

Objet

**PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER  
« 44, RUE DU CANAL »  
ESCH-SUR-ALZETTE**

PARTIE ECRITE

Commune

ESCH-SUR-ALZETTE

Parcelles

1630 15057  
Section A d'Esch-Nord

Maître de l'ouvrage

IMPRIMERIE COOPERATIVE LUXEMBOURGEOISE  
EDITPRESS LUXEMBOURG S.A.  
44, rue du Canal  
L-4050 ESCH-SUR-ALZETTE

Maître d'oeuvre

KERG & EWEN Architectes S.C.  
9, rue Béatrix de Bourbon  
L-1225 LUXEMBOURG  
Tél : 44 49 09  
Fax : 45 91 07  
e-mail : kergewen@pt.lu

Date

16 november 2009

# PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER « 44, RUE DU CANAL » ESCH-SUR-ALZETTE

## PARTIE ECRITE

### Sommaire :

- ART. 1 BUT DU REGLEMENT
- ART. 2 PORTEE DU REGLEMENT
- ART. 3 GENERALITES
- ART. 4 PRECISIONS POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES
- ART. 5 AFFECTATIONS
- ART. 6 ARCHITECTURE
- ART. 7 TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS
- ART. 8 SURFACES CONSTRUCTIBLES, DEGRE D'UTILISATION DU SOL,  
MODE D'UTILISATION DU SOL
  - 8.1 SURFACES CONSTRUCTIBLES
  - 8.2 DEGRE D'UTILISATION DU SOL
  - 8.3 MODE D'UTILISATION DU SOL
- ART. 9 RECLS
  - 9.1 RECL LATERAL COTE SUD-OUEST DE LA CONSTRUCTION SITUEE DERRIERE LE BATIMENT EXISTANT
  - 9.2 RECL POSTERIEUR
- ART. 10 GABARITS ET NOMBRE D'ETAGES PLEINS DES CONSTRUCTIONS
  - 10.1 GABARIT DE LA CONSTRUCTION LONGEANT LA RUE DU CANAL
  - 10.2 GABARIT DE LA CONSTRUCTION SITUEE DERRIERE LE BATIMENT EXISTANT
- ART. 11 TOITURES
- ART. 12 LES SAILLIES SUR LES ALIGNEMENTS DE FAÇADE
- ART. 13 PARKING ET ACCES
- ART. 14 AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC
  - 14.1 ECLAIRAGE PUBLIC ET RESEAUX D'APPROVISIONNEMENT
- ART. 15 AMENAGEMENTS EXTERIEURS SUR FONDS PRIVES
  - 15.1 ACCES POUR SERVICES DE SECOURS
  - 15.2 ACCES POUR PIETONS
  - 15.3 INSTALLATIONS PUBLICITAIRES
  - 15.4 ANTENNES ET ELEMENTS TECHNIQUES

- ART. 16 MATERIAUX
  - 16.1 FAÇADES
  - 16.2 PARTIES VITREES
  - 16.3 TOITURES
  - 16.4 CHOIX DES MATERIAUX ET MISE EN COULEUR
  
- ART. 17 DISPOSITIONS PARTICULIERES
  - 17.1 LOCAL POUR VELOS
  - 17.2 LOCAL POUBELLES
  - 17.3 LOCAL POUR COMPTEURS
  - 17.4 CAVES
  - 17.5 LOCAL NETTOYAGE
  
- ART. 18 TABLEAU RECAPITULATIF

**ART. 1 BUT DU REGLEMENT**

Le présent règlement particulier fixe les règles destinées à assurer un aménagement harmonieux, 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 du Plan d'Aménagement Général de la Ville d'Esch-sur-Alzette, de la partie écrite, du règlement des secteurs urbanisés et du règlement sur les bâtisses.

**ART. 3 GENERALITES**

Le projet d'aménagement a pour objet l'exécution du Plan d'Aménagement Général. Il précise et complète à cette fin les dispositions réglementaires relatives à la zone concernée en fonction de son mode et degré d'utilisation.

La zone concernée est classée dans le Plan d'Aménagement Général de la commune d'Esch-sur-Alzette comme « secteur urbanisé I ». Pour tout ce qui n'est pas défini par le présent règlement, le projet d'aménagement particulier « 44 rue du Canal » reste soumis aux prescriptions du Plan d'Aménagement Général de la Ville d'Esch-sur-Alzette, de la partie écrite, du règlement des secteurs urbanisés et du règlement sur les bâtisses.

