la zone de sports et de loisirs « Parc » doivent être adaptés au site et au milieu naturel.

[...]

SPEC-IE

### Art. 20 Zone spéciale d'activités économiques - îlot d'entreprises [SPEC-IE]

La zone spéciale d'activités économiques - îlot d'entreprises englobe les activités économiques dans un quartier d'habitation urbain ou mixte urbain.

La zone est réservée aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de détail et des activités de prestations de services **artisanaux**. Les activités doivent respecter les principales caractéristiques contextuelles du site notamment en ce qui concerne la proximité des habitations.

[...]

### Art. 27 Zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ)

SD 00

Le développement urbain dans cette zone est orienté par le schéma directeur. Cette zone fait l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Le degré d'utilisation du sol des zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est exprimé par le coefficient d'utilisation du sol (CUS), par le coefficient d'occupation du sol (COS), par le coefficient de scellement du sol (CSS). La densité de logements (DL) doit être fixée pour les zones ou partie de zones d'habitation et mixte de la présente partie écrite.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », les coefficients précités constituent des valeurs moyennes qui sont à respecter pour l'ensemble des fonds couverts par un même degré d'utilisation du sol. Ces coefficients peuvent par conséquent être dépassés pour certains lots ou parcelles.

Dans ces zones, des aménagements et des constructions d'utilité publique, nécessaires à la mise en œuvre du plan d'aménagement général, à réaliser par la Ville d'Esch-sur-Alzette, l'Etat ou des gestionnaires de réseaux peuvent être autorisés, sous condition que leur implantation se limite au strict minimum et qu'un soin particulier soit apporté à leur intégration dans le site.

Les constructions existantes peuvent subir des travaux de transformations n'affectant pas plus que 20% de leur volume, de conservation et d'entretien à condition que ces travaux n'augmentent pas la

surface et le volume et qu'ils n'ont pas pour effet de modifier le caractère et la destination de la construction.

Un abri de jardin, une dépendance, ou une construction similaire ainsi que des constructions d'utilité publique de faible envergure peuvent être maintenus et entretenus.

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 autorisés 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.



## Art. 28 Plans d'aménagement particulier approuvés

Les plans d'aménagement particulier (PAP) dûment approuvés par le Ministre de l'Intérieur et ceux en procédure avant l'entrée en vigueur de la présente partie écrite perdent leur validité, à l'exception des plans d'aménagement particulier (PAP) énumérés dans le tableau ci-après et indiqués sur la partie graphique en tant que zones délimitant les fonds soumis à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » approuvé.

Les PAP maintenus énumérés dans le tableau ci-après peuvent être modifiés conformément à la loi.

Pour tout ce qui n'est pas réglementé dans les parties écrite et graphique du PAP, les prescriptions du plan d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE) sont d'application.

En cas de contradiction entre les dispositions des plans d'aménagement particulier approuvés (PAP) et de la partie écrite du plan d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE), les dispositions de la partie graphique et/ou de la partie écrite des PAP priment.

### Plans d'aménagement particulier (PAP) approuvés à maintenir

| N° | Désignation  | Référence | Approbation Ministre |
|----|--|-----------|----------------------|
| 01 | Rue Barbourg/ Rue des Mines  | 14717/59C | 29.03.2005           |
| 02 | Domaine de la Couronne de Chêne  | 14260/59C | 01.06.2005           |
| 04 | Belval-Ouest 01/01 2 <sup>ème</sup> modification                       | 15705/59C | 04.02.2009           |
| 05 | Belval-Ouest 01/02 3 <sup>ème</sup> modification                       | 16607/59C | 25.01.2013           |
| 06 | Belval-Ouest 01/03 - Cité des Sciences - 1 <sup>ère</sup> modification | 17299/59C | 28.08.2015           |
| 07 | Belval-Ouest 02/01   | 15690/59C | 17.10.2008           |
| 08 | Hoflerlin  | 15353/59C | 08.08.2007           |
| 09 | Ilôt de l'Artisanat - Sommett 1 <sup>ère</sup> modification            | 17724/59C | 09.01.2017           |

