



Luxembourg, le 10 JUL. 2023

Energie et Environnement S.A.
15, rue d'Epernay
L-1490 Luxembourg

N/Réf : 96600

Dossier suivi par : Philippe Peters et
Sofie Buyckx
Tél. : 247 868 27, 247 868 74
E-mail : philippe.peters@mev.etat.lu,
sofie.buyckx@mev.etat.lu

Concerne : Loi modifiée du 15 mai 2018 relative à l'évaluation des incidences sur l'environnement (EIE)

Evaluation du projet « Complexe hôtelier et de loisirs Forêt d'Or » à Kockelscheuer sur le territoire de la Ville de Luxembourg – avis concernant le contenu du rapport d'évaluation des incidences sur l'environnement

V/Réf : SFE/cni/28019i-3/COU MECDD02

Madame, Monsieur,

Le projet sous rubrique figure aux points 65 et 68 de l'annexe IV du règlement grand-ducal du 15 mai 2018 établissant les listes de projets soumis à une évaluation des incidences sur l'environnement.

Par ma décision du 4 septembre 2020, l'élaboration d'un rapport d'évaluation a été requise pour le projet sous rubrique.

L'article 6 de la loi du 15 mai 2018 exige dans ce cas de figure l'élaboration d'un rapport d'évaluation des incidences sur l'environnement fondé sur l'avis de l'autorité compétente du 3 novembre 2020.

Vous trouverez en annexe l'avis établi par l'autorité compétente au sujet du document « Complexe hôtelier et de loisirs « Forêt d'Or » à Kockelscheuer – Evaluation des incidences sur l'environnement – Rapport EIE » datant de mars 2023 et élaboré par le bureau d'études Energie et Environnement SA.

L'avis qui suit comprend également les avis des autres autorités consultées et sera publié sur le site www.eie.lu au plus tard au moment de l'information et de la participation du public prévue à l'article 8 de la prédite loi.

Sur demande du maître d'ouvrage, une réunion de concertation pourra être organisée sur les avis en annexe.

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

Pour la Ministre de l'Environnement, du
Climat et du Développement durable

Marianne Mousel
Premier Conseiller de Gouvernement

N° Dossier:96600				
Forêt d'Or Kockelscheuer				
EIE Phase:		Scoping		Rapport
Date Transmis:		01/09/2020		
Autorité	Saisine	Avis	Saisine	Avis
Administration de la nature et des forêts	oui	contribution incluse dans avis MECDD	oui	27/04/2023
Administration de la gestion de l'eau	oui	07/10/2020	oui	30/05/2023
Administration de l'environnement	oui	15/10/2020	oui	26/05/2023
Département de l'aménagement du territoire	oui	13/10/2020	oui	05/06/2023
Ministère de l'énergie et de l'aménagement du territoire	oui	-	oui	-
Direction de l'aviation	non	-	oui	11/05/2023
Administration des ponts et chaussées	oui	09/10/2020	oui	21/06/2023
Institut national de recherches archéologiques	oui	14/09/2020	oui	24/04/2023
Administration communale de la Ville de Luxembourg	oui	-	oui	19/06/2023

Avis spécifique du Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable sur le contenu du rapport d'évaluation des incidences sur l'environnement

Le rapport d'évaluation « Complexe hôtelier et de loisirs « Forêt d'Or » à Kockelscheuer – Evaluation des incidences sur l'environnement – Rapport EIE » datant de mars 2023 est élaboré par le bureau d'études Energie et Environnement, un bureau agréé en matière d'EIE (agrément valable jusqu'au 31 octobre 2023).

Les informations à fournir par le maître d'ouvrage dans le cadre du rapport d'évaluation sont précisées par l'article 6 ainsi que l'annexe III de la loi EIE, tout en tenant compte des résultats de la procédure dite « scoping » et des avis des autorités émis en date du 3 novembre 2020.

Sur base de ce qui précède, les constats et remarques suivants sont à prendre en compte pour la finalisation du prédit rapport d'évaluation soumis pour avis conformément à l'article 7 de la loi EIE :

1. Généralités

- 1.1. Le rapport d'évaluation soumis pour avis permet de cadrer d'un point de vue environnemental le développement et la mise en œuvre du complexe hôtelier et de loisirs « Forêt d'Or ». D'une manière générale, le bureau d'études a tenu compte des remarques et recommandations formulées par l'autorité compétente dans l'avis « scoping » du 3 novembre 2020. Toutefois, certaines thématiques auraient mérité d'être traitées de manière plus approfondie au sein du rapport. Celles-ci seront thématiques par la suite.
- 1.2. D'après la nomenclature du règlement grand-ducal du 15 mai 2018, le projet à évaluer correspond au point 65 (construction de centres commerciaux et de parkings) et au point 68 (villages de vacances et complexes hôteliers à l'extérieur d'espaces urbanisés et d'aménagement associés) de l'annexe IV.
- 1.3. Il importe de noter que deux exemplaires¹ du dossier complet en version « papier » sont à présenter pour la phase de la consultation du public, de même qu'une version digitale de l'ensemble du dossier qui doit correspondre dans tous les détails (notamment aussi l'organisation et la dénomination des fichiers) au dossier « papier ». Alternativement, la mise à disposition des annexes sur support informatique est à organiser avec les autorités auprès desquelles les documents sont à présenter au public (MECDD, Ville de Luxembourg).
- 1.4. D'une manière générale, il est renvoyé à l'article 8 de la loi EIE pour ce qui en est des informations à soumettre à la consultation du public. Il est notamment rendu attentif au point 10 visant les demandes d'autorisations à joindre au dossier. Ceci concerne plus particulièrement d'éventuelles demandes d'autorisations en matière environnementale, respectivement les autorisations déjà reçues et les plans à la base de celles-ci.

2. Remarques générales concernant le contenu du rapport d'évaluation

- 2.1. Selon le plan d'aménagement général (PAG) de la Ville de Luxembourg, la parcelle cadastrale sur laquelle est prévue le projet comprend une zone REC, mais également deux zones FOR, une zone de servitude « urbanisation – coulée verte » et une zone de servitude « urbanisation – corridor écologique ». Les deux zones FOR font partie de la zone verte, de manière à ce que le projet hôtelier

¹ mis à disposition au public auprès du MECDD et auprès de l'autorité communale

évalué dans le présent dossier ne peut être réalisé uniquement en zone REC. La délimitation du projet par rapport à la zone verte devrait être précisée de manière plus claire dans les différentes figures présentées dans le rapport.

- 2.2. À propos du chapitre sur la variante « zéro » (variante de la non-exploitation de l'installation), il y a lieu de revoir les arguments mis en avant. En effet, les auteurs du rapport basent cette variante sur une utilisation agricole intensive du site avec entre autres la prise en compte de trafic de véhicules agricoles et l'utilisation de produits phytosanitaires. En revanche, au sein du rapport, la mention est faite que le site est constitué de terres en friche depuis les années 2010 (pages 84 et 94 du rapport). De plus, tenant compte du classement du terrain en zone REC selon le PAG de la Ville de Luxembourg, le destinant ainsi à être urbanisé, d'autres variantes pourraient être prises en compte, telles que des projets avec des constructions et des surfaces de scellement plus réduites par exemple.
- 2.3. Le résumé non technique présenté à la page 153 du rapport doit être complété selon les dispositions de l'article 6 de la loi EIE, en résumant notamment les informations visées aux points 1 à 4 du même article.
- 2.4. Au sujet des différentes incidences du projet sur l'environnement et de la quantification de leur impact global présenté dans le tableau à la page 129, le rapport doit être complété avec la matrice ayant permis cette quantification établie sur les critères présentés dans le chapitre 5.8 (probabilité, intensité, étendue et durée).
- 2.5. Dans le but de rendre la lecture du rapport plus fluide, il est recommandé de rajouter dans le tableau présenté à la page 129 du rapport les numéros de page renvoyant vers les détails de chaque incidence retenue.
- 2.6. Finalement, les renvois dans le rapport d'évaluation vers les différentes annexes sont à revoir. Il est recommandé de citer précisément le numéro de l'annexe en question, afin de faciliter la lecture du rapport. Ceci concerne l'ensemble du rapport mais pour ne citer que quelques exemples, des mentions générales vers des annexes sont faites aux pages 48, 57 et 93 du document. Il est également important que les annexes soient numérotées et nommées de manière identique dans les dossiers en version « papier » et en version « digitale ».

3. Remarques spécifiques concernant les facteurs à analyser

3.1. Population et santé humaine

Concernant les dispositions relatives à l'impact sur la population et la santé humaine, il est également renvoyé à l'avis de l'Administration de l'environnement auquel je me rallie.

Trafic

- 3.1.1. Une étude de trafic avec pour horizon 2030 avait été demandée dans l'avis « scoping » du 3 novembre 2020. Cependant, il n'est pas clair pour quel horizon les conclusions de l'étude présentée en annexe sont valables, d'autant plus que celle-ci porte la mention « provisoire ». Le bureau d'études devra donc prendre plus clairement position par rapport aux conclusions de l'étude, compte tenu de l'horizon précité et des effets cumulés.

Déchets

- 3.1.2. Plusieurs informations dans le tableau 10 à la page 61 sont à corriger. Ainsi, le code déchet CED2 pour les cassettes de toner et cartouches d'encre (déchets de toner d'impression contenant des substances dangereuses) est à corriger, ainsi que le code déchet CED2 pour les emballages en matières plastiques. Le tableau 11 est à mettre à jour en conséquence. De plus, la catégorie de déchet « emballages métalliques 15 01 04 » répertoriée dans le tableau 10 n'est pas repris dans les estimations du tableau 11.
- 3.1.3. De plus, une estimation des déchets occasionnés dans la phase chantier repris dans le tableau à la page 51 fait défaut.

