

LOTISSEMENTS lieu-dit “Auf BARBOURG”
A ESCH-SUR-ALZETTE

PARTIE REGLEMENTAIRE

Sommaire

Art. 1 – But et portée du règlement

Art. 2 – Implantation

Art. 3 – Gabarits

3.1 – Gabarits des volumes principaux

3.2 – Gabarits des volumes annexes

Art. 4 – Toiture

Art. 5 – Niveaux

Art. 6 – Matériaux

6.1 – Volumes principaux

6.1.1 – Murs extérieurs

6.1.2 – Nuancier

6.1.3 – Châssis de portes et fenêtres

6.1.4 – Toitures

6.2 – Volumes annexes

6.2.1 – Murs extérieurs

6.2.2 – Châssis de portes et fenêtres

6.2.3 – Toitures

Art. 7 – Accès de garages

Art. 8 – Aménagements extérieurs

8.1 – Clôtures

8.2 – Abri de jardin

8.3 – Revêtement de sol

Art. 1 - But et portée du règlement

Le présent règlement fixe les règles destinées à assurer un développement harmonieux dans le respect des codes urbanistiques et architecturaux mis en place lors de la construction des lotissements faisant l'objet de ce projet.

Ce règlement est un complément au règlement sur les secteurs urbanisés et au règlement sur les bâtisses de la ville d'Esch-sur-Alzette. Il s'applique aux secteurs de protection du patrimoine architectural et urbain aux lieux-dits "RUE BARBOURG" et « RUE DES MINES » à Esch-sur-Alzette. Ensemble, avec les parties graphiques, il fera fonction de plan de quartier pour les parcelles concernées.

Le présent règlement est destiné à la construction d'extensions de petites maisons de ville à caractère ouvrier servant à des fins d'habitations individuelles.

Dans le but de préserver le caractère particulier et affirmé de ces deux quartiers de ville et de promouvoir une architecture contemporaine d'extension, toutes les constructions et tous les aménagements extérieurs doivent respecter les conditions exposées dans ce document.

Art. 2- Implantation

L'implantation des volumes et l'aménagement des abords respectent le relief du sol, s'accordent aux caractéristiques de l'environnement bâti et considèrent la trame parcellaire.

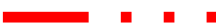
Un nouveau levé et un abornement cadastral de la parcelle faisant l'objet d'une étude sera nécessaire avant toute intervention de l'architecte.

Les constructions sont à implanter selon les limites des zones constructibles prévues par le plan d'aménagement particulier (trait rouge).

Si l'implantation des nouveaux volumes se fait sur l'emplacement de constructions annexes existantes à l'arrière des parcelles (tels les garages, vérandas,...), elle entraînera leur démolition systématique.



Les zones constructibles contournées d'un trait rouge discontinu interrompu par deux points, d'épaisseur 1 mm symbolisent l'alignement obligatoire des volumes construits à un niveau plein au maximum (volume annexe) et un niveau enterré maximum.



Les zones constructibles contournées d'un trait rouge discontinu interrompu par deux points, d'épaisseur 2 mm symbolisent l'alignement obligatoire des volumes construits à deux niveaux pleins au maximum (volume annexe) et un niveau enterré.



Les zones constructibles contournées d'un trait rouge d'épaisseur 1 mm discontinu, symbolisent l'alignement obligatoire de terrasses non couvertes.



Les zones constructibles contournées d'un trait rouge d'épaisseur 1 mm discontinu interrompu par un point, symbolisent l'alignement obligatoire pour la construction d'abris de jardin.

Les constructions doivent s'étendre sur l'entièreté du tracé de l'implantation.

Remarque : L'épaisseur du trait est comprise dans la zone constructible.

Nota : Pour les rue Barbourg et de la Lorraine, il n'est pas obligatoire de construire l'entièreté des éléments prévu par le P.A.P. en une seule fois, il est en effet possible de réaliser chacun d'eux

par étapes successives. Toutefois, toutes les combinaisons ne sont pas possibles, par exemple, le garage ne peut se bâtir sans construire la terrasse.

