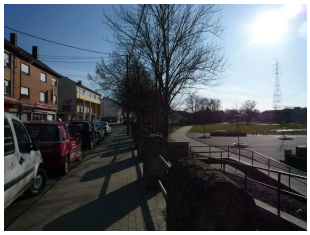
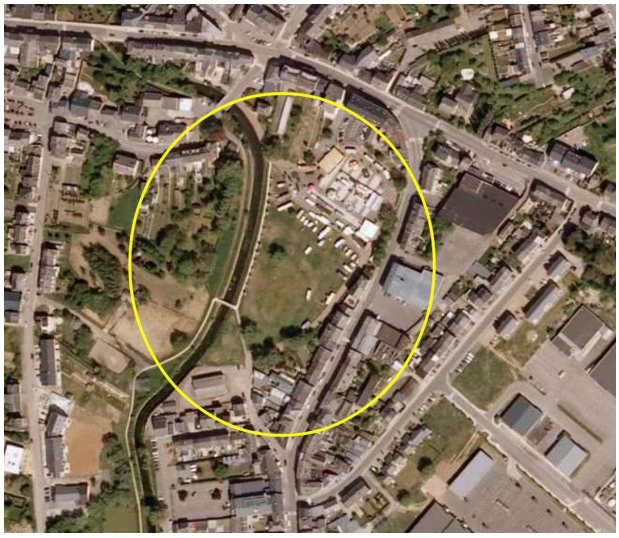
ACTION 7 : RIVE EST - BRÜLL



1.1. CONTEXTE

1.1.1. Localisation


Source Microsoft 2011

Greffé sur la rue de Rodange, ce périmètre d'actions (2,10 ha) se situe sur la rive gauche de la Messancy (plaine du Brüll). La rue du Lavoir traverse le site du nord (rue A. Claude) au sud (rue de Rodange) en suivant l'ancien lit de la Messancy.

Les rives de la Messancy font l'objet de la fiche-projet n°6 " Coulée verte et bleue ".

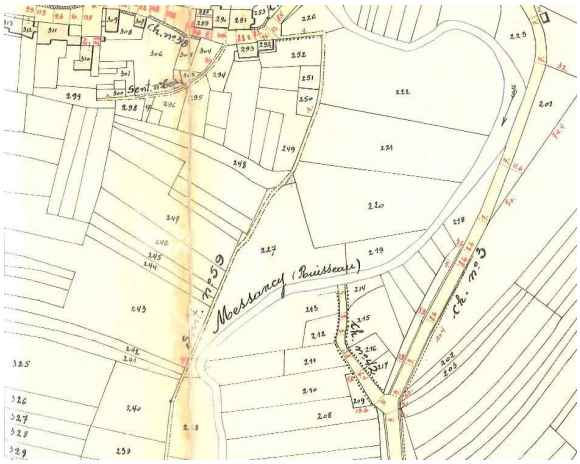
La rive droite de la Messancy fait l'objet de la fiche-projet n°3.

Le versant est de la rue de Rodange, en direction du parc des 2 Luxembourg, fait l'objet de la fiche-projet n°10.

1.1.2. Contexte historique

1672 : présence d'un fourneau[1] au Brüll, à valider

Il ne subsiste malheureusement aucune trace de ce premier fourneau mais on suppose qu'il est construit sur le modèle de celui du Dorlon près de Villancy en France, exploité par les forges de l'abbaye d' Orval ou de celui de Cons-la-Granville (près de Longwy) dont on peut encore voir les ruines .
Le minerai de fer qui approvisionne le fourneau du Brull est exploité sur une profondeur de 3 à 8 mètres à ciel ouvert sur une hauteur des bois communaux actuels d'Athus. Le charbon de bois est sans doute produit dans cette même forêt. L'énergie nécessaire aux soufflets est fournie par une roue hydraulique probablement activée par l'eau d'un bief dérivant la Messancy. De ce bief non plus, aucune trace...
...La présence de ce fourneau à Athus apparaît pour la première fois confirmée par écrit en 1698 dans un mémoire descriptif de la prévôté de Longwy[2]



Extrait de l'Atlas des communications vicinales, 1847

Les terrains de la plaine, en zone inondable, n'ont, pour cette raison, jamais été construits.

Le cours originel de la Messancy a été modifié fin des années 90, suite au PPA de 1969.

