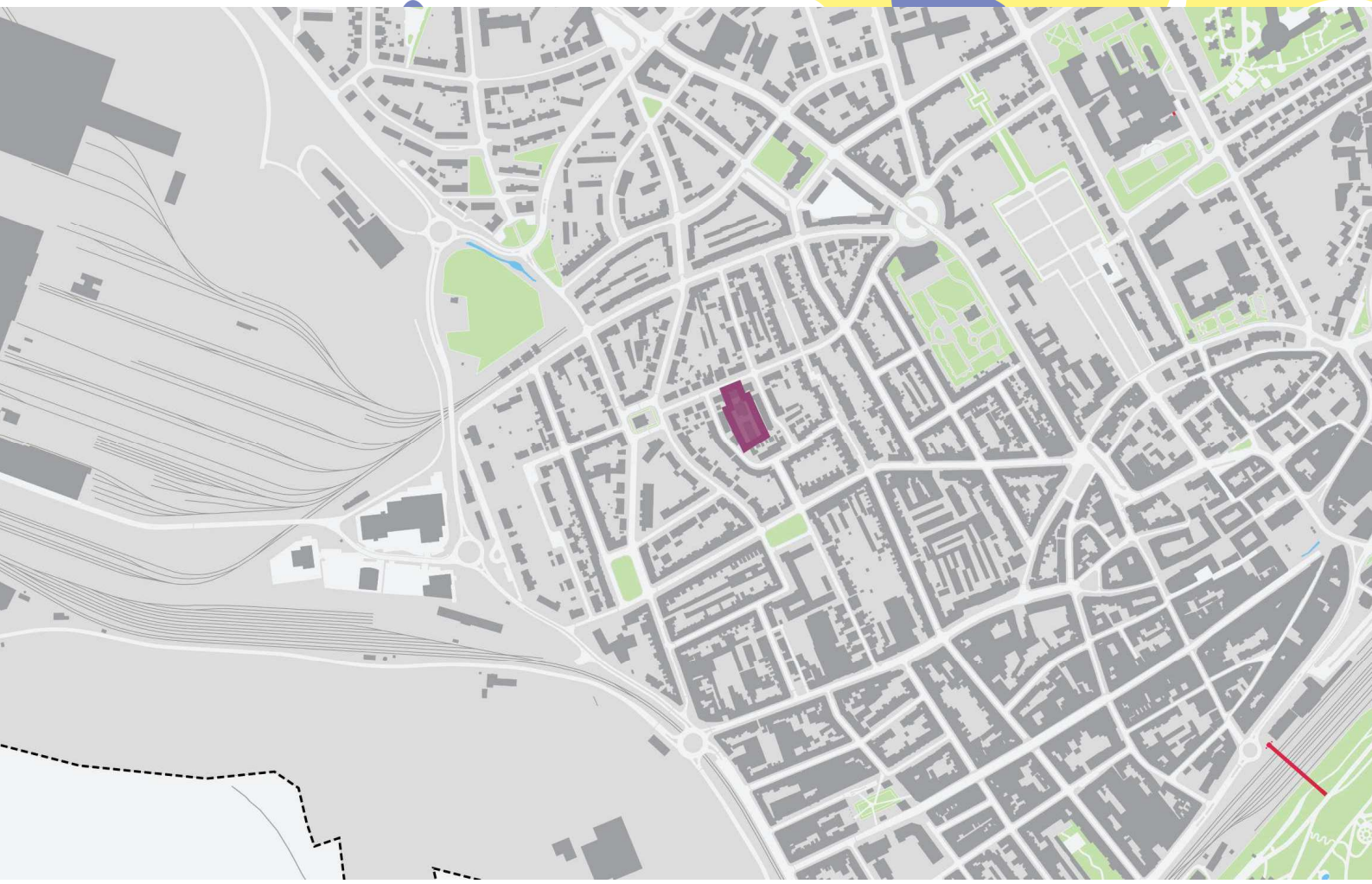
ESCH-SUR-ALZETTE, 8 MARS 2019

ESCH,
VILLE
OUVERTE

21. SCHEMA DIRECTEUR
USINE II



ESCH

INDEX

1. IDENTIFICATION DES DIRECTIVES RELATIVES AUX CONDITIONS DE CONSTRUCTION URBAINE ET AU DÉVELOPPEMENT

2. CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

3. CONCEPT DE MOBILITÉ ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

4. CONCEPT PAYSAGER ET ÉCOLOGIQUE

5. CONCEPT DE MISE EN OEUVRE

6. CRITÈRES DE DURABILITÉ

7. REPRÉSENTATION AU PAG / MESURES DE CONSTRUCTION (REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE DU DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL)

