

PARTIE ECRITE

OBJET

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER
« Rue du Canal – Rue du Moulin »

COMMUNE

ESCH - SUR - ALZETTE

CADASTRE

Section A d'Esch – Nord
1475/12177
1475/12178
1475/11352
1475/16103
1475/ 9072

MAITRISE D'OUVRAGE

Pierre LAVANDIER
Administration Communale
D'ESCH-SUR-ALZETTE

CONCEPTION

AS Architecture
Rue Zenon Bernard, 31
L-4031-Esch-sur-Alzette
Tél. 54 71 97
Fax 54 19 34
E-mail
as.architecture@pt.lu

DATE

26-mars-2008

PAP « rue du Canal – rue du Moulin »

PARTIE ECRITE

SOMMAIRE

Art. 1 – BUT DU REGLEMENT

Art. 2 – PORTEE DU REGLEMENT

Art. 3 – AFFECTATIONS

Art. 4 – SURFACES CONSTRUCTIBLES

Art. 5 – ALIGNEMENTS OBLIGATOIRES

Art. 6 – GABARITS

6.1 – GABARITS DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

6.2 – GABARITS DES DEPENDANCES

Art. 7 – TOITURES

Art. 8 – MATERIAUX

Art. 9 – AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

Art.10 – AMENAGEMENTS EXTERIEURS SURS FONDS PRIVES

10.1 – INSTALLATIONS PUBLICITAIRES

10.2 – MURS DE SOUTENEMENT

10.3 – ANTENNES ET ELEMENTS TECHNIQUES

Art.11 – CONSTRUCTION SUR LES LIMITES DE PROPRIETE

Art.12 – GENERALITES (voir Plan N°03)

12.1 – EVACUATION GAZ ECHAPEMENT

12.2 – HORAIRES AIRES DE JEUX

12.3 – ALIGNEMENT RUE DU CANAL

12.4 – TERRASSES LOT 3

12.5 – IMPLANTATION ANNEXE RUE DU CANAL

12.6 – CHANGEMENT DES GABARITS

Art.1 – BUT DU REGLEMENT

Le présent règlement particulier fixe les règles destinées à assurer un aménagement harmonieux du lot tant du point de vue urbanistique que du point de vue architectural, dans le but d'améliorer la qualité de vie du voisinage par rapport à l'état actuel.

Art.2 – PORTEE DU REGLEMENT

L'application du présent document se fera sans préjudice des lois et règlements en vigueur émanant d'organes officiels gouvernementaux ainsi que de la partie écrite et du règlement sur les bâtisses, du règlement des secteurs urbanisés et du plan d'aménagement de la commune d'Esch-sur-Alzette.

Art.3 – AFFECTATIONS

Pour tout ce qui n'est pas défini par le présent règlement particulier, le PAP 'rue du Canal - du Moulin' reste soumis aux prescriptions de la partie écrite et du règlement général sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la commune d'Esch-sur-Alzette.

Le présent règlement est destiné à la construction de habitations plurifamiliales et aux habitations collectives (zone d'habitation 1) correspondant au secteur d'urbanisation 1 tel que défini dans le plan d'aménagement général en vigueur de la Ville d'Esch-sur-Alzette.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui, par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume, leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Art.4 – SURFACES CONSTRUCTIBLES

Les constructions sont à implanter dans les limites des surfaces constructibles prévues par le plan d'aménagement particulier. L'épaisseur de trait est comprise dans la zone constructible seulement à partir de la toiture du parking (tapis vert du projet).

Pour les lots 1 à 3, les saillies par rapport aux limites des surfaces constructibles (balcons, auvents, avant-corps, ...) sont autorisées en façade longitudinale postérieure, suivant les prescriptions y relatives du règlement général sur les bâtisses.



Les surfaces constructibles, définies par un trait rouge de 1 mm d'épaisseur (représentant une marge effective de 25 cm), imposent la construction de volumes

- sur quatre niveaux habitables (niveaux RDC, R+1, R+2, R+3) et sur une hauteur conforme aux cotes maximales indiquées pour le lot 1;
- sur deux niveaux habitables (niveaux RDC parking, R+1 parking, R+2 habitations, R+3 habitations) à partir de la toiture du parking et sur une hauteur conforme aux cotes maximales indiquées pour les lots 2 et 3.



Les surfaces constructibles, définies par un trait bleu de 1 mm d'épaisseur (représentant une marge effective de 25 cm), permettent la construction de volumes sur un niveau habitable à partir de la toiture du parking pour le lot 1 et de deux niveaux pour le lot 3 et sur une hauteur conforme aux cotes maximales indiquées.

.....

Les surfaces constructibles, définies par un trait gris de 1 mm d'épaisseur (représentant une marge effective de 25 cm), permettent la construction de niveaux non habitables (poubelles et emplacements voitures).

Un 2^e sous-sol est envisageable à des fins de stationnement de voitures.

