



Notre réf.: PCE/43C/142/2019

Dossier suivi par : Claudine SCHMIT
Tél. 247-86932
E-mail claudine.schmit@mi.etat.lu

PLATEFORME DE CONCERTATION (PAP) : COMPTE RENDU

Objet de la réunion :	Projet «Rue de Flaxweiler» à Potaschberg (Ville de Grevenmacher)		
Date :	07/03/2019	Horaire :	10h30
Lieu :	Ministère de l'Intérieur		
N° de référence projet :	PCE/43C/142/2019		

Liste des présences

NOM	Prénom	Organisme	Adresse mail
CRESPIN	Pierre-Nicolas	Commune de Grevenmacher	pierre-nicolas.crespin@grevenmacher.lu
KRIER	Marc	Commune de Grevenmacher	marc.krier@grevenmacher.lu
HENGESCH	Myriam	LUXPLAN	myriam.hengesch@luxplan.lu
THELEN	Magali	LUXPLAN	magali.thelen@zilmpla.lu
LAHURE	Christian	Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable	christian.lahure@mev.etat.lu
SMIT	Stéphanie	Administration de la gestion de l'eau	stephanie.smit@eau.etat.lu
WIRTGEN	Manuel	Administration des ponts et chaussées	manuel.wirtgen@pch.etat.lu
PANNACCI	Laura	Ministère de l'Intérieur - DACDU	laura.pannacci@mi.etat.lu
SCHMIT	Claudine	Ministère de l'Intérieur - DACDU	claudine.schmit@mi.etat.lu
VAN RIJSWIJCK	Arno	Ministère de l'Intérieur - DACDU	arno.van-rijswijck@mi.etat.lu

But du document

Le compte rendu sert à documenter sous forme écrite une séance de la plateforme de concertation et consigne son déroulement, ses résultats et les recommandations qui y ont été formulées.

1. Observations formulées

1.1 Concept de développement urbain

(l'identité et la programmation urbaine/ la localisation, la programmation et les caractéristiques des espaces publics/ les interfaces entre îlots et quartiers : l'intégration, les gabarits, l'agencement des volumes/ la typologie et la mixité des constructions/ les mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées/ les éléments identitaires bâtis et naturels à sauvegarder ou à mettre en évidence)



- **Description du projet**

Le projet de la « zone d'activités » porte sur des terrains de 8,99 ha, classés en partie en « Gewerbegebiet » et « Innerörtliche Grünzone », et vise à réaliser un complexe de bureaux, d'une part, et, d'autre part, un site réservé aux industries manufacturières, l'artisanat et du commerce non adapté au centre-ville.

L'ensemble des fonds sont soumis à deux « zones d'aménagement particulier » « durch Teilbebauungsplan zu erschliessende Gebiete », à l'exception de la parcelle cadastrale n°1543/3044, section B des Bois, commune de Grevenmacher non couverte par un plan d'aménagement particulier.

Le projet vise la réalisation de 19'000 m² de surface de bureau et 56'000 m² réservés à l'industrie, l'artisanat et au commerce non adapté au centre-ville [IAC]. Les surfaces de bureau sont réparties sur 8 bâtiments, dont le nombre de niveaux s'élève à 3 niveaux pleins. Les blocs d'immeuble sont groupés par deux ou trois et implantés sur un sous-sol commun. Les surfaces [IAC] sont aménagées dans des constructions à 2 niveaux pleins hors sol et à 2 niveaux en sous-sol.

La surface à céder au domaine public communal s'élève à 18'835 m².

- **Classement(s) au niveau du PAG et conformité**

Le terrain est classé selon le PAG en vigueur, portant la référence 43C, approuvé en date du 24 janvier 2006, en zone « Gewerbegebiet »¹ bordée d'une zone « Innerörtliche Grünzone »², voire en « zone verte ». De plus, le PAG stipule que dans la « zone d'activités », 20 % de la surface totale (« Gesamtgrundstück », terrain à bâtir net) sont à réserver, en vertu de l'article 22b., à des espaces libres pour lesquels un plan vert (« Grünordnungsplan ») est à présenter lors de l'autorisation de bâtir.