8. RÉFÉRENCES

1. IDENTIFICATION DES DIRECTIVES RELATIVES AUX CONDITIONS DE CONSTRUCTION URBAINE ET AU DEVELOPPEMENT

1.1 Conditions de planification urbaine

Schéma directeur - Rue de l'Usine II
Lageplan 1:25 000

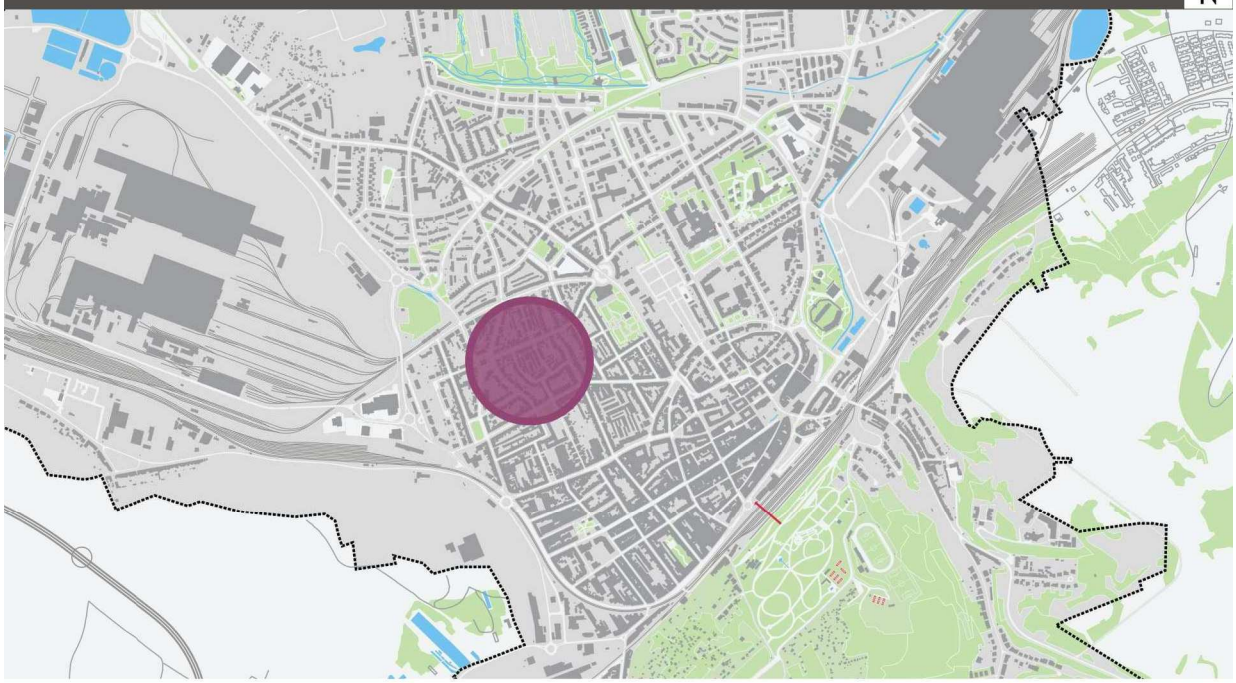


Schéma directeur - Rue de l'Usine 1:10 000
Lageplan / Stadtviertel: Uecht

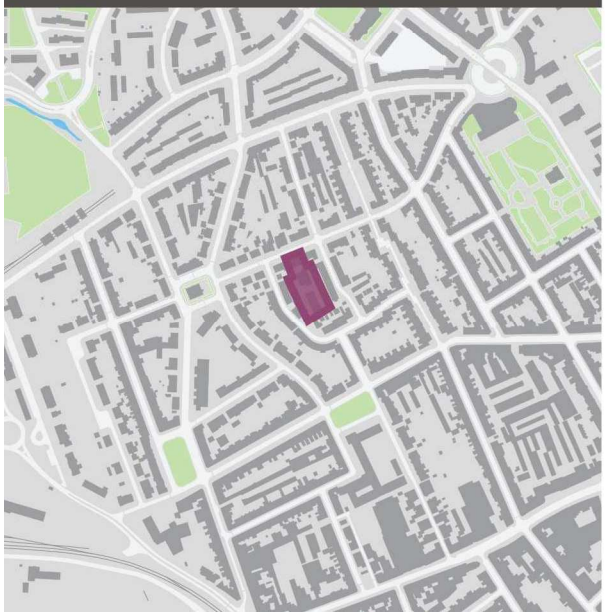


Schéma directeur - Rue de l'Usine II 1:5000
Gesamtfläche: 0,28 ha

	Description	▪ Le projet est localisé rue de l'Usine à hauteur des n°53 et 55. Le périmètre du projet est actuellement utilisé autour de trois fonctions (logements, bureaux et stationnement). ▪ Le projet est exclusivement situé sur une parcelle privée. ▪ Le projet peut être subdiviser en trois zones selon les fonctions utilisées actuellement et dans le concept planifié. ➔ ▫ La zone dénommée par la suite « Zone A » se réfère à la partie de l'îlot qui est en front de rue actuellement rue de l'Usine. Il reprend des fonctions de logement et de bureau actuellement. ➔ La zone dénommée par la suite « Zone B » couvre la partie en milieu d'îlot utilisée actuellement pour l'activité de bureau d'architecture. ➔ ▫ Enfin, la zone « Zone C » reprend l'arrière d'îlot qui pour le moment est entièrement dédié au stationnement
1.2	Stratégie de développement	▪ La Zone A reste dans une configuration existante. Le projet n'a pas pour but de modifier sensiblement cette zone. Ainsi l'élément identitaire existant est à préserver. L'activité de bureau au rez-de-chaussée persistera, tout comme les logements en étages. L'accès carrossable latéral n'est pas modifié dans cette zone. ▪ La Zone B actuellement occupée par les bureaux, par une annexe composée essentiellement de garages, l'accès carrossable et des espaces verts. Les bureaux, l'accès

		carrossable et des espaces verts ne seraient pas modifiés. L'activité nécessite un agrandissement, par conséquent l'annexe sera transformée. L'emprise de l'accès carrossable serait accrue, afin de pouvoir réaliser une rampe d'accès à un parking en ouvrage présent en Zone C. ▪ La Zone C pourrait accueillir des services (en particulier un espace de co-working), du logement, un accès carrossable avec aire de retournement pour les services de secours et du stationnement privé enterré au sein d'un parking en ouvrage.

