


PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « Rue de l'Ecole »

Esch-sur-Alzette
20 mars 2013

PARTIE ECRITE

Version coordonnée définitive

| |
|---|
| Référence: <u>16753/59c</u> |
| Le présent document fait partie du projet ayant fait l'objet de ma décision d'approbation du: <u>05.06.2013</u> Le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région |
|  Jean-Marie HALSDORF |

Plan d'Aménagement Particulier « Rue de l'Ecole » à Esch-sur-Alzette

Commune :

Esch-sur-Alzette
Place de l'Hotel de Ville
4002 Esch-sur-Alzette

Date :

27 juin 2012

Parcelle :

346/18108 section A de Esch-Nord.

Maître de l'ouvrage :

Fonds pour le Développement du logement et de l'Habitat
74 Mühlenweg
L-2155 Luxembourg

Maître d'œuvre :

Atelier d'Architecture et de Design Jim Clemes
120 rue de Luxembourg
4221 Esch-sur-Alzette
Tel : 55 32 19 1
Fax : 55 23 96
Email : info@clemes.lu

Bureau d'ingénieurs conseils :

Partie Gestion de l'Eau et partie structurelle

SGI consulting s.a

4 - 6, rue Rham
L - 6142 Junglinster
Tel : 49 37 37 1
Fax : 49 37 37 255
Email : info@sgigroupe.com

Le présent document constitue la partie écrite du plan d'aménagement particulier 'Rue de l'école, établi pour des fonds situés dans le quartier « Al Esch» à Esch-sur-Alzette. Parcelles cadastrales: 346/18108 section A de Esch-Nord.

Le plan d'aménagement particulier 'Rue de l'école' est la suite du projet de requalification qui fût réalisé rue de Luxembourg aux n°23;25;27;29;31, et qui consistait en la réhabilitation des bâtiments existants et la construction d'un nouvel immeuble le n°21. Le présent projet concerne les fonds localisés à l'arrière de ces bâtiments réhabilités en première phase et situés rue de Luxembourg, délimités au sud par la rue de l'école, et au nord-ouest par les jardins du coeur d'îlot.

La partie écrite spécifie et complète la partie graphique du plan d'aménagement particulier 'rue de l'école'. Elle est élaborée conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004, modifiée par la loi du 28 juillet 2011, concernant l'aménagement communal et le développement urbain ainsi qu'aux règlements grand-ducaux y relatifs.

L'application du présent document se fera sans préjudice des lois et règlements en vigueur émanant d'organes officiels gouvernementaux.

Pour tout ce qui n'est pas défini par le présent document, le plan d'aménagement particulier 'rue de l'école' reste soumis à la réglementation des secteurs urbanisés I ainsi qu'aux règles générales d'urbanisme et au règlement sur les bâtisses de la ville d'Esch-sur-Alzette.

Le présent document fixe les règles destinées à l'aménagement des constructions projetées ainsi que des espaces extérieurs définis dans le périmètre du plan d'aménagement particulier. Dans le but de promouvoir une architecture de qualité et de conférer à l'ensemble du quartier un développement cohérent, les conditions exposées ci-après devront être respectées.

SOMMAIRE

1. Généralités

- 1.1 Délimitation et contenance du PAP
- 1.2 Délimitation des lots/ilots

2. Le degré d'utilisation du sol par lot/ilot

- 2.1 Surface d'emprise au sol
- 2.2 Surface de scellement au sol
- 2.3 Type de toiture
- 2.4 Type, disposition et nombre de constructions
- 2.5 Surface du lot/ ilot
- 2.6 Surface constructible brute
- 2.7 Type et nombre de logement
- 2.8 Nombre de niveaux
- 2.9 Hauteur des constructions

3. Gabarit des immeubles

- 3.1 Les limites de surfaces constructibles
- 3.2 Les alignements obligatoires
- 3.3 Les saillies
- 3.4 Les retraits