Les combinaisons de constructions possibles sont :

- Terrasse en lieu et place de l'annexe, avec ou sans garage,
- Terrasse allant jusqu'à la limite de celle prévue en cas de construction d'annexe, avec ou sans garage,
- Annexe sans terrasse ni garage,
- Annexe avec terrasse sans garage,
- Annexe avec terrasse et garage (projet complet)

Art. 3 – Gabarits

3.1 - Gabarits des volumes principaux existants

Les gabarits des volumes principaux ne peuvent pas varier en plan.

Les hauteurs de corniches ne peuvent pas différer des hauteurs actuelles.

Les modifications de toitures autorisées par le règlement de PAP, à savoir le présent document ainsi que la partie graphique, doivent respecter les gabarits indiqués.

Les gabarits spécifiés dans le plan d'aménagement particulier doivent être reportés dans les documents introduits pour le permis de bâtir.

3.2 - Gabarits des volumes annexes

Les gabarits des volumes annexes indiqués sur les plans de PAP sont à respecter sans tolérance. Les hauteurs de corniches correspondent à celles indiquées dans le plan d'aménagement particulier (plans d'architecture fournis avec le présent règlement ainsi que les plans P.A.P.).

Le nombre de niveau plein pour les annexes varie selon les parcelles :

- Pour les numéros 27 à 42 rue Barbourg, le nombre de niveau plein est limité à un (niveau du rez-de-chaussée du volume principal).
- Pour les numéros 5, 6, 7 et 9 à 19 rue de la Lorraine, le nombre de niveau plein est limité à un (niveau du rez-de-chaussée du volume principal).
- Pour les numéros 17 à 26 rue Barbourg, le nombre de niveau plein est limité à deux (niveau rez-de-chaussée + un étage).
- Pour le numéro 8 rue de la Lorraine, une habitation supplémentaire peut être construite, elle est limitée à deux niveaux pleins (niveau rez-de-chaussée + un étage).
- Pour les numéros 1 à 36 rue Renaudin, le nombre de niveau plein est limité à deux (niveau rez-de-chaussée + un étage).
- Pour les numéros 1, 3, 5 à 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25 à 41, 43, 45, 47, 49 et 51 rue des Mines, le nombre de niveau plein est limité à deux (niveau rez-de-chaussée + un étage).

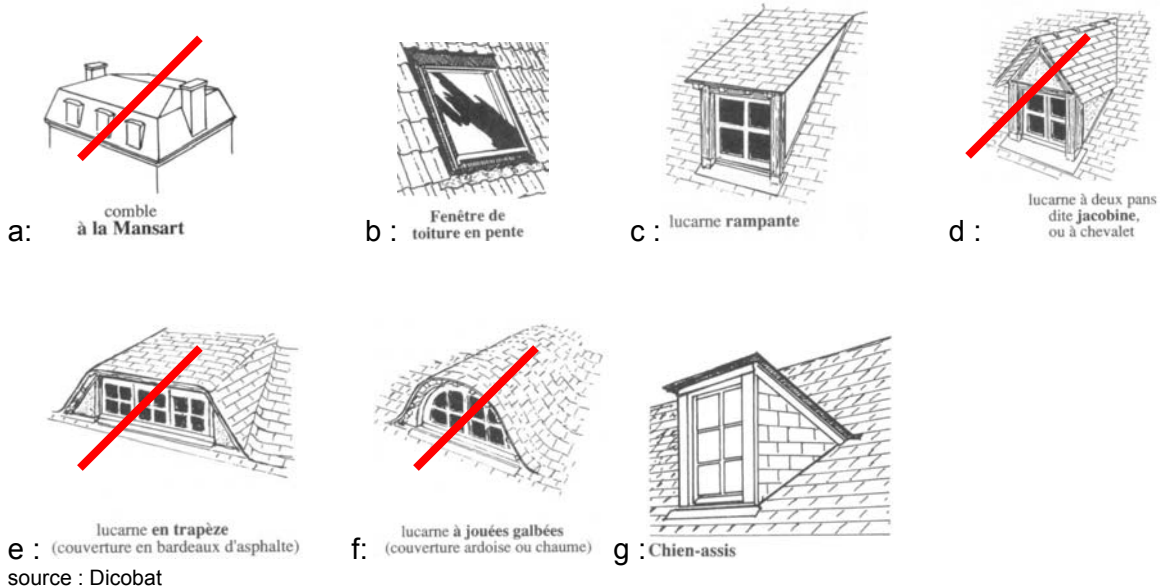
Les numéros 6, 8, 10, 12, 14, 16, 20, 22 et 24 rue des Mines ne sont pas pris en compte dans cet article car ils font déjà l'objet d'un règlement de lotissement (cf : « autorisation de lotissement » lotissement n°357).