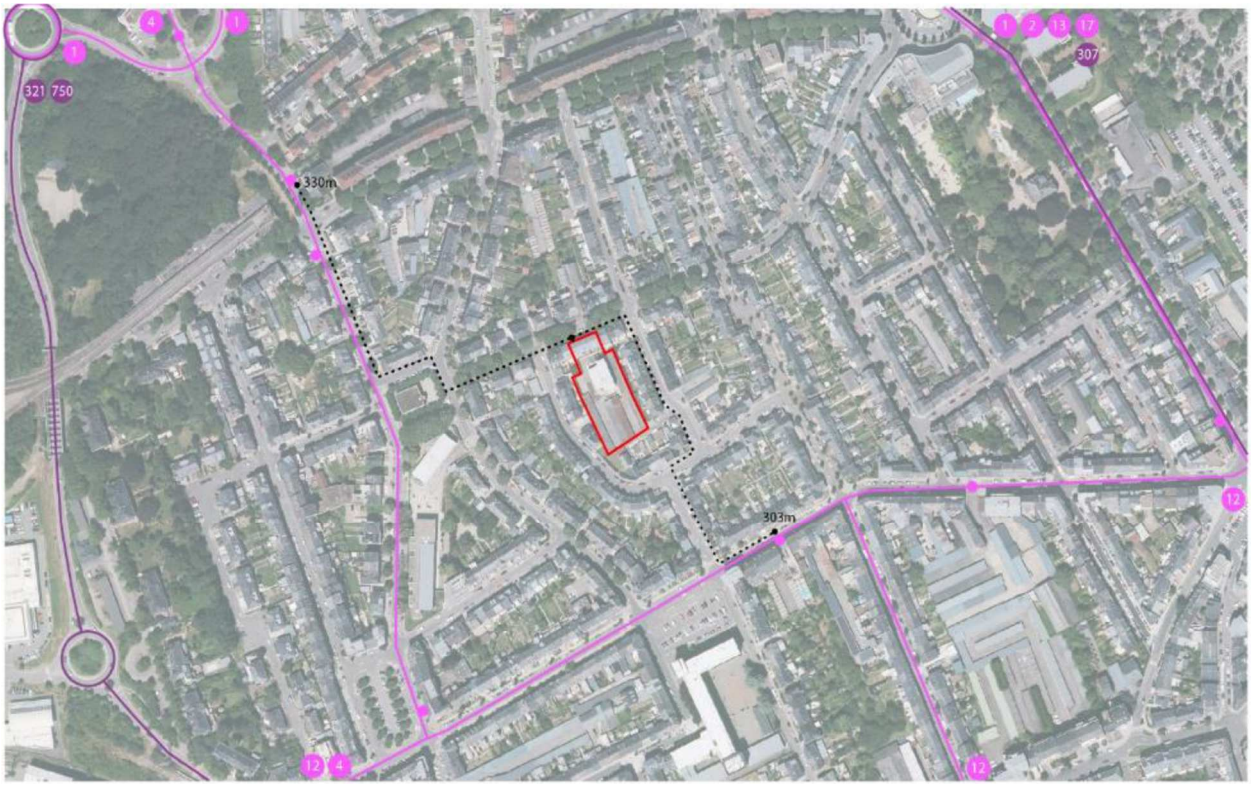
2. CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

2.1	Identité	La zone accueille une mixité fonctionnelle et une mixité de typologie de bâti.
2.2	Programme de développement urbain	▪ Zone A: Immeuble avec mixité fonctionnelle (bureau au RDC et 5 logements en étage). Immeuble à conserver. ▪ Zone B : Bureaux existant à conserver. Annexes à réhabiliter (volumétrie à conserver). ▪ Zone C : Services (Espace de co-working). Logement. Parking privé.
2.3	Surfaces à céder	Il n'y a pas de surfaces à céder.
2.4	Localisation, programme et caractéristiques des espaces publics	L'îlot est dans son intégralité un espace privé. Aucun espace public est sur le site.
2.5	Liaisons inter et intra quartiers au regard des fonctionnalités urbaines	▪ Les connexions inter-quartiers sont urbaines et utilisent l'espace publique existant (voirie et trottoir). ▪ Dans la parcelle, le nombre de passage est limité. Les liaisons piétonnes et motorisées reprennent l'utilisation partagée existante.
2.6	Degré de l'utilisation de l'espace et intégration dans le bâti existant	Le degré d'utilisation de la parcelle est orienté dans une volonté d'établir une mixité des fonctions professionnelles et habitat.
2.7	Centralité : Fonction, densité et espaces non-construits	Sans objet.
2.8	Distribution des densités	▪ Dans la zone A, il n'y a aucune une modification par rapport à l'existant. L'immeuble compte 5 logements et 1 bureau. ▪ La Zone B comporte dans la partie existante du bureau composé de 45 postes et l'annexe pourra accueillir 10 postes