Il est d'abord constaté qu'il s'agit d'une « zone d'activités » « ancien régime » permettant toutes sortes d'activités économiques, à savoir de l'industrie légère, de l'artisanat, du commerce, des bureaux et autres. Dans le cadre du projet de refonte du PAG, qui sera sous peu soumis à la procédure d'adoption, les fonds concernés devraient être classés en « zone d'activités économiques communales type 1 [ECO-c1] »³. Toutefois, les activités de commerce de détail et les activités de prestations de services commerciaux y devraient être exclues alors que les caractéristiques et les particularités du site ne le permettent en principe pas. Bien que le mode d'utilisation du sol, tel que prévu par le projet de PAP, soit en principe conforme aux dispositions réglementaires du PAG actuellement en vigueur, les membres de la plateforme estiment qu'il serait souhaitable de limiter, d'ores et déjà, les activités précitées à quelque 20 %.

Quant à la bande de terrain limitant le plan d'aménagement général, actuellement classée en « innerörtliche Grünzone », il est indiqué de prendre en considération la délimitation exacte telle qu'elle résulte de la décision du Ministre de l'Environnement du 7 mars 2006 portant approbation de l'adoption définitive du plan d'aménagement général qu'elle est à adapter en vertu de la décision du ministre de l'Environnement (plan ci-joint). Il s'agit, en effet, d'une bande constituant une « zone verte » au sens de l'article 6 de la loi PN⁵.

Quant à la conformité du plan d'aménagement particulier par rapport au plan d'aménagement général et vu que les définitions des coefficients d'utilisation du sol et des sous-sol, sont notamment distincts de ceux repris au niveau du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, les membres de la plateforme demandent de vérifier, la conformité du projet par rapport au PAG actuel, d'une part, et de veiller à ce que lors de la refonte, les coefficients inscrits permettent l'exécution du projet.

- **Enjeux urbanistiques**

Les enjeux du présent projet sont son intégration dans le paysage ainsi dans le contexte bâti existant, dans un terrain vallonné situé entre une surface boisée et l'autoroute A 1 Luxembourg-Trèves.

¹ Grundflächenzahl : 0,8 ; Geschossflächenzahl : 2 ; Baumassenzahl : 5,0

² Zone soumise aux dispositions de la loi du 18 juillet 20018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

³ Article 11 du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune



1. Mode d'utilisation du sol

Les membres de la plateforme de concertation rappellent le principe que le commerce de détail, non lié à une activité de production d'une entreprise respectivement les activités purement administratives sont à éviter dans les « zones d'activités économiques ». Il s'agit, en effet, de fonctions urbaines complémentaires à l'habitat et doivent, par conséquent, être prévues dans les espaces urbains. Le but étant d'éviter notamment une concurrence au commerce local, de sorte qu'il paraît essentiel de bien cadrer dans la partie écrite du PAP le « commerce non adapté au centre-ville ».

2. Intégration dans l'environnement naturel et bâti

Le terrain est situé aux confins d'une surface boisée et à proximité d'un quartier d'habitation du Potaschberg, composé par quelques maisons.

Un écran de transition, voire un écran de verdure, servant également d'écran visuel et sonore entre la « zone d'activités » et le quartier d'habitation actuellement existant est à aménager. Celui-ci est à augmenter à quelque 15-20 mètres. Il est à aménager en tant qu'espace de verdure planté par des arbres à haute tige.

De plus, une transition plus graduelle est à rechercher par rapport au bois du « Weckerbësch », bordé par la « Millebach ». Des aménagements en tant que parc est, le cas échéant, à envisager. Un plan de plantation est à élaborer. La délimitation de la zone de verdure existante devrait être maintenue.