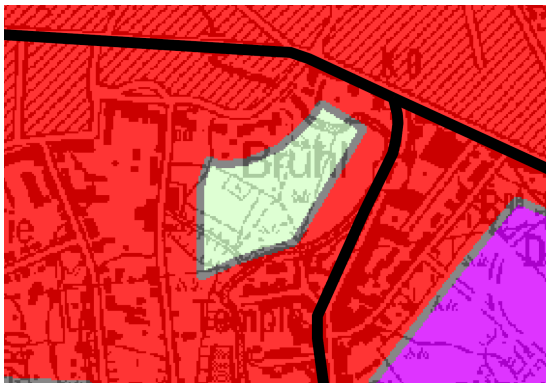
S'en est suivi, en 2000, l'aménagement de la plaine du Brüll (objet de cette fiche-projet), en rive gauche de la Messancy, créant un parking, permettant de recevoir le marché, ainsi que des événements ponctuels (cirque, concerts, ...). En bordure du site, un cheminement piéton, avec passerelle, a été lui aussi aménagé le long du nouveau cours de la rivière.

La rue de Rodange vient d'être réaménagée dans le cadre d'un dossier de revitalisation urbaine.

[1] http://www.industrie.lu/usineathus.html
[2] http://www.le-grand-aubange.be/

1.1.3. Statut juridique

Plan de secteur

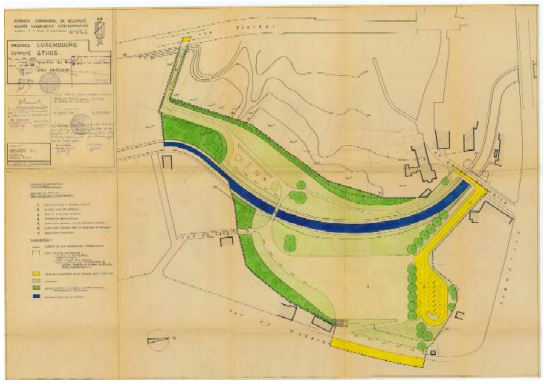


Extraits du Plan de secteur (AR 27/03/1979)

Cette action est inscrite en zone d'habitat au plan de secteur sur sa moitié est (rue de Rodange). L'ouest (vers la Messancy) est en zone d'espace vert.

PCA

Le périmètre de l'action est inclus dans le PPA du " Quartier du Brüll " (AR du 7 avril 1969). L'affectation de la zone d'espace vert est confirmée dans le plan de secteur de 1979. Ce PPA modifie le tracé du cours ancien de la Messancy, pour le faire correspondre à ce que nous connaissons actuellement.



PPA du " Quartier du Brüll " (AR du 7 avril 1969)

Ce PPA, devenu obsolète, devra faire l'objet d'une abrogation en vertu de l'art 57 ter CWATUPE.

RCU[3]

2 zones concernent le périmètre de l'action, en tout ou en partie :

III6	Sous-aire de rue urbaine diversifiée
III8	Sous-aire de rue commerçante

[3] RCU 1991

SSC[4]

Le SSC est en cours de révision, il intégrera les réflexions menées dans le cadre de la RU.

2 actions concernent le périmètre, en tout ou en partie :

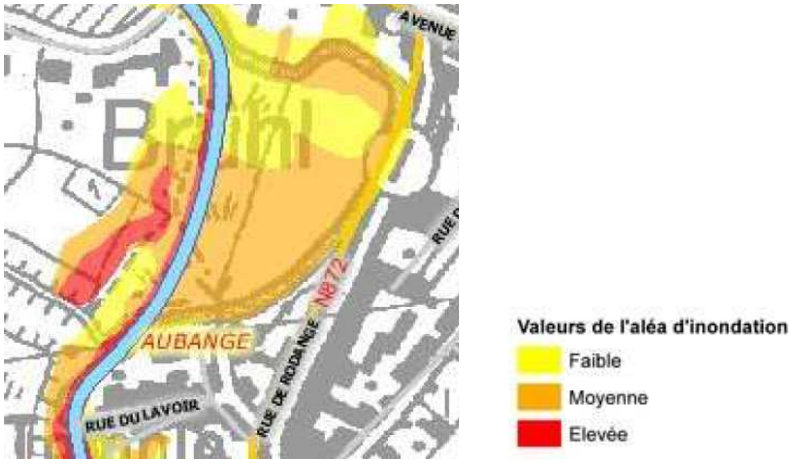
At. 14	Zone d'équipement communautaire
At. 17	Espaces verts urbains et zones de protection écologique