		supplémentaires. ▪ La Zone C pourra accueillir 5 logements et un espace co-working pour un équivalant de 50 postes de travail.
2.9	Typologie du bâti	▪ Zone A : Immeuble à appartements (III+1C) avec mixité activité de service en RDC. ▪ Zone B : Immeuble dédié à l'activité (III). ▪ Zone C : Immeuble mixte avec deux étages dédiés à l'activité et le dernier étage au logement (III).
2.10	Mesures visant à réduire les nuisances existantes et projetées	▪ La mesure de développement urbain proposée n'entraîne aucune perte de valeur. ▪ Le parking sous-terrain bénéficie aux logements existants et futurs, ainsi qu'à l'activité professionnelle sur le site. Ce facteur permet de réduire l'impact de l'activité professionnelle sur le stationnement public.
2.11	Séquences visuelles et situation d'entrée	Sans objet.
2.12	Éléments structurels et naturels protégés ou à conserver	Aucun élément naturel à conserver. Le mur mitoyen délimitant la propriété privée est à maintenir.

3. CONCEPT DE MOBILITÉ ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

3.1	Liaisons	▪ L'unique accès au site se fait sur le domaine public se fait à hauteur de la rue de l'usine. ▪ À l'intérieur du site, une voie d'accès adaptée aux véhicules d'intervention est effectuée avec une aire de retournement. L'organisation de l'entièreté du stationnement est réalisée en souterrain.
3.2	Hiérarchie des voies	Sans objet.
3.3	Espace de stationnement	▪ 1,5 place de stationnement par logement et 1 place pour 40 m2 de surface dédiée à l'activité de bureau sont requises dans le Règlement des bâtisses. ▪ Un parking souterrain est construit avec un accès carrossable. Celui-ci accueillera l'entièreté du stationnement résidentiel et professionnel du site. Ainsi un minimum de 47 emplacements au sein du parking en ouvrage est prévu. Un maximum de 85 est envisagé.

		▪ 5 emplacements vélos sont prévus.
3.4	Accès aux transports publics	▪ Le site est desservi par des lignes de bus TICE dans un rayon de 330 mètres. Le bus connecte le site au Centre-Ville, à la Gare et à Belval.
		
3.5	Infrastructures techniques, notamment sur l'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales	▪ Les Zones A et B étant déjà existantes l'évacuation des eaux (pluviales et usées) est déjà reliée au réseau existant. ▪ La Zone C est à relier au réseau existant.

4. CONCEPT PAYSAGER ET ÉCOLOGIQUE

4.1	Intégration paysagère	Sans objet.
4.2	Maillage écologique et corridors verts	Sans objet
4.3	Biotopes à préserver	Sans objet.

5. CONCEPT DE MISE EN OEUVRE

5.1	Programme de mise en oeuvre	Sans objet.
5.2	Faisabilité	Le projet se trouve entièrement sur une parcelle privée déjà

		viabilisé.
5.3	Phasage	▪ La Zone A est entièrement réalisée. ▪ Zones B et C : Transformation des garages pour annexe des bureaux. ▪ Démolition des garages existants ▪ Construction du parking souterrain et du futur bâtiment.

6. CRITÈRES DE DURABILITÉ

6.1	Implantation des nouvelles constructions dans le bâti existant	▪ Afin de ne pas créer trop de vues directes sur les propriétés voisines. La hauteur de l'annexe à transformer dans la zone B est conservée. ▪ La nouvelle construction est située à l'arrière du bâtiment accueillant des bureaux.
6.2	Services de proximité et commerces	Le site se trouve dans le quartier Uecht, plusieurs commerces de proximité se trouvent aux alentours du site, en particulier sur la place Victor Hugo et la place Jean Jaurès
6.3	Espaces libres	Surfaces scellées réalisées jusqu'à l'entrée du parking souterrain et l'ensemble des espaces résiduels est aménagé en espace vert.