3. Implantation des constructions

Si la délimitation actuelle de la « zone à urbaniser » était maintenue, le tracé de la voie de circulation serait également à adapter. Si par contre les autorités communales entendaient, dans le cadre du projet de refonte du PAG précité de modifier le périmètre d'agglomération en fonction du présent projet, force est de constater que la procédure d'adoption du PAP ne pourra être entamée que parallèlement à la procédure d'adoption du nouveau PAG

Les bâtiments sont à implanter de manière à générer des perspectives depuis les différents bâtiments sur le paysage. Un maillage entre la structure bâtie et l'environnement naturel par une trame verte s'élargissant progressivement vers la « zone verte » est à rechercher.

La réalisation de bâtiments en ossature de bois est appréciée ainsi que la volonté de prévoir des façades vertes permettant une meilleure intégration dans le milieu naturel.

L'aménagement des alentours des différents bâtiments est à définir pour l'ensemble de la zone afin de leur donner un aspect cohérent à l'ensemble de cette zone.

4. Développement durable, limiter les travaux de déblai et de remblai

Dans un but du développement durable, il y a lieu d'analyser si les terres de déblais pourraient, le cas échéant, servir de remodelage de terrain en vue de créer une transition paysagère.

Ainsi, le transport de ces terres jusqu'aux décharges de déchets inertes pourra être évité.

5. Aspects architecturaux

a) Aspect esthétique du projet

Dans l'objectif de réaliser un projet faisant preuve d'une certaine identité et uniformité s'intégrant d'autant plus dans le contexte environnemental, il importe d'ancrer au niveau de la partie écrite du plan d'aménagement l'usage des matériaux.

b) Usage de matériaux et réalisation de constructions dites durables

La réalisation de constructions selon le principe de l'économie circulaire, visant la réalisation de constructions permettant lors de la destruction un démontage des constructions en des éléments distincts correspondant aux différents matériaux, tel que bois, béton, structure métallique. Ceci nécessitera des formes de constructions distinctes et des concepts architecturaux distincts.

Le site et l'objectif du présent site s'apprentent particulièrement bien à la réalisation d'un projet pilote, innovateur, voire un projet phare non seulement pour la région, mais également pour le pays.



Les membres de la plateforme recommandent aux autorités communales de contacter le département de l'économie circulaire du Ministère de l'Énergie et de l'Aménagement du territoire à ce sujet.

1.2 Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

(les connexions/ la hiérarchie du réseau de voirie/ la configuration des voies de circulation et des liaisons piétonnes, cyclables et routières/ le concept de stationnement/ la desserte au transport collectif/ les infrastructures techniques majeures, notamment l'évacuation des eaux pluviales)

• Gestion de l'eau

La réalisation d'un seul bassin de rétention pour collecter l'ensemble des eaux pluviales de la zone dite « *Gewerbegebiet* » n'est pas adaptée. Étant donné que la surface du projet est de 8,99 ha, donc dépasse 3 ha, plusieurs bassins de rétention à travers le site sont à aménager en vue de collecter les eaux pluviales. Ceux-ci sont à intégrer dans la topographie de manière aussi naturelle que possible.

Par ailleurs, le bassin de rétention projeté, se situe en « *zone verte* » en vertu de la loi PN⁴, tel que spécifié dans le cadre du classement « *innerörtliche Grünzone* ». Or, les bassins de rétention inhérents à une urbanisation doivent se situer à l'intérieur de la « *zone d'activités* », proprement dite.

Le concept d'évacuation des eaux pluviales est à reconsidérer, par conséquent. Certaines remarques sont à formuler.