4. Degré de mixité des fonctions

5. Espaces extérieurs et publics

- 5.1 Espace vert privé
- 5.2 Espace vert public
- 5.3 Aire de jeux ouverte au public
- 5.4 Les emplacements de stationnement
- 5.5 Les chemins piétons / piste cyclable /zone piétonne
- 5.6 Les voies de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre
- 5.7 Les remblais et déblais

6. Les plantations et murets

- 6.1 Les arbres, haies,...
- 6.2 Les murets

7. Les servitudes

- 7.1 La servitude de type urbanistique
- 7.2 La servitude écologique
- 7.3 La servitude de passage
- 7.4 Les éléments bâtis ou naturels à sauvegarder/démolir

8. Les infrastructures techniques

9. Les fonds destinés à être cédés à la commune

10. Les fonds destinés à la viabilisation

11. Dispositions visant à garantir un développement harmonieux

- 11.1 Traitement des façades
- 11.2 Emplacement des poubelles
- 11.3 Enseigne et éclairage privé
- 11.4 Aménagement des dépendances
- 11.5 Accès carrossable privé

1. GENERALITES

1.1 Délimitation et contenance du PAP

La surface du plan d'aménagement particulier couvre une superficie de 10a89ca classés dans son entièreté en secteur urbanisé ainsi que la zone superposée « secteur de protection du patrimoine architectural et urbain ».

1.2 Délimitation des lots/ilots

Le présent plan d'aménagement particulier est localisé en 'secteur urbanisé I' et est composé d'un seul lot.

2. LE DEGRE D'UTILISATION DU SOL

2.1 Surface d'emprise au sol

La surface d'emprise au sol est indiquée dans la *partie graphique* et représente les valeurs minimale (300m²) et maximale (390m²) autorisées.

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors sol et en contact direct avec le sol compte tenu du terrain naturel.

La définition des surfaces constructibles telles que figurées en partie graphique n'empêche pas la réalisation du projet d'aménagement en phases.

2.2 Surface de scellement au sol

La surface de scellement est indiquée dans la *partie graphique* et représente la valeur maximale autorisée. On entend par surface scellée, toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès. Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15% pour 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

2.3 Type de toiture

Le type de toiture est indiqué dans la *partie graphique*.

Il s'agit de toiture plate uniquement.

Les constructions techniques doivent être intégrées si possible dans le bâtiment. Si elles se situent en toiture, elles doivent être disposées de manière ordonnée et cohérente.

La construction sera couverte de préférence d'une toiture verte extensive de pente inférieure à 5°, les terrasses dégagées au niveau de l'étage en retrait pourront être aménagées afin d'être rendues accessibles.

2.4 Type, disposition et nombre de constructions

Le type, la disposition et le nombre de constructions admis est indiqué dans la *partie graphique*.

La construction projetée hors sol est disposée en ordre contigu. Le nombre de constructions maximal autorisé par lot est de 1 bâtiment, ce chiffre ne comprend pas les dépendances.

2.5 Surface du lot/ ilot

La surface du lot unique est de 10a 89. Elle est indiquée dans la *partie graphique*.

2.6 Surface constructible brute

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non-aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

La surface constructible brute est indiquée dans la *partie graphique* et représente les valeurs minimale (1000m²) et maximale (1360m²) autorisées.

2.7 Type et nombre de logement

Le type et le nombre minimal et maximal de logement est indiqué dans la *partie graphique*. Le type de logement imposé pour l'ensemble du lot est du logement de type collectif uniquement, comprenant de 2 à 15 logements.

On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec wc.

2.8 Nombre de niveaux

Le nombre de niveaux minimal (2) et maximal (4) est indiqué dans la *partie graphique*. La construction du quatrième niveau est obligatoirement réalisée en retrait par rapport au nu de la façade principale avant et arrière.

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds pour lesquels il n'y a pas ou peu de différence d'altitude alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu'ils laissent. Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur en dessous du terrain naturel.

