

PLAN D'AMÉNAGEMENT GENERAL - PAG



**MODIFICATION PONCTUELLE
DU PAG ET PAP-QE**
53, 55 Rue de l'Usine



28 avril 2023
Version Saisine

Éditeur / Élaboration

Administration Communale de la Ville d'Esch-sur-Alzette

BP 145

L-4002 Esch-sur-Alzette

Tél. : 27 54 0 1

www.esch.lu



Administration de l'Architecte_Division du Développement urbain et économique

<i>Référence ministérielle</i>	
<i>Modifications</i>	

PRÉAMBULE

La Ville souhaite réaliser une modification ponctuelle de la partie écrite et graphique du Plan d'Aménagement Général (PAG) concernant un terrain sis au N°53-55 de la rue de l'Usine.

Le terrain à reclasser est actuellement classé en « Zone d'habitation 1 » [HAB-1] ensemble avec la zone superposée « zone soumise à un plan d'aménagement particulier nouveau quartier ». Le Schéma Directeur définit pour la zone concernée porte le N°21 « Rue de l'Usine ».

Afin de préserver une diversité d'emplois avec une mixité habitat/activité en site urbain, la Ville propose de classer la partie arrière du terrain en « zone spéciale d'activités économiques – îlots d'entreprises » [SPEC-IE] et de classer la résidence en zone d'habitation 2 » [HAB-2].

Le PAG de la Ville d'Esch-sur-Alzette actuellement en vigueur a été approuvé définitivement en date du 29 octobre 2021 (Réf. : 59C/010/2019)

Cette modification ponctuelle est élaborée conformément aux dispositions légales suivantes :

- loi modifiée du 19 juillet 2004 sur l'aménagement communal et le développement urbain,
- règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un plan d'aménagement général
- règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de la fiche de présentation d'un plan d'aménagement général

L'article 1^{er} du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un plan d'aménagement général stipule que « *Tout plan ou projet d'aménagement général d'une commune est élaboré ou modifié sur base d'une étude préparatoire. L'étude préparatoire élaborée en vue de la modification d'un plan ou projet d'aménagement général peut être limitée aux éléments ayant un impact direct sur la ou les modifications projetées* ».

Le présent document se compose par :

- La justification de la modification
- L'étude préparatoire
- Le projet de modification du PAG, partie écrite, partie graphique

Sommaire

Préambule IV

Justification des modifications **1**

1.	Localisation du terrain	1
2.	Description de la situation existante	3
3.	Justification de l'initiative	4

Etude préparatoire **6**

4.	Analyse de la situation existante	6
4.1	Contexte national, régional et transfrontalier	6
4.2	Démographie	6
4.3	Situation économique	6
4.4	Situation du foncier	6
4.5	Structure urbaine	6
4.6	Equipements collectifs	6
4.7	Mobilité	6
4.8	Gestion de l'eau	6
4.9	Environnement naturel et humain	6
4.10	Plans et projets réglementaires et non réglementaires	6
4.11	Potentiel de développement	6
4.12	Dispositions légales et réglementaires arrêtées au niveau national	7
1.	Concept de développement	8
1.1	Concept de développement urbain	8
1.2	Concept de mobilité	8
1.3	Concept espace vert	9
2.	Schéma Directeur	9