On peut relever que le SSC précise que les terrains repris en zone d'espace vert au PS, objet de l'action At 4 " pourraient faire l'objet d'une affectation tout à fait valorisante en équipements communautaires intégrés dans un environnement paysager. " ... " Dès lors, l'ensemble de cette zone en plein centre d'Athus nécessite un plan global de réaménagement propre à coordonner les divers projets publics comme privés ".

Statut des voiries et cours d'eau

La rue de Rodange (N872) est une voirie gérée par la Région wallonne. La rue du Lavoir est communale.

La Messancy est un cours d'eau de 1ère catégorie et gérée par la Région wallonne.



Extrait de la Cartographie de l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau (http://cartopro3.wallonie.be)

La rive gauche de la Messancy présente des valeurs d'aléa d'inondation de moyenne à faible. Il faut cependant noter que, en vue de limiter les risques d'inondation, des travaux d'amélioration de la Messancy ont depuis lors été réalisés. Certains autres, en amont d'Athus, sont en cours. Donc, à très brève échéance (et comme en de nombreux endroits du Luxembourg), cette cartographie n'aura guère plus de sens. Certaines précautions resteront néanmoins toujours utiles en proposant des implantations, des affectations (rez) et aménagements adaptés aux risques (qui seront alors faibles).

Statut des propriétés

La plaine du Brüll appartient à la Commune. Le n° 7 rue de Rodange appartient au CPAS.

[4] SSC 1991

Les autres propriétés sont privées (particuliers et sociétés) .

Références cadastrales

Section B

Propriété communale : n° 1509 F – 1507 B (partie, ancien cours de la Messancy) – 2360 K2 – 1504 C – 2360 L2 – 2360 K (cabine électrique) – 2361 K (CPAS)

Propriété privée (particulier, société) : n° 2369 F 2361 L X – 2359 M K

1.1.4. Contexte urbanistique

Ce périmètre d'actions, aménagé en partie en 2000, se situe (sur l'ADN athusien) entre la rive gauche de la Messancy, et la rue de Rodange. Il est communément appelé le Brüll ou Brühl (bien que le ruisseau du même nom n'y passe pas).

La rue du Lavoir (de la rue de Rodange à la rue A. Claude) dessert le site en suivant l'ancien cours de la Messancy.

Comme vous l'avons évoqué plus haut, il est situé en zone anciennement inondable et est, sur sa partie est, en zone d'espace vert au plan de secteur. La partie ouest (rue de Rodange) est en zone d'habitat.

L'ensemble de ce périmètre est inscrit dans le PPA du " Quartier du Brüll " (AR du 7 avril 1969)[5].

Le bâti

Hormis sa périphérie directe et un hangar de matériaux en tôles ondulées au sud – sous une ligne HT, le site n'est pas construit.

La plaine du Brüll est bordée de jardins et d'arrières de bâtisses au nord (Grand rue) et à l'est (rue de Rodange). Conséquence logique, du fait de l'histoire encore récente du déplacement du cours d'eau. Aucune structure d'îlots ne peut donc y être identifiée, au contraire des autres quartiers de la ville.

- Les immeubles situés Grand-rue de gabarit R+2/3/4+T) de facture contemporaine (immeubles de logements avec rez commerciaux) présentent en leurs façades arrières des accès garages, terrasses horeca et jardins privatifs. Aucune qualité ne s'en dégage.
- Les arrières de la rue de Rodange sont pour la plupart affectés à des zones de cours et jardins. Les immeubles sont de gabarit R+2/3+T côté plaine. Ils offrent un rez commercial rue de Rodange et sont affectés au logement aux étages. La même remarque qualitative que ci-dessus peut être faite.

Le hangar à matériaux ferme la perspective vers les jardins et garages de la rue du Lavoir.

La rue de Rodange, sur sa façade est (objet en partie de la fiche-projet n°10), présente des immeubles en continu de gabarit R+2+T de typologie mixte (commerce rez, étage logement). Des dents creuses liées à des moyennes surfaces commerciales sont affectées

[5] Voir ci-avant 1.1.3.

au parking et déstructurent fortement cette rue. Nous y reviendrons plus loin.

