

# PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « NOUVEAU QUARTIER » « 245, Rue de Belval\_Esch/Alzette »

Esch-sur-Alzette  
03 Juillet 2018

PARTIE ECRITE

REF : 18299/59C

- Modification suite à l'Avis de la Cellule d'Evaluation du 31 mai 2018

Référence: <u>18299 159C</u>
Le présent document appartient à ma décision d'approbation du: <u>04/07/2018</u>
Le Ministre de l'Intérieur  Dan Kersch

**jim clemes** associates 

<p><b>Objet :</b></p> <p>Plan d'Aménagement Particulier « Nouveau Quartier » - « 245, Rue de Belval » à Esch-sur-Alzette</p>
<p><b>Commune :</b></p> <p>Esch-sur-Alzette Place de l'Hotel de Ville 4002 Esch-sur-Alzette</p>
<p><b>Date :</b></p> <p>03 Juillet 2018</p>
<p><b>Parcelles :</b></p> <p>1794/14520, section A de Esch-Nord.</p>
<p><b>Maître de l'ouvrage :</b></p> <p>MANI Sàrl Zone Industrielle Rohlach L-5280 SANDWEILER</p>
<p><b>Maître d'œuvre :</b></p> <p><b>Jim Clemes Associates</b> 68, rue de Luxembourg 4221 Esch-sur-Alzette Tel : 55 32 19 1 Fax : 55 32 19 900 Email : info@jimclemes.com</p>
<p><b>Bureau d'ingénieurs conseils :</b></p> <p>ICÔNE sarl 42, rue Tony Dutreux L-1429 Luxembourg</p>

## PREAMBULE

Le présent document constitue la partie écrite du plan d'aménagement particulier NQ « **245, Rue de Belval** », établi pour des fonds situés rue de Belval au n° 245 à Esch-sur-Alzette et établi sur la parcelle cadastrale : 1794/14520.

La partie écrite spécifie et complète la partie graphique du plan d'aménagement particulier NQ « **245, Rue de Belval** ». 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 ainsi qu'à la loi « omnibus » du 23 mars 2017.

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 NQ « **245, Rue de Belval** » reste soumis à la réglementation des secteurs urbanisés II 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/ÎLOT

- 2.1 Surface d'emprise au sol et Mode d'utilisation du sol
- 2.2 Surface de scellement du sol
- 2.3 Type de toiture
- 2.4 Éléments techniques
- 2.5 Type, disposition et nombre de constructions
- 2.6 Surface des lots
- 2.7 Surface constructible brute
- 2.8 Type et nombre de logement
- 2.9 Nombre de niveaux
- 2.10 Hauteur des constructions

## 3. GABARIT DES IMMEUBLES

- 3.1 Les limites de surfaces constructibles
- 3.2 Avant corps
- 3.3 Loggia / balcons

## 4. DEGRE DE MIXITE DES FONCTIONS

## 5. ESPACES EXTERIEURS ET PUBLICS

- 5.1 Espace vert privé
- 5.2 Les emplacements et nombre de stationnement
- 5.3 Les remblais et déblais

## 6. LES PLANTATIONS ET MURETS

- 6.1 Les plantations

## 7. LES SERVITUDES

- 7.1 La servitude de passage
- 7.2 Les constructions à démolir

## **8. LES INFRASTRUCTURES TECHNIQUES**

## **9. DISPOSITIONS VISANT A GARANTIR UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX**

### **9.1 Proximité de la frontière**

# 1. GENERALITES

## 1.1 DÉLIMITATION ET CONTENANCE DU PAP

La surface du plan d'aménagement particulier NQ couvre une superficie de 28a46ca – classée en partie avant en « Secteur Urbanisé II » et en « Secteur Rural » sur la partie arrière de la parcelle. Le terrain concerné se situe le long de la Rue de Belval.

## 1.2 DÉLIMITATION DES LOTS/ÎLOTS

Le présent plan d'aménagement particulier prévoit la création de quatre lots.

La délimitation des lots à créer du PAP « 245, Rue de Belval » est détaillée dans la partie graphique.

