



CHAMBRE DES DÉPUTÉS
GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Session ordinaire 2016-2017

FC/JW

P.V. LOG 04

Commission du Logement

Procès-verbal de la réunion du 01 février 2017

Ordre du jour :

1. Approbation du projet de procès-verbal de la réunion du 15 décembre 2016
2. Présentation du Masterplan «Wunne mat der Wooltz» par Monsieur le Ministre du Logement
3. Divers

*

Présents : M. Frank Arndt, Mme Taina Bofferding, M. Yves Cruchten, M. Gilles Baum remplaçant M. Lex Delles, M. Marcel Oberweis remplaçant M. Félix Eischen, M. Max Hahn, M. Claude Lamberty, Mme Martine Hansen remplaçant M. Marc Lies, M. Gilles Roth remplaçant M. Paul-Henri Meyers, M. Marco Schank, M. David Wagner

M. Marc Hansen, Ministre du Logement

Mme Diane Dupont, du Ministère du Logement
Mme Tania Fernandes, du Ministère du Logement, du Fonds du Logement
M. Mario Schweitzer, du Fonds du Logement
M. Bob Strotz, de heisbourg strotz architectes
M. Adrien Stolwijk, de Schroeder & Associés Ingénieurs-Conseils

Mme Francine Cocard, de l'Administration parlementaire

Excusés : Mme Sylvie Andrich-Duval, M. Lex Delles, M. Félix Eischen, M. Marc Lies, M. Paul-Henri Meyers, M. Roberto Traversini

*

Présidence: M. Max Hahn, Président de la Commission

*

1. **Approbation du projet de procès-verbal de la réunion du 15 décembre 2016**

Le procès-verbal de la réunion du 15 décembre 2016 est approuvé.

2. **Présentation du Masterplan «Wunne mat der Wooltz» par Monsieur le Ministre du Logement**

M. le Ministre et des collaborateurs du Ministère du Logement présentent le projet (voir aussi les plans et illustrations dans le texte).

Le plan directeur «Wunne mat der Wooltz» envisage un concept d'urbanisation global. L'ancienne friche industrielle située dans la vallée entre Oberwiltz et Niederwiltz prévoit d'accueillir un nouveau quartier d'environ 25,5 hectares, ce qui permettra d'accueillir à moyen terme environ 780 unités de logements, soit 1.800 habitants, propriétaires et locataires confondus, favorisant une mixité sociale.



Le nouveau quartier intègre également des bâtiments publics installés au coeur de celui-ci, à proximité de la gare routière. Il accueillera, entre autres, une nouvelle école désignée sous le nom de «structure intégrée», une maison relais, un musée pédagogique et une école de musique.

L'aboutissement du plan directeur est le fruit d'une étroite collaboration entre l'équipe de planification, les différents intervenants interministériels, la ville de Wiltz et le Fonds pour le Développement du Logement et de l'Habitat (le Fonds du Logement).

Les *masterplans* «Wunne mat der Wooltz» et «Haargarten» totalisent 33,8 hectares et permettront d'accueillir environ 2.300 habitants grâce à la création de quelque 1.000 logements.

L'Etat possède déjà la majorité des terrains. Quelques ares sont encore entre des mains privées. Les quotes-parts entre logements en location et logements qui seront mis en vente n'ont pas encore été déterminées. Les terrains seront mis à disposition par le biais d'un bail emphytéotique.



Le projet «Wunne mat der Wooltz» fut présenté le 25 janvier 2017 au grand public. Ce plan directeur, dont le Fonds du Logement est le maître d'ouvrage, devient possible grâce à l'acquisition par l'Etat de plusieurs terrains (dont des friches industrielles) d'une certaine envergure, se situant non loin de la Wiltz.

Les travaux d'assainissement devraient débuter au 3^e trimestre 2018. Le site présente, en effet, un fort degré de pollution étant donné qu'il s'agit d'anciens sites industriels. Il deviendra accessible suite à une occupation industrielle qui a duré plusieurs générations. Le site servira en plus de transition entre les deux parties de la ville de Wiltz. Le périmètre du plan directeur englobe 25,5 hectares. La surface construite brute totale sera de quelque 233 250 m², dont une surface construite brute pour le Fonds du Logement d'environ 178.525 m². Des surfaces vertes seront prévues à plusieurs niveaux: parcs, jardins, mais également sur les toits et balcons. La rivière Wiltz renaturée servira de trait d'union au long du site.

La commune de Wiltz, désignée comme «Centre de Développement et d'Attraction» (CDA) national par le Gouvernement, et le Fonds du Logement joignent leurs forces pour revaloriser et requalifier l'ensemble des friches industrielles situées au cœur de la ville de Wiltz.



Ce projet s'inscrit dans le contexte CAP 2030 (Plan intégratif du développement de la commune de Wiltz) qui a comme objectif le développement stratégique et durable de la commune de Wiltz afin qu'elle devienne un pôle attractif de la région des Ardennes. L'ambition est de développer un projet innovant, référentiel en matière de durabilité, privilégiant l'économie circulaire, sociale et solidaire. Ce plan directeur prend en compte les enjeux liés à la situation géographique, à la mobilité, aux défis énergétiques et environnementaux actuels. L'assainissement du sol, la création d'espaces verts et d'espaces urbains ainsi que la renaturation du cours d'eau de la Wiltz font parties intégrantes du projet d'urbanisation et offriront des espaces de loisir et de rencontres entre riverains.