3.2. Biodiversité

- 3.2.1. Concernant le facteur « Biodiversité », le rapport d'évaluation est à étoffer. Ainsi, le rapport devra intégrer de manière plus précise et systématique les résultats et conclusions issues des différentes études présentées en annexe. Pour ne citer que quelques exemples, le résultat du bilan écologique est à reprendre au sein du rapport, ou encore la nécessité ou non de mesures de compensation selon l'article 21 de la loi sur la protection de la nature.

Maillage écologique

- 3.2.2. Un manuel paysager réalisé par le bureau d'architecte LOLA est mentionné dans le rapport ainsi que dans l'avis du bureau d'études Oeko-bureau et l'expertise du bureau d'études CSD. En revanche, le manuel paysager n'est pas joint au rapport qui est donc à compléter dans ce sens.
- 3.2.3. Le maillage écologique et l'aménagement des espaces verts du site sont notamment abordés au sein de l'expertise réalisée par le bureau d'étude CSD. Concernant le plan de plantation proposé par le bureau LOLA, CSD émet certaines recommandations, en particulier la nécessité de favoriser des espèces indigènes par rapport à des espèces exotiques. Cette recommandation est soutenue.

Eclairage

- 3.2.4. Le concept d'éclairage réalisé par le bureau d'architecte-paysagiste LOLA est mentionné à plusieurs reprises au sein du rapport et une analyse en a été faite par le bureau d'études CSD. En revanche, il n'est pas clair si le concept d'éclairage consiste uniquement en un plan d'éclairage, ou si une partie écrite reprenant les détails des différents luminaires en fait également partie. Dans ce cas, le rapport devra être complété.
- 3.2.5. Il est par cette occasion rappelé l'importance de limiter au strict minimum voire d'éviter un éclairage au niveau de la lisière de forêt pour en assurer la fonctionnalité écologique. Le bureau d'études devra également prendre position par rapport à la possibilité de la mise en œuvre des recommandations issues de l'expertise du bureau d'études CSD.
- 3.2.6. Le rapport mentionne à la page 43 les horaires de la salle de jeux (jusqu'à 3h00 de matin, 7 jours sur 7), avec un accès depuis le niveau -1 et/ou le rez-de-jardin. Des précisions devront être apportées quant à l'accès à cette salle, notamment depuis le rez-de-jardin. A l'instar de l'impact lumineux du spa, l'impact lumineux éventuel de la salle de jeux devra être pris en compte et évalué.

3.3. Terres / sol

3.3.1. Concernant le volet terres/sol, il est également renvoyé à l'avis de l'Administration de l'environnement auquel je me rallie.

3.3.2. Etant donné la différence significative entre l'estimation initialement soumise du volume à excaver dans le dossier screening du 13 juillet 2020 (160.000m³) et l'estimation actuelle dans le rapport d'évaluation (495.000m³, dont 395.000m³ mis en décharge), une explication plus précise quant à cette différence est à rajouter dans le rapport. Ceci représente un volume significatif pour la mise en œuvre d'un unique projet. Le rapport d'évaluation doit ainsi détailler des mesures pour réduire ce volume de terres excavées (réduction du nombre de parkings, conception et dimensionnement des bâtiments, ...).

3.4. Eau

De manière générale, il est renvoyé à l'avis de l'Administration de la gestion de l'eau auquel je me rallie.

3.5. Air / Climat

3.5.1. L'évaluation des incidences potentielles du projet sur les axes d'écoulement d'air frais (incidence « Impact Air 03 » à la page 143 notamment) est à étoffer dans le rapport. La conclusion des auteurs du rapport estimant que l'impact du projet sur la qualité de l'air est très limité est à élaborer et à justifier davantage. De plus, l'appréciation d'un expert demandée dans l'avis scoping du 3 novembre 2020 fait défaut.

3.5.2. Au sujet de l'estimation des émissions du projet à environ 2000 tonnes de CO₂ par an pour le complexe, présentée à la page 55 du rapport, il est mentionné que celle-ci est basée sur une consommation électrique du complexe, « hors consommation propre aux activités du site ». Cette mention porte à confusion et il y a lieu de préciser si les consommations des activités de bien-être (fitness, spa) par exemple sont prises en compte.

3.5.3. Le rapport devra apporter des précisions quant au potentiel estimé des panneaux photovoltaïques prévus et leur compatibilité avec les toitures végétalisées planifiées. En effet, il ne ressort pas de manière claire du rapport les surfaces allouées aux panneaux photovoltaïques et aux toitures vertes. Par exemple, il est mentionné à la page 36 du rapport que « *les toitures seront majoritairement végétalisées* », et à la page 139 « *les toitures libres d'installations techniques seront végétalisées* ».

3.6. Patrimoine culturel

Rien à signaler – voir avis de l'INRA et de l'INPA.

3.7. Paysage

Voir Chapitre 3.2 « Biodiversité ».

3.8. Effets cumulatifs

3.8.1. Le rapport mentionne à la page 149 (« Impact CUM03 ») les risques au niveau des infrastructures de transport liés à l'exploitation simultanée du Stade national et du complexe de la Forêt d'Or, par

exemple avec un match de football et un concert ayant lieu au même moment. La référence est faite vers une étude piéton réalisée par le bureau Durth Roos Consulting GmbH en 2018. Dans cette étude, les flux piétonniers considérés (3667 à 5500 piétons/heure) concernent les visiteurs provenant du complexe de la Forêt d'Or uniquement, sans prendre en compte les flux piétonniers du Stade national. L'étude est donc à mettre à jour, prenant en compte l'ensemble des visiteurs provenant des deux complexes, aux moments de pointe notamment (au début et à la fin des évènements).

- 3.8.2. Dans ce même ordre d'idée, l'impact sur le trafic suite à des évènements simultanés dans les deux complexes (Forêt d'Or et Stade national) doit être élaboré davantage dans le rapport. Cette information n'a pas pu être retrouvée ni dans le rapport d'évaluation, ni dans l'étude trafic du bureau Schroeder.



Administration
de la nature et des forêts

Ministère de l'Environnement, du Climat
et du Développement durable
Entré le

- 2 MAI 2023

CN Dossier: 96600

Leudelange, 27/04/2023

Concerne : Loi modifiée du 15 mai 2018 relative à l'évaluation des incidences sur l'environnement (EIE)

Dossier 96600 – Evaluation du projet « Complexe hôtelier et de loisirs Forêt d'Or » à Kockelscheuer sur le territoire de la ville de Luxembourg – Demande d'avis sur le rapport d'évaluation

Madame la Ministre,

Suite à votre demande du 27 mars 2023, je me permets de vous fournir par la présente mon avis sur les informations fournies par le maître d'ouvrage dans le cadre du rapport d'évaluation.

Après analyse des facteurs tombant dans mon domaine de compétence, je suis d'avis que le rapport soumis est réalisé selon les règles de l'art.

Après description du projet, le rapport présente l'état initial de l'environnement ainsi que les alternatives étudiées y compris la variante 0. La partie essentielle du rapport est dédiée à l'analyse des incidences du projet sur la zone d'étude y compris l'évaluation des mesures de compensation et d'évitement.

Le requérant a élaboré un document spécial qui reprend les informations demandées lors de l'avis du 3 novembre 2020 sur le scoping. Ce document intitulé « Beitrag zur Umweltverträglichkeitsprüfung UVP für das Projekt „Complexe Hotelier et de loisir – Forêt d'or“ » élaboré par Oeko-Bureau en date du 27 février 2023 est annexé à la présente. Les informations et conclusions fournies sur les pages 18 à 26 permettent de clarifier les différents points.

Il me reste à signaler que les mesures CEF proposées au sud-est seront situées dans l'emprise d'une servitude urbanisation – éléments naturels « EN ». Cette zone vise à maintenir et à mettre en valeur les éléments naturels existants et donc est adaptée pour recevoir ces mesures. Il est à clarifier dans quelle mesure une pérennité de 25 ans pour les mesures CEF pourra être garantie.

Le bureau fait constat de la destruction de l'habitat de la grenouille rousse suite à l'urbanisation et propose de compenser cette perte d'habitat par l'aménagement écologique du bassin de rétention prévu au nord-est du projet. Ceci permettra de rendre le bassin attractif pour les amphibiens et de garantir la connectivité vers le ruisseau situé directement à côté.

Vu que les informations demandées par le MECDD suite au dépôt du dossier scoping ont toutes été fournies, je propose donc d'aviser favorablement ce rapport d'évaluation soumis pour les facteurs tombant dans mon domaine de compétence.

Veillez agréer, Madame la Ministre, l'expression de mes sentiments distingués.

