



Esch-sur-Alzette, le 18 décembre 2024

**Monsieur Steve FALTZ**  
**Conseiller Communal**

**Madame Liz BRAZ**  
**Conseillères Communale**

**Monsieur Enesa AGOVIC**  
**Conseillère Communale**

**Monsieur Sacha PULLI**  
**Conseiller Communal**

**Monsieur Ben FUNCK**  
**Conseiller Communal**

**Monsieur Jean TONNAR**  
**Conseiller Communal**

Mesdames les Conseillères Communales,  
Messieurs les Conseillers Communaux,

Par la présente, nous nous permettons de revenir au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins à votre missive lui adressée concernant la « Sportarena » et le Musée des Sports. Nous nous excusons du retard qui est dû à la recherche, étant donné que le projet est, comme vous le savez, en cours depuis 2016.

Après les premières discussions en 2016 avec le ministère des sports, la Ville et la société anonyme Tracol S.A. ont conclu en date du 7 juillet 2017 une convention en relation avec l'acquisition des parcelles en vue de la construction d'un hall sportif sous diverses conditions et modalités. Cette convention a été présentée par Monsieur l'Echevin délégué aux sports de l'époque, Monsieur Henri Hinterscheid, et votée par le Conseil Communal également en date du 7 juillet 2017. En date du 10 avril 2020, l'acte de vente des terrains appartenant à la Ville a été voté au Conseil Communal.

À la suite de l'initiative de prévoir également le premier Musée National des Sports sur ce site, une modification du projet a été étudiée et un avenant à la convention a été voté au Conseil Communal en date du 11 juin 2021.

Dans le cadre des études du PAP, une demande de permission de principe a été demandée en date du 28 juin 2018 par Tracol immobilier au Ministère du Développement Durable et des Infrastructures. Cette permission de principe a été obtenue en date du 12 mars 2019.

En date du 16 décembre 2021, une convention a été signée entre la Ville d'Esch-sur-Alzette et l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg, représenté par son Ministre des Sports, Monsieur Dan Kersch, ayant pour objet la construction d'un Musée des Sports sur le site Lankelz en combinaison avec la « Sportarena ». Cette convention a également été approuvée à l'unanimité par le Conseil Communal en date du 28 janvier 2022.

Les documents votés, avec toutes leurs annexes, sont disponibles sur l'e-conseil.

A noter que pendant toute la procédure, et notamment dans le cadre de toutes les discussions et négociations avec l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg, toutes les parties étaient confiantes que la question de la constructibilité du terrain sera résolue, notamment parce que le gouvernement, qui dispose de l'initiative de modifier la zone non-aedificandi, était une partie intéressée et activement impliquée au projet.

A la demande de prolongation du 9 mars 2021 de la permission de principe, il a été répondu de solliciter tout de suite la permission de voirie définitive. La permission de principe n'a pas été prolongée et malheureusement, la permission de voirie définitive a été refusée en date du 3 janvier 2023.

Depuis cette date, la Ville, qui avait misé de bonne foi sur l'intention des autorités étatiques, demanderesses à la réalisation du projet incluant le musée des sports, entameraient les démarches nécessaires pour adapter la zone non-aedificandi. D'ailleurs, dès avril 2022, le Ministre des Sports Georges Engel a lancé le comité d'accompagnement censé suivre les travaux en relation avec la construction du complexe sportif. Vu le rôle actif de l'Etat dans le dossier, le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville avait toujours la confiance légitime que les autorités étatiques parviendraient à débloquer la situation en temps utile.

Actuellement, nous ne disposons pas de date à laquelle la situation pourra être débloquée, de manière que le projet de l'Arena, ainsi que celui du Musée National des Sports sont en suspens dans le projet Lankelez.

