

VILLE D'ESCH-SUR-ALZETTE ET COMMUNE DE SANEM
RECONVERSION DE LA FRICHE BELVAL-OUEST
LA TERRASSE DES HAUTS FOURNEAUX
PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER PAP 01/04

PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER – BEBAUUNGSPLAN (PAP)
PARTIE ECRITE

Version définitive

rha ● reicher haase atelier
d'architecture et d'urbanisme
45, rue de Sanatorium
9425 Vianden

The image shows two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is a stylized, cursive 'R.H.' followed by a flourish. The signature on the right is a more complex, cursive signature, possibly 'F. B.', also followed by a flourish.

Le Fonds Belval

6, avenue des Hauts Fourneaux
4362 Esch-sur-Alzette

SOMMAIRE – PAP 01 / 04 – PARTIE ECRITE

1. Généralités	3
1.1. Délimitation et contenance du PAP 01/04	3
1.2. Contraintes et servitudes	3
1.2.1. Surfaces contaminées	3
2. Aménagement du domaine privé	4
2.1. Délimitation et contenance des parcelles initiales et projetées	4
2.2. Le mode d'utilisation du sol	5
2.2.1. Les fonctions admissibles.....	5
2.2.2. La mixité des fonctions des fonds	6
2.3. Le degré d'utilisation du sol	6
2.3.1. Tableau récapitulatif du degré d'utilisation du sol.....	7
2.3.2. COS / CMU.....	7
2.3.3. Le type et la disposition des constructions hors sol et sous-sol.....	7
2.3.4. Les surfaces constructibles	7
2.3.5. La topographie sur la surface du PAP 01/04.....	8
2.3.6. Les hauteurs des constructions.....	8
2.3.7. Le nombre d'étages pleins	8
2.4. Les surfaces en porte-à-faux (domaine privé).....	9
2.5. La forme et la pente des toitures	9
2.6. Les surfaces destinées à recevoir des plantations	9
2.7. Les surfaces destinées à rester libre de toute construction	9
2.8. Les Servitudes pour le public	9
2.9. Les emplacements de stationnement en surface et souterrains	9
3. Aménagement du domaine public	10
4. Les plantations.....	10
5. Les dimensions des aménagements extérieurs	10
6. Les remblais ou déblais de terre	10
7. Les volumes ou gabarits à prÉserver et volumes à démolir et les éléments bâtis ou naturels à sauvegarder	10

Remarque préliminaire

Pour tout ce qui n'est pas défini par le présent règlement, le projet d'aménagement particulier PAP 01/04 reste soumis aux prescriptions de la partie écrite du Règlement Spécial Belval-Ouest.

1. GENERALITES

1.1. Délimitation et contenance du PAP 01/04

La surface du plan d'aménagement particulier est d'environ 3 hectares. La délimitation du PAP 01/04 est donnée dans la partie graphique.

Le plan d'aménagement particulier s'étend sur les territoires de la Ville d'Esch-sur-Alzette.

Le terrain fait partie de la Terrasse des Hauts Fourneaux, située à l'extrémité Est du site de Belval-Ouest (figure 1).