Projet de modification **10**

3.	Partie graphique	10
----	------------------	----

Annexe **14**

JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

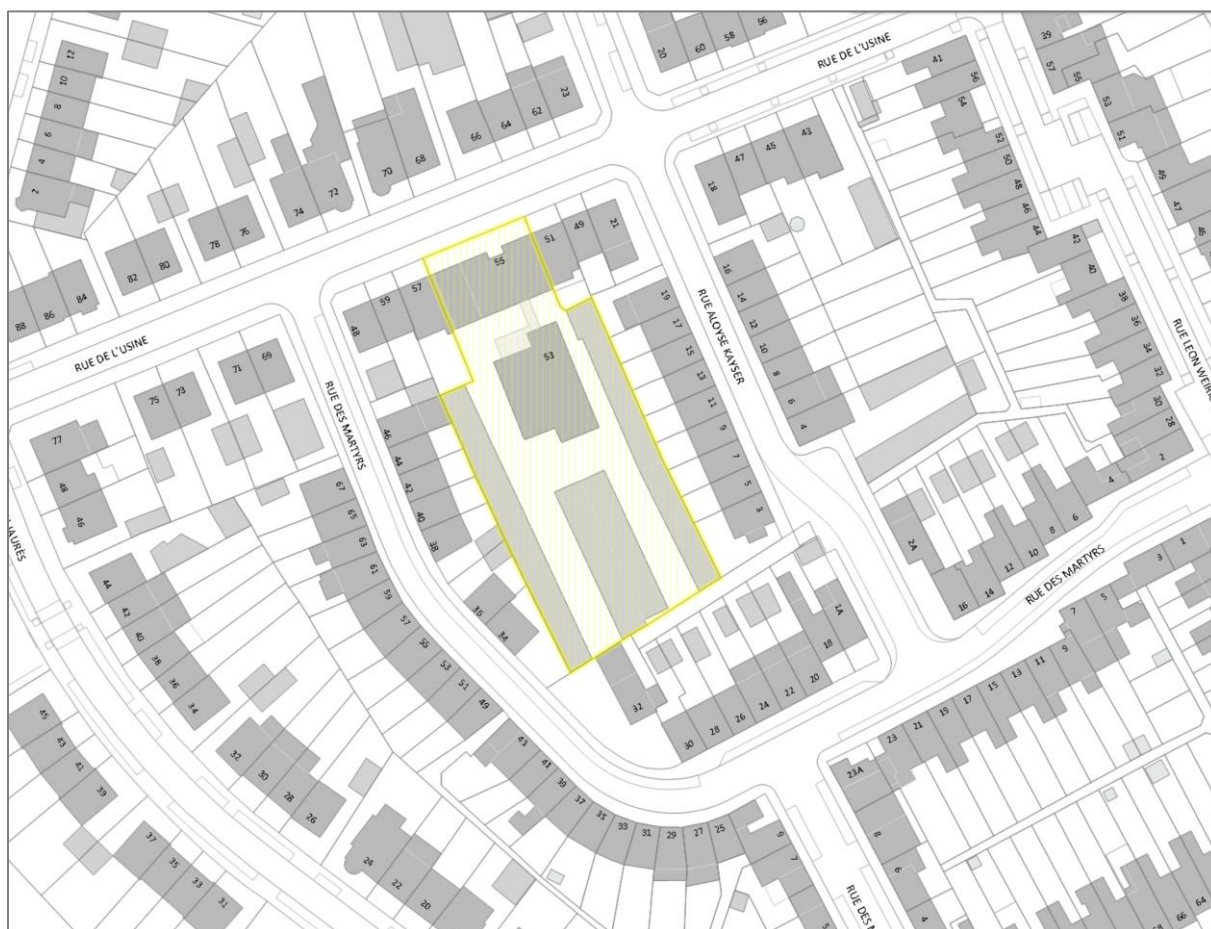
Le présent dossier de modification ponctuelle concerne la modification d'un terrain actuellement classé en « Zone d'habitation 1 » [HAB-1] en tant que « zone spéciale d'activités économiques – îlots d'entreprises » [SPEC-IE] et « zone d'habitation 2 » [HAB-2], ensemble avec la zone superposée « zone soumise à un plan d'aménagement particulier nouveau quartier ».

1. Localisation du terrain

Le terrain concerné par la modification ponctuelle du PAG, est situé au N°53-55 rue de l'Usine à Esch-sur-Alzette, dans le quartier Uecht et a une superficie de 0,278 ha.

La parcelle concernée porte le numéro cadastral 1659/18246 Section A d'Eschg-Nord.