Partout, l'architecture est de qualité moyenne à faible. Tout juste peut-on, en certains endroits, y déceler une valeur d'ensemble.

Les espaces publics et aménagements paysagers

La plaine du Brüll est greffée sur la rue de Rodange, axe commercial historique, et la coulée verte et bleue (fiche-projet n°6). La rue de Rodange, récemment aménagée dans le cadre d'une opération de revitalisation urbaine, permet de rejoindre le Grand-Duché (Rodange) au sud.

Aménagée fin des années 90, la plaine du Brüll accueille un parking, un terrain de mini foot, le marché hebdomadaire (vendredi de 8.00 à 12.00) et des événements ponctuels (cirque, concerts, ...). Le parking, asphalté, est accessible par la rue du Prix Nobel et la rue de Rodange, via la rue du Lavoir (revêtue de klinker). Le solde du terrain est couvert d'une végétation herbacée.

Située en contre-bas, une rampe et des escaliers assurent l'accès piéton de la rue de Rodange. De ce fait (différence de niveau), il n'y a d'autre relation naturelle ou aisée entre rue (en surplomb) et plaine que par des vues … ce qui est « un peu court » dans un centre ville qui ne dispose pas de place urbaine digne de ce nom.

Quelques arbres haute tige et de jeunes plantations marquent le paysage. Le projet d'aménagement devra intégrer les éléments les plus remarquables[6].

Un sentier planté revêtu de dolomie longe la Messancy et permet un cheminement alternatif entre la rue du Lavoir et la rue A. Claude.

Une passerelle sur la Messancy permet de rejoindre l'autre rive, objet des fiches-projets n°3 et 6.

L'éclairage du site est actuellement assuré par des halogènes sur hauts mâts, de couleur froide. Le site est équipé de quelques bancs, poubelles et arceaux pour vélos.

Au sud du périmètre, une ligne haute tension de 220 KV relie Aubange à Esch-sur-Alzette. Une procédure judiciaire est en cours afin de, soit la déplacer (150 m des habitations), soit l'enfouir sur son tronçon habité. Le projet devra tenir compte de l'évolution de ce dossier...

1.2. ÉVOLUTION DE LA SITUATION PAR RAPPORT À LA PHASE INVENTAIRE

Hormis le réaménagement de la rue de Rodange dans le cadre d'une opération de revitalisation, aucune évolution n'est à relever depuis la phase inventaire.

[6] Une analyse de l'état et de la qualité des plantations devra être réalisée

1.3. JUSTIFICATION ACTUELLE DU PROJET

1.3.1. Justification du projet (selon les travaux de la CRQ validés par le Collège et le Conseil, à ce jour)

[7]Le réaménagement - l'urbanisation - du cœur de ville que constitue la plaine du Brüll doit se faire en laissant une partie stationnement et une plaine libre pour accueillir des logements en bordure Sud.

Cette justification se confirme par plusieurs constats :

- une localisation stratégique en centre-ville (terrains greffés sur l'ADN athusien, liés directement à plusieurs actions, ...)
- l'amélioration du cadre de vie (préservation d'espaces verts, qualité des espaces publics, ...)
- la nécessité de restructurer ce centre tout en densifiant de manière durable (proposer des logements de tailles diversifiées afin de faciliter le parcours résidentiel, renforcer la mixité, ...)
- la volonté de sécuriser les cheminements développés (liaison est-ouest, contrôle social, dynamique de quartier, ...)
- le maintien d'une offre équivalente en parking

L'ensemble de ces éléments rejoint les enjeux et stratégies d'aménagement rappelés ci-après.