|               |  |                      |                       |
|---------------|--|----------------------|-----------------------|
| 10            | Kleesgrändchen   | 15065/59C            | 24.07.2006            |
| 11            | Rue du Canal - Rue du Moulin (Lavandier)                         | 15132/59C            | 03.12.2008            |
| 12            | Nonnewisen - Phase 1A  | 15945/59C            | 26.10.2010            |
| <del>13</del> | <del>Schlassgoard – Nord/Mitte/Süd</del>                         | <del>14021/59C</del> | <del>19.01.2006</del> |
| 14            | Rue du Canal 44  | 15800/59C            | 24.02.2010            |
| 15            | Rue Henri Koch   | 16056/59C            | 24.02.2010            |
| 17            | Nonnewisen - Phase 1B  | 15906/59C            | 26.10.2010            |
| 18            | Belval-Ouest 02/04 - Square Mile - 1 <sup>ère</sup> modification | 17240/59C            | 21.04.2015            |
| 19            | Belval-Ouest 01/04 - Terrasse des Hauts Fourneaux                | 16318/59C            | 08.11.2011            |
| 20            | Business Center Esch   | 16569/59C            | 18.09.2012            |
| 21            | Nonnewisen - Phase 2A  | 16695/59C            | 26.03.2013            |
| 22            | Op der Goar  | 16718/59C            | 25.02.2013            |
| 23            | Belval-Ouest 02/02 - Square Mile - 1 <sup>ère</sup> modification | 17439/59C            | 03.02.2016            |
| 24            | Rue du Luxembourg II   | 16994/59C            | 04.07.2014            |
| 25            | Nonnewisen - Phase 3A  | 16590/59C            | 22.04.2013            |
| 28            | Altena   | 14530/59C            | 17.10.2005            |
| <del>29</del> | <del>Soteg (Alte-Gaszentrale)</del>                              | <del>14021/59C</del> | <del>08.06.2004</del> |
| 30            | Rue de l'Ecole   | 16753/59C            | 10.06.2013            |
| 31            | Nonnewisen 2C  | 16944/59C            | 25.02.2014            |
| 32            | Nonnewisen 3B  | 16943/59C            | 25.02.2014            |
| 33            | Nonnewisen 2B  | 16945/59C            | 25.02.2014            |
| 34            | Sommet 2012 - 1 <sup>ère</sup> modification                      | 17694/59C            | 09.01.2017            |
| 35            | Rue du Cimetière   | 17192/59C            | 23.03.2015            |
| 36            | Rue de Belvaux - rue Marie Müller-Tesch                          | 17925/59C            | 03.07.2017            |
| 37            | Rue de la Libération   | 17390/59C            | 05.01.2016            |
| 38            | Cours des Créateurs - 120 rue de Luxembourg                      | 17620/59C            | 04.08.2016            |
| 39            | Central Square 02.03 A 1 <sup>ère</sup> modification             | 18394/59C            | 04.02.2019            |
| 40            | Structure d'accueil DPI, Esch - Quai Neiduerf                    | 17878/59C            | 09.02.2017            |
| 41            | Portal Eent  | 18164/59C            | 27.04.2018            |
| 42            | 245 rue de Belval  | 18299/59C            | 04.10.2018            |
| 43            | Parc Lankelz 1 <sup>ère</sup> modification                       | 18452/PA1/59C        | 21.10.2020            |
| 44            | Rue de Neudorf   | 18512/59C            | 15.07.2019            |
| 47            | Rue du Stade   | 13435/59C            | 17.09.2002            |

[...]



## **Art. 30 Zone de servitude « urbanisation »**

Les zones de servitude « urbanisation » constituent des zones superposées qui comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou dans les zones destinées à rester libres. Des prescriptions spécifiques sont définies pour ces zones dans le plan d'aménagement général aux fins d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

### **EP Servitude type « urbanisation - espace public »**

Les zones de servitude type « urbanisation - espace public » visent à créer des places publiques et des espaces libres au publics, qui sont non constructibles, à l'exception d'infrastructures souterraines, de mobilier urbain, de pavillons, d'objets d'art plastique liés à la destination de la zone, ainsi que des espaces de rétention des eaux de pluie.

### **CE Servitude type « urbanisation - cours d'eau »**

Les zones de servitude type « urbanisation - cours d'eau » visent à protéger et à renaturer les cours d'eau et leurs abords. Cette zone doit permettre de conserver les fonctions écologiques du cours d'eau.

La zone de servitude type « urbanisation - cours d'eau » couvre une largeur d'environ 10 mètres de part et d'autre du cours d'eau. Le scellement du sol doit y être réduit au strict nécessaire. Tout aménagement et tout usage susceptibles d'altérer la qualité biologique de l'eau et des espaces plantés sont interdits. Les essences plantées à l'intérieur de la zone de servitude « urbanisation - cours d'eau » doivent être adaptées au milieu naturel du cours d'eau et aux espaces naturels environnants.

Cette largeur peut être ponctuellement réduite, notamment dans le cas d'aménagement d'un franchissement du cours d'eau ou si la situation ne le permet pas.

L'emprise définitive des infrastructures est définie dans le cadre d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

### **CE-M Servitude type « urbanisation - cours d'eau Metzeschmelz »**

La zone de servitude type « urbanisation - cours d'eau Metzeschmelz » vise à améliorer les fonctions écologiques de l'Alzette et des abords tout en assurant la transition avec l'espace urbain bâti adjacent.

Sa largeur est indiquée sur la partie graphique du plan d'aménagement général.