Nous nous permettons de vous joindre les documents suivants :

- Permission de principe de l'Administration des ponts et chaussées du 12 mars 2019
- Refus de permission de voirie définitive du 3 janvier 2023
- Courrier de Monsieur l'Architecte-Directeur du 2 février 2023 et délibération correspondante du Collège des Bourgmestre et Echevins du 6 février 2023
- Courrier de Monsieur l'Architecte-Directeur du 11 avril 2024 et délibération correspondante du Collège des Bourgmestre et Echevins du 15 avril 2024

Dans l'espoir que la présente réponse ait pu répondre à vos interrogations, nous vous prions d'agréer, Mesdames, Messieurs les Conseiller.ères Communaux.ales, l'expression de nos sentiments les plus distingués.

Christian WEIS  
Bourgmestre



Meris SEHOVIC

Député-Echevin délégué au Développement Urbain  
aux Bâtiments et aux Espaces Verts



André ZWALLY  
Echevin délégué au sport





N° 3947-18-01

Le Ministre de la Mobilité et des Travaux publics,

- Vu la demande présentée le 4 juillet 2018 et les plans modifiés présentés le 5 novembre 2018 par la société **TRACOL IMMOBILIER S.A.**, Boîte postale 38, L-5280 Sandweiler;
- Vu la loi du 21 décembre 2009 relative au régime des permissions de voirie;
- Sur la proposition du Directeur des Ponts et Chaussées et sans préjudice de l'autorisation de construire ou de toute autre autorisation à délivrer par l'Autorité communale ainsi que l'observation des règlements communaux en la matière;

### Accorde

au bénéficiaire préqualifié, à savoir la société **TRACOL IMMOBILIER S.A.**,

l'autorisation de principe en vue de la réalisation du PAP LANKELZ aux abords et à droite de la **N4D**, entre les P.R. 0.120 et 0.300 et aux abords et à droite du **CR110**, entre les P.R. 0.530 et 0.750, à Esch-sur-Alzette,

sous réserve de tous droits généralement quelconques de tiers et sous les conditions suivantes que le bénéficiaire est tenu à communiquer au bureau d'études qu'il charge de l'élaboration des plans:

#### 1. Alignement de principe pour un établissement industriel

- 1.1. de réaliser les immeubles, les accès carrossables, les entrées non-carrossables et les aménagements extérieurs suivant les indications du plan de situation joint;
- 1.2. de respecter pour les constructions à l'intérieur de la zone industrielle ou d'activités un alignement garantissant un recul minimal de **10,00 m** pour les routes nationales à compter à partir du bord carrossable de la route de l'Etat.

Ce recul vaut uniquement pour les parties des constructions se trouvant au-dessus du terrain naturel. Des volumes souterrains peuvent être aménagés jusqu'à la nouvelle limite du terrain privé sous condition:

- 1.2.1. de respecter une distance minimal de **5,00 m** à compter à partir du bord carrossable de la route de l'Etat
- 1.2.2. d'être couverts d'une couche de terre végétale d'une épaisseur minimale de **50 cm** agrémentée de verdure;
- 1.2.3. de ne pas dépasser en hauteur le niveau de la route de l'Etat en prenant comme niveau de référence le bord extérieur de la chaussée et la cote supérieure de l'espace de verdure couvrant la construction aménagée en souterrain;
- 1.2.4. de ne pas être équipés de fenêtres, de lucarnes ou de puits d'éclairage;
- 1.3. de séparer les aires de stationnement aménagées en bordure directe de la voirie de l'Etat de celle-ci par des barrières infranchissables aux voitures et de planter des haies ou d'ériger tout autre dispositif capable de protéger les usagers de la route contre tout risque d'éblouissement;
- 1.4. de renoncer à l'aménagement de tout accès direct à la voirie de l'Etat, l'accès carrossable est à desservir vers la voie de desserte existante et de ne pas aménager

de nouveaux accès sans autorisation préalable du ministre du de la Mobilité et des Travaux publics;

- 1.5. de ne pas perturber le libre écoulement des eaux sur le domaine routier et de ne pas y déverser les eaux provenant de la propriété privée;
- 1.6. de solliciter une nouvelle permission de voirie auprès du Ministère de la Mobilité et des Travaux publics dès l'établissement des plans de construction définitifs qui doivent tenir compte des alignements et conditions indiqués ci-dessus ainsi que de la réglementation en matière de Grande Voirie;
- 1.7. de considérer que la validité de la présente autorisation de principe est limitée à une durée de **2 ans** à compter à partir du jour de sa notification.

