

# ROUT LËNS, NOUVEAU QUARTIER À ESCH-SUR-ALZETTE

Un nouveau quartier de 3000 habitants va voir le jour à Esch-sur-Alzette, sur le site dit de la « Lentille Rouge », sous l'impulsion du développeur Iko. Un futur quartier qui sera durable, humain et connecté.

**Auteur** Céline Coubray

L'ancien site industriel Rout Lëns, situé à Esch-sur-Alzette, va connaître un nouveau développement. D'une surface de 10,5 hectares, ce site n'est plus en activité depuis près de 40 ans. ArcelorMittal a cédé les terrains au développeur Iko Real Estate, qui va travailler en partenariat avec le groupe sidérurgiste et la Ville d'Esch-sur-Alzette. Afin d'avancer concrètement et professionnellement sur le projet, Iko Real Estate a missionné une équipe conceptrice pour dessiner le futur de ce quartier. Du côté des architectes, urbanistes et ingénieurs, on trouve A2M, Bruck + Weckerle Architekten, Moreno Architecture et Best. À cette équipe s'ajoutent les paysagistes de Babylone, et les urbanistes, sociologues et facilitateurs de projets de CityTools. Pour inspirer ces professionnels et créer un lien fort avec le voisinage, une consultation citoyenne est organisée.

## UN QUARTIER MIXTE

Le futur quartier sera mixte. Il accueillera une école, des commerces et services de proximité, des espaces de travail, des logements aux typologies variées, des équipements publics (maison relais, crèche), des équipements de loisirs (terrains de sport, cafés et restaurants...), des espaces publics et des espaces verts.

« Je me suis demandé comment je voudrais habiter si j'étais enfant, jeune, adulte, senior... Tout en considérant la mixité sociale, qui est essentielle au Luxembourg pour tirer les moins favorisés vers »



◀ Le site Rout Lëns est un ancien site industriel d'ArcelorMittal.

Vue aérienne du site d'Esch encore en activité sur laquelle on distingue bien la halle des turbines.



Photos : Nadia Ghemmi, CNA



La halle des turbines, > construite en 1901, est la figure de proue de la Lentille Rouge.

La forme remarquable du poste d'aiguillage sera utilisée au profit de l'environnement et de la biodiversité locale.

Photos : André Lejone

le haut, explique Eric Lux, CEO d'Iko. Nous avons aussi intégré dans nos réflexions le coût du logement, qui est un vrai problème pour le développement futur du Luxembourg.» Pour la commune, à laquelle 25 % des terrains sont cédés, le vaste espace permettra d'accueillir une nouvelle école, qui sera d'ailleurs le premier bâtiment construit.

Les espaces publics font l'objet d'une attention toute particulière, car ils sont essentiels pour favoriser une vie de quartier animée et conviviale. Une nouvelle piazza sera créée et deviendra le cœur futur de l'ensemble. « Par ailleurs, le site ne pourra correctement fonctionner que si nous parvenons à créer de la porosité avec les rues alentour. Il faut donc créer des liens avec le centre-ville, le quartier Grenz/Hiehl et le Gaalgebierg. C'est une occasion unique de désenclaver la ville vers le sud », explique Sebastian Moreno-Vacca d'A2M.

Ce terrain est aussi le symbole d'un passé sidérurgique florissant et qui ne devrait pas tout à fait perdre son caractère grâce à la conservation de certains éléments ou bâtiments existants. Au total, cinq bâtiments seront remis en état et trouveront une nouvelle fonction: la halle des turbines, le magasin TT, la halle des soufflantes, le poste d'aiguillage et le mur d'enceinte.

Le logement sera pensé comme un service, et non forcément un bien. « Dans le futur, tout le monde ne voudra pas forcément être propriétaire, mais recherchera des solutions, des services, constate Eric Lux. Nous allons proposer notamment des vrais produits de location, bien dimensionnés, pour que le lieu soit un lieu de vie durable et non temporaire. Nous pensons aussi aux personnes de passage, au troisième âge, aux familles... Le succès ne pourra se mesurer que 20 ans plus tard, auprès des jeunes qui auront vécu depuis leur naissance dans le quartier. S'ils souhaitent continuer à y vivre, nous aurons réussi. »

### UN QUARTIER VERT

Une approche environnementale globale est envisagée pour ce projet. « Nous avons décidé que la notion de 'sustainable' ne serait pas qu'un mot, >





mais ferait partie de la stratégie. Nous avons décidé de l'intégrer tout en anticipant les besoins des futurs utilisateurs», affirme Eric Lux.

L'ambition est de réduire au maximum l'empreinte carbone et de consacrer des efforts particuliers à la gestion de l'eau. Même si elle est actuellement enterrée, l'Alzette coule à proximité. Le site bénéficie aussi d'une situation légèrement en hauteur, qui offre un point de vue sur l'ancienne piscine en plein air Era. En plus d'être un thème développé par les paysagistes, l'eau sera également abordée du point de vue des ressources et de la consommation.

Par ailleurs, l'approche écologique se ressentira aussi dans la création de nombreux espaces verts. Il y aura donc une continuité bleue, mais aussi une continuité verte sur le site de Rout Lëns. La voiture sera repoussée au second plan pour créer des espaces publics de qualité incitant à la rencontre.

Il faut désormais que le site soit dépollué, avant que les travaux de terrassement puis de construction ne puissent être lancés.

Des événements temporaires pourraient aussi peut-être voir le jour, en préfiguration du devenir de ce nouveau quartier dont les travaux pourraient s'étaler sur une dizaine d'années. ■

^  
L'architecture très typée de la halle des soufflantes, bâtie au 20<sup>e</sup> siècle, en fait un symbole fort du site.

Le magasin TT présente incontestablement un intérêt architectural, patrimonial et historique.

Photos : André Le On

