

Ville d'Esch-sur-Alzette



**Règlement sur les Secteurs Urbanisés**

## TITRE II

### REGLEMENT DES SECTEURS URBANISES

#### Table des matières

Article 1 :	Champ d'application territoriale .....	2
Article 2 :	Objet et portée .....	2
Article 3 :	Contenu de la partie graphique des plans de quartier .....	2
Article 4 :	Bandes d'habitation .....	3
Article 5 :	Cours d'habitation .....	3
Article 6 :	Dépendances dans les cours d'habitation .....	4
Article 7 :	Jardins d'hiver, vérandas, terrasses dans les cours à usage d'habitation ....	4
Article 8 :	Bandes commerciales et artisanales .....	5
Article 9 :	Cours à usage commercial et artisanal.....	5
Article 10 :	Bâtiments à protéger.....	6
Article 11 :	Ensembles à protéger.....	6
Article 12 :	Plans d'aménagement particuliers antérieurs.....	7
Article 13 :	Plans d'aménagement particuliers futurs.....	7
Article 14 :	Plans de lotissements .....	7
Article 15 :	Alignement des constructions .....	7
Article 16 :	Surface constructible .....	7
Article 17 :	Profondeur de construction.....	8
Article 18 :	Hauteur des constructions .....	8
Article 19 :	Étages.....	8
Article 20 :	Distance séparant deux constructions .....	8
Article 21 :	Réunion de parcelles .....	9
Article 22 :	Niveau et affectation du rez-de-chaussée .....	9
Article 23 :	Affectation des étages souterrains.....	10
Article 24 :	Dispositions transitoires.....	10

## Article 1 : Champ d'application territoriale

- 1.1. Le présent règlement s'applique aux secteurs urbanisés 1 et 2 tels qu'ils sont délimités dans la partie graphique du plan d'aménagement général de la Ville d'Esch/Alzette.
- 1.2. Le secteur urbanisé 1 est constitué par la zone marquée en rouge foncé sur le prédit plan, désigné par la suite dans le présent règlement Secteur « Al Esch & Brill ».
- 1.3. Le secteur urbanisé 2 est constitué par le restant de la zone urbanisée marquée en rouge clair sur le prédit plan.

## Article 2 : Objet et portée

Arrêté en exécution du point 2.1 du Titre I de la partie écrite du plan d'aménagement général de la Ville d'Esch/Alzette, le présent règlement fixe les règles d'urbanisme applicables aux secteurs urbanisés. Il est complété le cas échéant par une partie graphique résultant de plans de quartier portant sur des îlots définis.

## Article 3 : Contenu de la partie graphique des plans de quartier

- 3.1. La partie graphique résultant des plans de quartier fixe l'alignement des volumes à construire par rapport à la rue, ainsi que l'affectation des constructions, en distinguant les immeubles à appartements (constructions en ordre contigu ou non contigu), les maisons unifamiliales (constructions en ordre contigu ou non contigu), les immeubles et cours à usage commercial et les rues avoisinantes avec bandes de commerce.
- 3.2. Les plans de quartier peuvent contenir pour les différents îlots entre autres les indications sur :
  - l'alignement des façades sur rue
  - l'alignement postérieur
  - le nombre maximum d'étages
  - les toitures mansardées
  - les bandes d'habitation
  - les cours d'habitation
  - les bandes commerciales et artisanales
  - les cours à usage commercial
  - les plans d'aménagement particulier en vigueur
  - les parkings communs
  - les équipements publics
  - les espaces verts
  - les bâtiments à protéger
  - les bâtiments sans intérêt architectural

- les activités commerciales
- les accès vers l'intérieur des îlots

3.3. En même temps la partie graphique des plans de quartier peut désigner les parties sectorielles pour l'aménagement desquelles il faut établir un plan d'aménagement particulier séparé ainsi qu'un plan de remembrement s'il y a lieu. Elle contient en outre des propositions concernant l'aménagement du domaine public et peut fixer les alignements nécessaires à ce sujet.

Article 4 : Bandes d'habitation

Les immeubles situés dans des bandes destinées à l'habitation servent de préférence à l'habitat. 2/3 de la surface de l'immeuble sont réservés à cet effet. Toutefois un niveau peut être utilisé à des fins commerciales ou artisanales.

Article 5 : Cours d'habitation

5.1. Les cours d'habitation sont le complément naturel de l'habitat et doivent en premier lieu être aménagées en espaces de verdure, jardins ou aires de jeux cohérentes.