## **2. Conditions générales**

- 2.1. de renoncer, en cas de retrait total ou partiel de la présente permission de voirie de principe, à toute indemnité de la part de l'Etat, de quelque nature qu'elle soit.

La présente sera expédiée au Directeur des Ponts et Chaussées, chargé de la communiquer au permissionnaire et d'en assurer l'exécution.

Pour le Ministre de la Mobilité  
et des Travaux publics



Ronald Frising  
Conseiller



Bettembourg, le 3 janvier 2023

Administration des ponts et chaussées

**Référence : 2153-22-01**

À rappeler dans toutes correspondances!

Dossier suivi par: M. Carvalho Bruno  
Tél.: +352 2846-2409 (de 9h00 à 11h30)  
Email: pdv.srea@pch.etat.lu

**La société**

**LANKELZ FONCIER s.à.r.l.**  
Zone industrielle Rolach

L-5280 SANDWEILER

**Concerne:** Votre demande de permission de voirie du 28 mars 2022 relative à l'aménagement des accès vers un lotissement sur le CR110, aux abords de la bretelle de l'A4, de la N4D et du CR110, section dite « Lankelz », à Esch-sur-Alzette.

**Objet:** Décision de refus ministérielle

Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande précitée, je suis au regret de vous informer que Monsieur le Ministre de la Mobilité et des Travaux publics, département des travaux publics, par sa décision du 7 décembre 2022 a refusé l'autorisation afférente.

La décision de refus a été prise en application de la loi du 21 décembre 2009 relative au régime des permissions de voirie pour les raisons suivantes :

- La proposition en vue d'une conversion d'une partie du domaine public en domaine privé de l'État le long de l'autoroute A4 n'est pas réalisable comme proposée, la bretelle de sortie étant actuellement en service. En effet, la limite de la zone non-aedificandi ne change pas tant que la voie de circulation affectée au domaine public routier est en service.
- Le requérant pourra cependant introduire un projet modifié respectant l'alignement défini par la limite de la zone non-aedificandi de 25m à partir du domaine public pour les axes routiers relevant de la grande voirie (côté de l'autoroute A4) et de 15m pour les tronçons de route reliant un échangeur à la voirie normale de l'État (côté de la N4D).

Conformément à l'article 14 du règlement grand-ducal du 8 juin 1979 relatif à la procédure à suivre par les administrations relevant de l'Etat et des communes, il m'appartient de vous informer qu'au cas où vous vous estimez lésé(e) par cette décision, vous disposerez de la faculté d'introduire, par voie d'avoué, un recours en réformation auprès du tribunal administratif, dans un délai de trois mois à compter de la présente notification.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le préposé du service régional d'Esch-sur-Alzette



Claude Reding  
Chargé de gestion dirigeant

Esch-sur-Alzette, le 2 février 2023

**Au Collège des Bourgmestre et Echevins  
de la Ville d'Esch-sur-Alzette**

Concerne : Musée National des Sports

Monsieur le Bourgmestre, Messieurs les Echevins,

Par la présente, je vous informe que le 1<sup>er</sup> février j'avais une réunion à l'INS concernant le Musée National des Sports. Il s'agissait de discuter des impacts du refus pour la permission de voirie pour le projet.

Etant donné que Monsieur le Ministre des Sports, Georges Engel, a finalement participé à la réunion, je tiens à vous en informer succinctement, comme convenu avec Monsieur le Bourgmestre.

Ont également participé à la réunion ; Mme Vanessa Tarantini, Mme Nadine Geissler et M. Manuel Costa.