Figure 1 : Localisation de la modification

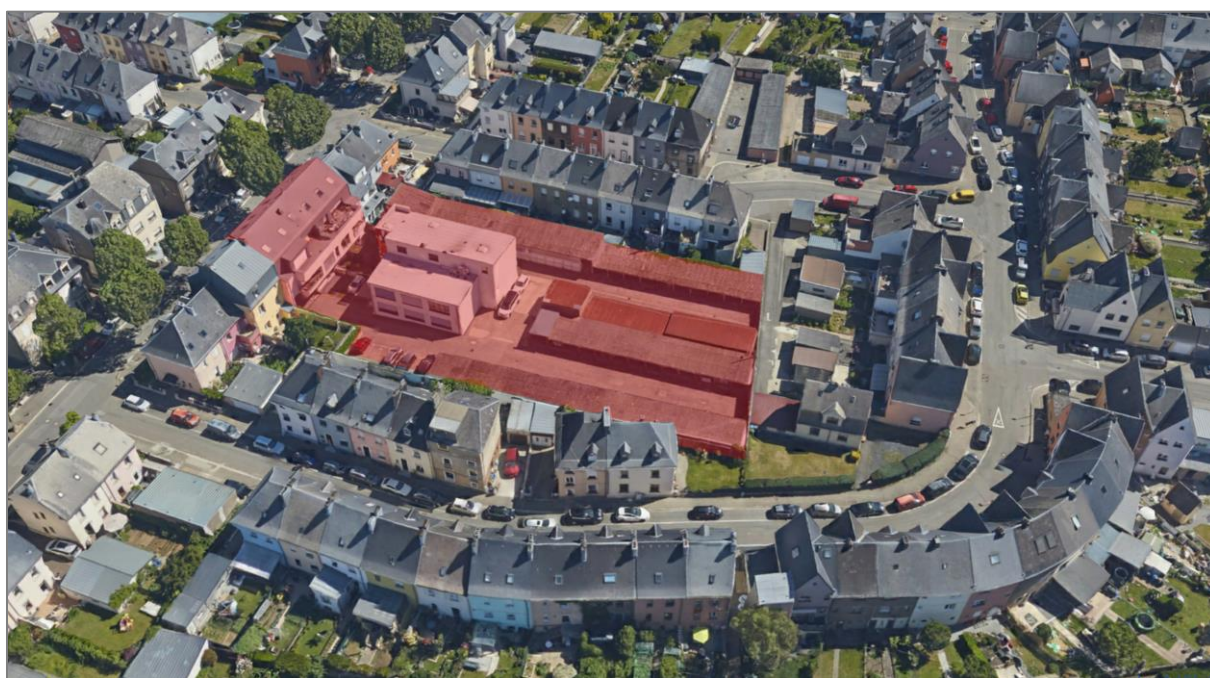


Source : Extrait du SIG de la Ville d'Esch-sur-Alzette, 2023

Le terrain est situé dans un cœur d'îlot, entre les rues de l'Usine, rue Aloyse Kayser et Rue des Martyrs. L'îlot est cerné par l'implantation de maisons d'habitations unifamiliales, dont la plupart se trouvent dans le secteur sauvegardé « Cité Léon Weirich ».

Figure 2 : Localisation de la modification, Image aérienne avec indication du PAP-QE

Source : Extrait du SIG de la Ville d'Esch-sur-Alzette, 2023 ; Image aérienne (septembre 2021)

Figure 3 : Localisation de la modification, Vue aérienne 3D

Source : Extrait du SIG de la Ville d'Esch-sur-Alzette, 2023 ; Image aérienne (juin 2021)

2. Description de la situation existante

Le périmètre du projet est actuellement utilisé autour de trois fonctions (logements, bureaux et stationnement). Le terrain concerné par la modification est exclusivement situé sur une parcelle privée.

Le terrain peut être subdivisé en trois zones selon les fonctions utilisées actuellement.