**ART. 4 PRECISIONS POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES**

Le périmètre de la zone concernée, la délimitation des lots privés constructibles, ainsi que les terrains destinés à être cédés à la commune sont indiqués sur la partie graphique du projet d'aménagement particulier avec comme fond de plan le plan topographique (élaboré par GEOCAD s.à.r.l., Géomètre officiel) et l'extrait du plan cadastral.

**ART. 5 AFFECTATIONS**

Le présent règlement particulier est destiné à la construction d'un immeuble, dont les affectations doivent respecter les règles qui sont définies dans la partie écrite du Plan d'Aménagement Général de la Ville pour les secteurs urbanisés I.

Les secteurs urbanisés I englobent les terrains réservés aux habitations, ainsi qu'aux activités de commerce, de service et d'artisanat. Ils peuvent également comprendre des établissements socioculturels et des équipements de service public.

Dans ces secteurs sont interdits les établissements et les constructions qui de leur nature, leur importance, leur aspect, leurs émissions nocives seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitations.

**ART. 6 ARCHITECTURE**

Ce projet d'aménagement concerne une seule parcelle avec plusieurs bâtiments existants.

Le bâtiment administratif existant de 3 étages pleins est à préserver.

Les bâtiments industriels existants sont à démolir.

L'agrandissement et la transformation du bâtiment existant à préserver devront être réalisés en respectant la Charte de Venise et l'architecture du bâtiment existant.

**ART. 7 TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions constituent un et un seul immeuble collectif.

La construction longeant la rue du Canal est du type : constructions en ordre contigu.

**ART. 8 SURFACES CONSTRUCTIBLES, DEGRE D'UTILISATION DU SOL, MODE D'UTILISATION DU SOL****8.1 SURFACES CONSTRUCTIBLES**

Les constructions principales sont à implanter dans les limites de la surface constructible prévue par le projet d'aménagement particulier. La surface constructible pour constructions principales est indiquée dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des pointillés rouges médium (limites maxima de surfaces constructibles pour constructions principales).

Les niveaux de parking sont à implanter dans les limites de la surface constructible prévue par le projet d'aménagement particulier. La surface constructible pour les niveaux de parking est indiquée dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des pointillés bleus médium (limites maxima de surfaces constructibles pour niveaux de parking).

**8.2 DEGRE D'UTILISATION DU SOL**

Le COS (Coefficient d'Occupation du Sol) pour ce projet d'aménagement particulier est de 0,60.

Le CMU (Coefficient Maximum d'Utilisation du sol) est de 1,80.

Précisions concernant le calcul de la surface d'emprise au sol:

La surface d'emprise au sol est mesurée hors œuvre et hors-sol au nu des murs extérieurs.

Les surfaces des locaux dépassant du sol de plus de la moitié de leur hauteur d'étage, mesurée de plancher à plancher, sont à compter dans le calcul de la surface d'emprise au sol.

Précisions concernant le calcul de la surface construite brute:

La surface construite brute est mesurée hors œuvre et hors-sol au nu des murs extérieurs.

Les surfaces des locaux dépassant du sol de plus de la moitié de leur hauteur d'étage, mesurée de plancher à plancher, sont à compter dans le calcul de la surface construite brute.

Remarque:

Les valeurs « COS » et « CMU » sont des valeurs maxima sans toutefois porter préjudice à d'autres dispositions de la partie écrite.

**8.3 MODE D'UTILISATION DU SOL**

L'immeuble est situé dans une bande commerciale et artisanale.

Au moins 33% de la surface construite brute de l'immeuble sont destinés à l'habitation.

La construction située en première rangée (bâtiment existant), ainsi que la construction adjacente seront affectées de préférence à des activités économiques.

Les deux constructions arrières seront affectées de préférence à l'habitation.

**ART. 9 RECULS****9.1 REcul LATERAL COTE SUD-OUEST DE LA CONSTRUCTION SITUEE DERRIERE LE BATIMENT EXISTANT**

Le recul latéral du côté sud-ouest est de 5,00 mètres au minimum pour les niveaux de parking.

