

OBJET:

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER à ESCH-SUR-ALZETTE
COMMUNE D'ESCH-SUR-ALZETTE
12, Rue de la Libération à L-4210 Esch-sur-Alzette

PARTIE ECRITE

modifiée le 06/10/2015

*suite à l'avis de la cellule
d'évaluation du 15/07/2015*



COMMUNE: ESCH-SUR-ALZETTE

PARCELLES: 1295/18500, 1295/18603, 1295/18604 et 1295/18502
Section A d'Esch-Nord

MAÎTRE D'OUVRAGE: M. PALLUCE Jean-Luc
12, Rue de l'Alzette L- 4010 Esch-sur-Alzette

CONCEPTION: Atelier d'Architecture aR & aH
8, Rue du Commerce L- 4067 Esch-sur-Alzette
T: 26 56 10 08 F: 26 56 79 09 info@ar-ah.lu



SOMMAIRE

- Art. 1. GENERALITES**
- Art. 2. DELIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS ET DES PARCELLES INITIALES ET PROJETEES**
- Art. 3. TERMINOLOGIE ET DEFINITIONS**
- Art. 4. AFFECTATIONS DU SOL**
- Art. 5. PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES DU PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER CONCERNANT LE DEGRE D'UTILISATION DU SOL**
 - Art. 5. 1. ALIGNEMENT
 - Art. 5. 2. RECLUS
 - Art. 5. 3. PROFONDEUR DES CONSTRUCTIONS
 - Art. 5. 4. ELEMENTS EN SAILLIE
 - Art. 5. 5. NOMBRE DE NIVEAUX
 - Art. 5. 6. HAUTEURS
 - Art. 5. 7. TOITURES
 - Art. 5. 8. LUCARNES ET SUPERSTRUCTURES
 - Art. 5. 9. GARAGES
- Art. 6. PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES DU PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER**
 - Art. 6. 1. MATERIAUX ET TEINTES
 - Art. 6. 2. EMBLEMES DE STATIONNEMENT
 - Art. 6. 3. ACCES CARROSSABLES AUX GARAGES ET ACCES PIETONS
 - Art. 6. 4. PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA ZONE « REcul ANTERIEUR »
 - Art. 6. 5. REGLEMENTATION POUR LES ESPACES VERTS PRIVES
 - Art. 6. 6. REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS
- Art. 7. TOPOGRAPHIE ET NIVEAUX D'IMPLANTATION**
- Art. 8. GESTIONS DES EAUX DE PLUIE ET DES EAUX USEES**
- Art. 9. GESTIONS DES RESEAUX D'APPROVISIONNEMENT**

ANNEXES SUPPLEMENTAIRES

Art. 1. GENERALITES

Le présent plan d'aménagement particulier reste soumis aux prescriptions du règlement sur les secteurs urbanisés, et exécute le règlement sur les bâtisses en vigueur de la Commune d'Esch-sur-Alzette. Des précisions sont apportées à ce dernier afin de le compléter par rapport à la situation de la zone concernée.

Le périmètre du plan d'aménagement particulier appartient au quartier "Al Esch" de la ville, zone marquée en rouge foncé dans la partie graphique du plan d'aménagement général de la Ville d'Esch-sur-Alzette, correspondant au secteur urbanisé I.

Le fond de plan du projet est formé par le plan de mesurage réalisé par le bureau de géomètre officiel Geocad, et enregistré au cadastre sous le n°3139, daté du 09 janvier 2015. C'est sur cette base que la partie graphique a été élaborée.

Art. 2. DELIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS ET DES PARCELLES DU PROJET

Le périmètre du projet d'aménagement particulier regroupe les parcelles suivantes:

*1295/18500: Immeuble résidentiel rue de la Libération (2.30 a)

*1295/18603: Espace cour intérieure (1.65 a)

*1295/18502: Bâtiment de l'imprimerie (1.78 a) → LOT 02

*1295/18604: Bâtiment de l'atelier à transformer (0.97 a) → LOT 01

totalisant ainsi une surface globale de 6.7 ares.

Le bâtiment résidentiel existant sur la parcelle 1295/18500 est à sauvegarder. L'article 10 du règlement des secteurs urbanisés, Titre II, et l'article 40.2.1 du règlement sur les bâtisses, Titre III, restent applicable. Bien que faisant partie du périmètre de ce PAP avec l'emplacement de la servitude, cette résidence n'est pas concernée par les mesures proposées dans ce projet de PAP.