La création d'un pôle participatif basé sur l'économie sociale et solidaire permettra la création d'une série d'emplois connexes à cette activité.



Quartier Geetz

Le plan directeur est élaboré suivant les lignes directrices ci-dessous:

- mise en place d'un concept d'urbanisation global, architectural et durable;
- renaturation de la Wiltz;
- concept paysager durable intégrant la biodiversité;
- interconnexions entre quartiers adjacents et existants par la mobilité active;
- utilisation réduite de la voiture et mise en place de parkings centraux;
- création d'espace d'interaction sociale et développement de quartiers vivants;
- création de liaisons de transport performantes entre le site et le réseau routier de l'Etat;
- réaménagement des infrastructures de la gare et création d'un pôle d'échange entre trains et bus;
- mixité des fonctions:
- logements;
- commerces (centre pour l'innovation et la gestion de l'économie circulaire, de start-ups, et de commerces de proximité);
- bureaux;
- bâtiments publics (nouvelle école «structure intégrée», musée pour enfants, école de musique);
- loisirs (parc, jardins communautaires, espaces d'escalade, terrains de jeux);
- concept énergétique innovateur;
- définition de projet pilote dans le cadre de l'économie circulaire.



Quartier Ideal

Il convient d'ajouter que l'ancien site de Circuit Foil d'une surface de 8,3 hectares, adjacent au projet «Wunne mat der Wooltz», sera analysé dans la foulée et donnera, à terme, lieu à la création de quelque 220 logements supplémentaires (Masterplan «Haargarten»).

Les concepteurs du projet insistent sur les éléments innovateurs du projet: Dès le début, les (futurs) habitants de Wiltz doivent sentir qu'il s'agit d'un projet innovateur (durabilité, beaucoup de surfaces vertes, concept paysager, biodiversité, interconnexions entre quartiers, mobilité active et douce, espaces d'interaction sociale, quartiers vivants, concept énergétique innovateur; économie circulaire).

Il est évident que les 1.000 logements ne naîtront pas au cours de la même année. La qualité devra guider les constructions. Le coût global (en cas d'impact maximal pour l'Etat): entre 700 et 800 millions d'euros pour 230.000 m², tous frais d'aménagement confondus. M. le Ministre donne à considérer que le projet n'en est qu'à ses débuts Et qu'il se réalisera avec des partenaires. Au vu des dépenses qui seront nécessaires, il faudra l'intervention du législateur.



Quartier Sudhang

Echange de vues

Suite à une question d'un représentant du groupe parlementaire CSV sur le calendrier des réalisations, les représentants ministériels répondent que le projet ne se trouve qu'à l'état du *masterplan*. Les travaux s'étendront sur 12 à 15 ans, sinon plus.

L'assainissement se fera par des moyens qui diffèrent de ceux auxquels le Gouvernement avait réfléchi il y a quelques années. Etant donné que les sites sont restés au repos pendant plusieurs années, certaines substances ont déjà été dispersées par les eaux de pluie. Certaines zones n'ont cependant pas encore été analysées.

Concernant l'autorisation du concept global, les membres de la commission parlementaire sont informés que la procédure est en cours. Les différents PAP feront également l'objet de mesures séparées.

Un autre représentant du groupe parlementaire CSV demande s'il y a moyen de sauvegarder le patrimoine ferroviaire. Un représentant ministériel répond que ces bâtiments ne présentent pas tous un caractère esthétique. Du bâtiment des douanes pourrait, par contre, partir un souterrain d'accès.

Quant à la stabilité de la cheminée, des analyses ont eu lieu dans le but d'en profiter dans le cadre d'un parc d'escalade.

Est-ce que les quartiers environnants bénéficieront aussi de rénovations Et pourquoi réaliser ces projets d'économie circulaire à Wiltz? Il est rappelé que Wiltz a été déclaré comme pôle

de développement stratégique et durable afin que la ville devienne un centre d'attrait de la région des Ardennes.

Concernant les concepts d'*urban greening* et de photovoltaïque, il faudrait rester flexible pour pouvoir s'adapter aux évolutions technologiques.

Est-ce que les 3 parkings suffisent pour 2.300 personnes et y aura-t-il suffisamment de places pour les clients des commerces wiltzois? Il est répondu qu'il y aura plus de parkings, dont certains seront incorporés dans les collines. Le projet prévoit le double des places requises, mais la disponibilité ne doit pas servir d'argument de vente. Près de la gare sera aménagé un parking de plus de 500 places.

Les aménagements seront faits de manière à permettre l'accès aux personnes à mobilité réduite.

Le projet «Musée des enfants» sera un ensemble d'ateliers interactifs autour de sujets auxquels les enfants sont confrontés (la vie et la mort, la nature et l'eau, l'économie et l'argent...). L'intitulé du projet n'est pas définitif et le projet s'adresse aux enfants et jeunes âgés de 0 à 14 ans.

3. Divers

La prochaine réunion, qui aura lieu le 7 février 2017, portera sur l'évaluation de la subvention de loyer.

* * *

Luxembourg, le 20 février 2017

La secrétaire,
Francine Cocard

Le Président,
Max Hahn