2.9 Hauteur des constructions

Les hauteurs maximales des constructions correspondent aux cotes définies sur les coupes de la *partie graphique*. Elles sont indiquées en coordonnées nationales. Dans le cas de toiture verte, ces cotations peuvent être dépassées dans les limites techniques nécessaires c'est-à-dire de 50cm maximum.

Les superstructures des constructions, telles les cabanons d'ascenseurs et les équipements de conditionnement d'air, peuvent dépasser de deux mètres maximum ; elles resteront toutefois inscrites, à l'exception des souches de cheminées et de ventilation, dans un gabarit établi à 45 degrés à partir de la ligne de rive de la corniche.

3. GABARIT DES IMMEUBLES

3.1 Les limites de surfaces constructibles

Les surfaces constructibles sont délimitées par les limites maxima. Les constructions ne peuvent être implantées hors des surfaces constructibles. Les limites des surfaces constructibles sont délimitées par les traits suivants :

- alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé
- - - - limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé
- alignement obligatoire pour dépendance
- - - - limite de surfaces constructibles pour dépendance
- - - - limite de surfaces constructibles pour constructions souterraines
- - - - limite de surfaces constructibles pour avant corps

Les limites des constructions souterraines reprennent les limites des surfaces constructibles des niveaux situés en dessous du rez-de-chaussée.

Les limites des surfaces constructibles pour avant-corps reprisent en partie graphique indiquent les limites des surfaces constructibles des étages, c'est-à-dire des niveaux situés juste au dessus du rez-de-chaussée et encorbellement.

3.2 Les alignements obligatoires

Les constructions doivent s'étendre sur minimum 70% du tracé de l'alignement obligatoire. Celui-ci est matérialisé par un trait rouge discontinu épais.

3.3 Les saillies

Les balcons, auvents et surfaces closes en saillie sur les alignements de façade sont autorisés sans pour autant enfreindre d'autres règlements en vigueur.

La façade donnant sur la cour étant orientée au sud, pourra être largement ouverte, aménagée de balcons, loggias, permettant l'aménagement de terrasses. Ces éléments en saillies pourront ressortir du gabarit maximum constructible avec un dépassement maximum de 1,5m par rapport à l'alignement de la façade.

La façade arrière également pourra accueillir des balcons, mais dans une moindre mesure. Par contre elle pourra s'ajourer en grande proportion dans le cas de l'aménagement d'une coursive qui peut, elle aussi, ressortir du gabarit maximum constructible au même titre que les loggias et balcons avec un dépassement maximum de 1,5m par rapport à l'alignement de la façade.

3.4 Les retraits / loggias

On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non-saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs porte-fenêtres.

Le 4^{ème} niveau sera en retrait par rapport au nu de la façade avant et arrière de minimum 1m50. Les autres niveaux peuvent être aménagés avec des surfaces en retrait ou en loggias.

4. DEGRE DE MIXITE DES FONCTIONS

Le lot est destiné à la construction d'un immeuble réservé à l'habitat ainsi qu'à un logement communautaire situé au rez-de-chaussée (structure de logement pour des personnes présentant un handicap mental), ainsi que la construction d'un parking souterrain se reliant à la première phase du projet déjà réalisée rue de Luxembourg.

Le rez-de-chaussée n'est donc pas réservé à l'habitat exclusif mais pourrait héberger, en cas de cessation de l'occupation par le logement communautaire, des équipements de service public ou destinés à l'exercice d'activités à caractère administratif, commercial, économique ou socioculturel (administrations, commerces, professions libérales, services à la formation, à la culture, au culte) pour autant que ceux-ci ne provoquent de nuisances excessives et soient compatibles avec l'habitat.

Le pourcentage minimal en surface construite brute à dédier au logement pour la construction est de minimum 50%.

5. ESPACES EXTERIEURS ET PUBLICS

5.1 Espace vert privé

Les espaces verts privés sont interdits de construction.