Art. 3. TERMINOLOGIE ET DEFINITIONS

- **TERMINOLOGIE**

Pour la terminologie et les modes de calcul se référer à la « loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ». (voir annexes jointes)

- **DEFINITIONS**

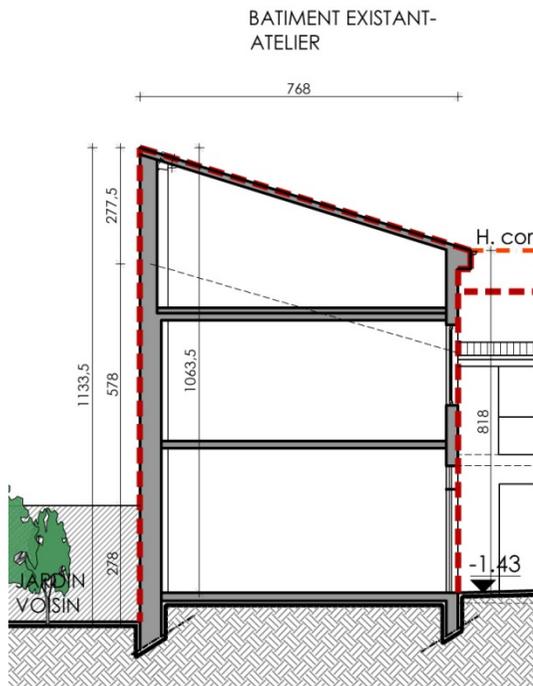
L'ensemble des définitions concernant les notions sur les volumes constructibles et leurs limites, est repris dans l'annexe ci-jointe.

Art. 4. AFFECTATIONS DU SOL

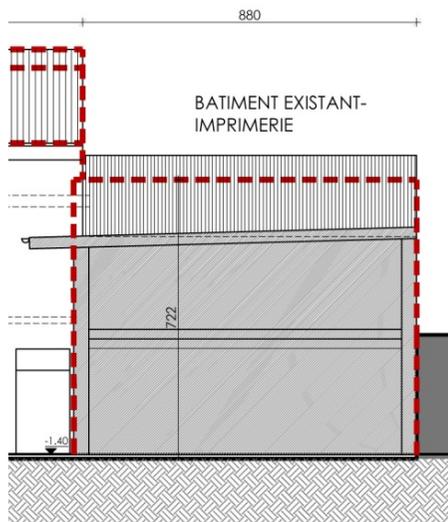
Pour chaque parcelle, le mode d'utilisation du sol est repris dans la partie graphique par l'utilisation des abréviations « oc », qui en indiquent les prescriptions particulières. Les présentes règles d'urbanisme sont tout d'abord destinées à permettre un changement d'affectation des parcelles LOT 01 et LOT 02 en « bâtiment à usage mixte », car celles-ci sont actuellement enregistrées en tant que « bâtiment industriel et artisanal », ou « bâtiment agricole ».

Ce projet d'aménagement particulier prévoit et définit les différents lots de la manière suivante :

- LOT 01 : construction à usage mixte,
c.à.d. un rez-de-chaussée réservé de préférence à des activités économiques (commerces, bureaux, professions libérales,...), avec 1 unité d'habitation possible aux étages → construction en ordre contigu (oc)
- LOT 02 : construction à usage mixte,
c.à.d. un rez-de-chaussée réservé de préférence à des activités économiques, avec 1 unité d'habitation possible à l'étage → construction en ordre contigu (oc)



Coupe Lot 01



Coupe Lot 02

Art. 5. PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES DU PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER CONCERNANT LE DEGRE D'UTILISATION DU SOL

Art. 5. 1. ALIGNEMENT

Les alignements obligatoires sont basés sur l'implantation actuelle des bâtiments. Si les bâtiments sont démolis, les nouvelles constructions respecteront rigoureusement cet alignement.

Art. 5. 2. RECULS

Les distances de reculs (postérieurs et latéraux) sont fixées suivant la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Les lots 01 et 02 ne respectent aucun recul par rapport aux limites de parcelles car les bâtiments sont partiellement en mitoyennetés et occupent l'entièreté de chacune des parcelles.

(voir partie graphique)

Art. 5. 3. PROFONDEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions principales des lots 01 et 02 ont une profondeur maximale qui correspond à la profondeur de chacune des parcelles.