Annexe:

- Oeko-Bureau (27.02.2023): Beitrag zur Umweltverträglichkeitsprüfung UVP für das Projekt „Complexe Hotelier et de loisir – Forêt d'or“

Le Chef-adjoint de l'Arrondissement
de la nature et des forêts Sud

Michel

Krischel

Digitally signed
by Michel Krischel

Date: 2023.04.27
12:16:40 +02'00'

Michel KRISCHEL



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Environnement, du Climat
et du Développement durable
Administration de la gestion de l'eau

Ministère de l'Environnement, du Climat
et du Développement durable
Entré le
30 MAI 2023

Direction
Référence : EAU/EIE/20/0009 EIE
Votre référence : 96600
Dossier suivi par : Service autorisations FGA
Tél : 24556 920
E-mail : autorisations@eau.etat.lu

Ministère de l'Environnement, du Climat et
du Développement durable
Madame la Ministre Joëlle Welfring
4, Place de l'Europe
L-1499 Luxembourg

Esch-sur-Alzette, le 30 MAI 2023

Objet : Loi du 15 mai 2018 relative à l'évaluation des incidences sur l'environnement.
 **Evaluation du projet « Complexe hôtelier et de loisirs Forêt d'Or » à Kockelscheuer sur le territoire de la Ville de Luxembourg.**
Demande d'avis sur le rapport d'évaluation (« EIE »).

Madame la Ministre,

En réponse à votre demande d'avis du 27 mars 2023 relative au dossier sous rubrique, veuillez trouver ci-dessous l'avis de l'Administration de la gestion de l'eau.

Volet « eaux souterraines et eau potable »

En ce qui concerne la présence d'eau souterraine

Le bureau Grundbaulabor Trier a réalisé une étude, avec la réalisations de plusieurs forages de reconnaissance, afin de déterminer plus précisément les conditions hydrogéologiques du site. Il ressort de l'étude que le site, notamment les sous-sols, ne sont pas concernés par la présence d'une nappe d'eaux souterraines et que seules quelques venues d'eau superficielles ont été observées : toutes les mesures et précautions recommandées dans le rapport du Grundbaulabor Trier doivent être prises en compte et respectées.

En ce qui concerne le positionnement dans le rayon d'influence du captage Tubishof

Le projet est situé à proximité des zones de protection provisoire du captage Tubishof (code national : FCC-1-02), qui sera exploité pour la distribution d'eaux destinées à la consommation humaine par la Ville de Luxembourg. D'après les dernières informations et l'avancement du dossier de délimitation des zones de protection, le projet Forêt d'Or ne sera pas situé dans les futures zones de protection et n'aura pas d'impact ni sur la quantité ni sur la qualité des eaux souterraines captées sur le site du forage Tubishaff. Nous n'avons pas d'autres remarques à formuler à ce sujet.



En ce qui concerne les travaux d'excavation et la phase de construction

Des mesures préventives seront prévues en vue de réduire considérablement le risque de pollution due à un déversement accidentel de produits chimiques / d'hydrocarbures.

Le rapport peut être considéré comme complet à cet égard.

En ce qui concerne la réalisation de forages géothermiques

Des restrictions quant à la réalisation de forages géothermiques seront appliquées afin de protéger l'aquifère du Grès de Luxembourg, qui est utilisé à proximité pour la production d'eaux destinées à la consommation humaine.

En ce qui concerne les eaux potables et les mesures d'économie d'eau :

Le rapport de l'EIE a présenté le calcul de la consommation en eau potable prévisionnelle, a mentionné le raccordement au réseau public grâce à des conduites d'eau potable d'un diamètre suffisant, et enfin présenté un concept d'utilisation des eaux grises et des eaux de pluie. L'installation d'un système de récupération des eaux grises des douches de l'hôtel est exemplaire et permettra d'économiser environ 9.000m³ d'eau potable par an.

Cependant, au vu des informations fournies, nous ne pouvons pas nous rattacher à la conclusion des auteurs du rapport (p.139) indiquant qu'« il peut donc être conclu que les capacités du réseau de distribution public sont suffisantes par rapport aux besoins prévus en eau potable, et en particulier par rapport aux pointes de consommation journalière prévues sur le site ».

Le rapport EIE reprend la majorité des informations demandées, cependant certains éléments absents du rapport restent à fournir. Pour rappel, dans notre avis en phase screening du 14 août 2020 et dans notre avis en phase scoping du 3 novembre 2020, nous avons demandé entre autres les informations suivantes :

« En termes de gestion des eaux destinées à la consommation humaine, le rapport d'évaluation devra préciser la disponibilité suffisante en eau potable. (...) En ce qui concerne l'eau potable, il est nécessaire de préciser les besoins prévus en eau potable, ainsi que la capacité du réseau de distribution public, afin de valider le fait que le réseau de distribution peut répondre à tout moment au besoin en eau potable du complexe hôtelier sans que celui-ci doive exploiter de nouvelles ressources et recourir à de nouvelles infrastructures (réservoir, forage, etc.). (...) ».

Ainsi, en raison de la consommation d'eau très élevée prévue de 60.000 m³ par an et d'une consommation de pointe de 52 m³/h pendant 6 heures, le rapport EIE doit fournir des informations concrètes sur la possibilité de fourniture de ces quantités d'eau. Il est nécessaire de démontrer que le réseau communal est en mesure de fournir ces pointes de consommation, tant en termes quantitatifs que qualitatifs, et que la sécurité d'approvisionnement peut toujours être garantie pour l'ensemble de la population de la commune.

Volet « eaux de surface », « zones inondables » et « crues subites »

Le projet prévoit les mesures adéquates comme la réduction des surfaces scellées et la végétalisation partielle des toitures pour limiter le degré de scellement.

La mise en place des bassins de rétention avec un débit d'étranglement réduit à un total de 43 l/s (9-Calcul rétention Ep.pdf), soit un dimensionnement de 5,8 l(s*ha) analogue au ban de Gasperich, aide également à réduire la charge sur le cours d'eau dû au projet.



À part le cours d'eau, le site n'est actuellement pas touché par des crues subites. Ainsi, les deux cas de figure présentés sont d'un grand intérêt du fait que les planifications vont engendrer un risque de crues subites pour le projet.

Il est important que le cas de figure final choisi permette une évacuation gravitaire de la majorité des eaux pluviales, tel que dans les plans présentés.

En ce qui concerne la section de l'amphithéâtre dont les eaux pluviales devront être pompées, une construction étanche et des mesures supplémentaires contre des inondations (si par exemple les pompes tombent en panne) sont, comme proposées, à prévoir.

La limitation du degré de scellement et des bassins de rétentions suffisamment dimensionnés, aideront à amortir le risque d'effet d'érosion dans le cours d'eau. Il convient de noter que ce n'est le cas que jusqu'au débordement des bassins de rétention moment où le cours d'eau lui-même sera déjà touché par les hautes eaux.

En ce qui concerne les aménagements et les constructions, des distances de 5 m sont à respecter par rapport à la berge pour permettre le développement naturel du cours d'eau.

Le projet en tient compte et le parking ouvert est projeté à une distance de 5 m de la berge.

Cependant, deux des piliers de la passerelle piétonne sont positionnés à une distance de 2 m de la berge et sont donc relativement proches (p. 51, Etude des chiroptères menée par le bureau CSD Ingénieurs).

La conclusion du bureau CSD Ingénieurs indique que la position de ces piliers n'aura pas d'impact important sur la flore et la renaturation du cours d'eau. Il sera néanmoins nécessaire d'analyser si cette distance ne pourra pas être augmentée. Dans le cadre de la demande d'autorisation, le point précédent est à justifier, les plans joints à la demande devront reprendre le lit précis et actuel du cours d'eau « Weierbach » et préciser la position exacte des piliers vis-à-vis de la crête de la berge.

Dans le cas de figure choisie dans les plans présentés, le parking ouvert prévu le long du cours d'eau « Weierbach » se situe à 294.63 et se trouve comme décrit dans le rapport au-dessus d'une crue HQ extrême tel que calculée, et ne devrait ainsi pas être touché par des inondations.

Volet « assainissement »

Le rapport EIE reprend la majorité des informations demandées, cependant certains éléments absents du rapport restent à fournir :

- quelle est la capacité restante de la station d'épuration de Beggen à l'horizon de l'exploitation du complexe ;
- le projet est-il inclus dans les futures charges de la station d'épuration de Beggen.



Concernant les éléments suivants fournis dans le rapport, une clarification est à fournir :

- pour le « Tableau 6 : charge polluante de pointe », des explications complémentaires sont nécessaires pour confirmer la prise en compte des charges polluantes générées par « Salles de réunions / salle polyvalente / foyer », « Bien-être (fitness) », « Bien-être (Spa) », « Divertissement (zone de loisirs) », les activités reprises au sein du tableau p.29 du rapport ;
- pour le « Tableau 7 : charge polluante moyenne », pour le « hall sportif » et « Staff Village » les valeurs résultantes sont à corriger.

Veuillez agréer, Madame la Ministre, l'expression de ma haute considération.

Jean-Paul Lickes
Directeur



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Environnement, du Climat
et du Développement durable
Administration de l'environnement

Ministère de l'Environnement, du Climat
et du Développement durable
Entré le

30 MAI 2023

Ministère de l'Environnement, du Climat
et du Développement durable
4, place de l'Europe
L – 1499 Luxembourg

V/Réf. : 96600

N/Réf. : 842xae24

Dossier suivi par : Lynn Dall'Agnol et Carlo Hippe

Esch-sur-Alzette, le 26 MAI 2023

Concerne : EIE – Avis sur le rapport EIE présenté
Projet d'un complexe hôtelier et de loisirs « Forêt d'Or » à Kockelscheuer
Maître d'ouvrage : TWENTY25 S.C.A.