# 2. LE DEGRE D'UTILISATION DU SOL

## 2.1 SURFACE D'EMPRISE AU SOL ET MODE D'UTILISATION DU SOL

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 surface d'emprise au sol est indiquée dans la *partie graphique* et représente les valeurs minimales et maximales autorisées par lot.

Le degré d'utilisation du sol est indiqué dans la *partie graphique* et représente les valeurs minimales et maximales autorisées par lot.

Les terrains concernés par le présent PAP sont classés en « Secteur urbanisé II » et en « Secteur Rural ».

## 2.2 SURFACE DE SCÈLLEMENT SOL

On entend par surface scellée, toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès.

La surface de scellement est indiquée dans la *partie graphique* et représente la valeur maximale autorisée par lot.

## 2.3 TYPE DE TOITURE

Le type de toiture et le degré d'inclinaison sont indiqués dans la *partie graphique*.

## 2.4 ELEMENTS TECHNIQUES

Les constructions techniques doivent être intégrées dans le bâtiment. Si elles se situent en toiture, elles doivent être disposées de manière ordonnée, cohérente, avec un faible impact visuel.

Des installations techniques planes (ex : panneaux solaires, panneaux photovoltaïques) peuvent être placées sur les toitures.

## 2.5 TYPE, DISPOSITION ET NOMBRE DE CONSTRUCTIONS

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

## 2.6 SURFACE DES LOTS

Le présent PAP NQ définit quatre lots dénommés du lot 1 au lot 4.

La délimitation et la contenance des lots projetés est reprise dans la *partie graphique*.

## 2.7 SURFACE CONSTRUCTIBLE BRUTE

La surface constructible brute est indiquée dans la *partie graphique* et représente les valeurs minimale et maximale autorisées par lot. Les emprises de construction qui figurent en partie graphique sont des fenêtres maximales dans lesquelles le projet d'architecture devra inscrire les constructions en respect des valeurs de surfaces constructibles brutes indiquées pour chaque lot.

## 2.8 TYPE ET NOMBRE DE LOGEMENT

Le type et le nombre minimal et maximal de logement est indiqué dans la *partie graphique*.

## 2.9 NOMBRE DE NIVEAUX

Le nombre de niveaux pleins maximal, de combles et d'éventuels étages en retrait sont indiqués dans la *partie graphique*.

## 2.10 HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs maximales des constructions indiquées pour chaque lot en *partie graphique* correspondent aux cotes définies en coordonnées nationales sur les coupes de la *partie graphique*.

Toutes les hauteurs maximales des constructions sont mesurées à partir d'un point de référence fixe ou à partir de l'axe de la rue desservante.

Tous les niveaux indiqués en *partie graphique* en coordonnées nationales sont à respecter absolument, à l'exception des niveaux de terrain et des niveaux des rez-de-chaussée qui sont à respecter avec une tolérance de 50 cm.

Dans le cas de toiture verte, ces cotations peuvent être dépassées dans les limites techniques nécessaires c'est-à-dire de 50cm maximum.

Les cabanons d'ascenseurs peuvent néanmoins dépasser de 1,00 mètre la hauteur à l'acrotère d'une construction munie d'une toiture plate.

## 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 en *partie graphique*.

Les limites des constructions souterraines reprennent les limites des surfaces constructibles des niveaux situés en dessous du rez-de-chaussée, hormis les rampes d'accès.

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

Les limites des surfaces pour les lucarnes sont délimitées en *partie graphique*.

### 3.2 AVANT-CORPS

La limite de surfaces constructibles maximale pour les avant-corps est indiquée dans la *partie graphique*.



### 3.3 LOGGIA / BALCONS

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 de vie par une ou plusieurs portes fenêtres.

Les balcons sont autorisés sur les constructions des lots 1, 2 et 3.

## 4. DEGRE DE MIXITE DES FONCTIONS

Après la démolition des constructions existantes, le bâtiment C, sur le lot 1, est une résidence comportant des logements de type collectif (IV+2S). Deux niveaux de sous-sol sont prévus pour l'aménagement de locaux techniques, caves et d'un parking.

A l'arrière de la parcelle, les lots 2 et 3 accueillent les constructions A et B comportant des logements de type unifamilial (II+1c+1S) Un niveau de sous-sol est prévu pour l'aménagement de locaux techniques et caves.