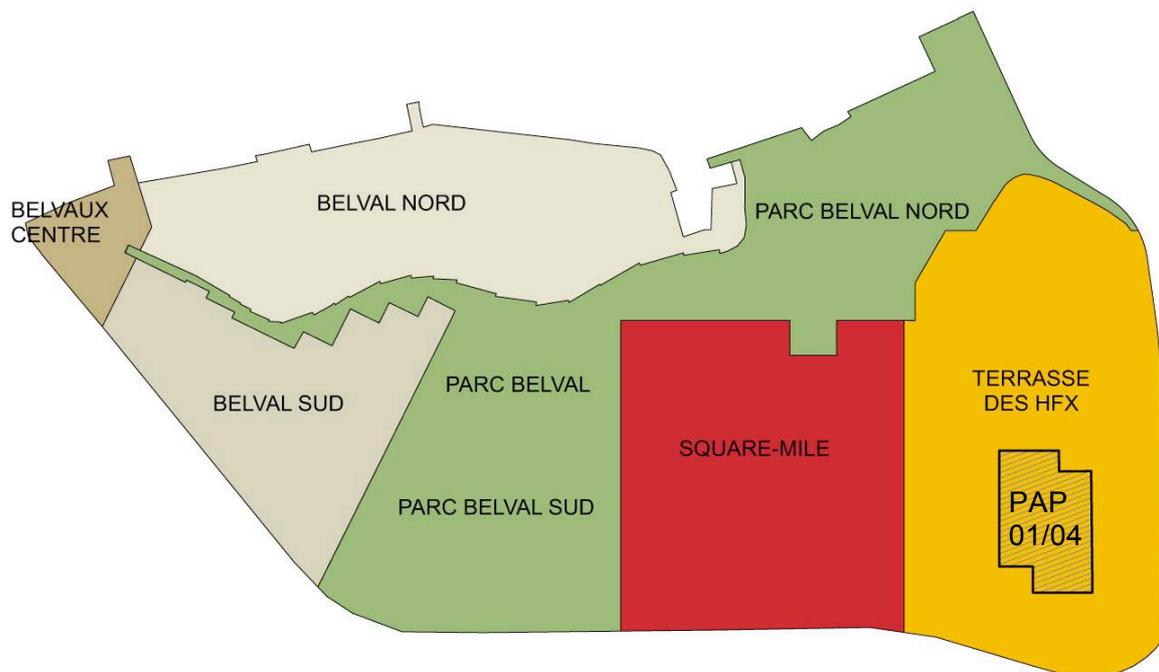


figure 1: le PAP 01/04 dans le contexte du site Belval-Ouest

1.2. Contraintes et servitudes

1.2.1. Surfaces contaminées

Les surfaces contaminées qui se trouvent sur le terrain du PAP 01/04 doivent être traitées selon les données du concept d'assainissement pour le site de Belval-Ouest.

2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

2.1. Délimitation et contenance des parcelles initiales et projetées

Les parcelles initiales

Sur le terrain de la Ville d'Esch-sur-Alzette, le PAP 01/04 couvre des parties des parcelles cadastrales suivantes :

1884/17217, 1884/17218, 1884/17536, 1884/17538, 1884/17540, 1884/17671

Les parcelles projetées

Les parcelles projetées sont dénommées parcelle A.

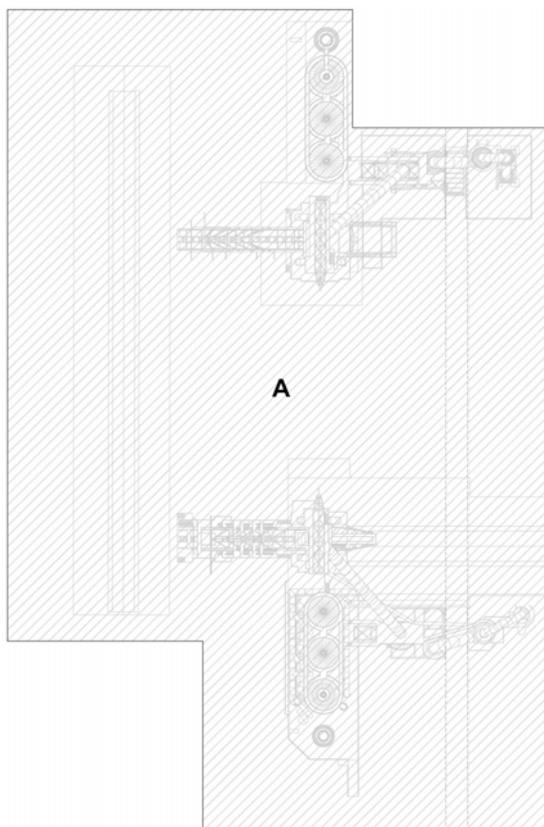


figure 2: délimitation des parcelles projetées

Contenance des parcelles projetées

parcelles projetées	envergure de la surface	contingent en pourcentage
surface totale du PAP 01/04	27.962 qm	100,0 %
domaine privé	27.962 qm	100,0 %
parcelle A	27.962 qm	100,0 %

Les lots projetés

La surface de la parcelle est répartie en plusieurs lots, dans lesquelles sont déterminées des définitions variant selon le degré d'utilisation du sol. Les lots sont dénommés A-1, A-2, A-3, A-4, A-5, A-6, A-7, A-8, A-9a, A-9b et A-10.