1.3.2. Rappel des enjeux et stratégies d'aménagement rencontrés

Cette action rencontre plusieurs enjeux mis en évidence à l'échelle d'Athus :

Enjeux spécifiques, **porteurs d'urbanité : " reconstruction de la ville sur la ville "**

Il s'agit de veiller à la définition d'une nouvelle centralité par :

- la gestion et la programmation des développements résidentiels (nouvelle urbanité, contemporaine et durable), la promotion de logements,
- le positionnement du commerce local, la localisation, la dimension de service de proximité et personnalisé, l'offre en équipements (écoles, services publics et culturels, …), l'offre en espaces à vocation commerciale, le marché
- la réorganisation de la mobilité urbaine : politique et organisation des déplacements (au sein de la ville, entre ses quartiers, vers l'extérieur de la ville), stationnement et parkings urbains, partage de l'espace public, réappropriation des rues principales, liaisons internes,
- la mise en place effective de la « ville à vivre » et d'une gestion du cadre de vie : espaces publics, espaces verts, qualité du bâti, préservation et nouveau patrimoine urbain, art dans la ville, espaces de jeux, de détente, parcs publics

[7] GT CRQ section Brüll - 19/06/2010

- rôle social : loisirs, détente, jeu, promenade
- fonction structurante : espaces de liaison entre le centre-ville et sa périphérie
- image

Les stratégies d'aménagement rencontrées sont de plusieurs types :

- Investir en logements de tous types, et acquérir des parcelles stratégiques
- Créer des garages collectifs (quartiers d'habitat dense)
- Mettre en évidence l' "ADN " athusien constitué de l'axe Grand-Rue/rue de Rodange et de la coulée verte-bleu de la Messancy et de la Chiers (continu, support du réseau « lent », ponctué de placettes, espaces de détente et de jeux)
- Développer des espaces publics de liaison (au Brüll en direction de la rue de Rodange). Prévoir un site pour l'organisation d'événements ponctuels (Brüll).
- Développer, au départ de la coulée verte-bleu et partiellement sur des emprises de chemins déjà existantes, un réseau de voies lentes continu qui permet les liaisons entre les quartiers et le centre et entre les quartiers eux-mêmes (en ce compris les pôles d'activités hors périmètre de Rénovation urbaine).
- Recoudre, par un bâti raisonnable et un espace public urbain et convivial, diverses parties de la ville: le Brüll, la rue Floréal – jusqu'à la rue Cockerill, la confluence, la bordure sud du quartier de la frontière.
- Favoriser l'émergence d'un nouveau patrimoine par une urbanisation de qualité, esthétique et contemporaine.
- Accompagner tous les projets d'investissements privés par une requalification urbaine des espaces publics environnants axée sur la qualité, le confort et le bien-être urbains
- Mettre l'art dans la ville (parcours artistique centré sur le travail du métal, architecture durable déclinant la souplesse structurelle du métal). Cette stratégie peut participer au repositionnement complet de la ville, en travaillant sur la culture, l'histoire de la cité et un matériau emblématique de celle-ci.

1.4. OBJECTIFS DU PROJET

Ce projet s'inscrit dans la vallée de la Messancy, cadre vert à préserver, zone inondable (fond de vallée, mais à objectiver suite aux travaux de gestion des crues de la Messancy réalisés et à réaliser dans le cadre de la programmation Interreg), non bâtie.

Il est directement lié aux développements programmés sur l'autre rive de la Messancy (fiche-projet n°3), à la fiche-projet n°6 " Coulée verte et bleue " et aux projets de la fiche n° 10 (liaison Brüll – 2 Luxembourg). Globalement, cet ensemble d'actions vise :

- Le développement d'un nouvel axe est-ouest (Parc des 2 Luxembourg / rue Haute), dans le prolongement de la réalisation de la fiche-projet n°3, alternative à l'axe historique Grand-rue / rue de Rodange (ancienne trame urbaine, lovée autour de la rivière et dont le maintien ne recouvre plus aujourd'hui les besoins de la ville).
- Le maillage de circulations lentes du centre à la périphérie.

Comme pour les fiches-projets n°3 et n°10, vu le contexte de cœur de ville dans lequel cette fiche s'inscrit, le programme se doit de développer un caractère durable dans différents domaines (de la conception à la gestion) :

- économies d'énergie – valorisation énergie solaire,
- constructions,
- mobilité individuelle centrée sur les modes doux, sur le transport public et pour le surplus (hors ville), sur le véhicule motorisé,
- espaces verts,

L'objectif y est, de plus, de recomposer le tissu urbain en densifiant tout en assurant une mixité autour du " nœud " Messancy / Brüll / rue de Rodange en :

- y faisant cohabiter logements, commerces, horeca et activités sur l'espace public,
- marquant la diversité non seulement dans les fonctions, mais aussi dans les gabarits (R+1 à R+2(3)).
- favorisant le resserrement du tissu social, et ainsi sécurisant la promenade le long de la Messancy.