(voir documents graphiques)

Le recul latéral du côté sud-ouest est de 8,00 mètres au minimum pour les constructions principales.  
(voir documents graphiques)

#### 9.2 REcul POSTERIEUR

Le recul postérieur est de 3,00 mètres au minimum (voir documents graphiques).

### ART. 10 GABARITS ET NOMBRE D'ETAGES PLEINS DES CONSTRUCTIONS

Les niveaux indiqués sur les documents graphiques ont comme référence le niveau de l'axe de la rue du Canal, mesuré dans l'axe du bâtiment existant.

#### 10.1 GABARIT DE LA CONSTRUCTION LONGEANT LA RUE DU CANAL

Le nombre des étages pleins est limité à 3. Deux étages supplémentaires en retrait sont autorisés. Les étages en retrait peuvent être exploités au maximum à raison de quatre-vingt pour-cent par rapport au dernier niveau plein.

La hauteur à la corniche de la construction ne pourra dépasser la hauteur à la corniche de la construction voisine directement adjacente du côté sud-ouest.

La hauteur de la construction ne pourra dépasser la cote indiquée sur les documents graphiques.

En cas d'étage en retrait, cette hauteur est majorée de la hauteur réglementaire du garde-corps.

#### 10.2 GABARIT DE LA CONSTRUCTION SITUEE DERRIERE LE BATIMENT EXISTANT

Le nombre des étages pleins, dépassant le niveau du chemin privé de plus de la moitié de leur hauteur, mesurée de plancher à plancher, est limité à 3 respectivement à 2 (voir documents graphiques).

Un étage supplémentaire en retrait sur les constructions principales est autorisé. L'étage en retrait peut être exploité au maximum à raison de quatre-vingt pour-cent par rapport au dernier niveau plein.

Les hauteurs à l'acrotère des constructions ne pourront dépasser les niveaux indiqués sur les documents graphiques.

Sur les niveaux de parking, cette hauteur est majorée de la hauteur réglementaire du garde-corps.

### ART. 11 TOITURES

A l'exception des toitures accessibles à partir d'un étage, destinées à être aménagées en toitures terrasses, les constructions seront couvertes de toitures vertes,

Le gabarit de la toiture de la construction longeant la rue du canal ne pourra pas dépasser le gabarit de la construction voisine directement adjacente du côté sud-ouest.

### ART. 12 LES SAILLIES SUR LES ALIGNEMENTS DE FAÇADE

Les éléments saillants (pièces en saillie, pièces avancées, balcons, etc.) pourront dépasser les limites maxima de la surface constructible à condition de respecter les prescriptions du règlement des bâtisses en vigueur.

### ART. 13 PARKING ET ACCES

Le nouvel immeuble est à doter d'au moins 90 emplacements de stationnement en sous-sol, situés à l'intérieur de la surface constructible pour les niveaux de parking indiquée dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Les deux niveaux de parking auront une profondeur de 18,00 mètres, afin de garantir une utilisation rationnelle (deux bandes de stationnement – une bande de circulation) des niveaux en question.

L'accès des niveaux de parking se fera directement depuis la rue du Canal (voir partie graphique).

Ceux-ci sont à aménager dans les zones indiqués dans la partie graphique. La largeur de ces accès ne devra pas dépasser 6,00 mètres par accès.

## ART. 14 AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

### 14.1 ECLAIRAGE PUBLIC ET RESEAUX D'APPROVISIONNEMENT

La station de transformation électrique existante est à déplacer dans le nouveau bâtiment.

Un accès de l'extérieur doit être garanti.

## ART. 15 AMENAGEMENTS EXTERIEURS SUR FONDS PRIVES

### 15.1 ACCES POUR SERVICES DE SECOURS

Dans le prolongement de l'accès vers le niveau de parking au rez-de-chaussée et parallèlement à la rue des Charbons, un nouveau chemin privé, réservé aux services de secours, sera réalisé, ainsi qu'une place de rebroussement.

Ce chemin aura une largeur de 5,00 mètres.

Le passage couvert devra respecter une largeur libre de min. 5,60 mètres et une hauteur libre de min. 4,00 mètres pour les besoins des services de secours.