5.2. Dans le secteur urbanisé 2 au moins 65% de la surface libre doivent être aménagés à ces fins, la surface destinée au jardinet de façade n'entrant pas en ligne de compte dans ce calcul.

5.3. Dans le Secteur « Al Esch & Brill » les pourcentages minima des surfaces libres à aménager à ces fins sont les suivants :

- 80% de la surface pour les parcelles d'une profondeur supérieure ou égale à 30 mètres
- 65% de la surface pour les parcelles d'une profondeur supérieure ou égale à 15 mètres et inférieure à 30 mètres
- 50% de la surface pour les parcelles situées à l'angle de deux rues et pour les parcelles d'une profondeur inférieure à 15 mètres

La surface destinée au jardinet de façade n'entre pas en ligne de compte dans ce calcul.

5.4. Lors de l'aménagement des cours d'habitation il y a lieu de préférer les espèces d'arbres et d'arbustes indigènes ainsi que les plantations appropriées aux endroits respectifs. Des arbres de valeur, mêmes isolés, sont à protéger. Les espaces de verdure doivent être entretenus.

5.5. Les espaces de verdure et les plantations encore existantes dans le Secteur « Al Esch & Brill » doivent être conservés autant que possible

ou être rétablis dans les mêmes dimensions ou même être étendus davantage sur la base du relevé de biotopes.

- 5.6. Dans les cours d'habitation marquées par P sur les plans de quartier, un parking souterrain pour voitures peut être aménagé. La dalle supérieure de ce souterrain doit être recouverte de plantations et de verdure. D'autres formes d'aménagement de parkings pour voitures ne sont pas admissibles. Le niveau supérieur de la surface plantée doit s'intégrer dans le milieu environnant.

#### Article 6 : Dépendances dans les cours d'habitation

- 6.1. Derrière les immeubles peuvent être autorisés des abris de jardin à un niveau jusqu'à une surface de 9 mètres carrés, pourvu qu'une hauteur de gouttière maxima de 2,40 mètres et une hauteur de faîtage maxima de 3,60 mètres ne soient pas dépassées et qu'ils s'intègrent dans la configuration de l'entourage. Ils ne doivent servir ni à l'habitat, ni à une occupation artisanale ou commerciale. Le taux d'occupation de l'espace de verdure est par ailleurs à respecter. La distance jusqu'à l'immeuble principal doit être au moins de 4 mètres. Les marges latérale et postérieure d'au moins 2,50 mètres peuvent être supprimées pour des dépendances construites de part et d'autre de la limite de propriété latérale et postérieure.
- 6.2. Les pergolas sont soumises aux mêmes dispositions. Toutefois celles-ci peuvent être adossées à l'immeuble principal.
- 6.3. Pour des terrains situés à l'angle de deux rues, aucune dépendance n'est permise en bordure de rue. La marge d'isolement entre le domaine public (rue) et la dépendance à construire devra être de 7 mètres au minimum.
- 6.4. Dans les cours d'habitation avec garages ou dépendances en surface qui ne répondent pas aux dispositions du présent règlement, des travaux d'entretien tendant à en prolonger l'existence ou des travaux de transformation quelconques ne peuvent être autorisés que sur présentation d'un plan d'ensemble de l'îlot dressé en collaboration avec les services concernés de la Ville.

#### Article 7 : Jardins d'hiver, vérandas, terrasses dans les cours à usage d'habitation

- 7.1. Sans préjudice des dispositions concernant la surface constructible, il peut être construit dans les cours à usage d'habitation des jardins d'hiver, des vérandas et des terrasses, tous à usage privé, tous à un niveau et raccordés de plain-pied, et cela jusqu'à une profondeur de 3,50 mètres à partir de la façade postérieure, pourvu que le taux d'occupation de l'espace de verdure soit respecté.
- 7.2. Une distance d'au moins 2,50 mètres doit séparer ces constructions de la parcelle adjacente. Cette distance peut être réduite ou supprimée

pour des dépendances adjacentes construites de part et d'autre de la limite de propriété latérale.

- 7.3. Au cas où une exploitation artisanale ou commerciale longe une telle cour d'habitation, le jardin d'hiver peut s'adapter à la forme de cette annexe. S'il s'avère difficile de respecter le taux de verdure prescrit, le bourgmestre peut imposer des mesures compensatoires (plantations, toiture verte).
- 7.4. Dans le Secteur « Al Esch & Brill » le taux d'occupation de l'espace de verdure est à respecter dans les limites du possible. La distance d'au moins 2,50 mètres devant séparer les constructions de la limite des parcelles adjacentes peut être adaptée à la situation existante.