7. REPRESENTATION AU PAG / MESURES DE CONSTRUCTION (Représentation schématique du degré d'utilisation du sol)

21	SD_Rue de l'Usine II [HAB-1]		
COS	max. 0.4	**CUS**	max. 1.3
CSS	max. 0.9	**DL**	max. 37

COS : Coefficient d'occupation du sol_ *le rapport entre la surface d'emprise au sol des constructions et la surface du terrain à bâtir net*

CUS : Coefficient d'utilisation du sol_ *le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale à bâtir brut*

CSS : Coefficient de scellement_ *le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net*

DL : Densité de logement_ le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut

+/- 10 WE *(unités de logement)*

Le projet étant davantage à caractéristique économique, seul 10 unités de logements sont prévues dans le périmètre. La densité de logement n'a pas réellement de signification.

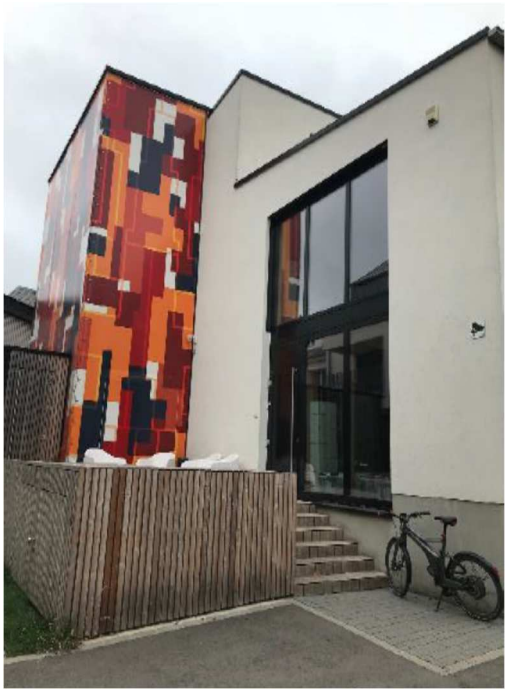
Le coefficient de scellement est haut. Dans le contexte actuel, la surface scellée est de 100%. Ceci ne favorise pas un traitement paysager en profondeur. Bien que les possibilités soient limitées, le projet est toutefois réalisé dans le but d'aménager des espaces verts de qualité. Le but est de réduire la surface de scellement en aménageant des espaces verts au-dessus de la dalle de parking souterrain. Le coefficient est toutefois réduit par tranches de 15% ce qui laisse un CSS haut bien que l'effet visuel vert est réel dans le projet.

8. RÉFÉRENCES

Zone A : Construction existante

Passage latéral – Avec Immeuble à appartement	Passage entre le RDC Bureau de la Zone A et la partie bureau de la Zone B