- La zone dénommée par la suite « Secteur 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 « Secteur B » couvre la partie en milieu d'îlot utilisée actuellement pour l'activité de bureau d'architecture.
- Enfin, la zone « Secteur C » reprend l'arrière d'îlot qui pour le moment est entièrement dédiée au stationnement

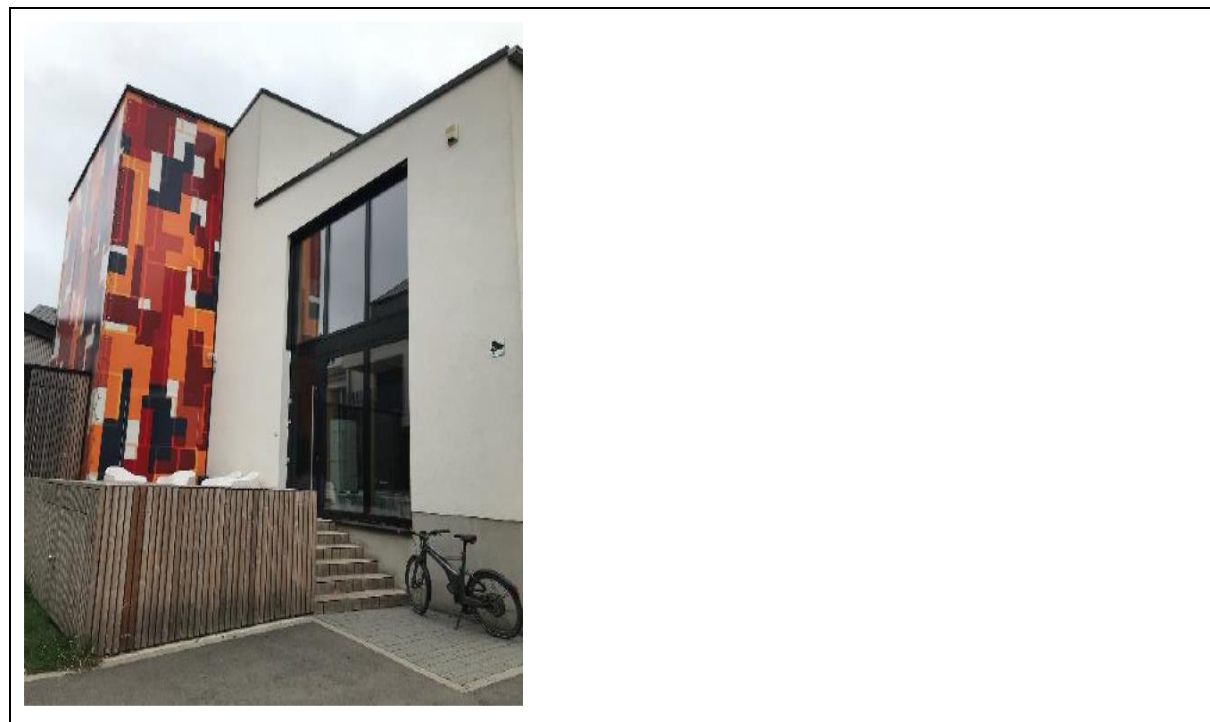
Figure 4 : Les différents secteurs du projet



Source : Extrait du SIG de la Ville d'Esch-sur-Alzette, 2023

Secteur 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
	

Secteur B: Bureaux existant**3. Justification de l'initiative**

La présente modification ponctuelle du PAG concerne un terrain situé au N°53 et 55 rue de l'Usine, dans le quartier Uecht de la Ville d'Esch-sur-Alzette.

Le terrain à reclasser est actuellement classé en « Zone d'habitation 1 » [HAB-1] ensemble avec la zone superposée « zone soumise à un plan d'aménagement particulier nouveau quartier ».

Le Schéma Directeur existant pour la zone concernée porte le N°21 « Rue de l'Usine », et détermine la possibilité de transformer des bâtiments existants et d'implanter des nouvelles constructions au cœur de l'îlot urbain, dans l'objectif de maintenir l'emploi dans les quartiers de la Ville d'Esch-sur-Alzette et de contribuer à la mixité fonctionnelle.

Afin de rendre possible la mise en œuvre du schéma directeur et l'idée stratégique de préserver une diversité d'emplois avec une mixité habitat/activité en site urbain, il est nécessaire de prévoir un autre classement que la zone d'habitation 1.

Les prescriptions en vigueur par rapport à la zone HAB-1 au niveau du PAG, disent que lors de l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », au moins 60% des logements sont de type unifamilial et la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 80% au minimum.