Après communication d'un bref historique des éléments dont j'avais connaissance, M. le Ministre a conclu qu'il serait opportun que la Ville d'Esch-sur-Alzette demande un rendez-vous auprès du Ministre de la Mobilité et des Travaux Publics, François Bausch, en présence du Ministère des Sports, pour discuter de la suite et pour obtenir un maximum d'informations pour pouvoir évaluer l'impact sur le projet et sur le timing.

Les personnes exactes, participant à cette réunion, sont encore à définir, et un ordre du jour est à établir.

Des points intéressants à clarifier, tels que je l'avais déjà indiqué lors de la réunion le 10 janvier 2023, seraient :

Clarifier la formulation « à partir du domaine publique » concernant la zone non-aedificandi.

Définir quelles parties du projet sont définitivement autorisables, lesquelles sont définitivement non-autorisables, et quelles parties sont tributaires d'une approbation de loi pour un nouvel échangeur.

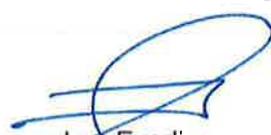
Clarifier dans quelle mesure M. le Ministre a éventuellement une marge de manœuvre en donnant une « dérogation ministérielle », tel qu'indiqué dans la réunion avec les Ponts & Chaussées le 10 janvier 2023.

Définir le timing par étape, solution ou variante, pour pouvoir prendre une décision concernant une adaptation éventuelle du projet.

Information sur la planification actuelle de l'échangeur, tout en considérant qu'elle n'est pas garantie, étant donné que tout n'est pas clarifié.

En considérant ces éléments, je prie le Collège des Bourgmestre et Echevins, de décider quelle suite est à donner à cette proposition, et qui est en charge de quel élément.

Tout en vous souhaitant une bonne réception de la présente, je vous prie d'agréer, Monsieur le Bourgmestre, Messieurs les Echevins, l'expression de mes sentiments distingués.



Luc Everling

Travaux Municipaux - Architecte Directeur





**Délibération du Collège des Bourgmestre et  
Echevins  
de la ville d'Esch-sur-Alzette**

**Séance du 6 février 2023**

Présents : Georges Mischo, Député-maire, Martin Kox, André Zwally, Christian Weis, Echevins,  
Jean-Paul Espen, Secrétaire général  
Excusés : Pierre-Marc Knaff, Echevin

**Objet : Musée National des Sports vs zone non aedificandi**

Sur base des explications fournies par Monsieur l'Ingénieur-Directeur, un accord a été trouvé avec la Direction des Ponts-Chaussées prévoyant qu'une loi sera soumise pour vote à la Chambre des Députés pour sortir toutes les parcelles de terrain nécessaires de la zone non-aedificandi pour permettre la réalisation du projet. En attendant, une demande pour la phase 1, ne reprenant que des démarches actuellement autorisables, sera déposée.

en séance

date qu'en tête



Esch-sur-Alzette, le 11 avril 2024

**Au Collège des Bourgmestre et Echevins  
de la Ville d'Esch-sur-Alzette**

Concerne : Arena et Musée National des Sports dans le projet Lankelz

Monsieur le Bourgmestre, Messieurs les Echevins,

Tout en me référant à mes lettres antérieures concernant ce sujet, et pour donner suite à la réunion du 28 mars 2024, je vous fais parvenir différentes informations concernant le projet cité en rubrique.

En effet, nous nous trouvons dans une situation où nous sommes liés par deux conventions dans le cadre de ce projet.

La première convention du 11 juin 2021 (avenant de la convention du 10 août 2017) nous lie à Lankelz Foncier pour la construction d'un hall sportif avec extension (gros-oeuvre fermé pour le musée).

La deuxième convention du 28 janvier 2022 nous lie à l'Etat, pour la construction du Musée National des Sports.

Le projet attend actuellement une solution en relation avec la zone non-aedificandi.

Les terrains qui étaient en notre possession ont malheureusement déjà été vendus.

Le 1<sup>er</sup> juillet 2019, le bail emphytéotique que la Ville avait avec la société Muzzolini, a été cédé pour 1.000.000.-€ de Muzzolini à Althea Fund. Il s'agit de la parcelle 20/2961 dont le bail courait de 1990 à 2040.