#### Article 8 : Bandes commerciales et artisanales

- 8.1. Les immeubles situés dans des bandes commerciales et artisanales servent de préférence aux activités professionnelles. Le rez-de-chaussée est réservé de préférence à des activités économiques (bureaux, commerces, magasins, professions libérales, prestations de service). Le total des autres étages doit servir pour 1/3 au moins à l'habitation.

Des gaines techniques conséquentes pour les ventilations sont à prévoir.

- 8.2. Dans le Secteur « Al Esch & Brill » le rez-de-chaussée des immeubles de la rue de l'Alzette, situés entre la place de l'Hôtel de Ville et la place de la Résistance est réservé à des activités accessibles au public.

#### Article 9 : Cours à usage commercial et artisanal

- 9.1. Les cours commerciales et artisanales servent à des activités comportant une utilisation intense de cette surface. Elles peuvent être couvertes au niveau du rez-de-chaussée.
- 9.2. Des activités incommodes pour le voisinage par des émissions nocives y sont interdites.
- 9.3. La toiture doit être couverte, autant que possible, d'une verdure extensive ou bien être aménagée comme terrasse privée non accessible au public qui, dans sa partie accessible, doit cependant respecter un écart de 2,50 mètres de la propriété voisine. Une terrasse sur la toiture devra être agrémentée autant que possible de plantations. Aucune nuisance pour les propriétés voisines ne doit émaner d'une telle terrasse.

## Article 10 : Bâtiments à protéger

- 10.1. Les bâtiments à protéger sont des bâtiments ou ensembles de bâtiments qui, par leur caractère stylistique et leur aspect esthétique, aussi bien que par leur valeur historique, patrimoniale ou architecturale méritent un soin et une protection tout particuliers. Ces bâtiments, y compris l'entourage immédiat qui les encadre, sont à conserver autant que possible dans leur état originel.
- 10.2. Toute construction, reconstruction, restauration ou transformation à l'extérieur comme à l'intérieur devra assurer autant que possible la sauvegarde de l'immeuble et du site et fera l'objet d'une autorisation du bourgmestre, la commission des bâtisses entendue le cas échéant.
- 10.3. À l'intérieur ces travaux viseront avant tout une amélioration de l'habitat et de la qualité de vie.
- 10.4. Les éléments à conserver ou à transformer doivent ressortir clairement des plans soumis pour autorisation.
- 10.5. La façade, la forme de la toiture et la structure portante, y compris les éléments décoratifs stylistiques sont à conserver.
- 10.6. En principe, les vitrines caractéristiques et la substance bâtie intérieure des bâtiments à protéger sont à conserver. Lors de transformations, la conception de la zone des vitrines doit se dégager de l'ensemble de la façade du bâtiment et se subordonner à celle-ci quant à la forme, à l'échelle, à la structure, au matériel et à la couleur. Les entrées originelles des immeubles et des magasins sont à conserver. Un évidage de la façade au niveau du rez-de-chaussée n'est pas autorisé.
- 10.7. Tout plan de transformation d'un bâtiment à protéger doit être dressé par un architecte reconnu par la législation afférente.

## Article 11 : Ensembles à protéger

- 11.1. Pour les rues, parties de rue ou cités ouvrières dont la valeur architecturale est due surtout à leur caractère stylistique d'ensemble, c'est l'ensemble harmonieux du site qui déterminera les mesures protectrices à prendre pour garantir l'esthétique du site à l'occasion de travaux de construction ou de restauration à l'extérieur.
- 11.2. A l'intérieur ces travaux se conformeront aux dispositions générales du règlement sur les bâtisses.
- 11.3. Les éléments à conserver ou à transformer doivent ressortir clairement des plans soumis pour autorisation.
- 11.4. Tout plan de transformation d'un bâtiment situé dans un site à protéger doit être dressé par un architecte reconnu par la législation afférente.

#### Article 12 : Plans d'aménagement particuliers antérieurs

Les plans d'aménagement particuliers antérieurs à la date du 1<sup>ier</sup> janvier 2000 sont abrogés avec l'exception que les règles retenues dans le projet d'aménagement particulier « Al Esch & Brill » sont applicables jusqu'à l'approbation en due forme d'un nouveau plan de quartier y relatif.

