

# ACTION 10 : LIAISON BRÜLL – 2 LUXEMBOURG



## 1.1. CONTEXTE

### 1.1.1. Localisation



*Source Microsoft 2011*

Ce périmètre, en fort dénivelé, s'inscrit entre les rue de Rodange et des Jardins. Il inclut deux chemins privés qui permettent l'accès à l'intérieur d'îlot, de l'avenue de Luxembourg et de la rue des Jardins.

En relation directe avec cette action, la plaine du Brüll fait l'objet de la fiche-projet n°7.

## 1.1.2. Contexte historique



*Extrait de l'Atlas des communications vicinales, 1847*

Les terrains faisant l'objet de ce périmètre, en fort dénivelé, se sont urbanisés tardivement depuis l'entre-deux guerres jusqu'à notre époque contemporaine.

La rue de Rodange rejoint la frontière grand-ducale et les sites industriels au sud. Cette liaison a favorisé le développement d'activités commerciales sur son axe. Elle vient d'être réaménagée dans le cadre d'un dossier de revitalisation urbaine.

Plus en sud, l'avenue de l'Europe a été réalisée dans les années 80.

Greffé sur la rue des Jardins, le parc d'activités économiques " Les 2 Luxembourg " (années 90) est affecté, dans sa partie nord, à l'usage artisanal et de services - commerces et, dans sa partie sud, à l'usage artisanal.

Ainsi, plusieurs commerces à rayons multiples du centre-ville, à l'étroit, ont migré vers ce parc d'activité. Cette migration, justifiée par la concurrence toujours plus forte des commerces de masse, installés hors agglomération, même si elle a laissé quelques friches en centre-ville, a été un moindre mal pour celui-ci. Le parc d'activité est en effet directement voisin du centre. Mais cette situation de très grande proximité n'a pu être tout à fait exploitée à ce jour du fait de l'absence totale de liaison urbaine entre ces deux pôles d'intérêt.

En 2008 le passage à niveau est ré-ouvert dans le sens Athus – Rodange.

### 1.1.3. Statut juridique

#### Plan de secteur



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

L'ensemble de ce périmètre est inscrit en zone d'habitat au plan de secteur.

#### PCA

Ce périmètre n'est pas inscrit dans un PCA.

En bordure du périmètre, la rue de Rodange est en partie inscrite dans le PPA du " Quartier du Brüll " (AR du 7 avril 1969).

#### RCU<sup>1</sup>

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

III5	Sous-aire de rue homogène de maisons urbaines
III8	Sous-aire de rue commerçante

#### SSC<sup>2</sup>

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

Aucune action du SSC ne concerne ce périmètre.

#### Statut des voiries

La rue de Rodange (N872) est une voirie gérée par la Région wallonne. La rue des Jardins est communale. Deux chemins privés permettent l'accès en intérieur d'îlot (de l'avenue du Luxembourg et de la rue des Jardins).

#### Statut des propriétés

Seules les parcelles 2415 Y4, 2421 V, et 2421 A2 appartiennent à la Commune d'Aubange.

<sup>1</sup> RCU 1991

<sup>2</sup> SSC 1991

Les autres parcelles sont propriétés privées (particuliers et sociétés).

## **Références cadastrales**

Section B

Propriétés communales : n° 2415 Y4 - 2421 V - 2421 A2

propriétés privées (particuliers et sociétés) : n° 2419 T4 – 2420 V2 (partie) – 2420 T2 (partie) – 2419 P5 (chemin) – 2419 X5 – 2419 E5 – 2419 E6 – 2419 B6 – 2419 T5 – 2418 N – 2418 K (partie) – 2418 S – 2418 R – 2418 W – 2415 M6 N4 M4 L4 K4 H6 (garages)

Parcelles bâties rue des Jardins : 2415 F6 W4 K6 Z4 C5 X4 G5 A5 V6 E6

### **1.1.4. Contexte urbanistique**

Sans doute possible, ce périmètre est l'exemple type de la zone d'interface, riche en potentiel, mais brimée dans son développement du fait de son histoire, de son urbanisation « ratée », du gel des propriétés lié à la spéculation foncière.

### **Le bâti**

Concernant le bâti, 3 zones peuvent être différenciées.