- a) Les rigoles et autres aménagements pour l'évacuation des eaux pluviales sont à aménager le long des axes routiers de manière à regrouper les infrastructures techniques selon le principe de la « *blaugrüne Infrastruktur* ». Une adaptation du tracé routier à l'intérieur de la « *zone d'activités* » pourrait s'avérer le cas échéant nécessaire.
- b) Les bassins destinés à la collecte des eaux en provenance de la « *zone d'activités* » sont à équiper, en tout état de cause, d'une paroi siphonide (« *Tauchwand* »).
- c) Les berges du/des bassin(s) rétention doivent présenter au moins sur un côté une pente maximale de 1 : 3. La profondeur du /des bassin(s) de rétention en « *zone d'activités* » pourra être plus profonde que le niveau standard de 50 cm et s'élever autour de 80 cm, à l'encontre de ceux des « *zones d'habitation ou mixtes* ».
- d) Lors du classement du plan d'aménagement général dans l'avenir, une « *zone de servitude « couloirs et espaces réservés* » devra visualiser la localisation et l'aménagement des bassins de rétention dans le cadre du présent projet. (« *indication par un couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales* »).
- e) Il est également apprécié que les constructions sont munies de toits verts ce qui a un impact sur le taux de ruissellement (« *Abflusswert* ») dont la valeur s'élève à 0,5 pour les toits verts d'une épaisseur inférieure à 10 cm et de 0,3 pour des toits d'une épaisseur supérieure à 10 cm et sur les capacités de bassins de rétention requis.

• Administration des ponts et chaussées

1. Etude de circulation

Une étude de circulation est en cours afin de vérifier et assurer à long terme la fluidité de la circulation au niveau de l'échangeur autoroutier. Cette étude devra également tenir compte de l'extension de la « *zone d'activités économiques « Potaschbiert* » ». L'installation d'un « *turbo-giratoire* » est envisagée, dont les études de faisabilité sont, d'ores et déjà, en cours.

2. Concept de mobilité

Les membres de la plateforme de concertation recommandent dans le cadre du concept de mobilité d'intégrer les points suivants :

⁴ Loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles



- intégration de la zone d'activités dans le réseau des pistes cyclable ;
- les axes de circulation de la mobilité douce sont à intégrer à l'intérieur de la « zone d'activités » le long des axes de circulation principales tout en veillant que les dimensions des surfaces de viabilisation restent raisonnables.

Les autorités communales plaident pour l'aménagement d'une encoche ou d'un espace de stationnement pour le transport en commun (bus) dans l'emprise de l'autoroute pour favoriser une meilleure accessibilité pour les personnes occupées sur le site.

Le Département de la mobilité durable, du Ministère de la Mobilité et des Travaux publics chargé d'intégrer le concept de mobilité et les aménagements de la mobilité douce est à contacter à cet effet.

3. Concept stationnement

La volonté de limiter le stationnement de voitures dans l'espace public est certes à saluer. Cependant la réalisation de parkings souterrains à deux niveaux nécessite d'importants travaux de déblaiement, dont les terres sont à utiliser sur le site même afin de limiter le transport vers les décharge.

Non seulement dans l'intérêt d'un développement durable, mais également dans le but d'animer l'espace-rue dans les « zones d'activités », les emplacements de stationnement seraient de préférence à regrouper dans un ou plusieurs parkings collectifs.

Cependant, il est recommandé de prévoir quelques emplacements de stationnement aux abords immédiats des entreprises pour les clients.

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

(l'intégration au paysage par la délimitation de la zone verte, compte tenu des contraintes telles que la topographie, les structures végétales en place ainsi que l'impact visuel/ les coulées vertes et le maillage écologique/ les biotopes à préserver)

• Département de l'Environnement

En plus, de la rectification de la délimitation de la « zone verte » telle que précisée ci-dessus, et les contraintes législatives inhérentes, les aspects suivants sont à prendre en considération.

Le terrain sert d'habitat des espèces protégées, en l'occurrence des oiseaux de Linotte mélodieuse, « Bluthänfling », *Linaria cannabina* L., de pie-grièche écorcheur (« Neuntöter », *Lanius collurio* L.), espèce protégée en vertu de l'article 4.1 de la directive 2009/147/CE.

Les haies existantes font partie de l'habitat de ces espèces. De ce fait, une autorisation de la part du ministre ayant l'Environnement dans ces attributions est requise en vertu de l'article 27 de la loi PN⁵ précitée, en cas de destruction des biotopes. (plan ci-joint)

Les mesures d'atténuation sont à réaliser conformément au croquis joint en annexe et la fonctionnalité devra en être garantie avant la destruction ou la détérioration des habitats sur site.