#### Article 13 : Plans d'aménagement particuliers futurs

Des plans d'aménagement particuliers sont prévus pour des terrains présentant des conditions spéciales. Ils peuvent également être sollicités par les propriétaires concernés.

#### Article 14 : Plans de lotissements

Le lotissement de terrains à bâtir sert à morceler des parcelles plus grandes en unités fondamentales pouvant être couvertes chacune par une seule construction. Le morcellement nécessite une autorisation préalable qui sera accordée d'après la même procédure que le permis de construire.

#### Article 15 : Alignement des constructions

L'alignement des constructions indiqué dans les plans de quartier est à respecter.

#### Article 16 : Surface constructible

- 16.1. La surface maximale constructible est de 65% de la surface de la parcelle, respectivement de 75% de la surface de parcelles situées à l'angle de deux rues.
- 16.2. Dans le calcul de ces surfaces les jardinets de façade ne sont pas pris en compte.
- 16.3. La construction doit être implantée à l'intérieur du plan de gabarit. La façade antérieure, orientée vers la rue, y est à considérer comme alignement déterminant. Les autres alignements de façade sont à déterminer conformément au présent règlement.
- 16.4. Dans le Secteur « Al Esch & Brill » les bâtiments principaux peuvent occuper jusqu'à 75% de la surface de la parcelle, respectivement 80% de la surface de parcelles situées à l'angle de deux rues.
- 16.5. Pour les terrains du Secteur « Al Esch & Brill » présentant une profondeur inférieure à 15 mètres, les bâtiments principaux peuvent occuper jusqu'à 85% de la surface de la parcelle.



- 16.6. Dans le Secteur « Al Esch & Brill » des îlots de maisons ou des parties d'îlots ayant une profondeur totale inférieure à 30 mètres pourront être utilisés comme surface bâtie en construction continue sur toute la profondeur, à condition que les exigences de salubrité soient remplies, que l'éclairage naturel soit assuré et que, pour les situations de coin, l'éclairage naturel des bâtiments avoisinants soit garanti.

#### Article 17 : Profondeur de construction

- 17.1. En principe une profondeur de construction jusqu'à 12 mètres est autorisée sous condition que la surface libre nécessaire soit respectée.
- 17.2. Cette profondeur peut être augmentée jusqu'à la moyenne des alignements des façades postérieures actuelles des maisons immédiatement adjacentes dépassant 12 mètres. Une distance maximale de 15 mètres ne peut être dépassée entre l'alignement des façades antérieure et postérieure.

#### Article 18 : Hauteur des constructions

- 18.1. Les hauteurs de construction maximales sont définies comme suit :
- |                        |                        |                        |
|------------------------|------------------------|------------------------|
| $R + 1 \leq 8$ mètres  | $R + 2 \leq 11$ mètres | $R + 3 \leq 14$ mètres |
| $R + 4 \leq 17$ mètres | $R + 5 \leq 20$ mètres | $R + 6 \leq 23$ mètres |

#### Article 19 : Etages

- 19.1. Pour les secteurs urbanisés, le nombre maximum d'étages autorisés est fixé dans les plans de quartier concernés :
- $R + 1, R + 2, R + 3, \dots =$  rez-de-chaussée + 1, 2, 3 ... étages
- 19.2. La hauteur admissible est en général  $R + 1$  ou  $R + 2$  pour les bandes d'habitation et  $R + 3$  pour les bandes et les constructions commerciales et artisanales.
- 19.3. A défaut de plans de quartier, la hauteur du projet de construction doit s'adapter aux constructions directement adjacentes. La hauteur maximale admissible est de  $R + 2 +$  étage en retrait.

#### Article 20 : Distance séparant deux constructions

- 20.1. Pour les immeubles construits en ordre non contigu, la distance latérale minima entre constructions est de 5 mètres et celle entre la construction et la limite de propriété est de 2,5 mètres au moins. Cette marge d'isolement ne pourra être obstruée ou fermée partiellement ou entièrement dans le but d'agrandir une construction existante ou d'y ajouter une annexe.