Il est ainsi évident que ces prescriptions rendent impossible la réalisation du projet projeté sur le terrain concerné, et la Ville propose de classer le secteur A, avec la résidence, en zone d'habitation 2 » [HAB-2] et de prévoir un classement « zone spéciale d'activités économiques – îlots d'entreprises » [SPEC-IE] pour le secteur B et C du projet.

La zone superposée « zone soumise à un plan d'aménagement particulier nouveau quartier » reste d'application.

ETUDE PRÉPARATOIRE

Seuls sont analysés les sous chapitres de l'étude préparatoire impactés par la modification.

4. Analyse de la situation existante

4.1. Contexte national, régional et transfrontalier

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact sur le contexte national, régional et transfrontalier

4.2. Démographie

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact sur la démographie

4.3. Situation économique

La modification projetée soutien le maintien de l'emploi dans les quartiers de la Ville d'Esch-sur-Alzette et contribue à la mixité fonctionnelle.

4.4. Situation du foncier

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact sur la situation du foncier

4.5. Structure urbaine

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact sur la structure urbaine

4.6. Equipements collectifs

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact sur les équipements collectifs

4.7. Mobilité

Sans objet, la modification projetée n'a pas d'impact significatif sur la mobilité

4.8. Gestion de l'eau

Les secteurs A et B, du site, étant déjà existantes, l'évacuation des eaux (pluviales et usées) est déjà reliée au réseau existant.

Le secteur C est à relier au réseau existant.

4.9. Environnement naturel et humain

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact sur l'environnement naturel et humain

4.10. Plans et projets réglementaires et non réglementaires

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact sur des plans et projets réglementaire et non réglementaires

4.11. Potentiel de développement

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact sur le potentiel de développement

4.12. Dispositions légales et réglementaires arrêtées au niveau national

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact sur les dispositions légales et réglementaires arrêtées au niveau national

5. Concept de développement

5.1. Concept de développement urbain

La zone accueille une mixité fonctionnelle et une mixité de typologie de bâti.

Le **secteur 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.

Le **secteur B** actuellement occupée par les bureaux, par une annexe composée essentiellement et 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.

Le **secteur 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

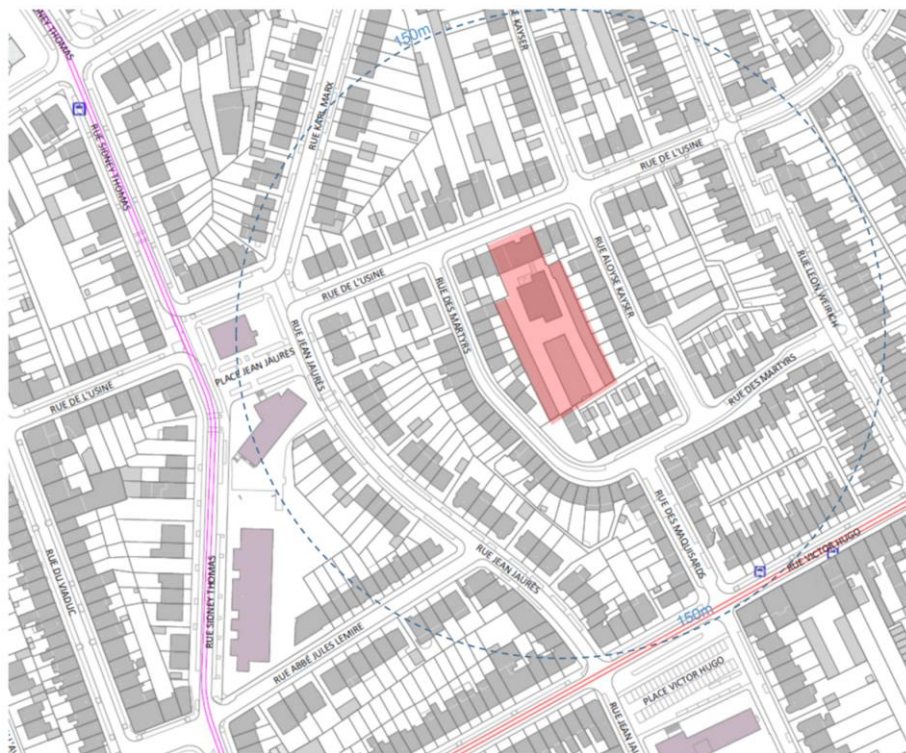
5.2. Concept de mobilité

L'accès au site se fait par 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.