Madame, Monsieur,

Par courrier du 27 mars 2023, le Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable sollicite l'avis de l'Administration de l'environnement sur les informations fournies dans le rapport d'évaluation des incidences sur l'environnement susmentionné ; rapport élaboré en vertu des dispositions de l'article 6 de la loi modifiée du 15 mai 2018 relative à l'évaluation des incidences sur l'environnement. Les informations en question nous ont été communiquées le même jour par voie électronique.

L'avis qui suit se limite aux domaines de l'environnement suivis par l'Administration de l'environnement tout en considérant les dispositions des articles 3 et 6 ainsi que l'annexe III de la loi du 15 mai 2018 susmentionnée. L'avis se réfère au document établi en mars 2022 par le bureau Energie et Environnement S.A. (réf. 28 019i-3) et intitulé « ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT RAPPORT EIE – COMPLEXE HOTELIER ET DE LOISIRS « FORET D'OR » à KOCKELSCHEUER » et aux annexes de ce document.

D'une manière générale, les informations fournies par le rapport d'évaluation sont jugées suffisantes. Toutefois, il y a lieu de formuler quelques observations :

La phase chantier :

Le chapitre 2.4. de l'étude acoustique de la phase d'excavation/terrassement indique que l'auteur de l'étude n'a pas connaissance d'un projet de chantier dont les travaux d'excavation terrassements seraient concomitants au chantier « Forêt d'or ». Cette affirmation aurait dû être motivée davantage vu la réalisation de plusieurs grands projets à proximité du chantier « Forêt d'or », à savoir les projets Luxtram (tronçon CD) et P&R.



Le chapitre 1.5.2. du rapport EIE indique que les quantités de matières à excaver en vue de la construction des bâtiments et des aménagements extérieurs sont estimées à 495.000 m³. L'étude bruit relative à la phase chantier suppose même un volume de 605.000 m³. La différence entre le volume d'excavation actuel et le volume estimé dans le dossier « screening EIE » (160.000 m³) est considérable. Il est à déplorer que des calculs plus affinés d'un bureau de génie civil et/ou une description détaillée des volumes de terres excavés ne font pas partie du rapport EIE et de ses annexes. En effet, le plan 13 dénommé « Calcul remblais contigus entre terrassement et terrain fini » tel que figurant en annexe du rapport EIE ne précise que le volume de remblais sur site (48.952 m³) tout en indiquant les surfaces concernées. Toutefois, le plan ne renseigne pas sur les matières à excaver.

Selon le point 1.b de l'article 2 de la loi modifiée du 21 mars 2012 relative à la gestion des déchets, seuls les sols non pollués et autres matériaux géologiques naturels excavés au cours d'activités de construction sont exclus du champ d'application de la loi lorsqu'il est certain que les matériaux seront utilisés aux fins de construction dans leur état naturel sur le site même de leur excavation. Selon le chapitre 2.1.8 du rapport un volume de 395.000 m³ des matières extraites ne sont pas réutilisées sur site et sont donc à considérer comme déchets de terrassement (terres et cailloux autres que ceux visés à la rubrique 17 05 03 (code CED2 : 17 05 04)). D'après les chapitres 2.1.8 et 5.8 du rapport, ces déchets sont acheminés vers une plate-forme d'échange de déblais et remblais, située probablement dans un pays frontalier. Pourtant, cette indication n'est pas en cohérence avec

- le chapitre 1.5.3.1 précisant que 395.000 m³ seront mis en décharge ;
- le document « Impact du terrassement sur le Trafic » joint en annexe J.25. Ce document évalue le trafic chantier en supposant le transport d'un volume de terrassement de 450.000 m³ sur 3 décharges différentes.

Le rapport omet de préciser quelles considérations de préventions ont été appliquées, notamment au vu des dispositions de l'article 26 de la loi modifiée du 21 mars 2012 relative à la gestion des déchets et des propositions présentées par le Grundbaulabor Trier dans le document « Geotechnische Stellungnahme : Wiedereinbaufähigkeit der Aushubböden » ; document joint en annexe G.19. Un concept concret pour la réduction du volume de déblais mise en décharge ne fait pas partie du rapport.

En ce qui concerne le réemploi des matières extraites, le chapitre 1.5.2. du rapport EIE fournit néanmoins quelques précisions. Un certain volume des terres excavés est temporairement stocké et réutilisé. Il est à noter que les terres non polluées et autres matériaux géologiques naturels, excavés au cours d'activités de construction et qui sont utilisés aux fins de construction dans leur état naturel sur le site même de leur excavation, ne sont pas visés par les points de nomenclature 050110 02 et 050705 02 du règlement grand-ducal modifié du 10 mai 2012 portant nouvelles nomenclature et classification des établissements classés. Toutefois, le point 050110 02 est à observer si les terres non polluées sont temporairement stockées sur un autre site. Dans le cas d'un stockage temporaire de terres polluées, les points de nomenclature 050109, 050110 et 050111 pourraient être impliqués. En effet, le site a été remblayé sur la partie nord de la zone du projet. Selon le document « Baugrundgutachten und



geotechnische Empfehlungen 2021 » joint en annexe G.19, il s'agit principalement de terres. Toutefois des mélanges de gravats et de scories ont été détectés ponctuellement. Il en résulte que les matériaux précités sont à considérer comme déchets ne pouvant être qualifiés sur base des données actuelles en tant que déchets inertes. De ce fait, la gestion des déblais présentée dans le rapport est lacunaire et doit être complétée avec une étude caractérisant les déchets déposés sur le site du projet, entre autres, en analysant leur comportement à la lixiviation et leur composition. La provenance de ces matériaux doit également être clarifiée sur base d'une recherche.

Le rapport EIE ne précise pas explicitement la distance entre le chantier d'excavation et les propriétés dans lesquelles séjournent des personnes. Le point de nomenclature 060101 01 du règlement grand-ducal modifié du 10 mai 2012 portant nouvelles nomenclature et classification des établissements classés pourrait être impliqué. A cette fin, il y a lieu d'analyser plus en détail les points récepteurs IP02 et IP04 tels que définis par les études acoustiques. En effet, il y a lieu d'identifier les propriétés dans lesquelles séjournent des personnes, soit de façon continue, soit à des intervalles réguliers à une distance inférieure à 100 m du chantier d'excavation.

La phase d'exploitation :

Le chapitre 4.1.2. du rapport EIE et l'étude acoustique relative à la phase d'exploitation précisent que le projet se situe dans une zone fortement impactée par les grands axes routiers. En effet, la cartographie « bruit » la plus récente du géoportail y indique des niveaux de bruit L_{DEN} entre 65 et 70 dB(A) et L_{NIGHT} entre 55 à 60 dB(A) en provenance des routes principales. La proximité de l'axe aéroportuaire est également mise en avant. Le projet sera donc implanté dans environnement bruyant. Il est à déplorer que le rapport EIE n'indique pas les exigences d'isolation acoustique prévues pour protéger les gens séjournant dans les divers bâtiments ; exigences précisées par exemple par le norme ILNAS 103-1:2022 ACOUSTIQUE – CRITÈRES DE PERFORMANCE POUR LES BÂTIMENTS D'HABITATION.

En matière d'autorisation, le projet est susceptible d'être concerné par les points de nomenclatures suivants du règlement grand-ducal modifié du 10 mai 2012 portant nouvelles nomenclature et classification des établissements classés :

- 060203 04 Un parking souterrain
- 060403 02 Un hall sportif, des salles de conférence et des salles de réunion, un club discothèque, un club lounge, une salle de jeu, un fitness destinés à recevoir plus de 500 personnes
- 060407 Des piscines
- 010128 Des dépôts de substances et mélanges classés dans les catégories de dangers les plus graves
- 010129 Des dépôts de substances et mélanges classés comme dangereux
- 070111 Des postes de transformations
- 070209 Des installations de production de froid



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Environnement, du Climat
et du Développement durable

Administration de l'environnement

Une demande concernant le projet a été introduite au sein de l'Administration de l'environnement, dossier ayant la référence 1/23/0180. Cette demande ne concerne pas la phase chantier.

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



David GLOD
Directeur adjoint



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Énergie et de
l'Aménagement du territoire

Département de l'aménagement
du territoire

Dossier suivi par:
Renée Hostert ; Daniel Martin



Ministère de l'Environnement, du Climat et
du Développement durable

Madame Joëlle Welfring

4, place de l'Europe
L-1499 Luxembourg

Luxembourg, le 5 juin 2023

Concerne : Evaluation du projet « Complexe hôtelier et de loisirs *Forêt d'Or* » à Kockelscheuer sur le territoire de la Ville de Luxembourg – Demande d'avis sur le rapport d'évaluation

Madame la Ministre,

En réponse à votre courrier du 27 mars 2023, je vous prie de trouver ci-après l'avis du Département de l'aménagement du territoire (DATer) ayant trait au projet « Complexe hôtelier et de loisirs *Forêt d'Or* » (ci-après le « projet »).

Le projet est en réalité devenu « incompatible », depuis le dernier avis établi par mes services, avec les objectifs de l'aménagement du territoire, tels que décrits dans le projet de Programme directeur d'aménagement du territoire (PDAT). L'un des objectifs est justement la réduction de l'artificialisation du sol.

Or, cet objectif n'est guère en accord avec le processus d'excavation et le nombre de parkings prévus dans le rapport d'évaluation.

Pour autant, le DATer « approuve » le rapport d'évaluation tel que soumis dans le cadre de la procédure EIE et ne procède qu'au rappel des principes, objectifs du projet de PDAT et à la formulation de quelques suggestions.