- 20.2. Pour les immeubles en ordre contigu, un mur coupe-feu doit être construit à la limite de propriété (op Hol a Mol), et cela séparément pour chaque immeuble. S'il y a des murs coupe-feu existants empêchant toute construction à la limite de propriété, le raccordement de l'immeuble à ériger peut se faire au mur coupe-feu se trouvant à cheval sur la limite des terrains. Les frais occasionnés par la construction du mur coupe-feu commun seront portés en commun. Pour la fixation du prix il sera tenu compte de la surface dans la mesure où chaque propriétaire en profite. Le prix à mettre en compte sera le prix du jour. Toutefois les murs coupe-feu séparés sont préférables pour éviter les dégâts résultant de mouvements des bâtisses.

#### Article 21 : Réunion de parcelles

- 21.1. Pour conserver le rythme architectural caractéristique du site urbain, les réunions de parcelles ou les constructions englobant à la fois plusieurs parcelles ne sont possibles que si la distance entre murs coupe-feu (entre bâtiments séparés par des murs coupe-feu) ne dépasse pas 25 mètres. Dans le Secteur « Al Esch & Brill » la distance entre murs coupe-feu est ramenée à 20 mètres au maximum.
- 21.2. Dans la conception des façades et toitures ainsi que dans la structure de leur volume, les constructions nouvelles doivent s'inspirer du rythme du bloc d'immeubles existants.

#### Article 22 : Niveau et affectation du rez-de-chaussée

- 22.1. Le rez-de-chaussée (bord supérieur du plancher) ne doit pas dépasser le niveau de l'axe de la rue pris dans l'axe de la construction de plus de 1,50 mètre.
- 22.2. Dans le Secteur « Al Esch & Brill » cette différence de niveau ne doit pas dépasser 1 mètre.
- 22.3. Pour les places à bâtir présentant une pente raide, respectivement qui sont situées le long d'une route en pente raide, le bourgmestre, après avoir entendu le cas échéant l'avis de la commission des bâtisses, peut autoriser une différence de niveau supérieure à 1,50 m dans le secteur urbanisé 2, respectivement à 1,00 m dans le Secteur « Al Esch & Brill ».
- 22.4. Le rez-de-chaussée dans les bandes d'habitation ne peut servir comme emplacement pour voitures, que si la largeur de l'entrée du garage ne dépasse pas la moitié de la largeur de la façade. En principe, l'entrée du garage ne devrait pas dépasser une largeur de 3 mètres. Elle doit s'intégrer harmonieusement dans l'ensemble de la façade. De toute façon l'aménagement de garages ne peut être contraire ni au concept de circulation, ni aux impératifs de la sécurité routière, ni à la fonction principale de la voie desservante, ni se faire en des endroits à vue réduite dans des rues à circulation intense.

Article 23 : Affectation des étages souterrains

Les caves et les étages souterrains ne peuvent être utilisés pour l'habitat, sauf pour les pièces de la façade postérieure à rez-de-jardin.

Article 24 : Dispositions transitoires

Les autorisations de bâtir délivrées avant le dépôt du présent règlement des secteurs urbanisés resteront valables jusqu'à leur échéance.

Les autorisations de morcellement restent valables pour autant qu'elles sont conformes au Plan d'Aménagement Général ou au Plan d'Aménagement Particulier, maintenu en vigueur, en exécution desquelles elles ont été délivrées.

REGLEMENT DES SECTEURS URBANISÉS

**PARTIE GRAPHIQUE**

\_PLAN

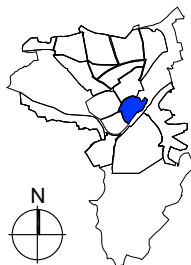
**04** QUARTIER\_UECHT  
BLOC\_21

\_ECHELLE

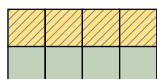
**1 : 1000**

\_VERSION

**01 2004**

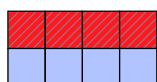


\_LEGENDE



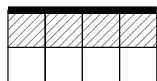
\_bande d'habitation

\_cours d'habitation

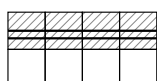


\_bande commerciale et artisanale

\_cours à usage commercial et artisanal



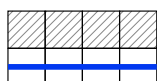
\_alignement obligatoire r-d-ch



\_nombre d'étages, R+...



\_toiture mansardée



\_alignement postérieur 12m

PAP



\_zone PAP



\_équipement public



\_espace vert



\_bâtiment à protéger



\_ensemble à protéger



\_secteur à protéger



\_parking commun



\_activité commerciale



\_accès carrossable vers l'intérieur de bloc



\_accès piétonnier vers l'intérieur de bloc



\_numéro de bloc (réf.'cartographie des biotopes')