figure 3: délimitation des lots projetés

Contenance des lots projetés

parcelles et lots projetés	envergure de la surface	contingent en pourcentage
<i>surface totale du PAP 01/04</i>	27.962 qm	100 %
parcelle A	27.962 qm	100 %
lot A-1	1.963 qm	7,0 %
lot A-2	1.115 qm	4,0 %
lot A-3	4.202 qm	15,0 %
lot A-4	956 qm	3,4 %
lot A-5	656 qm	2,3 %
lot A-6	1.066 qm	3,8 %
lot A-7	2.394 qm	8,6 %
lot A-8	2.948 qm	10,5 %
lot A-9a	292 qm	1,0 %
lot A-9b	292 qm	1,0 %
lot A-10	901 qm	3,2 %
<i>surface destinée à rester libre</i>	11.177 qm	40,0 %

2.2. Le mode d'utilisation du sol

2.2.1. Les fonctions admissibles

Dans le Règlement Spécial Belval-Ouest la zone concernée est classée comme zone mixte „HFX“.

Selon les données du Règlement Spécial Belval-Ouest, les fonctions suivantes sont admissibles relatives aux lots spécifiques :

Les fonctions admissibles dans le PAP 01/04 relatives aux lots spécifiques

fonctions \ lots	A-1	A-2	A-3	A-4	A-5	A-6	A-7	A-8	A-9 a,b	A-10
habitat	-	-	-	-	-	-	-	-	x	-
administrations	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
services	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
commerces	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
recherche	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
enseignement supérieur	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
fonctions technologiques	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
pépinières d'entreprises	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
hôtels, gastronomie	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
culture	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
récréation, loisirs, sports	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

x : fonction admissible

Toute autre affectation peut être autorisée à condition d'être compatible avec les affectations autorisées dans cette zone.

2.2.2. La mixité des fonctions des fonds

Selon les données du Règlement Spécial Belval-Ouest, 5% au minimum de la totalité des surfaces construites brutes sur la Terrasse des Hauts Fourneaux doivent être affectés au logement. La répartition des logements dans la zone du PAP 01/04 est prévue comme suit:

parcelle A, lot A-9a et A-9b

50% au minimum de la totalité des surfaces construites brutes des lots A-9a et A-9b doivent être affectés au logement.

Comme défini au Règlement Spécial Belval-Ouest, il se trouve une *zone tampon* à l'est du *Highway*, dans laquelle la fonction *habitat* n'est pas admissible.

2.3. Le degré d'utilisation du sol

Le degré d'utilisation du sol pour une ou plusieurs parcelles données est exprimé par:

- le COS (coefficient d'occupation du sol)
- le CMU (coefficient maximum d'utilisation du sol)

et

- le nombre d'étages pleins (maximal / minimal)
- les hauteurs des constructions à la corniche, à l'acrotère, respectivement au faite (maximal / minimal)
- les types et dispositions des constructions (constructions en ordre contigu / non contigu)

2.3.1. Tableau récapitulatif du degré d'utilisation du sol

2.3.1.1. Tableau récapitulatif du degré d'utilisation du sol du PAP 01/04

parcelle / lot	cos	cmu	ha _{min} / ha _{max}	nombre d'étages _{max}
parcelle A / lot A-1	0,7	3,0	max. 15,0 m	5
parcelle A / lot A-2	1,0	2,0	max. 5,0 m	2
parcelle A / lot A-3	1,0	6,0	max. 22,0 m	6
parcelle A / lot A-4	0,7	3,5	max. 15,0 m	5
parcelle A / lot A-5	0,7	2,4	max. 18,0 m	6
parcelle A / lot A-6	1,0	4,0	max. 11,0 m	4
parcelle A / lot A-7	1,0	8,0	21,0 m / 25,0 m	8
parcelle A / lot A-8	1,0	5,0	max. 20,0 m	5
parcelle A / lot A-9a	1,0	5,0	max. 16 m	5
parcelle A / lot A-9b	1,0	5,0	max. 16 m	5
parcelle A / lot A-10	1,0	8,0	21,0 m / 25,0 m	8

Les définitions des hauteurs des constructions sont spécifiées au point 2.3.6.