1. Considérations générales

Dans le cadre du processus d'élaboration du projet de PDAT, des visions territoriales pour les trois agglomérations Nordstad, Agglo-Centre et Région Sud ont été conçues.

La vision territoriale pour l'Agglo-Centre se base sur un diagnostic approfondi et propose une stratégie de développement territorial afin d'affronter les défis majeurs identifiés sur ce territoire. L'objectif général est de développer la structure urbaine tout en limitant l'empreinte de l'homme sur la nature.

Actuellement, l'urbanisation augmente la pression sur la zone verte et sur les espaces verts au sein de l'agglomération ainsi que sur les zones calmes, lesquels constituent des éléments indispensables pour garantir une qualité de vie élevée à l'être humain.

Il est donc nécessaire de créer des espaces multifonctionnels qui permettent de réguler le microclimat urbain, de préserver et d'améliorer la biodiversité ainsi que de servir de lieu de récréation et de production agricole locale.

Pour répondre aux enjeux de décarbonation et de neutralité climatique - et pour assurer le maintien et l'optimisation d'une haute qualité de vie aux citoyens - le projet de PDAT prévoit la création de ceintures vertes autour des trois agglomérations précitées.

Pour l'Agglo-Centre, la conception d'une ceinture verte rejoint l'idée d'une infrastructure vitale répondant à des défis existentiels en exploitant le potentiel des services écosystémiques du paysage. L'évaluation de ses écosystèmes permet de distinguer entre quatre catégories de services : les services d'approvisionnement, les services de régulation (climatique), les services socioculturels et les services de soutien / de support.

Considérant la diversité des services existentiels prestés par la ceinture verte, celle-ci peut être perçue comme un complément vital à l'agglomération et à son développement construit en permettant de procurer de l'air frais/froid, des loisirs et de la nourriture.

De ce fait, le projet sous avis pourrait s'inscrire dans le cadre de la valorisation de la ceinture verte autour de l'Agglo-Centre.

2. Considérations portant sur le projet ainsi que sur le rapport d'évaluation y relatif

Pour rappel, le projet de construction et d'exploitation d'un complexe hôtelier et de loisirs est censé abriter les activités suivantes :

- Des chambres d'hôtel pour une capacité d'hébergement de 522 chambres (avec différents niveaux de confort) ;
- Des services de restauration, un fitness, un spa, des zones de loisirs, un hall sportif, des piscines ;
- Des salles de réunion et une salle polyvalente d'une capacité d'accueil allant jusqu'à 4.476 personnes ;
- Des parkings ouverts au public pour les clients du complexe, pour un maximum de 477 places.

a. Examiner des variantes alternatives - moins consommatrices en sol et en ressources naturelles

De prime abord, et comme indiqué à la page 11 dans le rapport d'évaluation, « *le projet sera situé à proximité immédiate de l'arrêt de bus « Stadion », et du futur arrêt de tram éponyme. La voie de vélo express reliant Esch-sur-Alzette à Luxembourg, sans croisement avec des véhicules motorisés ou des piétons, se connectera au réseau de pistes cyclables de la Ville de Luxembourg au droit de l'établissement.* » - sans oublier le P&R Luxembourg Sud à Howald à quelques centaines de mètres du projet.

Ensuite, à la page 40 du rapport d'évaluation, il est spécifié que les 477 places de parking seront réparties de la façon suivante :

- « *rez-de-jardin : parking ouvert : 61 emplacements ;*
- *niveau -1 : parking fermé (souterrain) : 273 emplacements ;*
- *niveau -2 : parking fermé (souterrain) : 143 emplacements.* »

Force est de constater qu'environ 80% des emplacements de stationnement sont prévus aux niveaux souterrains.

À la page 29 du rapport d'évaluation, il est indiqué que « *le volume d'environ 495.000 m³ de matières nécessite d'être excavé en vue de la construction des bâtiments et des aménagements extérieurs. Ces matières excavées sont réparties en un volume de 415.000 m³ nécessaire à la construction des bâtiments, et 80.000 m³ pour les aménagements extérieurs.* ».

Partant, à la page 32, il est précisé qu'« *environ 30.000 m³ de déblais pourront être réutilisés sur site comme remblais des talus de stabilisation. Cependant, au vu des caractéristiques des déblais (essentiellement des marnes argileuses), une réutilisation plus intensive des déblais sur site ou sur un chantier voisin n'est pas envisageable. En outre, 20.000 m³ de déblais seront réutilisés sur le site ex-Agrocenter à Mersch en vue de rehausser le niveau des futures voiries, et 50.000 m³ de déblais seront entrestockés sur un terrain proche (à définir) afin de pouvoir les réutiliser sous 30 mois comme remblais pour d'autres immeubles. Le restant des déblais (soit 395.000 m³) sera ainsi mis en décharge dans un site à déterminer. Le site retenu sera dans tous les cas une carrière permettant l'acheminement de déblais et le chargement de matériaux de remblais, de manière à optimiser les trajets des camions.* »

Alors, moins de 10% de la terre excavée seront réutilisés dans le cadre du projet sous-évaluation, tandis que pour environ 80%, il n'est pas encore certain où la terre excavée sera déposée.

Au vu des éléments précédents, le DATer estime que le nombre de parkings (majoritairement prévus au souterrain) devrait idéalement être revu à la baisse et le projet en tant que tel reconsidéré afin de réduire le volume de terre excavée – le tout dans le respect des principes et objectifs du projet de PDAT, et en particulier à la gestion durable de l'utilisation des ressources naturelles.

b. La variante « zéro »

Comme abordé sous le point 1^{er} du présent avis, la valorisation de la ceinture verte autour de l'Agglo-Centre vise également à promouvoir davantage la production ainsi que la distribution d'air frais/froid vers l'agglomération et ses noyaux urbanisés afin d'atténuer les effets d'îlots de chaleur urbains.

À la page 66, les auteurs du rapport estiment que « *la non-réalisation du projet peut être considérée comme une situation de « statu quo » du site, c'est-à-dire que le terrain demeure exploité comme terrain agricole. (...) D'un point de vue écologique, cette variante « zéro » ne développerait pas le maillage écologique de la parcelle. Au contraire, une utilisation agricole intensive, avec emploi de produits phytosanitaires, pourrait avoir un impact négatif sur la biodiversité environnante. »*

Le DATer renvoie à la page 17 du rapport d'évaluation indiquant que « *le projet est implanté partiellement dans une zone d'importance bioclimatique accrue resp. de grande importance bioclimatique, suivant la carte de planification disponible auprès de l'Administration de l'environnement. »*

Le DATer se serait réjoui si le rapport d'évaluation avait approfondi la variante « zéro » en évaluant l'importance de ce status-quo pour la maintenance des corridors d'air frais / d'air froid vers l'agglomération.

Veillez recevoir, Madame la ministre, l'expression de mes considérations distinguées.

Pour le Ministre
de l'Aménagement du territoire

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'M. Vidal', enclosed within a large, loopy blue oval stroke.

Marie-Josée Vidal
Premier Conseiller de Gouvernement



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de la Mobilité
et des Travaux publics

Direction de l'aviation civile

Réf : 2023 – 126083
Dossier suivi par : Regis Ossant
(+352) 247-74919
Regis.ossant@av.etat.lu

Ministère de l'Environnement, du Climat
et du Développement durable
Entré le

11 MAI 2023

Ministère de l'Environnement
Mme Monique Wagner
4, place de l'Europe
L-1499 Luxembourg

Par courriel:
monique.wagner@mev.etat.lu

Luxembourg, le 10 MAI 2023

V/Réf : EIE 96600

Objet : Evaluation du projet « Forêt d'Or » - Kockelscheuer

Madame Wagner,

J'ai l'honneur de me référer à votre transmis concernant le scoping du projet « Forêt d'Or » à Kockelscheuer.

Vu la distance du projet par rapport aux infrastructures aéronautiques au Luxembourg, vu les élévations des terrains et vu les hauteurs envisagées des bâtiments, ceux-ci ne sont pas de nature à porter préjudice aux opérations aériennes au Grand-Duché de Luxembourg.

Toutefois, toute implémentation d'ouvrages ou utilisation de grues lors de la phase de chantier avec des hauteurs dépassant 45m par rapport au sol devra faire l'objet d'une demande d'obstacle à la navigation aérienne auprès de la Direction de l'Aviation Civile.

Veuillez agréer, Madame Wagner, l'expression de mes considérations respectueuses.



Pierre JAEGER

Directeur de l'Aviation Civile

Copie :

- MMTP, M. Alain Gouleven, par courriel



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de la Mobilité
et des Travaux publics

Département des travaux publics

Référence :

286002 / 043057 RS – MB

V/réf. : 96600

Réf. APC : FH * DIR - 20201463

Luxembourg, le 20 JUIN 2023

Dossier suivi par :
Mylène Brezillon
voirie@tp.etat.lu
247-83349

Concerne : Évaluation du projet « Complexe hôtelier et de loisirs Forêt d'Or » à Kockelscheuer sur le territoire de la Ville de Luxembourg – Demande d'avis sur le rapport d'évaluation

Objet : Loi modifiée du 15 mai 2018 relative à l'évaluation des incidences sur l'environnement (EIE)

Transmis à Madame la Ministre de l'Environnement, du Climat et du Développement durable avec en annexe l'avis de Monsieur le Directeur de l'Administration des ponts et chaussées du 31 mai 2023, auquel je me rallie.