Art. 4 – Toiture

● Pour les rues Barbourg et de la Lorraine, les toitures des constructions principales ne peuvent être transformées côté rue. Toutefois, si une maison jointive est déjà pourvue d'une extension de toiture (de type chien assis), la deuxième maison pourra dès lors faire l'objet d'une demande d'extension de toiture. Celle-ci devra se faire dans le même style et les mêmes proportions que la construction existante.

Côté jardin, les extensions de toiture de type lucarnes rampantes, chien-assis et en pente sont autorisées, dans le respect des gabarits donnés par le plan de PAP.

Ci-dessous, les schémas des différentes extensions autorisées ou non.



● Pour les rues des Mines et Renaudin, les toitures ne peuvent pas varier.

Art. 5 – Niveaux

● Rues Barbourg et de la Lorraine :

Le niveau fini du plancher bas des annexes doit être le même que le niveau fini du plancher du rez-de-chaussée de la construction principale, ce dernier ne pouvant être modifié.

Le niveau fini du plancher bas du garage doit se situer au maximum à -2.80m (moins deux mètres et quatre-vingt centimètres) par rapport au niveau fini du plancher du rez-de-chaussée de la construction principale, ce dernier ne pouvant être modifié.

● Rues des Mines et Renaudin :

Le niveau fini du plancher bas des annexes doit être le même que celui existant.

Art. 6 – Matériaux

Art. 6.1 – Les volumes principaux

Art. 6.1.1 – Murs extérieurs

Les couleurs et matériaux extérieurs doivent impérativement être sélectionnées parmi les couleurs proposées dans le présent règlement, y compris lorsqu'une façade voisine vient d'être refaite dans une autre couleur que celles proposées par le règlement de P.A.P..

Les combinaisons de couleurs entre façades mitoyennes sont autorisées.

Les volumétries de façade sont à respecter, les entourages de fenêtre et les socles devront être conservé et restaurés. Leur mise en peinture n'est pas autorisée.

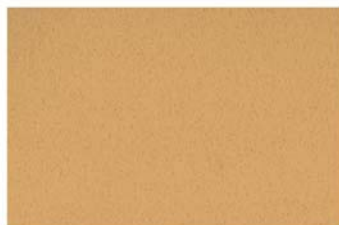
Nota : Les références citées par le règlement sont tirées du nuancier de la marque KEIM, il n'est pas obligatoire d'utiliser celle-ci. Toutefois, si l'utilisation d'une autre gamme de produit est envisagée il est nécessaire de trouver les mêmes coloris ou s'en approchant le plus possible.

Art. 6.1.2 – Nuancier

Association de couleur n°1 : Ces couleurs de façade peuvent être associées entre elles
Elles ne peuvent être associées avec les couleurs du nuancier n°2



**KEIM
9053 (35 H 54)**



**KEIM
9091 (370)**



**KEIM
9112**

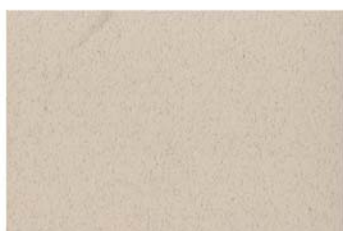


**KEIM
9253 (674)**

Association de couleur n°2 : Ces couleurs de façade peuvent être associées entre elles
Elles ne peuvent être associées avec les couleurs du nuancier n°1



KEIM
9292 (56 H 56)



KEIM
9312 (634)



KEIM
9531

Art. 6.1.3 – Châssis de portes et fenêtres

Les tonalités des châssis de portes et de fenêtres ainsi que des ouvrants devront s'harmoniser avec les tons choisis pour les façades, les couleurs vives sont proscrites

Les fenêtres devront comporter au maximum deux ouvrants et être réalisées en bois ou en aluminium, le PVC étant proscrit.