Une renaturation du cours d'eau est à prévoir sur au moins 35% de la surface de servitude type « urbanisation - cours d'eau Metzeschmelz » le long de la berge sud-est de l'Alzette.

Dans la partie qui ne sert pas à la renaturation, des constructions ou aménagements sont admissibles à condition qu'ils ne remettent pas en cause le caractère de la zone et ses objectifs. De plus, aussi dans les surfaces qui sont à prévoir pour la renaturation, des

aménagements ponctuels sont admis, comme un franchissement de l'Alzette, des pontons, des belvédères ou des panneaux d'explication.

Un concept de renaturation et d'aménagement de la zone doit être élaboré et mis en œuvre. L'aménagement définitif est défini dans le cadre du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

**B/EN Servitude type « urbanisation - biotopes et éléments naturels à préserver »**

Les zones de servitude type « urbanisation - biotopes et éléments naturel à préserver » visent à conserver les biotopes existants ainsi que les éléments naturels existants. La destruction ou la réduction des biotopes et éléments naturels grevés de cette servitude sont interdites. Sans préjudice des dispositions de loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, une dérogation à cette interdiction pourra être accordée à titre exceptionnel et pour des raisons d'utilité publiques.

**IP Servitude type « urbanisation - intégration paysagère »**

Les zones de servitude type « urbanisation - intégration paysagère » visent à garantir, l'intégration des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées dans le paysage ouvert, ainsi que la transition harmonieuse entre le milieu bâti et les espaces adjacentes. Le bord de la zone est à végétaliser avec des aménagements paysagers composés par des espèces indigènes adaptées aux conditions stationnelles.

A l'intérieur de cette zone de servitude, toute construction est interdite à l'exception des infrastructures techniques, des infrastructures de viabilisation - tels que les chemins piétons, les aires de jeux et les rétentions d'eau, sous condition d'un aménagement écologique.

**I/T Servitude type « urbanisation - isolement et transition »**

Les zones de servitude type « urbanisation - isolement et transition » sont destinées à créer une zone tampon, respectivement un espace vert de transition, afin d'assurer l'intégration des constructions dans le paysage ou entre des fonctions incompatibles.

Le scellement du sol doit y être réduit au strict nécessaire. Toute construction y est interdite.

**RE Servitude type « urbanisation - rétention »**

Les zones de servitude type « urbanisation - rétention » visent à garantir les surfaces nécessaires à la rétention des eaux de surfaces ainsi qu'à leur acheminement. Toute construction y est interdite, sauf les aménagements ayant pour but la rétention et l'acheminement des eaux de surface, des infrastructures techniques, soit en surface, soit en souterrain, des chemins piétonniers ainsi que les aménagements d'agrément. Les surfaces de rétention sont en principe à intégrer de façon harmonieuse dans la topographie et le paysage.

**SP1 Servitude type « urbanisation - spécifique 1\_am gebrachene Bierg »**

La zone de servitude urbanisation - spécifique « am gebrachene Bierg » constitue une zone superposée qui comprend les terrains au lieu-dit « gebrachene Bierg ».

Les constructions existantes peuvent subir des travaux de transformations et de rénovations sous conditions que ces travaux n'augmentent pas la surface et le volume de plus de 20%.

Les constructions existantes peuvent être remplacées par des nouveaux bâtiments, à l'exception du bâtiment sauvegardé, sans dépasser les 20% de la surface et du volume par rapport à l'existant.

Les activités, autorisables dans les zones de base concernées, doivent respecter les principales caractéristiques contextuelles du site notamment en ce qui concerne la proximité des habitations et l'espace naturel existant.

**ES Servitude type « urbanisation - eaux stagnantes »**

Les zones de servitude type « urbanisation - eaux stagnantes » visent à garantir la protection des eaux stagnantes existantes. Notamment la valeur écologique des surfaces est à préserver par la maintenance de la situation existante.

Les constructions ou les aménagements ne sont autorisés qu'à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur écologique des eaux stagnantes.

**AB Servitude type « urbanisation - anti-bruit »**

Les zones de servitude type « urbanisation - anti-bruit » visent à garantir une distance minimale entre la voie ferroviaire existante (« Cimalux ») et l'espace urbain bâti adjacent. Sa surface est indiquée dans la partie graphique du plan d'aménagement général.

Y sont à prévoir les mesures nécessaires à la protection contre le bruit ainsi que le cas échéant les surfaces nécessaires à leur réalisation. Leur aménagement définitif est défini dans le cadre du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

[...]

**Art. 32.2 Eléments protégés - type « environnement construit »**

Les éléments à protéger sont regroupés de la façon suivante :

- les constructions à conserver,
- les constructions avec des éléments identitaires à conserver,
- le petit patrimoine à conserver,
- les murs à conserver.

[...]



## 4.2 VERSION COORDONNEE DE LA PARTIE ECRITE DU PAG

## **5 FICHE DE PRESENTATION**