(voir partie graphique)

Art. 5. 4. ELEMENTS EN SAILLIE

Afin de ne pas enclaver la cour intérieure, aucun élément sortant du gabarit maximum indiqué ne sera autorisé.

Les éléments en saillie doivent rester à l'intérieur du gabarit maximum.

Art. 5. 5. NOMBRE DE NIVEAUX

Le lot 01 aura au maximum 2 niveaux (rez-de-chaussée et étage +1) et un comble.

Le lot 02 aura au maximum 2 niveaux (rez-de-chaussée et étage +1).

Art. 5. 6. HAUTEURS

Pour les lots 01 et 02, la hauteur de corniche à respecter est celle indiquée dans les coupes de la partie graphique.

La hauteur de corniche de chacun des lots 01 à 02 est calculée par rapport au milieu de chaque façade et par rapport au niveau fini du rez-de-chaussée de chaque bâtiment.

Art. 5. 7. TOITURES

Si des nouvelles constructions viennent remplacer celles existantes, elles auront obligatoirement une toiture plate qui sera aménagée en tant que toiture verte. Sinon, les bâtiments existants gardent leur gabarit actuel.

Art. 5. 8. LUCARNES ET SUPERSTRUCTURES

Dans le cas d'une rénovation, le gabarit actuel ne pourra être dépassé par des éléments augmentant son volume. Seul un dépassement de 30 cm en toiture est possible pour la mise en place d'une isolation thermique et d'une nouvelle toiture.

Seules les superstructures nécessaires à des éléments techniques (tels que ascenseur, gaines techniques, ventilation) peuvent sortir du gabarit maximum. Elles ne pourront dépasser de plus 1m celui-ci.

À l'intérieur du gabarit théorique maximal, toute superstructure est possible sous réserve de proposer une qualité architecturale élevée (Article 11.3.5. du règlement des bâtisses).

Art. 6. PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES DU PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

Art. 6. 1. MATERIAUX ET TEINTES

FACADES

L'enduit est proposé en tant que matériau principal de la façade. Les couleurs devront être choisies de manière à respecter l'homogénéité de l'ensemble du lotissement. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

Le bois, la pierre, des panneaux composites et autres peuvent être utilisés pour maximum un tiers de la surface de la façade. Chaque façade comporte au maximum trois matériaux ou teintes d'enduits différents.

TOITURES

Pour toute nouvelle construction, les toitures plates seront aménagées en totalité en tant que toiture verte, afin de créer un espace paysager.

Art. 6. 2. EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

Le règlement sur les bâtisses de la Commune de d'Esch-sur-Alzette (article 12.2.1) définit le nombre d'emplacement à prévoir. Vu la proximité des parcelles à la gare ferroviaire, ce plan d'aménagement fixe le nombre d'emplacement à :

- 1 emplacement privé intérieur par unité de logement pour les lots 01 et 02
- 1 emplacement privé extérieur par unité commerciale pour les lots 01 et 02

Art. 6. 3. ACCES CARROSSABLES AUX GARAGES ET ACCES PIETONS

Dans la cour intérieure, l'«accès piéton privé», représenté par un triangle évidé, a une largeur maximale de 1.20m. Son emplacement dans la partie graphique est à titre indicatif et devra être adapté aux nouveaux projets des lots 01 et 02.

Le triangle noir représente l'«accès carrossable privé» et indique pour les lots 01 et 02 l'axe de l'accès à leur garage respectif (situation existante).

Le revêtement des accès carrossables peut être réalisé en matière perméable ou imperméable.

Art. 6. 4. PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA ZONE « COUR INTERIEURE »

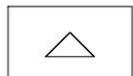
Cette zone doit conserver son caractère d'espace ouvert ; il est possible d'y implanter un jardinet, de la pelouse, des plantes ponctuelles et des murets de petites dimensions. Or, vu sa fonction d'accès et de distribution, la cour doit rester carrossable et ne peut que partiellement être aménagée en tant qu'espace vert.

L'emplacement de deux places de stationnement dans la cour intérieure est indiqué dans le plan ce projet de PAP. A titre indicatif, un plan de morcellement de la cour est joint dans la partie graphique de ce dossier, afin de visualiser l'aménagement projeté par les propriétaires des deux bâtiments, qui rachèteront la cour dès l'obtention de ce PAP.