## 5. ESPACES EXTERIEURS ET PUBLICS

### 5.1 ESPACE VERT PRIVÉ

La surface pour espace vert privé est indiquée dans la *partie graphique*.

Les espaces verts seront principalement engazonnés ou plantés. Un maximum de 20% de cette surface pourra être scellé pour des aménagements extérieurs (chemins, accès,...).

### 5.2 LES EMPLACEMENTS ET NOMBRE DE STATIONNEMENT

Des précisions sur l'aménagement des places de stationnement extérieur sont indiquées dans la *partie graphique*.

Un maximum de 18 emplacements de stationnements est prévu pour l'habitat privé.

### 5.3 LES REMBLAIS ET DEBLAIS

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 PLANTATIONS

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

Les plantations sont indiquées dans la *partie graphique*.

## 7. LES SERVITUDES

### 7.1 LA SERVITUDE DE PASSAGE

La servitude de passage est délimitée en *partie graphique*.

### 7.2 LES CONSTRUCTIONS A DÉMOLIR

Certains aménagements et murets actuellement érigés à l'intérieur du périmètre du PAP NQ doivent être démolis. La *partie graphique* précise la nature des démolitions.

## 8. LES INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

Le concept d'assainissement est joint en annexe au rapport justificatif à titre indicatif.

Le détail des infrastructures techniques sera fourni dans le cadre du projet d'exécution du présent PAP NQ.

## 9. DISPOSITIONS VISANT A GARANTIR UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX

### 9.1 PROXIMITE DE LA FRONTIERE

Le plan d'aménagement particulier « **245, Rue de Belval** » constitue une densification d'une parcelle qui se trouve en limite d'agglomération à la frontière française. S'installant dans la continuité du bâti existant rue de Belval, ainsi que la création de deux maisons jumelées qui viennent s'installer à l'arrière de ce premier front bâti à rue.

Conformément à l'arrêté royal g-d du 21 septembre 1847 (N°2035) Mémorial n°61 du 12 octobre 1847, « *A l'avenir et dans l'intérêt des deux pays, aucune construction quelconque ne pourra être élevée, ni aucune clôture être établie à moins de dix mètres de la ligne frontière ou de cinq mètres d'un chemin, lorsque ce chemin est mitoyen et que son axe forme limite.* »

# ANNEXE - DEFINITIONS

## Annexe II : Terminologie

### Acrotère

On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.

### Alignement de voirie

On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

### Alignement obligatoire

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

### Auvent

On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

### Avant-corps

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.

### Balcon

On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

### Bande de construction

On entend par bande de construction la partie du terrain à bâtir net sur laquelle les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être implantées. Cette bande est mesurée à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante.

### Car-port

On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

### Clôture

On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés.

On distingue trois types de clôtures :

- les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- les clôtures végétales (p.ex. haies).

### Comble

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture en pente d'un bâtiment.

### Construction

On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

### Cote de niveau

On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

**Dépendance**

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

**Étage en retrait**

On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

**Faîte / Faîtage**

On entend par faite ou faitage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

**Hauteur à la corniche**

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

**Hauteur à l'acrotère**

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

**Hauteur du socle**

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

**Ilot**

On entend par îlot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

**Limite de surface constructible**

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

**Logement**

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.

**Logement de type collectif**

On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.

**Logement intégré**

On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

**Loggia**

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 portes ou portes-fenêtres.

**Lot**

On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

**Maison bi-familiale**

On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

**Maison en bande**

On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

**Maison jumelée**

On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

**Maison plurifamiliale**

On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

**Maison unifamiliale**

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

**Niveau naturel du terrain**

On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

**Nombre d'étages**

On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

**Nombre de niveaux**

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.

**Niveau en sous-sol**

Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.

**Niveau plein**

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

**Parcelle**

On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

**Profondeur de construction**

On entend par profondeur de construction soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

**Recul**

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.

Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

**Terrasse**

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

On distingue :

- la terrasse accolée à un bâtiment ;
- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ;
- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

**Vole desservante**

On entend par vole desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle ou un lot.

**Vole publique**

On entend par vole publique les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.

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 :