2.3.1.2. Tableau récapitulatif du degré d'utilisation du sol du site entier de la Terrasse des Hauts Fourneaux

PAP gesamt	surface du terrain à bâtir net	cos adm.	cos real.	surface d'emprise au sol	cmu adm.	cmu real.	surface construite brute
surface totale	263.706 qm						
surface public	74.517 qm						
surface privé / non constructible	27.427						
surface privé / constructible	161.762 qm						
surface privé totale	189.189 qm	0,70	0,64	121.025 qm	10,0	3,9	744.978 qm

Un calcul détaillé du degré d'utilisation du sol de la Terrasse des Hauts Fourneaux se trouve dans l'annexe du rapport justificatif.

2.3.2. COS / CMU

Les cos et cmu sont donnés dans le tableau récapitulatif (point 2.3.1.) ainsi que dans la partie graphique du plan d'aménagement particulier.

2.3.3. Le type et la disposition des constructions hors sol et sous-sol

Les constructions peuvent être construites en ordre contigu ou non contigu, selon les indications de la partie graphique du plan d'aménagement particulier.

2.3.4. Les surfaces constructibles

Les surfaces constructibles sont délimitées par les limites maxima et les alignements obligatoires donnés dans la partie graphique du plan d'aménagement particulier. Les constructions ne peuvent pas être implantées hors des surfaces constructibles. L'épaisseur du trait est comprise dans la zone constructible.

Les limites maxima



Les limites maxima, définies par un trait rouge de 1 mm d'épaisseur, délimitent les surfaces constructibles. Les volumes y implantés ne peuvent pas dépasser ces limites.



Les limites maxima, définies par un trait bleu de 1 mm d'épaisseur, délimitent les surfaces constructibles en sous-sol.

Les alignements obligatoires



Les alignements obligatoires sont définis par un trait rouge de 2 mm d'épaisseur. Les constructions doivent être construites sur le tracé de l'alignement. Ils peuvent reculer sur max. 30% de la longueur de l'alignement. Les constructions sur la surface du lot A-8 peuvent reculer sur max. 50% de la longueur de l'alignement.

La réalisation des constructions sur les alignements obligatoires peut s'effectuer en plusieurs phases.

2.3.5. La topographie sur la surface du PAP 01/04

Le niveau de référence du terrain est de 308,5 m au-dessus du niveau de la mer.

- partie à l'ouest de la Möllerei : 303,5 m au-dessus du niveau de la mer

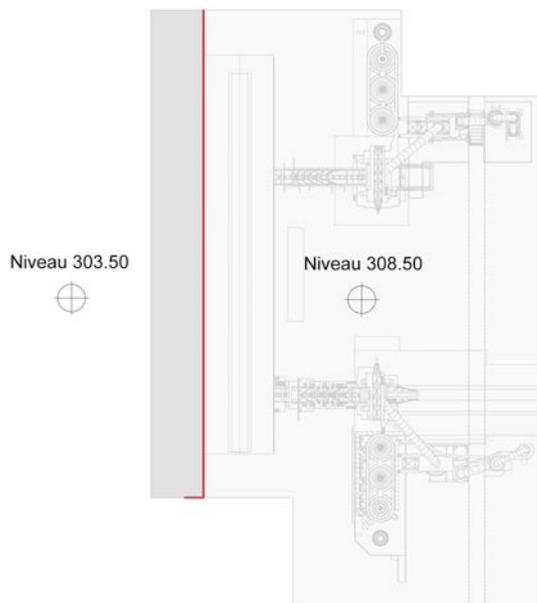


figure 4 : les différences de la topographie sur la surface du PAP 01/04

2.3.6. Les hauteurs des constructions

Les hauteurs des constructions sont définies comme hauteur à l'acrotère.

Sur tous les lots est définie la hauteur à l'acrotère maximale. Sur les lots A-7 et A-10 est en plus définie la hauteur à l'acrotère minimale. Les hauteurs sont aussi indiquées dans le tableau récapitulatif du degré d'utilisation du sol (partie écrite 2.3.1.).

Au cas où des raisons particulières urbaines le justifient, une différence de 0,50 m au maximum concernant la hauteur prescrite des constructions et concernant le niveau de référence peut être admise.

2.3.7. Le nombre d'étages pleins

Les nombres d'étages pleins sont indiqués dans le tableau récapitulatif du degré d'utilisation du sol (point 2.3.1.) ainsi que dans la partie graphique.