- La rue de Rodange, dans le tronçon qui nous concerne, le bâti affiche des gabarits uniformes (R+2+T), et une typologie de rez commercial avec logement(s) aux étages. Deux dents creuses sont affectées au parking lié à des moyennes surfaces développant leur volume fermé en intérieur d'îlot (R). Cette « composition » est déstructurante pour la rue et ne présente pas de qualité intrinsèque.
- L'intérieur d'îlot se caractérise comme une vaste friche en partie réservée au parking. Elle est accessible de l'avenue du Luxembourg via un chemin privé et, dessert les garages préfabriqués et les jardins des habitations de la rue des Jardins. Le front bâti de cet espace en friche est marqué par la présence de remises et garages en matériaux pauvres, parfois crépis, d'un état général vétuste. Les arrières fermés des volumes commerciaux (ancien Delhaize et garage Peugeot pour encore peu de temps, ...) renforcent l'aspect dégradé du lieu. L'aménagement ne tire aucun profit de l'importante différence de niveau qui existe en la rue de Rodange (niveau inférieur et la rue de Jardins (niveau supérieur). De cet ensemble, on pourrait juste remarquer une annexe, au sud du site, transformée en logement.
- La rue des Jardins, présente un bâti du XIXe s. malheureusement fortement remanié (R+1+T) principalement affecté au logement. Le bâti y est implanté en recul d'alignement libérant une avant cour souvent minéralisée. Une batterie de garages (R+T) enduite et couverte de tôle ciment marque l'accès à deux habitations enclavées (sud du périmètre d'action). Hors périmètre, l'autre côté de la rue des Jardins, donnant sur le parc des « 2 Luxembourg », est occupé par du logement social, de qualité architecturale moyenne, et en contraste ou sans grand rapport avec l'architecture qui préexistait.

## **Les espaces publics et aménagements paysagers**

La rue de Rodange vient d'être réaménagée dans le cadre d'une opération de revitalisation urbaine. Ces aménagements ont reprofilé l'assiette de façade à façade :

- nouveau revêtement de voirie (asphalte et bordures béton),
- trottoirs en pavés béton,
- organisation du stationnement longitudinal alterné (klinkers bétons) entre plantations,
- éclairage sur mâts de facture contemporaine...

Sur le tronçon qui nous intéresse, le stationnement est organisé le long de la plaine du Brüll, face au périmètre. Un arrêt de bus est intégré dans cette aire. Ainsi y prime une logique de simple rue, d'alignement, au détriment d'un aménagement qui pourrait mettre en évidence l'existence de la plaine du Brüll, espace public vers lequel on pourrait être invité à se diriger.

Des plantations hautes tiges en alignement marquent la limite du Brüll.

Comme déjà décrit, le cœur de l'îlot est une vaste friche. Une forte différence de niveau de l'ordre de 3 mètres est reprise par un mur de soutènement en fond de parcelles (visible des parkings en dent creuse, rue de Rodange). Du haut de ces murs, des perspectives intéressantes se dégagent vers la plaine du Brüll. Cet espace n'est pas éclairé.

La rue des Jardins, rectiligne, est asphaltée et bordée de trottoirs en pavés de béton. Deux poches de stationnement sont proposées à l'entrée de la rue du Commerce (parc d'activités " Les 2 Luxembourg "). L'éclairage y est de type routier.

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**

La rue de Rodange vient d'être réaménagée dans le cadre d'une opération de revitalisation urbaine.

Le garage Peugeot (au nord du périmètre de l'action) devrait déménager sur le parc d'activité transfrontalier à relativement brève échéance. Cette zone fait l'objet d'un projet de galerie commerciale, avec liaison vers le parking prévu dans cette action.

## 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)

Le groupe de travail " Brüll "<sup>3</sup> a insisté sur :

" le développement d'une liaison transversale entre la rue des Jardins (Zoning commercial 2 Lux) et la plaine du Brüll (rue de Rodange).

Ce projet se justifie également par son lien privilégié aux projets connexes 7 et 3 axés d'est en ouest et, greffés sur la coulée verte et bleue (6). Plus particulièrement il :

- améliore le cadre de vie en traitant une zone déstructurée (création d'un espace vert, et d'espaces publics de qualité, ...)
- développe une liaison entre deux pôles d'activités (Brüll – 2 Lux), renforçant le contrôle social, et une dynamique de quartier, ...
- densifie de manière durable en favorisant la mixité et en proposant des logements diversifiés, ...