Art.5 – ALIGNEMENTS OBLIGATOIRES

Les constructions doivent s'étendre sur l'entièreté du tracé de l'alignement obligatoire. La tolérance pour l'alignement équivaut à l'épaisseur du trait.

Les saillies par rapport à l'alignement obligatoire sont interdites.

■ ■ ■ ■ ■ ■

Les alignements obligatoires, définis par un trait rouge de 2 mm d'épaisseur (représentant une marge effective de 50 cm), imposent sur leur tracé entier la construction de volumes sur deux niveaux habitables (RDC, R+1).

Art.6 – GABARITS

Les gabarits mentionnés dans le plan d'aménagement particulier doivent être indiqués dans les documents introduits pour approbation (permis de construire).

6.1 - GABARITS DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

La hauteur maximale de la construction correspond à la cote maximale indiquée sur les documents graphiques.

Le nombre de niveaux habitables est limité à 4 pour le lot 1 et 2 pour les lots 2 et 3.

6.2 - GABARITS DES DEPENDANCES

La hauteur maximale de la construction correspond à la cote maximale indiquée sur les documents graphiques.

Le nombre de niveaux habitables est limité à 1.

Art.7 – TOITURES

Les constructions seront couvertes de toitures à versants droits, ou cintrés, ou de toitures terrasses.

Art.8 – MATERIAUX

Les matériaux et couleurs traditionnels locaux sont recommandés. Les couleurs criardes sont proscrites.

L'utilisation d'autres matériaux (bois, pierres naturelles, briques de terre cuite, bardage métallique, etc.) est permise pour la réalisation.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

Art.9 - AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

9.1 – ACCES PUBLIC

Un accès public à l'aire de jeu du lot 1 sera créé à partir de la rue du Canal (parcelle 1475/12177) et à partir de la rue du Moulin (parcelle 1475/12178).

9.2 – ECLAIRAGE PUBLIC ET RESEAUX D'APPROVISIONNEMENT

Une station de transformation électrique moyenne tension assurera l'approvisionnement du quartier. Elle est pourvue d'un accès approprié et d'un parking réservé pour l'entretien à céder à la Ville d'Esch-sur-Alzette (voir coupe A-A, plan d'aménagement particulier 1:250).

Art. 10 – AMENAGEMENTS EXTERIEURS SURS FONDS PRIVES

Les propriétaires des maisons abordant les parcelles 1475/12177 et 1475/12178 pourront avoir un accès direct à la toiture verte et à l'aire de jeu à condition de participer à l'entretien des surfaces.

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

10.1 – INSTALLATIONS PUBLICITAIRES

Les installations publicitaires sur les façades des constructions sont prohibées.

10.2 – MURS DE SOUTÈNEMENT

Les murs de soutènement peuvent être construits sur la limite de deux parcelles privées, en mitoyenneté et en accord des deux parties, pour autant que leur hauteur soit limitée à 1,00 mètre à partir du niveau de la toiture verte.

10.3 – ANTENNES ET ELEMENTS TECHNIQUES

Une seule antenne parabolique par construction est autorisée. D'autres installations techniques (capteurs solaires, ...) peuvent être fixées sur les constructions suivant les prescriptions du règlement sur les bâtisses en vigueur. Leur positionnement devra être soumis à l'approbation du Bourgmestre.

Le débordement en toiture de superstructures techniques telles que cages d'ascenseurs, cheminées, souches de ventilation, etc.) est autorisé suivant les prescriptions du règlement sur les bâtisses en vigueur.

Art. 11 – CONSTRUCTION SUR LES LIMITES DE PROPRIETE

Les gabarits de deux constructions situées en mitoyenneté doivent être identiques sur une largeur de deux mètres de chaque côté de la limite de propriété.

Art. 12 – GENERALITES

12.1 – EVACUATION GAZ ECHAPEMENT

Les gaz d'échappement des zones de stationnements couvertes seront évacués au niveau de l'axe 1, rampe d'accès (cf plan en annexe).

12.2 – HORAIRES D'OUVERTURE AIRES DE JEUX.

Suivant convention et conformément aux heures d'ouvertures des autres aires de jeux.

12.3 – ALIGNEMENT RUE DU CANAL.

L'alignement vertical a été ramené au niveau des corniches des bâtiments voisins, et ne dépassera jamais la hauteur de faitage des toitures environnantes (cf coupe D-D Plan N°01).

12.4 – TERRASSES LOT 3.

Les toitures du lot 3 surplombant les parcelles de la rue du canal seront traitées en zone non accessibles, et les pignons pourront avoir des jours aveugles pour interdire les vues directes (cf Plan N°03).

12.5 – IMPLANTATION ANNEXE.

L'implantation d'annexe sur les parcelles de la rue du canal donnant sur le bâtiment Lavandier restera possible moyennant convention entre parties.

12.6 – MODIFICATION DES GABARITS.

Voir Plan N°03.