Les nombres d'étages pleins et les hauteurs sont admissibles à condition que le cmu défini au point 2.3.1. ne soit pas dépassé.

2.4. Les surfaces en porte-à-faux (domaine privé)

Sur la surface des lots A-1 et A-6 est définie une surface en porte-à-faux. La hauteur libre en dessous de la construction doit être de 3 m au minimum sur le lot A-1. Sur le lot A-6, la hauteur libre sous la passerelle entre les lots A-6 et A-7 doit être 4,5 m au minimum.

Les surfaces en porte-à-faux sont données dans la partie graphique du plan d'aménagement particulier :

Sur la surface du lot A-1 sont admissibles des éléments bâtis en porte-à-faux qui font partie de la construction de la Möllerei (lot A-3) et des éléments de la façade.

 surface en porte-à-faux

2.5. La forme et la pente des toitures

Les constructions seront couvertes de toitures plates, définies comme **tp** dans la partie graphique.

Les toitures existantes sont définies comme **te** dans la partie graphique.

Les toitures doivent être traitées comme une cinquième façade. Les constructions techniques doivent s'intégrer dans l'architecture. Elles ne doivent pas être situées sur les toitures.

Les constructions techniques pour la production d'énergie renouvelable peuvent être situées sur les toitures.

2.6. Les surfaces destinées à recevoir des plantations

Les surfaces destinées à recevoir des plantations sont définies au Manuel Paysager.

2.7. Les surfaces destinées à rester libre de toute construction

Les surfaces destinées à rester libre de toute construction sont données dans la partie graphique du plan d'aménagement particulier :

 surface destinée à rester libre de toute construction hors sol

Ne sont pas pris en compte les aménagements extérieurs (serres, bassins d'eau, terrasses, soupirails etc.) et les accès et sorties des parkings en sous-sol (rampes et escaliers). Les surfaces peuvent être construites au niveau souterrain (parkings en sous-sol, caves, infrastructures techniques etc.).

2.8. Les Servitudes pour le public

Sur les surfaces des lots A-3, A-5 et A-6 sont prescrites des servitudes pour le public (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit).

Les surfaces avec des servitudes pour le public sont données dans la partie graphique du plan d'aménagement particulier :

 servitude pour le public
(Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit)

2.9. Les emplacements de stationnement en surface et souterrains

Des emplacements de stationnement en surface ne sont pas admis sur les surfaces privées.

La construction des niveaux souterrains est admise à condition d'être autorisée par le ministère de l'environnement.

3. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

Le terrain du plan d'aménagement particulier ne s'étend que sur les surfaces privées et n'inclut pas de surfaces publics.

4. LES PLANTATIONS

Sur le terrain du plan d'aménagement particulier ne se trouvent pas de plantations existantes.

Les plantations projetées sont définies au Manuel Paysager.

5. LES DIMENSIONS DES AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Les aménagements extérieurs sont définis au Manuel Paysager.

6. LES REMBLAIS OU DEBLAIS DE TERRE

Tous les travaux de remblais ou de déblais de terre doivent être effectués selon les données du concept d'assainissement pour le site de Belval-Ouest.

7. LES VOLUMES OU GABARITS A PRESERVER ET VOLUMES A DEMOLIR ET LES ELEMENTS BATIS OU NATURELS A SAUVEGARDER

La trace historique complète du highway est indiquée dans la partie graphique en vue de sa mise en valeur avec la possibilité d'intégration ou de réinterprétation de l'ouvrage dans le nouveau contexte urbanistique avec une nouvelle fonctionnalité urbaine.

Sur la surface du PAP 01/04 il y a des vestiges industriels bâtis:

La *Möllerei* (A-3), les *Silos à lignite* (A-2), le *Haut Fourneau A* (A-8) et le *Haut Fourneau B* (A-6) sont des structures architectoniques qui transmettent une valeur historique évidente. Afin de préserver ces structures, toute modification est soumise à l'accord du ministère de la culture.

Les surfaces avec des éléments bâtis à préserver sont données dans la partie graphique du plan d'aménagement particulier:



tracé historique du highway



bâtiments / volumes existants à démolir



éléments bâtis ou naturels à préserver / sauvegarder