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), promotion de logements, réhabilitation d'îlots
- le positionnement du commerce local, localisation, dimension de service de proximité et personnalisé, offre en équipements (écoles, services publics et culturels, ...), espaces à vocation commerciale
- la réorganisation de la mobilité urbaine : politique et organisation des déplacements (au sein de la ville, entre ses quartiers), stationnement et parkings urbains, partage de l'espace public, 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, nouveau patrimoine urbain
  - rôle social : loisirs, détente, jeu, promenade
  - fonction structurante : espaces de liaison entre le centre-ville et sa périphérie
  - image

<sup>3</sup> GT CRQ section Brüll - 19/06/2010

### **Les stratégies d'aménagement rencontrées sont de plusieurs types :**

- Investir en logements de tous types, et acquérir des parcelles ou bâtiments stratégiques
- Créer des garages collectifs (quartiers d'habitat dense)
- Développer des espaces publics de liaison
- 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.
- 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

## **1.4. OBJECTIFS DU PROJET**

Ce projet est directement lié aux développements programmés sur les rives de la Messancy (fiches-projet n°3 et 7), et à la fiche n°6 " Coulée verte et bleue ". 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 tous sorte de 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 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)).

La diversité des logements (1 à 3/4 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'intérieur d'îlot.

Le programme favorise le resserrement du tissu social, et sécurise l'intérieur d'îlot (Rodange / Jardin) en développant le réseau de cheminements piétons (est-ouest). La trame urbaine est renforcée par la création d'une liaison locale nord-sud (avenue du Luxembourg / rue des jardins) desservant les immeubles d'habitat et les aires de stationnement.

## 1.5. DESCRIPTION DU PROGRAMME À METTRE EN ŒUVRE

### 1.5.1. Descriptif du programme

Cette fiche-projet peut être divisée en 3 opérations distinctes rencontrant le concept de développement durable :

1. Un complexe mixte (logements et activités) rue de Rodange (10.1, 10.2)
2. Des immeubles de logements collectifs en intérieur d'îlot (10.3, 10.4 et 10.5)
3. Une habitation unifamiliale rue des Jardins

Cette opération prévoit la démolition de :

- deux bâtiments commerciaux rue de Rodange,
- la batterie de garages rue des Jardins.

La desserte locale en intérieur d'îlot nécessitera l'acquisition de la voirie, actuellement privée.

Le complexe mixte s'articule sur la rue de Rodange. Un espace vert assure la liaison piétonne vers le cœur de l'îlot. Ce complexe comprend

2 unités mixtes séparées :

- proposant +/-4 surfaces d'activités (commerces, horeca, services, ...) au niveau de la rue
- développant une image de logements individuels diversifiés (éviter le caractère répétitif) de 1 à 2 chambres
- orientées est-ouest. Les 2 unités devront proposer des différences de gabarits et des ouvertures afin de maximiser l'ensoleillement des espaces

en intérieur d'îlot

- de gabarits : R+2+T maximum, avec des toitures terrasses et/ou végétales
- équipées de communs : locaux poussettes, vélos, poubelles (tri), ...

L'espace vert de liaison vers la voirie locale en intérieur d'îlot proposera des espaces d'arrêt aménagés (plantations, mobilier urbain, éclairage adapté, ...), avec vues sur le Brüll.

Les immeubles d'habitat collectif s'inscrivent en intérieur d'îlot :

- 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 3 chambres
- orientations nord-sud (les 3 unités devront proposer des différences de gabarits et des ouvertures afin de maximiser l'ensoleillement des espaces centraux)
- parking reporté aux extrémités du périmètre (en voirie et carport)
- gabarits : 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), ...

L'accès à ces logements est assuré de la rue de Rodange (piéton), de l'avenue du Luxembourg et de la rue des Jardins (véhicules et piétons). Cette voirie locale est agrémentée de plantations hautes tiges.

L'habitation unifamiliale, rue des Jardins, à l'emplacement de la batterie de garages, développe un gabarit de R+1+T. Elle marque l'angle avec l'accès vers les nouveaux complexes de logement.

Les logements devront rencontrer le concept de développement durable<sup>4</sup>.

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

- 4 surfaces d'activités
- 31 logements répartis comme suit :
  - 2 studios
  - 13 appartements 1 ch
  - 13 appartements 2 ch
  - 2 appartements 3 ch
  - 1 maison unifamiliale 3/4 ch

<sup>4</sup> 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>

## **1.5.2. Planning**

Ce projet nécessite l'acquisition d'immeubles (à démolir) et d'un chemin privé. Sa mise en œuvre en dépend.

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
- PPP

## **1.6. EXTRAIT DU SCHÉMA**

Voir annexe.