Les espaces verts seront principalement engazonnés ou plantés. L'aménagement de terrasses est autorisé dans les zones indiquées à cet effet dans la partie graphique du plan d'aménagement particulier (surface scellement). Un cabanon de jardin est autorisé, il aura une hauteur maximum de 2m50, une superficie maximum de 6m² et sera construit impérativement en bois. Il ne pourra être collé au bâtiment principal.

5.2 Espace vert public

Il n'y a aucun espace vert public dans ce projet d'aménagement particulier.

5.3 Aire de jeux ouverte au public

Il n'y a aucune aire de jeux ouverte au public dans ce projet d'aménagement particulier.

5.4 Les emplacements de stationnement

Le plan d'aménagement prévoit l'aménagement d'un vaste parking en sous-sol. Ce parking sera construit sur un seul niveau et sera accessible uniquement depuis la rue de Luxembourg, par l'actuel accès déjà réalisé dans la première phase de réhabilitation de l'îlot. Il contiendra le nombre de stationnement nécessaire suivant la réglementation en vigueur dans la commune lors de l'introduction du permis de bâtir.

Une zone de stationnement extérieure privée est projetée pour les visiteurs dans la zone destinée à cet effet en partie graphique. Dans cette zone, un stationnement courte durée sera également prévu pour le minibus venant chercher ou déposer les habitants du logement communautaire. L'aménagement extérieur indiqué en partie graphique peut être modifié sous condition de maintenir la qualité urbanistique projetée.

5.5 Les chemins piétons / piste cyclable / zone piétonne

Il n'y a aucun chemin piéton, ni piste cyclable, ni zone piétonne dans ce projet d'aménagement particulier.

Un accès extérieur au parking souterrain sera cependant aménagé afin de faciliter l'accès des usagers voisins du bâtiment au parking.

5.6 Les voies de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre

Il n'y a aucune voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre dans ce projet de plan d'aménagement particulier.

5.7 Les remblais et déblais

Les niveaux de terrain figurant en partie graphique sont indiqués en coordonnées nationales, ils sont à respecter avec une tolérance de 50cm.

6. LES PLANTATIONS ET MURETS

6.1 Les arbres, haies,...

Les nouvelles plantations seront d'espèces indigènes et veilleront à offrir un cadre de vie agréable à ses habitants et à son voisinage.

6.2 Les murets

Toute nouvelle construction de mur de séparation ou de clôture (briques, parpaings, bois, panneaux de tous types, etc.) est interdite, à l'exception d'éléments de protection visuelle entre terrasses (hauteur maximale de 2,0 m sur une profondeur limitée à 2,0 m). Les murs de soutènement seront réalisés en béton. Les murets dessinés en partie graphique peuvent être modifiés si nécessaire tout en garantissant les différents accès définis.

La fermeture du site, rue de l'école, si elle est réalisée, devra faire l'objet d'un soin particulier afin de ne pas donner un caractère trop introverti au développement qui même s'il est réalisé sur terrain privé, se veut ouvert sur la ville et l'espace public.

7. LES SERVITUDES

7.1 La servitude de type urbanistique

Il n'existe aucune servitude urbanistique sur les fonds couverts par le présent P.A.P.

7.2 La servitude écologique

Il n'existe aucune servitude écologique sur les fonds couverts par le présent P.A.P.

7.3 La servitude de passage

Il n'existe aucune servitude de passage sur les fonds couverts par le présent P.A.P.

7.4 Les éléments bâtis ou naturels à sauvegarder/démolir

Il n'existe aucuns éléments bâtis ou naturels à sauvegarder ou démolir sur les fonds couverts par le présent P.A.P.

8. LES INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

En matière de gestion des eaux, le concept envisagé pour le PAP se scinde en deux parties. D'une part, toutes les eaux de terrasse et de toiture du bâtiment principal sont reprises via un bassin de rétention aérien situé en partie Est de l'édifice du site. Son emprise maximale est définie en partie graphique.