Les volets devront être du même ton et de la même facture que les châssis.

Nota : Les tuiles sont proscrites aussi bien sur les volumes principaux que sur les annexes.

Art. 6.1.4 – Toiture

Les couleurs et matériaux de couverture doivent être en harmonie avec ceux des immeubles voisins. En cas de remplacement des revêtements, ils devront respecter l'aspect et le style des matériaux déjà en place.

Art. 6.2 –Volumes annexes

Art. 6.2.1 – Murs extérieurs

Les matériaux et couleurs des volumes annexes sont laissés au libre choix du maître d'ouvrage. Il est toutefois recommandé de faire appel à un homme de l'art afin de choisir des matériaux adaptés à la construction.

Art. 6.2.2 – Châssis de portes et fenêtres

Les châssis de portes et fenêtres devront s'accorder avec les teintes choisies pour le revêtement de la façade. Leur couleur pourra être différente de celle des châssis et ouvrants des volumes principaux. Les châssis et ouvrants devront être réalisés en bois ou en aluminium, le PVC étant proscrit.

Les volets devront être du même ton et de la même facture que les châssis.

Art. 6.2.3 –Toiture

● Rues Barbourg et de la Lorraine :

Les toitures des extensions seront obligatoirement de type « toiture plate ». Celles-ci pourront être accessibles ou non. En cas de toiture non accessible, une toiture « verte » pourra être mise en place.

Pour les toitures terrasses, la serrurerie (telles les rambardes) pourra être laissée d'aspect brut (acier inox) ou polie. Si le maître d'ouvrage décide de choisir des serrureries laquées, elles devront être du même ton que les fenêtres.

● Rues des Mines et Renaudin :

Les toitures des extensions seront obligatoirement de type « toiture plate ». Elles ne pourront pas être accessibles.

Nota : Les tuiles sont proscrites aussi bien sur les volumes principaux que sur les annexes.

Art 7. – Accès de garages

Les accès de garage ne peuvent être aménagés qu'aux endroits prévus par le PAP.

Art. 8 – Aménagements extérieurs

Tous les aménagements cités dans cet article sont soumis à une autorisation préalable du Bourgmestre.

8.1 – Clôtures

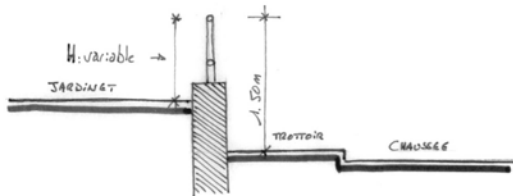
La limite sur rue :

- Rues Barbourg et de la Lorraine :

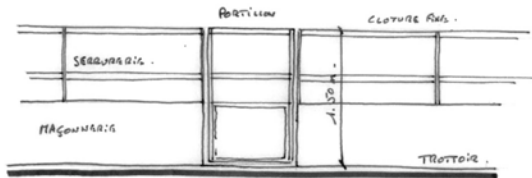
Les parcelles peuvent être clôturées sur leur avant par des socles ou des murets bas d'une hauteur maximale de 50 cm (cinquante centimètres) par rapport au niveau de la cour ou du jardinet avant (et non pas par rapport au niveau de la rue).

Le revêtement des murets devra se faire en se référant au même nuancier que pour les façades, nuancier compris dans cette partie écrite.

Ces murets pourront être surmontés par une clôture basse dans le même style que l'exemple de la photo ci-dessous. Les matériaux bois et plastique sont déconseillés, le métal devra être favorisé.



Ces petits croquis montrent essentiellement l'horizontalité de la clôture, la hauteur par rapport au niveau de la rue devra rester fixe, celle par rapport au jardinet sera variable.