François Bausch
Ministre de la Mobilité
et des Travaux publics



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de la Mobilité
et des Travaux publics

Administration des ponts et chaussées

Luxembourg, le 31 mai 2023

Réf. : FH * DIR - 20201463
À rappeler dans toutes correspondances!

Concerne : Loi du 15 mai 2018 relative à l'évaluation des incidences sur l'environnement (EIE)

Objet : Evaluation du projet « Complexe hôtelier et de loisirs Forêt d'Or » à Kockelscheuer sur le territoire de la Ville de Luxembourg – Demande d'avis sur le rapport d'évaluation

Transmis à Monsieur le Ministre de la Mobilité et des Travaux Publics, tout en me ralliant à l'avis de Monsieur le chargé d'études dirigeant de la DVL du 17 mai 2023, avec prière de bien vouloir soumettre la présente à Madame la Ministre de l'Environnement, du Climat et du Développement durable aux fins voulues.

Le directeur des Ponts et Chaussées,

Ministère de la Mobilité et des Travaux publics - Cabinet du Ministre Réf.. 285958 043057
Entrée: 01 JUIN 2023
Transmettre à:
Copie à:
A faire:



* C 1 1 - 1 0 1 8 5 0 *

Direction de l'Administration des ponts et chaussées

Adresse bureaux

38, bd de la Foire

L-1528 Luxembourg

Tél.: +352 2846 - 1100

Fax: +352 262 563 - 1100

direction@pch.etat.lu

www.pch.public.lu



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Environnement,
du Climat et de la Mobilité
Ministère des Travaux publics
Administration des ponts et chaussées

21 JUN 2023

Ref.: GE/GE * SRLU 20201463

A rappeler dans toutes correspondances!

N°



Luxembourg, le 4 mai 2023



À
Monsieur le chargé d'études dirigeant
de la DVL

Concerne : Loi modifiée du 15 mai 2018 relative à l'évaluation des incidences sur l'environnement (EIE)
Objet : Evaluation du projet « Complexe hôtelier et de loisirs Forêt d'Or » à Kockelscheuer sur le territoire de la Ville de Luxembourg — Demande d'avis sur le rapport d'évaluation

Veuillez trouver ci-dessous mes remarques sur le rapport d'évaluation relatif au projet « Complexe hôtelier et de loisirs Forêt d'Or » à Kockelscheuer.

Le projet en question a fait l'objet d'une permission de voirie délivrée le 14 octobre 2021, autorisant l'accès pour les bus et les voitures sur le site depuis la N4 boulevard de Kockelscheuer et depuis le CR186 rue de Bettembourg, ainsi que le raccordement des deux passerelles dédiées à la mobilité douce au chemin mixte longeant la N4. Cette permission de voirie expire le 14 octobre 2023 et devra être renouvelée. De plus, les amorces des voies de desserte du site ont déjà été réalisées lors des travaux de la N4 et les travaux de réaménagement du CR186.

Les études de trafic effectuées par le bureau d'études Schroeder et Associés ont conclu qu'aucun effet notable sur les infrastructures routières alentours n'est à attendre durant l'exploitation du complexe, en se basant sur la planification actuelle du projet.

Pendant la phase chantier, un flux important de camions est à prévoir, notamment pendant les travaux de terrassement, avec un flux maximal de 110 camions par jour. Selon le rapport, ces camions emprunteront la N4 boulevard de Kockelscheuer pour entrer sur site, et sortiront par le CR186, route de Bettembourg. Malgré cela, le bureau Schroeder & Associés a estimé que le chantier du projet de la Forêt d'Or n'aurait pas d'impact significatif sur les infrastructures routières alentours.

Le chargé de gestion dirigeant,

Giacomo ERAMO

Annexe : - Permission de voirie N°4421-21-01 (partie écrite et plan approuvé)

Service régional de Luxembourg
Adresse bureaux
5-11, rue Albert 1er
L-1117 Luxembourg

Tél.: +352 2846 - 2600

srlu@pch.etat.lu
pch.gouvernement.lu



Ministère de l'Environnement, du Climat
et du Développement durable
Entré le

24 AVR. 2023

À Madame Joëlle WELFRING
Ministre de l'Environnement, du Climat et du
Développement durable
c/o Madame Sofie BUYCKX
Ministère de l'Environnement, du Climat et du
Développement durable
4, place de l'Europe
L-1499 Luxembourg

Objet : Loi modifiée du 15 mai 2018 relative à l'évaluation des incidences sur l'environnement (EIE). Evaluation du projet « Complexe hôtelier et loisirs Forêt d'Or » sis à Kockelscheuer sur le territoire de la Ville de Luxembourg – Demande d'avis sur le rapport d'évaluation

Concerne : Avis de l'INRA (conformément aux dispositions de l'art. 7 de la loi précitée)

Madame la Ministre,

J'ai l'honneur d'accuser réception du dossier référencé en objet, qui nous a été transmis le 27 mars 2023.

Suite à l'examen de ce dossier, nous constatons que l'impact que ce projet peut avoir sur le patrimoine archéologique a bien été analysé dans le rapport de l'EIE. Comme précisé dans le chapitre 5.4. du rapport, le terrain concerné présente une sensibilité archéologique. Par conséquent, des sondages de diagnostic archéologique ont été effectués entre le 31 mai 2021 et le 3 juin 2021, suite auxquels la contrainte archéologique a été levée sur les zones sondées.

Cependant, veuillez noter que seule une partie du terrain a été sondée. Ainsi, **l'impact sur le patrimoine archéologique ne peut être exclu que lorsque les sondages complémentaires seront effectués sur la zone tampon située entre la zone forestière et la surface déjà sondée, ainsi que les zones actuellement remblayées.**

Comme dans le cadre de l'EIE les frais des opérations d'archéologie préventive sont à charge de l'exploitant et qu'il est nécessaire d'inclure les résultats de ces opérations ainsi que, le cas échéant, l'avis de l'INRA y relatif dans l'évaluation des incidences sur l'environnement, le requérant doit prévoir un délai imparti et un budget pour la réalisation des opérations recommandées par l'INRA.¹

¹ Article 7 alinéa 9 et article 21 de la loi modifiée du 10 juin 1999 relative aux établissements classés.

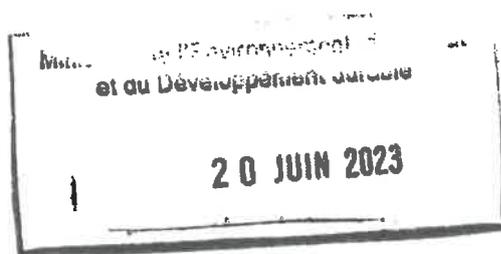
Pour information, une autorisation du Ministère de la Culture² est nécessaire pour toute opération archéologique. Elle est à solliciter auprès de l'INRA par l'opérateur archéologique agréé désigné par le maître d'ouvrage. Quant aux autorisations d'accès aux terrains concernés, elles devront être obtenues avant le début de l'opération des sondages de diagnostic archéologique. Si des autorisations d'autres ministères ou administrations étatiques ou communales sont obligatoires avant la réalisation de sondages de diagnostic archéologique, une copie de ces documents devra être transmise à l'opérateur archéologique par le maître d'ouvrage.

Je vous prie d'agréer, Madame la Ministre, l'expression de ma haute et respectueuse considération.



Foni Le Brun-Ricalens
Directeur

² Article 11 de la loi du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel et Articles 4 - 8 du règlement grand-ducal du 9 mars 2022 précisant les modalités de la demande et de la délivrance de l'agrément des opérateurs archéologiques, fixant les conditions de demande et d'octroi de l'autorisation ministérielle nécessaire pour accomplir des opérations d'archéologie et déterminant les modalités de saisine et les documents à joindre à la demande de protection d'un élément immeuble relevant du patrimoine archéologique



Ministère de l'Environnement, du Climat
et du Développement durable
4, place l'Europe
L – 1499 Luxembourg

Notre réf.: 9/2020/951-5 AH
Votre réf.: 96600
prière de rappeler dans toute correspondance

Luxembourg, le 19 juin 2023

Concerne : Évaluation des incidences sur l'environnement (EIE) - « Complexe hôtelier et de loisirs Forêt d'Or » à Kockelscheuer sur le territoire de la Ville de Luxembourg

Madame la Ministre,

Par la présente, j'ai l'honneur de revenir à votre estimée du 27 mars 2023 par laquelle vous avez sollicité l'avis de la Ville de Luxembourg concernant le rapport d'évaluation des incidences sur l'environnement du projet « Complexe hôtelier et de loisirs *Forêt d'Or* » à Kockelscheuer.

De prime abord, nous tenons à soulever que le rapport EIE qui nous a été transmis pour avis par votre ministère par la lettre précitée du 27 mars 2023 est daté mars 2022, soit il y a maintenant plus d'un an. Les études en annexe sont d'ailleurs plus récentes (notamment passeport énergétique daté au 22.12.2022, étude concernant la faune, la flore et la biodiversité du 27.02.2023 et étude des chauves-souris du 09.02.2023). Les résultats de ces études sont tels que les impacts environnementaux sont plus négatifs que présentés dans le rapport général. Le rapport nécessite dès lors d'être actualisé en fonction des études qui se trouvent en annexe.

La Ville tient cependant à vous faire parvenir d'ores et déjà le présent avis concernant le rapport d'évaluation de mars 2022, sous réserve de pouvoir adapter son avis en fonction des modifications qui seront le cas échéant apportées au rapport d'évaluation.