Le 10 avril 2020, tous nos terrains d'une superficie totale d'environ 106 ares (parcelles 20/2961 et 20/3313), ont été vendus à Althea Fund pour un montant de 9.378.494,19.-€

Le montant de vente devra être recalculé en relation avec des dépollutions à charge de la Ville, ou si les surfaces constructibles seront revues.

Aucune recette n'a été enregistrée à ce jour, étant donné que le montant à percevoir est retenu comme premier acompte pour notre acquisition.

D'un point de vue budgétaire, le temps joue contre nous. En effet, les terrains auraient aujourd'hui une valeur beaucoup plus élevée, néanmoins le montant en question n'augmentera pas. Le coût des constructions est quant à lui indexé. Par ailleurs, les montants non perçus pour la vente des terrains, nous coûtent en théorie ca 300.000.-€ par année, si on prend un taux d'emprunt de 3%.

Nous avons inscrit en total, au budget 2024, un crédit de 5,7 millions d'euros.

Il est constitué des articles pour le terrain de l'arena, l'acquisition de l'arena, le terrain pour le musée, l'acquisition de la construction musée, et le parachèvement du musée.

Le coût d'acquisition de l'arena est indiqué dans la convention pour un montant de 14 millions. Avec l'indice actuel, nous sommes à un coût de 16.380.000.-€.

L'acquisition et le parachèvement du musée ont également augmenté, néanmoins, étant donné que le Ministère le rachète au prix coûtant, l'impact joue uniquement au niveau du préfinancement.

Le coût pour l'acquisition du gros-oeuvre fermé a augmenté de 6.461.500.- à 6.961.500.-€. Le parachèvement est estimé à 12.000.000.-€

Tout en considérant ces informations, différents points seraient à trancher.

Je prie par conséquent le Collège des Bourgmestre et Echevins de décider :

- si nous devons activement chercher à trouver une solution pour le blocage avec la zone non-aedificandi ?
- si les factures architectes et génie technique pour le musée sont à payer par la Ville, tout en sachant qu'elles ne seront pas remboursées si le musée ne sera pas construit?
- si nous devons mener une discussion concernant le remboursement des factures actuelles et en général concernant un système de facturation régulière des dépenses au Ministère des Sports?
- de nous informer comment continuer dans le cadre de ces projets qui sont actuellement en suspens dans mes services?

Je me tiens bien évidemment à votre disposition pour toute information complémentaire.

Tout en vous souhaitant une bonne réception de la présente, je vous prie d'agréer,  
Monsieur le Bourgmestre, Messieurs les Echevins, l'expression de mes sentiments distingués.



Luc Everling  
Travaux Municipaux - Architecte Directeur



**Délibération du Collège des Bourgmestre et  
Echevins  
de la ville d'Esch-sur-Alzette**

**Séance du 15 avril 2024**

Présents : Christian Weis, Bourgmestre, Pierre-Marc Knaff, André Zwally, Meris Sehovic, Bruno Cavaleiro, Echevins, Jean-Paul Espen, Secrétaire général  
Excusés :

**Objet : Arena et Musée National des Sports, projet Lankelz**

Vu la missive de Monsieur l'Architecte-Directeur du 11 avril 2024 et les questions y soulevées;

Le Collège des Bourgmestre et Echevins, après délibération,

**retient  
à l'unanimité**

- 1) qu'il faut se baser sur une décision officielle du ou des ministères concernée si le projet est réalisable tel que prévu ou non;
- 2) qu'il n'est actuellement pas requis au niveau de la Ville de rechercher une solution pour le blocage de la zone non-aedificandi;
- 3) qu'uniquement les factures des architectes et de génie technique, dont la prise en charge est conventionnellement prévue à charge de la Ville, sont à payer par la Ville;
- 4) de vérifier avec le Ministère des Sports quel est la planification future pour le projet;
- 5) de ne plus engager des dépenses au stade actuel du projet.

en séance

date qu'en tête