- Rues des Mines et Renaudin :

Les parcelles peuvent être clôturées sur leur avant par des socles ou des murets bas d'une hauteur maximale de 70 cm (soixante dix centimètres) par rapport au niveau du trottoir (et non pas par rapport au niveau de la rue).

Le revêtement des murets devra se faire en se référant au même nuancier que pour les façades, nuancier compris dans cette partie écrite.

Ces murets ne pourront pas être surmontés par une clôture.



Les limites mitoyennes :

Sur les limites mitoyennes sont autorisés les claustras en bois, un mur en béton banché ou aggloméré ainsi que les plantations. Cependant, lors de la construction de la rampe de garage, un mur peut être édifié chez le propriétaire concerné. Lorsque le propriétaire voisin réalisera également sa rampe de garage, le muret devra être démoli.

- Les plantations :

Les plantations devront être composées par des espèces indigènes (avec au moins 70% de végétaux caducs). Elles devront se trouver sur la limite mitoyenne et les frais de mise en place seront partagés par les propriétaires concernés.

La hauteur des haies ainsi composées devra être au maximum de 2.50m (deux mètres et cinquante centimètres) par rapport au niveau du sol fini.

- Les clôtures grillagées :

La clôture grillagée devra se trouver sur la limite de mitoyenneté, le coût de son installation sera pris en charge par les propriétaires concernés. Une haie peut être plantée de part et d'autre de la clôture. La plantation de la haie sera pris en charge par le propriétaire du terrain où la haie sera plantée. Les caractéristiques de la haies seront les même que des le paragraphe précédent « les plantations ».

Les toitures terrasses :

Uniquement pour les rues Barbourg et de la Lorraine, en cas de construction de deux annexes avec toitures terrasses mitoyennes, la séparation pourra s'effectuer à l'aide de plaque de polycarbonate translucide.

8.2 – Abri de jardin

Uniquement pour les rues Barbourg et de la Lorraine

Rue Barbourg :

Un abri de jardin ou une annexe pour outils (ou similaire) par parcelle, pour autant qu'il soit édifié à l'arrière de la construction principale, est autorisé. Il ne peut cependant pas être attenant à la construction principale.

Il doit respecter les gabarits d'implantation imposés par le plan de P.A.P..

La surface d'abri ou similaire ne peut dépasser 6 m² (six mètres carrés), et la hauteur totale ne dépasse pas 3 m (trois mètres).

En cas de construction, il devra être construit selon le modèle fournit par le plan de P.A.P.. Il devra être bâti en bois. Il pourra être laissé ton bois ou mis en couleur. La couleur devra alors être la même que pour l'extension de la maison.

Rue de la Lorraine :

Un abri de jardin ou une annexe pour outils par parcelle, pour autant qu'il soit édifié à l'arrière de la construction principale, est autorisé. Il ne peut cependant pas être attenant à la construction principale.

8.3 – Revêtement de sol

Les revêtements de sol minéralisés extérieurs doivent permettre le bon écoulement et le recueil des eaux de surface.

Le revêtement des terrasses pourra être réalisé en bois ou en dalles sur plots afin de permettre le bon écoulement des eaux de pluie.

Les revêtement des emplacements de voiture sur les parcelles privées devront être réalisés en matériaux laissant passer le gazon.

PAP lieu-dit « Auf BARBOURG »
Rue Barbourg ; Rue de la Lorraine ; Kazeberg
Rue Renaudin ; Rue des Mines
A ESCH-SUR-ALZETTE

Objet :	PARTIE REGLEMENTAIRE
Commune : Localité :	ESCH-SUR-ALZETTE ESCH-SUR-ALZETTE
Parcelles :	-
Maître de l'ouvrage :	COMMUNE DE ESCH-SUR-ALZETTE
Conception :	ESPACE ^{ET} PAYSAGES 75, rue Emile MAYRISCH L-4240 ESCH-SUR-ALZETTE Tel : 26 17 84 Fax : 26 17 85 e-mail : espace.paysages@internet.lu
Date :	20 décembre 2004