### 15.2 ACCES POUR PIETONS

Les accès pour piétons aux bâtiments doivent être accessibles pour les personnes à mobilité réduite et sont à aménager dans les zones d'accès/espaces verts privés indiqués dans la partie graphique le long du chemin privé. La largeur de ces accès ne devra pas dépasser 3,00 mètres par accès (à l'exception des rampes pour les personnes à mobilité réduite).

### 15.3 INSTALLATIONS PUBLICITAIRES

Les installations publicitaires sur les façades des constructions devront respecter la réglementation en vigueur.

### 15.4 ANTENNES ET ELEMENTS TECHNIQUES

Une seule antenne parabolique collective par construction est autorisée. D'autres installations techniques (capteurs solaires, ...) pourront être fixées sur les constructions suivant les prescriptions du règlement sur les bâtisses en vigueur.

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. 16 MATERIAUX

### 16.1 FAÇADES

Les matériaux suivants sont autorisés pour les façades :

Rez-de-chaussée : pierres naturelles / briques en terre cuite ou en béton.

Etages : enduit minéral / pierres naturelles / briques en terre cuite ou en béton / bois / panneaux en bois / panneaux en fibre-ciment.

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

## 16.2 PARTIES VITREES

Les matériaux suivants sont autorisés pour les châssis de fenêtres :  
aluminium / bois / acier / bois-alu.

## 16.3 TOITURES

Les toitures plates sont à exécuter soit comme toitures vertes, soit comme toitures-terrasses.

Les matériaux suivants sont autorisés pour la ferblanterie des toitures :  
cuivre / zinc / aluminium.

## 16.4 CHOIX DES MATERIAUX ET MISE EN COULEUR

Le choix des matériaux et la mise en couleur doit se faire dans le souci d'un aspect d'ensemble harmonieux.  
Des couleurs claires sont à utiliser afin de garantir une luminosité suffisante à l'intérieur de l'îlot.

# ART. 17 DISPOSITIONS PARTICULIERES

## 17.1 LOCAL POUR VELOS

Un local séparé pour vélos, landaus et poussettes doit être aménagé. Ce local doit être spacieux (1,2 m<sup>2</sup> / vélo avec min. 1 emplacement par appartement) et avoir un accès aisé et direct vers l'espace public.

## 17.2 LOCAL POUBELLES

Un local poubelles commun pour tous les appartements, facilement accessible, bien aéré et à l'abri des regards des passants, doit être prévu. Ce local doit être dimensionné pour y stocker également des conteneurs pour recyclage. Sa dimension doit permettre de stocker également 4 conteneurs pour recyclage.

## 17.3 LOCAL POUR COMPTEURS

Un local pour tous les compteurs doit être prévu et dimensionné suivant les indications du service communal.

## 17.4 CAVES

Pour chaque logement une cave d'une dimension minimale de 9% de la surface nette du logement respectif est à prévoir.

## 17.5 LOCAL NETTOYAGE

Un petit local de min 2 m<sup>2</sup> pour le rangement du matériel de nettoyage pour la copropriété avec une toilette et un déversoir est à prévoir.



## ART. 18 TABLEAU RECAPITULATIF

PAP « 44 rue du canal » / Esch-sur-alzette	
Zone PAG	Secteur Urbanisé I
Surface PAP	41,90 ares
Surface Lot	39,92 ares
COS	0,60
CMU	1,80
Degré de mixité des fonctions minimal	Au moins 33% de la surface construite brute est destiné à l'habitation
Surface à céder	1,98 ares (soit 4,7 %)
Type de construction de la construction longeant la rue du Canal	constructions en ordre contigu
Hauteur à la corniche (hc) de la construction longeant la rue du canal	max. la hauteur à la corniche de la construction voisine directement adjacente (= ca. 16,00 mètres)
Hauteur de la construction de la construction longeant la rue du canal	max. ca. 19,50 mètres
Hauteur à l'acrotère (ha) de la construction située derrière le bâtiment existant	max. ca. 15,75 mètres ; max. ca. 15,75 mètres ; max. ca. 18,55 mètres (voir partie graphique)
Nombre d'étages pleins de la construction longeant la rue du canal	max. 3 (étages existants inclus) + 2 étages supplémentaires en retrait (voir partie graphique)
Nombre d'étages pleins de la construction située derrière le bâtiment existant	max. 3 étages, resp. 2 étages + 1 étage supplémentaire en retrait (voir partie graphique)