La diversité des logements (1 à 4 chambres) est accompagnée aux rez de chaussée (rue de Rodange) par des commerces, horeca, et professions libérales marquant la transition entre la rue de Rodange et l'espace public Brüll.

Le niveau plaine est sur sa moitié affecté au parking (+/- 120 places sous dalle) et sur l'autre aux espaces verts (publics et privés) et déplacements.

Enfin, il conviendra de gérer au mieux la nuisance que constitue la présence de la ligne HT, au sud du périmètre, en n'y prévoyant aucune fonction résidentielle ou fonction nécessitant une présence prolongée et/ou statique de l'homme.

1.5. DESCRIPTION DU PROGRAMME À METTRE EN ŒUVRE

1.5.1. Descriptif du programme

Préalablement à toute action, il conviendra de mettre le cadre juridique en cohérence avec les objectifs déclinés plus haut. Ceci conduira donc à:

1. l'abrogation du PPA de 1969 - art 57 ter CWATUPE

(Art. 57 ter. Soit d'initiative ou soit dans le délai qui lui est imposé par le Gouvernement, le conseil communal peut décider l'abrogation, en tout ou partie d'un plan communal d'aménagement :
1° soit lorsqu'il est approuvé avant l'adoption définitive du ou des plans de secteur incluant le périmètre de ce plan ;
2° soit lorsqu'il est établi que les enjeux et les options qui avaient conduit à l'adoption du plan ont été rencontrés par la réalisation des infrastructures de communication ou de l'aménagement des zones constructibles.
Pour autant qu'elles ne s'écartent pas du plan de secteur, l'abrogation d'un plan communal

d'aménagement emporte l'abrogation de l'ensemble de ses révisions, en ce compris lorsque celles-ci ont été approuvées postérieurement à l'adoption définitive du plan de secteur incluant le périmètre de ce plan – Décret du 30 avril 2009, art. 36).
L'article 52 est applicable à la décision d'abrogation du plan communal d'aménagement – Décret du 18 juillet 2002, art. 32 bis).

2. la rédaction d'un PCA révisionnel du PS (à inscrire dans le futur schéma de structure)

Art. 46. § 1er. (Lorsque la révision du plan de secteur vise l'inscription de zones dont l'impact, les enjeux et les incidences sont de niveau régional ou supra-régional, les dispositions qui règlent l'établissement du plan de secteur lui sont applicables. Lorsque la révision du plan de secteur vise un nouveau zonage qui constitue une réponse à des besoins dont l'impact, les enjeux et les incidences peuvent être rencontrés par un aménagement local, les dispositions du plan communal d'aménagement visé à l'article 48, alinéa 2, lui sont applicables – Décret du 30 avril 2009, art. 28, 1°).
(...)
Art. 48. (Le plan communal d'aménagement précise, en le complétant, le plan de secteur.
Le plan communal d'aménagement peut réviser le plan de secteur dans les cas qui suivent:
1° soit lorsqu'existent des besoins, dont l'impact, les enjeux et les incidences peuvent être rencontrés par un aménagement local, et que, le cas échéant, la compensation planologique ou alternative visée à l'article 46, § 1er, alinéa 2, 3°, est organisée à cette échelle ;
2° soit lorsqu'existe un schéma de structure communal ou un rapport urbanistique et environnemental approuvé par le Gouvernement qui vise l'hypothèse et détermine le périmètre d'un projet de plan communal d'aménagement, et que, le cas échéant, la compensation planologique ou alternative visée à l'article 46, § 1er, alinéa 2, 3°, est organisée à cette échelle – Décret du 30 avril 2009, art. 30).

Cette action peut être divisée en 2 opérations distinctes :

1. Un complexe mixte (logements et activités) sur dalle (7.1, 7.2, 7.3)
2. Des immeubles de logements collectifs au sud (7.4, 7.5 et 7.6)

Cette opération prévoit la démolition du hangar.