Dans ce contexte, il convient dans un premier temps de rappeler le cadre légal et réglementaire auquel est soumis le site en question, de même que la description du projet.

Selon le PAG, la parcelle se compose :

- d'une partie classée comme « zone forestière [FOR] » ;
- d'une partie classée comme « zone de sport et de loisirs [REC] ».

De plus, la parcelle est affectée par :

- une zone de servitude « Urbanisation – coulée verte » au nord-ouest de la parcelle cadastrale et
- une « zone de servitude urbanisation – corridor écologique » au sud de la parcelle.

Le site est affecté par un plan d'aménagement particulier 'quartier existant' (PAP QE) « zone de sport et de loisir ». La surface pouvant accueillir des bâtiments respectivement des installations sportives et de loisirs est encerclée en grande partie par des zones protégées du point de vue environnemental. Il s'agit donc d'un site d'une certaine valeur environnementale sur lequel la construction d'un hôtel et d'infrastructures et installations sportives est actuellement prévue. Les constructions doivent par conséquent s'intégrer de manière harmonieuse et sensible dans l'environnement naturel adjacent.

Le projet proposé est d'une grande envergure. Le complexe se compose :

- d'un bâtiment principal (R+4) avec 3 ailes de 80 mètres de longueur chacune - donc plus ou moins d'une longueur de 210 mètres - hébergeant des chambres d'hôtel (522 chambres), restaurants, commerces, un centre de conférences (capacité 4.476 personnes), un club discothèque & lounge (capacité 400 personnes), un hall sportif (50 personnes) et une piscine extérieure sur le toit ;
- d'un bâtiment spa et fitness - forme cylindrique diamètre 48 mètres ;
- d'un bâtiment staff semi-enterré de 80 mètres de longueur pour 40 personnes ;
- d'installations extérieures de sport et de loisirs : amphithéâtre, piscine, cours de tennis, beach-volley, parcours fitness, etc. ;
- d'un parking couvert et d'un parking extérieur (capacité de 477 emplacements).

Le long de la zone « coulée verte », le projet prévoit un parking extérieur. Etant donné que la zone de la coulée verte n'est pas indiquée sur les plans des sous-sols, il n'est pas possible de voir si la coulée verte a été respectée lors de la planification des parkings au sous-sol. Ceci doit être le cas si le projet se veut respecter la renaturation de la Weierbaach.

Le projet tel que planifié a des impacts dans les domaines suivants :

BIODIVERSITÉ – PAYSAGE

Le projet proposé contribue à la fragmentation des espaces naturels et du paysage étant donné que les constructions sont à considérer comme des installations linéaires. Selon le rapport, le projet atteint un degré de scellement de 41% selon les règles techniques allemandes DWA A117 (voir rapport p: 139). Or, selon les prescriptions du PAP QE, la construction de bâtiments fermés est admise sous condition que ces constructions n'occupent pas plus de 15% de la superficie de la parcelle ou partie de la parcelle classée dans cette zone.

Le projet ne tient pas entièrement compte de la zone de servitude « urbanisation – corridor écologique » du PAG, qui vise à réserver les surfaces nécessaires à la réalisation d'espaces verts destinés à développer et/ou à maintenir le maillage écologique et un aménagement paysager. En effet, le projet prévoit la construction respectivement l'aménagement

- de l'accès principal depuis le réseau routier ainsi que la rampe pour sortir du parking souterrain,
- de plusieurs bouts de bâtiments,
- d'installations sportives (pétanque, badminton, volleyball de plage),
- d'un chemin piéton illuminé

à l'intérieur du corridor écologique le long de la zone forestière. Face à ces aménagements prévus, il faudra évaluer si un besoin de reclassement existe.

Des zones « habitat espèces d'intérêt communautaire » ont été identifiées (chauve-souris, grenouille rousse). Selon le rapport, la probabilité d'un risque dans la phase d'exploitation lié à l'impact de l'exploitation sur les habitats d'espèces, et plus particulièrement des espèces

protégées est très haute, de très haute intensité, d'une étendue moyenne et permanente (voir tableau p. 125). Dû à la destruction permanente de ces habitats, un bilan négatif de 365.403 écopoints en résulte. Selon les experts, des possibilités de compensations in situ existent pour compenser 54.441 points. Le restant de 311.962 écopoints serait compensé par une taxe compensatoire dans le pool compensatoire. Il convient dès lors de clarifier les modalités de la compensation : Quel pool sera utilisé : national ou régional ? A quel endroit ? Quel sont les délais de réalisation ?

LUMIÈRE

Un concept d'éclairage extérieur est proposé par le bureau paysagiste. Selon le rapport, l'éclairage prévu pourrait avoir une incidence sur la biodiversité (probabilité moyenne, intensité moyenne, étendue moyenne et permanente, voir tableau p. 124). Il convient donc d'analyser les possibilités pour réduire ou éviter cette incidence par un concept d'éclairage différent. Une réduction de l'éclairage pourrait aussi contribuer à la réduction de consommation d'énergie.

ENERGIE

Le règlement grand-ducal du 9 juin 2021 concernant la performance énergétique des bâtiments est entré en vigueur le 1^{er} juillet 2021. Ledit règlement grand-ducal a été modifié par règlement grand-ducal du 30 juin 2022.

L'autorisation de construire dans le cadre du présent projet a été demandée avant le 1^{er} juillet 2022. Etant donné que la réception définitive, respectivement le début de l'utilisation des immeubles se situera après le 31 décembre 2023, le nouveau calcul de performance énergétique et le nouveau certificat de performance énergétique à remettre au bourgmestre doivent, suivant les dispositions transitoires du règlement grand-ducal précité, être établis en tenant également compte de la méthodologie prévue par le règlement grand-ducal modifié du 9 juin 2021.

Or, selon le rapport d'évaluation, le concept énergétique soumis a uniquement été développé sur la base du règlement grand-ducal du 31 août 2010 concernant la performance énergétique des bâtiments fonctionnels et non sur base de la réglementation actuelle, de laquelle il doit cependant aussi être tenu compte. Selon le certificat de performance énergétique fourni en annexe du rapport EIE, le bâtiment fonctionnel dispose d'une performance énergétique de classe C. Or, selon le règlement grand-ducal modifié du 9 juin 2021, le nouveau standard énergétique (nZEB) correspond à des bâtiments dont la consommation d'énergie est quasi nulle, ce qui correspond à la classe A.

Ainsi, le principe du concept énergétique se limite à reproduire les conditions minima de performances en appliquant les caractéristiques du bâtiment de référence selon le règlement grand-ducal du 31 août 2010. Ceci conduit à l'utilisation de pompes à chaleur avec un appoint au gaz et des valeurs minimales U des éléments de l'enveloppe bâtie, indiquant la capacité d'isolation, inférieure aux seuils applicables à l'heure actuelle.

Selon le rapport, il est prévu de mettre en place des panneaux photovoltaïques. Cependant, il n'y a aucune indication sur la performance des panneaux photovoltaïques et sur le type de pompe à chaleur utilisé. Selon le rapport, il est aussi prévu de végétaliser les toitures pour la compensation des écopoints. De plus amples informations sur l'utilisation de la toiture en termes de surface de m² pour les panneaux photovoltaïques, pour les installations techniques et pour la végétalisation sont nécessaires. Les potentiels de synergie entre la mise en place de panneaux photovoltaïques et la végétalisation doivent être exploités au maximum.

En général, des informations plus concrètes concernant l'utilisation des potentiels de production d'énergie renouvelables sont nécessaires pour donner un avis sur le concept énergétique. Par exemple, il serait important de savoir quel type de pompe à chaleur sera choisi. En cas d'une pompe à chaleur géothermique, les impacts sur les eaux souterraines sont à analyser. De même, des informations supplémentaires concernant la consommation d'énergie engendrée par les piscines extérieures et les aménagements extérieurs pourraient être utiles afin de pouvoir évaluer le concept énergétique.

Considérant l'envergure du projet et des espaces extérieurs, ainsi que les besoins de puissance de chauffage en hiver (2.500 kW) et de puissance de refroidissement en été (3.000 kW), on peut s'interroger sur la possibilité de pousser le concept énergétique plus loin en intégrant des capacités de stockage de chaleur saisonnier, soit sous forme de « Eisspeicher », soit sous forme de sondes géothermiques, lesquels seraient régénérés en été grâce à la chaleur à évacuer par la climatisation et susceptibles de servir de sources chaudes en hiver, permettant ainsi d'accroître l'efficacité énergétique des pompes à chaleur, d'en réduire la consommation électrique et de s'affranchir du besoin de chaudières d'appoints au gaz.

SOL

Le volume à excaver a augmenté considérablement depuis le screening EIE. Au lieu de 160.000 m³, maintenant un volume de 495.000 m³ de matières nécessite d'être encavé. Un parking souterrain de 23.252 m² (34% de la surface totale) pour 416 emplacements est prévu. Aussi, la salle de conférences et le hall sportif se trouvent aux niveaux -2 et -1. 30.000 m³ de déblais seront utilisés sur le site comme remblais de talus de stabilisation, 20.000 m³ sur le site ex-Agrocenter à Mersch. Pour le restant des déblais (395.000 m³), un site est encore à déterminer. La mise en place d'activités au sous-sol diminue certes l'impact paysager, mais une planification durable cherche aussi à minimiser les déblais ainsi que l'imperméabilisation des sols. Le volume à excaver est aussi critique face à la présence d'eaux souterraines (voir rapport p. 93).