1.4 Concept de mise en œuvre

(le programme de réalisation du projet/ la faisabilité/ le phasage de développement/ la délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier)

Etant donné que le chemin rural est classé apparemment en une parcelle sans numéro, il y a lieu de relever que conformément à l'article 106 point 8 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 telle que modifiée, il y a lieu de procéder au déclassement des terrains (domaine public) afin d'assurer l'exécution du présent projet et de pouvoir par conséquent aléner les terrains. En effet, ledit article stipule que « sans préjudice d'autres dispositions légales spéciales sont soumises à l'approbation du ministre de l'Intérieur les délibérations des conseils communaux portant sur les objets suivants : [...] La



reconnaissance, le classement, le déclassement et la suppression des rues et chemins communaux conformément aux lois et règlements y relatifs. ».

2. Prochaines étapes

Au vu des recommandations émises par les membres de la plateforme de concertation, il est retenu que le plan d'aménagement est à retravailler selon les recommandations émises et sera présenté après la refonte du plan d'aménagement général par les autorités communales.

En outre, il est rendu attentif au fait que tous les règlements et dispositions relatifs à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain sont à respecter afin de mener à bonne fin la procédure d'adoption du plan d'aménagement particulier.

3. Image de référence

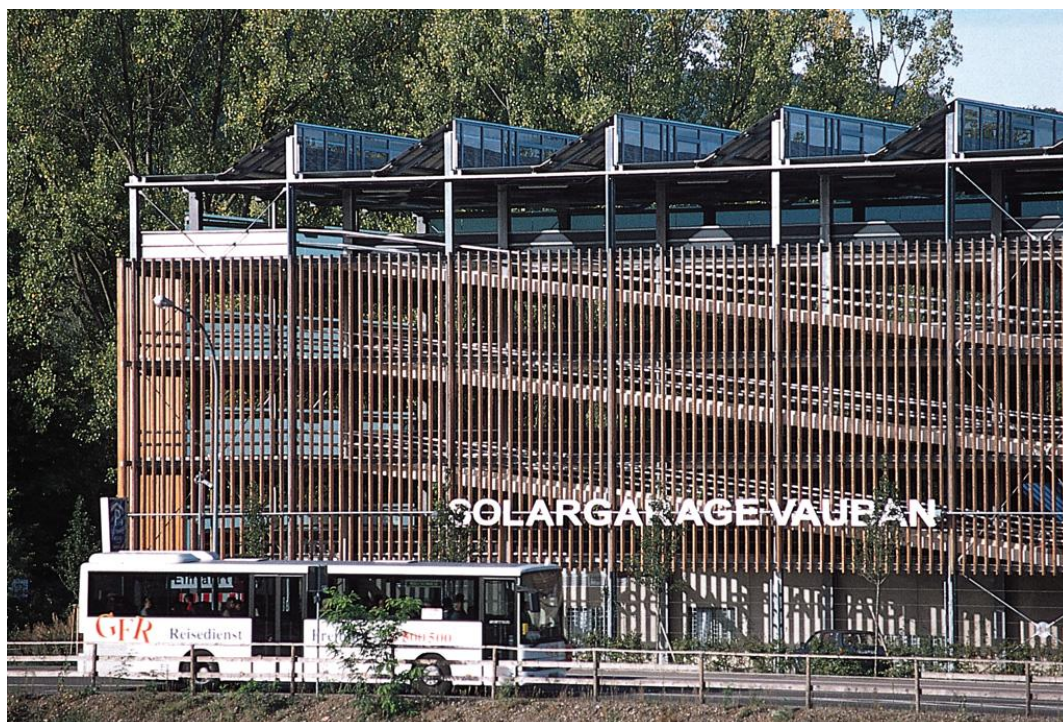


Photo 1 : Solargarage Quartier Vauban, Merzhäuserstrasse, Freiburg im Breisgau (D).