Une servitude garantira l'accès à la cour pour le passage des usagers et aussi des véhicules du service incendie et de secours. Elle est indiquée sur le plan par une bande de 3m de large.



ACCES CARROSSABLE PRIVE



ACCES PIETON PRIVE



SERVITUDE POUR PASSAGE
ET SECOURS

Art. 6. 5. REGLEMENTATION POUR LES ESPACES VERTS PRIVÉS

- **ESPACES VERTS PRIVÉS**

Etant donné que les lots 01 + 02 sont entièrement occupés par les constructions, il n'y a pas d'espaces verts privés.

Art. 7. TOPOGRAPHIE ET NIVEAUX D'IMPLANTATION

- **TOPOGRAPHIE**

A priori, la topographie de la cour sera conservée. Dans le cas où le lot 01 et 02 sont entièrement démolis et reconstruits, il serait favorable d'adapter les niveaux des bâtiments, afin que la cour puisse être aménagée avec une surface plus régulière et plane. En général, il est recommandé de travailler le terrain le plus naturellement possible dans un concept d'ensemble végétal et écologique.

- **NIVEAUX D'IMPLANTATION**

La partie graphique du projet d'aménagement particulier précise pour l'ensemble des lots un niveau de référence qui sera le niveau 0.00 du projet, et qui se trouve sur le trottoir de la rue de Libération à l'intersection de l'axe du passage desservant la cour. Pour chaque lot, le niveau d'implantation est indiqué dans la coupe y correspondant. En cas de discordance entre les niveaux indiqués dans les plans et les niveaux effectifs exécutés, il faudra réadapter les niveaux de références. Les distances entre le niveau de référence et la hauteur de corniche, le niveau du rez-de-chaussée, le niveau du sous-sol, etc. sont à respecter par rapport aux niveaux de référence réadaptés.

Art. 8. GESTIONS DES EAUX DE PLUIE ET DES EAUX USEES

Les eaux de pluie recueillies par les surfaces imperméabilisées de la cour, seront collectées via des accodrans, puis rejetées dans des canalisations souterraines existantes.

Les eaux de pluies recueillies par les toitures seront également raccordées aux canalisations existantes de la rue de la Libération.

En cas de rénovation ou pour de nouveaux bâtiments, les surfaces scellées restent plus ou moins identiques.

Dans un souci écologique, il est conseillé de récupérer les eaux de pluie des toitures dans des citernes, afin de pouvoir les réutiliser.

Art. 9. GESTIONS DES RESEAUX D'APPROVISIONNEMENT

Chaque lot est déjà approvisionné (en eau, gaz, électricité, téléphone, TV, internet...) par un réseaux existants.

ANNEXES SUPPLEMENTAIRES

TERMINOLOGIE

- Annexe II (terminologie du degré d'utilisation du sol) du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

- Annexe II du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et « quartier nouveau » portant exécution du plan d'aménagement général.

-PAG Commune d'Esch-sur-Alzette – partie écrite :voir annexes du rapport justificatif

DEFINITIONS

- **DEFINITION DES RECLS**

Les distances de recul (antérieures, postérieures et latérales) sont fixées suivant la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

- **DEFINITION DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

En général, la hauteur des constructions est mesurée au milieu de la façade à partir du niveau de l'axe de la rue desservante jusqu'au niveau supérieur de la corniche (Article 2. du règlement sur les bâtisses) ou de l'acrotère.

Cependant, vu la complexité des niveaux de la situation existante, les hauteurs sont fixées par rapport au niveau fini du rez-de-chaussée de chacun des bâtiments.

- **DEFINITION DE LA SURFACE CONSTRUCTIBLE MAXIMUM**

La légende-type des lots de la partie graphique ainsi que l'annexe 02, indique la surface habitable brute maximale de chacune des parcelles.

REPRESENTATION SCHEMATIQUE DU DEGRE D'UTILISATION DU SOL PAR LOT:

LOT 01		3,73	
102	127.5	260	285.5
202.5	1-mj	1-u	1-u
t1 (17.6%)	ha-6	1S+1R	1S+1R
mixte		0%	50%

surface d'emprise au sol/m²

surface de scellement du sol/m²

type de toiture

surface lot/ares

surface constructible brute/m²

type et nb de logements

nb de niveaux

pourcentage min. et max. en logement

hauteur construction/m

type, disposition et nb des constructions

usage - fonction

Légende-type des lots du PAP