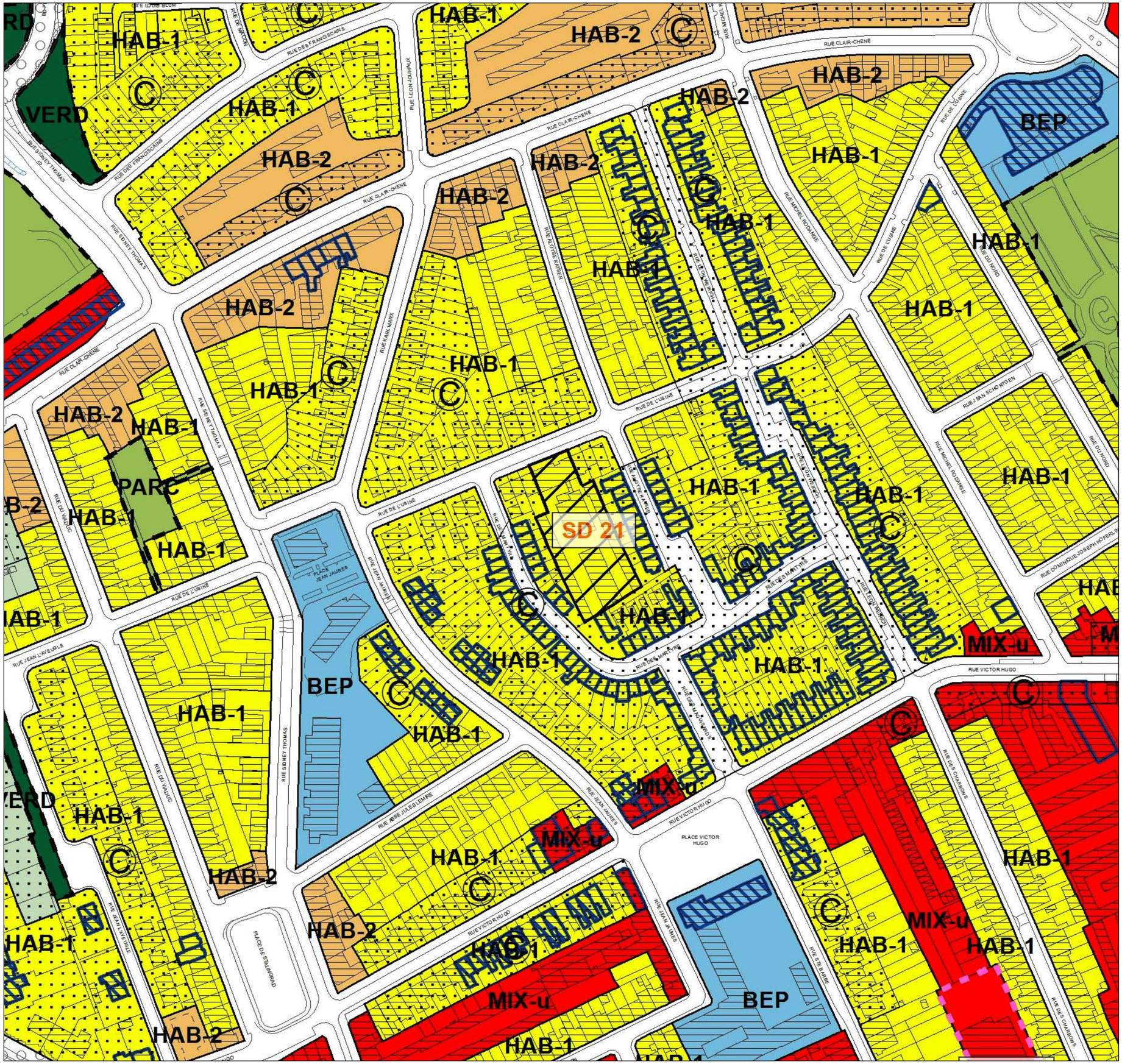
Zone B: Bureaux existant



Zone C: Références pour le co-working (ossature bois)

Ville d'Esch-sur-Alzette

Service du Développement Urbain



Legende

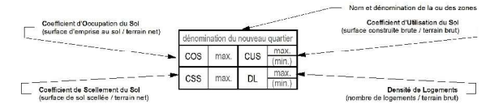
Parcelle cadastrale (1) — immeuble (1) — Délimitation de la zone verte

Délimitation du degré d'utilisation du sol — immeuble en réalisation (1)

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

HAB-1	Zone d'habitation 1	GARE	Zone de gares ferroviaires et routières
HAB-2	Zone d'habitation 2	REC	Zone de sports et de loisirs
MIX-c	Zone mixte urbaine centrale	SPEC-TR	Zone spéciale d'exploitation du Crassier Terre Rouge
MIX-u	Zone mixte urbaine	SPEC-F	Zone spéciale du réseau ferroviaire
BEP	Zone de bâtiments et équipements publics	SPEC-RR	Zone spéciale de rétention et refroidissement
ECO-c1	Zone d'activités économiques communale type 1	SPEC-ST	Zone spéciale de station-service
ECO-c2	Zone d'activités économiques communale type 2	SPEC-TF	Zone spéciale de transport d'énergie électrique
ECO-r	Zone d'activités économiques régionale	SPEC-CH	Zone spéciale centre hospitalier
ECO-n	Zone d'activités économiques nationale	JAR	Zone de jardins familiaux
COM	Zone commerciale		

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier":



Zone verte

AGR	Zone agricole	PARC	Zone de parc public
FOR	Zone forestière (2)	VERD	Zone de verdure