Le site est desservi par des lignes de bus TICE dans un rayon de 150 mètres. Le bus connecte le site au Centre-Ville, à la Gare et à Belval.

Figure 5 : Lignes de bus, Arrêts aux alentours du projet



Source : Extrait du SIG de la Ville d'Esch-sur-Alzette, 2023

5.3. Concept espace vert

L'aménagement de l'espace privé en cœur d'îlot est à constituer en prévoir des aménagements de verdure.

- Parking écologique
- Végétalisation murs
- Toitures végétalisées

6. Schéma Directeur

Les options de développement du fond concerné par la modification sont déterminées dans le schéma directeur N° 21 « Rue de l'Usine ».

Le schéma directeur, sert de base pour l'élaboration du projet d'aménagement particulier « nouveau quartier » et est annexé au présent dossier (voir Annexe).

PROJET DE MODIFICATION

7. Partie écrite PAG

Modifications : **texte ajouté (en rouge)** **texte supprimé (en bleu)**

Art. 20 Zone spéciale d'activités économiques – îlot d'entreprises [SPEC-IE]

La zone spéciale d'activités économiques – îlot d'entreprises englobe les activités économiques dans un quartier d'habitation urbain **ou mixte urbain**.

La zone est réservée aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de détail et des activités de prestations de services **artisanaux**. Les activités doivent respecter les principales caractéristiques contextuelles du site notamment en ce qui concerne la proximité des habitations.

En fonction de la localisation et de sa vocation, y peuvent être admis des logements, dont la part maximale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra pas dépasser les 20%.

8. Partie écrite PAP-QE

Modifications : **texte ajouté (en rouge)** **texte supprimé (en bleu)**

Art. 24 PAP QE - Zone spéciale d'activités économiques - îlot d'entreprises [SPEC-IE]

24.1 Affectation

a) Le PAP QE « Zone spéciale d'activités économiques - îlot d'entreprises » est réservé aux activités économiques dans un quartier d'habitation urbain.

Y sont admis des activités industrielles légères, artisanales, de commerce de détail et des activités de prestations de services **artisanaux**. Les activités doivent respecter les principales caractéristiques contextuelles du site notamment en ce qui concerne la proximité des habitations.

b) Complémentairement à l'activité principale, y sont admis :

- » ~~un logement de service à l'usage du personnel par exploitation dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la sécurité d'une entreprise particulière~~ ;
- » des restaurants et des débits de boissons.
- » le commerce de détail, limité à 2.000 m² de surface de vente par immeuble bâti ;
- » le stockage de marchandises ou de matériaux.
- » les activités artisanales et de commerce, avec une surface de vente limitée à 4.000 m² par immeuble bâti ;

- » les services administratifs ou professionnels, dont la surface construite brute est limitée à 4.500 m² par immeuble bâti ;
- » les crèches et établissements similaires
- » des logements, dont la part maximale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra pas dépasser les 20%.

24.2 Implantation

a) Les bâtiments peuvent être implantés sur les limites de parcelle et peuvent être accolés à des constructions existantes.

b) Le coefficient d'occupation du sol (COS) maximal est de 0,65.

24.3 Gabarit

a) La hauteur à la corniche maximale des constructions est de 11,00 mètres.

Le bourgmestre peut autoriser une augmentation de la hauteur pour des constructions spéciales et des équipements techniques.

b) Les bâtiments ont deux niveaux pleins au maximum.

c) La profondeur maximale des bâtiments est libre, sous condition de respecter le COS maximal.

d) La forme de la toiture est libre.

e) Les toitures peuvent être végétalisées.

9. Partie graphique

Plan : Extrait cadastral avec indication de la modification

Plan : Extrait PAG en vigueur / PAG modifié avec indication de la modification

ANNEXE

10. Fiche de présentation

11. Dispense du Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable

12. Certificat PAG upload