Le <u>complexe mixte</u> s'articule autour d'une place publique (sur dalle), elle-même en relation directe avec la rue de Rodange. Cette place rejoint de manière douce (gradins, ...) un espace vert et les rives de la Messancy à l'ouest. Une sculpture (visible également de l'autre rive) est implantée dans le parc. Il comprend :

- 3 unités mixtes séparées :
  - proposant une dizaine de surfaces d'activités (commerces, horeca, services, ...) au niveau de la place
  - développant une image de logements individuels diversifiés (éviter le caractère répétitif) de 1 à 3 chambres
  - orientées nord-sud et est-ouest. Les 3 unités devront proposer des différences de gabarits et des ouvertures afin de maximiser l'ensoleillement des espaces centraux

    - de gabarits (hors parking) : R+1 (voire 2 et 3 ponctuellement, afin d'assurer la diversité), avec des toitures terrasses et/ou végétales
    - ne privilégiant aucune façade (pas de façade avant, ni arrière)
    - équipées de communs : locaux poussettes, vélos, poubelles (tri), ...
  - un parking collectif de +/-120 places, au niveau bas (sous-sol par rapport à la rue de Rodange), permettant d'éloigner les logements et commerces de la zone potentiellement inondable. Le relief permet des amenées de lumière naturelle côté Messancy. L'accès à celui-ci prend place sur l'ancien cours de la Messancy et se fait donc dans le prolongement des rues du Prix Nobel et du Lavoir.

Un sentier assure un accès arrière aux parcelles de la Grand rue, ainsi qu'aux jardins privatifs de la présente opération.

Les immeubles d'habitat collectif (3 unités) répondent aux développements programmés rive droite (fiche-projet n°3) :

- construction de logements groupés en 3 unités séparées, permettant de développer une image de logements individuels (éviter le caractère répétitif)
- diversité des logements proposés : de 1 à 4 chambres
- orientations nord-sud et est-ouest (le cœur de l'îlot profite d'une orientation plein ouest, les 3 unités devront proposer des différences de gabarits et des ouvertures afin de maximiser l'ensoleillement de l'espace central)
- parking greffé sur la rue du Lavoir (en voirie et carport)
- gabarits : R+1 et R+2 (voire 3 ponctuellement, afin d'assurer une certaine diversité), avec des toitures terrasses et/ou végétales
- aucune façade n'est privilégiée (pas de façade avant, ni arrière). Les logements sont accessibles -de manière équilibrée- tant que de l'extérieur, que de l'intérieur d'îlot
- communs : locaux poussettes, vélos, poubelles (tri), ...

De la passerelle, le réseau de sentiers " Coulée verte et bleue " est prolongé vers la rue du Lavoir.

Les logements devront rencontrer le concept de développement durable[8].

L'ensemble de cette opération vise donc la création de :

- 10 surfaces d'activités
- 59 logements répartis comme suit :
    - 12 studios
    - 19 appartements 1 ch
    - 17 appartements 2 ch
    - 6 appartements 3 ch

[8] Pour rappel, **le concept de logement durable a le mérite de traiter du logement en tenant compte de ses trois dimensions essentielles : sociale** (prix, accessibilité aux personnes handicapées et/ou à mobilité réduite, santé, ...), **économique** (développement du secteur et des entreprises, financements,...) et **environnementale** (insertion dans le milieu de vie, bio-construction, utilisation rationnelle de l'énergie, énergies renouvelables,...).
Source : http://www.swl.be

- 2 maisons unifamiliales 3 ch
- 4 maisons unifamiliales 3/4 ch

1.5.2. Planning

Ce projet nécessite l'abrogation du PPA du " Quartier du Brüll " (AR du 7 avril 1969) en vertu de l'art. 57 ter CWATUPE, et la rédaction d'un PCA révisionnel du PS (Art. 46 et 48 CWATUPE)[9] . La mise en œuvre de celui-ci en dépend.

Parallèlement, le hangar présent au sud du périmètre devra faire l'objet d'une acquisition.

Concernant le calendrier estimatif de ce projet dans le cadre de la rénovation urbaine, voir le tableau au chapitre "Plan financier et calendrier" du document "Schéma directeur". Le calendrier définitif du projet en lui-même sera précisé dès connaissance de l'engagement de cofinancement communal.

1.5.3. Sources de financements et subsides

Combinaison de :

- Rénovation Urbaine
- Revitalisation
- Espaces verts
- Programme triennal
- CPAS - SLSP
- EPURE
- DG01 – voies hydrauliques
- PPP

1.6. EXTRAIT DU SCHÉMA

Voir annexe

[9] A inscrire dans le SSC en cours d'élaboration