Zones superposées

- Zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP NQ)
- Plans d'aménagement particulier approuvés, à titre indicatif
- Zone d'aménagement différé (ZAD)
- Zone de servitude "urbanisation"
- Zone de servitude "urbanisation - espace public"
- Zone de servitude "urbanisation - isolement/transition"
- Zone de servitude "urbanisation - cours d'eau"
- Zone de servitude "urbanisation - rétention"
- Couloir pour projets routiers (3)
- Couloir pour projets de mobilité douce
- Couloir réservé aux transports en commun (bus, train tram et autres)
- Secteur protégé de type "environnement construit"
- Construction à conserver
- Petit patrimoine à conserver
- Gabarit et / ou élément d'une construction existante à préserver
- Mur à conserver
- Secteurs et éléments protégés de type "vestiges archéologiques"
- Zone de risques naturels prévisibles de type "aboulement miniers"
- Zone à risques concernant la prévention des accidents majeurs impliquant des substances dangereuses (4)
- Zone de bruit (5)

Zones ou espaces definis en exécution de dispositions spécifiques relatives

- à la protection de la nature et des ressources naturelles
  - Zone protégée d'intérêt national - ZPIN (6)
  - Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - Habitats (7)
  - Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - Zones de protection des oiseaux (7)
- à la protection des sites et monuments nationaux (8)
  - Immeubles et objets classés monuments nationaux
  - Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire
- à la gestion de l'eau (9)
  - Zone inondable - HQ 100
  - Zone inondable - HQ extrem

Fond de plan

- Limite de la commune
- Limite de l'État
- Voirie (1)
- Eaux stagnantes (1)
- Cours d'eau (1)
- Sport (1)
- Couloir SES (1)

Sources :
(1) Fond de plan cartographique de la Ville d'Esch-sur-Alzette, mars 2018. Bâtiments mis à jour en janvier 2019.
(2) Base de Données Topo-Cartographique (BD-L-TC), Administration du Cadastre et de la Topographie, 2008. (les forêts ont été partiellement adaptées par a+a)
(3) Projet de Plan Directeur Sectoriel Transports, 2018
(4) Loi du 28 avril 2017 concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses et portant modification de la loi modifiée du 10 juin 1999 relative aux établissements - Inspection du Travail et des Mines.
(5) MDDI - Environnement, Cartographie du Bruit, 2016 (LDEN)/ Routes principales, rail et autoroutes ≥ 65 dBA
(6) Administration de la Nature et des Forêts, ZPIN déclarées, avril 2018
(7) MDDI - Departement de l'Environnement, Zones Natura 2000, Directive Habitats - ZSC - Zones spéciales de conservation, septembre 2015
(8) Service des sites et monuments nationaux, Liste des immeubles et objets bénéficiant d'une protection nationale, état au 16 janvier 2019
(9) Administration de la Gestion de l'Eau, zone inondable, 2018

Ville d'Esch-sur-Alzette

Service du Développement Urbain

Extrait PAG

8 mars 2019

Légende-type du schéma directeur

délimitation du schéma directeur

courbes de niveaux du terrain existant

Concept de développement urbain

Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

Logement

Commerce / services

Artisanat / industrie

Equipements publics / loisir / sport

faible moyenne forte densité

Espace public

Espace minéral cerné / ouvert

Espace vert cerné / ouvert

Centralité

Elément identitaire / bâtiment à préserver

Mesures d'intégration spécifiques

Séquences visuelles - axe visuel

Seuil / entrée de quartier, de ville , de village

Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques

Connexions

Réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)

Mobilité douce (interquartier, intraquartier)

Zone résidentielle / zone de rencontre

Chemin de fer

Aire de stationnement parking couvert / parking souterrain

P Pp Parking public / privé

B G **Transport en commun** (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)

Infrastructures techniques

Axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales

Axe principal du canal pour eaux usées

Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains

Coulée verte

Biotopes à préserver

Repère visuel

Ville d'Esch-sur-Alzette

Service du Développement Urbain

Schéma Directeur

Projet:	**Rue de l'Usine II**
Document:	Schéma directeur / Répartition sommaire des densités
Echelle:	1:1000
Référence:	SD-RUE DE L'USINE II 03.2019 SCHEMA Cartouche
Date:	8 mars 2019