RAPPORT JUSTIFICATIF

OBJET

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER
« Rue du Canal – Rue du Moulin »

COMMUNE

ESCH – SUR - ALZETTE

CADASTRE

Section A d'Esch – Nord
1475/12177
1475/12178
1475/11352
1475/16103
1475/ 9072

MAITRISE D'OUVRAGE

Pierre LAVANDIER
Administration Communale
D'ESCH-SUR-ALZETTE

CONCEPTION

AS Architecture
Rue Zenon Bernard, 31
L-4031-Esch-sur-Alzette
Tél. 54 71 97
Fax 54 19 34
E-mail
as.architecture@pt.lu

DATE

26 mars 2008

PAP « rue du Canal - rue du Moulin »

RAPPORT JUSTIFICATIF

SOMMAIRE

1. ANALYSE DE LA SITUATION ACTUELLE

- 1.1 Description du site et de son milieu environnant
- 1.2 Evaluation de l'état actuel du site
- 1.3 Potentialités et contraintes du site

2. DESCRIPTION DU PARTI URBANISTIQUE

- 2.1 Options d'aménagement retenues et programmation urbaine correspondante
- 2.2 Mémoire explicatif

3. EVALUATION DES INCIDENCES

- 3.1 Effets du plan d'aménagement particulier
- 3.2 Mesures destinées à réduire l'impact négatif du plan d'aménagement particulier et à renforcer son impact positif

1. ANALYSE DE LA SITUATION ACTUELLE

1.1 Description du site et de son milieu environnant

Le projet concerné par le présent PAP se situe au centre d'Esch-sur-Alzette. Dans une zone mixte, avec un essentiel en habitations. Ce quartier est très proche de la zone piétonne (rue de l'Alzette). L'accès au projet avec la voiture ou le vélo se fait par la rue du Canal.

L'îlot en question est très hétérogène au niveau des volumes construits. Les plus grandes variations se trouvent sur la rue du Canal avec ses maisons du début siècle, les résidences, sites de productions. La rue du X Septembre est plus homogène au niveau des volumes et est constituée de maisons en bandes. Le centre de l'îlot est occupé par divers hangars de stockage comme la menuiserie Lavandier, des parkings, ...



1.2 Evaluation de l'état actuel du site

Le centre de l'îlot entre la rue du Moulin et la rue du Canal est exploité comme lieu de production par la menuiserie Lavandier. L'ancien commissariat de police n'a plus de fonction et les hangars ne sont plus utilisés par un service de la commune.



Ambiance actuelle: vue sur les hangars industriels



Ambiance de l'arrière des maisons vis-à-vis de la cour industrielle

1.3 Potentialités et contraintes du site

Utilisé actuellement comme parking, atelier, dépôt, la qualité de vie n'est guère satisfaisante pour les habitants. Le découpage parcellaire actuel ne permet aucune circulation, communication entre les différentes constructions.

2. DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE

2.1 Options d'aménagement retenues et programmation urbaine correspondante

Le parking, recouvert par une dalle plantée, représente le socle, la base du projet. Cette dalle devient une plate-forme qui relie les différents bâtiments, un espace de circulation pour piétons, de rencontre (aire de jeux), une plate-forme de communication. Au milieu du projet prend place une barre de logements.

2.2 Mémoire explicatif

Ce projet n'est pas à percevoir comme un lotissement classique. Il doit s'insérer dans un îlot existant d'une structure hétérogène et complexe. Cette pièce de puzzle greffée dans le cœur de l'îlot doit régénérer l'ensemble et donner une qualité de vie supérieure aux habitants. Sur un site compliqué, aucune prescription urbanistique restrictive particulière n'a été imposée. Il s'agit plutôt d'une prescription générale concernant l'implantation et l'intégration des volumes (hauteur murs, nombre de niveaux, reculs, ...).

3. EVALUATION DES INCIDENCES

3.1 Effets du plan d'aménagement particulier

De par la faible importance du projet et dans un contexte bien étoffé en termes d'équipements, aucun effet majeur n'est à relever, ni sur l'environnement urbain et naturel, ni sur la structure de la population, ni sur les activités économiques, ni sur la mixité sociale, ni sur le patrimoine culturel, ni sur les réseaux de transport existants et projetés, ni sur les équipements collectifs techniques, sociaux, culturels, sportifs, scolaires, existants et projetés.

3.2 Mesures destinées à réduire l'impact négatif du plan d'aménagement particulier et à renforcer son impact positif

Aucun impact négatif important n'est à relever: Des aspects positifs peuvent être relevés: La transformation des toitures des hangars en espaces verts (toitures des parkings). Le projet permet le développement de parkings couverts. Les dalles supérieures des parkings deviennent le cœur vert de l'ensemble créant un microclimat d'îlot qui améliore la qualité de vie du quartier, délimitée par une nouvelle construction. Les nouveaux volumes insérés dans le cœur de l'îlot créent de nouvelles perspectives et revalorisent la qualité spatiale de l'ensemble donnant la possibilité d'augmenter le nombre de logements. Ceux donnant sur les jardins des constructions de la rue du Canal verront leurs pignons réalisés en terrasses non accessibles.



Ambiance future : vue sur la toiture verte