EAUX

Le projet proposé ne tient pas compte de la présence d'eaux souterraines. Selon le rapport du Grundbaulabor Trier (2021, p. 14), le système d'étanchéité « cuve blanche » est à appliquer pour toutes les constructions souterraines. En plus, la topographie du site sera modifiée considérablement. C'est la raison pour laquelle le système d'étanchéité cuve blanche devra être agrandi au-delà des limites des bâtiments. Pendant la phase d'exploitation, un anneau de drainage doit être mis en place. De plus, étant donné que le niveau d'une grande surface verte extérieure sera abaissé (création de nouveaux points bas sur le site) et qu'il n'est pas possible de mettre en place un système de drainage, des risques d'accumulation d'eaux existent. Un système de pompe doit être mis en place (voir étude Grundbaulabor Trier, 2021 p. 22 et 23), ce qui constitue une mesure allant à l'encontre des objectifs en matière d'économies d'énergie. Un degré de scellement de 41% (en surface) est atteint et la probabilité d'un risque lié à l'imperméabilisation du sol est très haute, et le risque d'une intensité moyenne, d'une étendue moyenne et durée permanente (voir tableau p. 126). Etant donné la mise en place du système d'étanchéité « cuve blanche » au sous-sol sur une grande partie du site au-delà des limites des bâtiments construits, le degré de scellement souterrain sera encore plus haut.

Le projet doit être repensé de manière à réduire la mise en place d'infrastructures (telles que la cuvée blanche et la mise en place d'un système de pompe) qui contribuent à imperméabiliser les surfaces au sous-sol ainsi qu'à l'augmentation de la consommation d'énergie. En général, le projet ne semble pas du tout approprié par rapport aux caractéristiques hydrologiques et par rapport au potentiel du site (voir Plan Vert) pour la création de zones de rétentions permettant de

réduire le risque d'inondation sur le territoire de la Ville de Luxembourg. Selon le rapport : « Bien qu'étant localisé en dehors d'une zone inondable, la proximité du cours d'eau Weierbaach ne permet pas d'exclure un risque d'inondations ou de remontée de nappe phréatique durant l'exploitation du complexe de la Forêt d'Or ».

En ce qui concerne les eaux usées, le tableau en page 52 indique une charge polluante maximale de 2.317 EH (ce qui correspond à environ 12 l/s). Une charge supérieure a été prévue (17 l/s) pour le dimensionnement de la station de pompage Drosbach, ainsi que pour les calculs de débits du Midfield. Pourtant, le tableau ne considère point la capacité maximale des 4.500 personnes des salles de conférences (p. 42). En ajoutant encore cette charge ($4.500 \times 0,25 = 1.125$ EH), on arrive à un débit de 17 l/s, donc le débit qui a bien été considéré pour les calculs de notre Service Canalisation.

Il a été mentionné dans l'étude que la station d'épuration à Beggen aurait les capacités nécessaires après son extension. Sur demande, le Service Canalisation a fourni en mars 2022 le planning des travaux d'extension de la station d'épuration à Beggen. Selon les calculs du Service Canalisation, une charge polluante de 1.273 EH (charge réservée à la station d'épuration) a été prise en compte pour le complexe Forêt d'Or. Selon l'étude en question, une charge moyenne de 1.083 EH et une charge de pointe de 2.317 EH serait à prévoir. Cette pointe représente un scénario relativement non réaliste, ce scénario considérant que le complexe entier (hôtel, restaurant, etc.) serait au grand complet. Vu qu'on a ici une très grande zone attenante, les charges de pointes sont lissées le long de la journée, ce qui nous amène à affirmer que les charges de pointes ne sont pas critiques.

Les eaux pluviales et les eaux grises seront récupérées et réutilisées. Trois bassins de rétention sont prévus et le projet tient compte du projet de renaturation du Weierbaach déjà réalisé. Selon le rapport, il convient d'analyser l'impact potentiel des culées de la passerelle piétons par rapport aux mesures de renaturation du ruisseau Weierbaach, telles que réalisées lors de la construction du Stade de Luxembourg.

En ce qui concerne l'alimentation en eau potable du projet en question, le débit de pointe demandé de 52 m³/h respectivement 14,44 l/s peut être assuré. Selon le calcul de débit, le diamètre interne du raccordement est déterminé à 80 mm et le type de compteur est fixé pour un débit permanent de $Q_3 = 63$ m³/h. Il est rappelé que le réseau d'eau public de la Ville est à considérer comme source d'eau unique selon la norme ILNAS-EN 12845 :2015+A1 :2019. Par ailleurs, on peut confirmer que le projet « Forêt d'Or » ne se trouve pas dans les futures zones de protection du forage Tubishof.

BIOCLIMAT

Le projet est implanté devant des axes d'écoulement d'air frais, se déplaçant depuis les zones forestières situées au sud vers la Ville de Luxembourg au nord. La parcelle entière est considérée comme zone de production d'air froid et frais (voir indications du plan vert en haut). Selon le rapport, la volumétrie pourrait nuire au bon écoulement de l'air frais. Une analyse de l'impact de la volumétrie choisie (3 ailes respectivement barres longues) sur les écoulements d'air frais permettrait de s'assurer que le bâtiment principal ne constitue pas une barrière considérable pour la ventilation urbaine des quartiers de la Ville de Luxembourg. Vu le changement climatique, les projets sur le territoire la Ville de Luxembourg doivent être planifiés de manière à contribuer à réduire la surchauffe et à éviter la création d'îlots de chaleur.

Une configuration en plusieurs unités serait plus favorable à la préservation des flux d'air sans nuire à l'efficacité énergétique.

SANTÉ HUMAINE

Le bâtiment pour héberger le personnel est semi-enterré. Il est à souligner que les planifications de ce bâtiment doivent prendre en compte les consignes du règlement sur les bâtisses et qu'un éclairage naturel des chambres existe pour des raisons de santé et d'économie d'énergie.

MOBILITÉ & BRUIT & QUALITÉ DE L'AIR

La capacité des parkings (477 emplacements prévus) est grande par rapport aux exigences minimales dans les dispositions du PAG.

En ce qui concerne le nombre d'emplacements de stationnement à fournir, il convient de se référer aux dispositions de l'article 33 de la partie écrite du plan d'aménagement général (PAG), qui dispose ce qui suit:

« Doivent être fournis:

...

b) pour les crèches, les commerces, cafés et restaurants :

- 1 emplacement par tranche de 100 m² de la surface construite brute ;

...

c) pour les bureaux et administrations:

- au maximum 1 emplacement par tranche de 175 m² de la surface construite brute et au minimum 1 emplacement par tranche de 300 m² de la surface construite brute ;

...

d) pour les établissements à caractère artisanal et industriel :

- 1 emplacement par tranche de 150 m² de la surface construite brute ;

e) pour les établissements d'hébergement collectif, les hôtels, les constructions hospitalières, de gériatrie et centres intégrés pour personnes âgées :

- 1 emplacement par tranche de 3 chambres.

...

Peuvent être fournis:

f) 1 emplacement supplémentaire par tranche de 12 m² de la surface exploitable nette pour un auditorium ou une salle de conférence publics ou privés aux sièges fixes, ou gradins escamotables, sous condition que ces auditoriums / salles de conférence soient mis gracieusement à disposition à des associations ayant leur siège sur le territoire de la Ville, qui en font la demande, pour l'organisation de manifestations à caractère culturel, scientifique ou philanthropique.

... ».

En se basant sur les différentes dispositions prévues par l'article 33 du PAG précité pour effectuer le calcul des emplacements à prévoir sur le site dudit projet et cela de façon totalement distincte pour chaque fonction y programmée, le complexe hôtelier et de loisirs « Forêt d'Or » affiche un total de 477 emplacements de stationnement pour les besoins des visiteurs, réparti sur les trois sous-sols du parking souterrain privé.

Il s'agit d'une addition des différents chiffres découlant de l'article 33 du PAG.

On pourrait évidemment considérer que comme ce complexe réunit simultanément dans une même structure plusieurs fonctions, une grande partie des emplacements de stationnement dont disposera le complexe, sera occupée par des usagers fréquentant à la fois plusieurs de ces fonctions. De ce fait, on pourrait ne pas strictement considérer chacune de ces fonctions comme distincte et isolée pour établir le nombre d'emplacements nécessaire. Ainsi, un nombre important d'emplacements pourra faire l'objet d'un usage multiple par différentes catégories de visiteurs tout au long d'une seule et même journée.

D'autre part, le complexe prévu sous rubrique sera de par sa localisation idéalement situé en matière de desserte par les transports en commun. En effet, le tramway circulera au droit du projet en question et à proximité immédiate se trouvera le nouveau parking avec pôle d'échange desservi par les bus. Il y a donc lieu de retenir qu'à terme, ce site sera idéalement desservi par les transports publics.

Une réduction du nombre d'emplacements de stationnement pourrait contribuer à réduire le volume des déblais.

L'impact des parkings au sous-sol sur le ruisseau « Weierbach » renaturé doit également être évité.

CONCLUSION

Le projet soumis apportera certes une plus-value en matière d'attractivité de la Ville de Luxembourg au niveau de l'hôtellerie, du commerce et des loisirs, mais au vu des considérations actuelles en matière de développement durable et d'optimisation de la performance énergétique pour atteindre une réduction de l'empreinte carbone, l'envergure du projet serait à reconsidérer.

Veillez agréer, Madame la Ministre, l'expression de ma parfaite considération.

Le Bourgmestre,



Le Secrétaire,