Pour ce qui est des eaux de ruissellement de la partie avant, celles-ci, de part leur positionnement à proximité immédiate de la voie desservant du PAP, sont traitées via un bassin de contrôle devant l'édifice. Cette surface triangulaire doit permettre un contrôle visuel aisé avant son rejet dans le réseau public.

Ce principe a été étudié par le bureau d'étude en charge en collaboration avec l'Administration de la Gestion de l'Eau et l'Administration Communale.

9. LES FONDS DESTINES A ETRE CEDES A LA COMMUNE

Le périmètre du plan d'aménagement particulier étant de faible envergure et immédiatement relié aux infrastructures existantes, aucune infrastructure nouvelle n'est nécessaire afin d'en assurer la viabilité. Aucune cession au domaine public n'est dès lors nécessaire.

Les infrastructures destinées à la gestion des eaux ne sont pas cédées, elles feront l'objet d'un accord écrit dans la convention concernant leur entretien, d'un commun accord avec la commune.

10. LES FONDS DESTINES A LA VIABILISATION

Le périmètre du plan d'aménagement particulier étant de faible envergure et immédiatement relié aux infrastructures existantes, aucune infrastructure nouvelle n'est nécessaire afin d'en assurer la viabilité.

11. DISPOSITIONS VISANT A GARANTIR UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX

11.1 Traitement des façades

La future construction présentera une large façade sur la cour intérieure.

Elle affirmera le caractère de l'intervention constituée essentiellement de logements. Elle assurera aussi une transition progressive entre les gabarits élevés et particulièrement urbains de la rue de Luxembourg et les constructions de la rue du Faubourg, et de la rue de l'école plutôt réservées à des équipements ou à l'habitat.

Les façades seront soit habillées d'un enduit lisse, soit en bardage bois si le mode de construction choisi pour le bâtiment est en bois. L'utilisation d'autres matériaux est autorisée pour la réalisation du socle. En intérieur d'îlot, les volumes en saillie seront d'expression plus légère: l'utilisation de matériaux tels que bois, bardage métallique, verre, etc. est préconisée à cet effet. Les couleurs des enduits devront être choisies dans des nuances allant du blanc au noir, avec tous les dégradés de gris. Tout emploi d'enduits texturés, de carrelage de parement ainsi que de couleurs criardes est proscrit.

Les garde-corps seront réalisés soit en maçonnerie, en béton ou matériaux pleins, dans le prolongement de la façade, soit en structure légère de teinte similaire aux menuiseries extérieures, soit en verre neutre ou coloré.

Les menuiseries extérieures seront réalisées en bois ou aluminium, de teintes foncées ou naturelles, s'apparentant harmonieusement aux façades. Les menuiseries extérieures en PVC sont proscrites.

Les volets et persiennes en bois, de teintes neutres ou naturelles, seront préférés, les volets métalliques seront tolérés. Les volets en PVC sont proscrits. Les caissons (pour stores ou volets) visibles en façade sont proscrits.

La pose d'antennes, de récepteurs paraboliques et de tout élément pouvant altérer l'aspect des façades est interdit, une antenne collective sera installée.

11.2 Emplacement des poubelles

Pour l'immeuble, un local poubelle est à prévoir à l'intérieur ou à l'extérieur de l'immeuble. Son emplacement, ses dimensions et son accessibilité doivent être adaptés au système de collecte en vigueur au moment de l'autorisation de construire.

11.3 Enseigne et éclairage privé

La pose d'enseignes est autorisée sur les façades donnant sur l'espace public et uniquement à hauteur des locaux à usage commercial, économique ou socioculturel, pour autant que ces enseignes n'altèrent, par leur apparence, l'harmonie des façades. Elle reste soumise à autorisation préalable du bourgmestre.

| |
|---|
| Avis du service du Ministère de l'Intérieur : |
| Vote provisoire – Commune de Esch-sur-Alzette : |
| Vote définitif – Commune d'Esch-sur-Alzette : |
| Approbation du Ministre de l'Intérieur : |