

AD_PP_83533 A17-Partie-ecrite II
Luxembourg, le 07/03/2023

Projet de modification ponctuelle du plan d'aménagement particulier quartier existant
« PAPQE 02 : Domaine Couronne de la Chêne » à Esch sur Alzette

Partie écrite

Projet de modification ponctuelle du
PAPQE 02 « Domaine Couronne de la Chêne » à Esch sur Alzette

Partie écrite

Contents

| | | |
|-----------|---|-----------|
| <u>1.</u> | <u>Délimitation et contenance des lots ou parcelles.....</u> | <u>4</u> |
| <u>2.</u> | <u>Degré d'utilisation des sols.....</u> | <u>6</u> |
| <u>3.</u> | <u>Circulation et voies carrossables.....</u> | <u>6</u> |
| <u>4.</u> | <u>Affectation des lots.....</u> | <u>6</u> |
| 4.1. | Lot A1 + A2 : Résidences situées route de Belvaux..... | 6 |
| 4.1.1. | Généralités..... | 6 |
| 4.1.2. | Rez-de-chaussée..... | 6 |
| 4.1.3. | Etages / Retraits / Toitures..... | 7 |
| 4.1.4. | Parkings..... | 7 |
| 4.1.5. | Façades..... | 7 |
| 4.1.6. | Zone espace vert privé / scellé..... | 7 |
| 4.2. | Lot B1 + B2 : Groupements de maisons unifamiliales..... | 8 |
| 4.2.1. | Généralités..... | 8 |
| 4.2.2. | Rez-de-chaussée..... | 8 |
| 4.2.3. | Etages / Retraits / Toitures..... | 8 |
| 4.2.4. | Caves / garages..... | 8 |
| 4.2.5. | Façades..... | 8 |
| 4.2.6. | Aménagements extérieurs..... | 9 |
| 4.3. | Lot C1 + C2 : Résidences situées Boulevard Charles de Gaulle..... | 9 |
| 4.3.1. | Généralités..... | 9 |
| 4.3.2. | Rez-de-chaussée..... | 9 |
| 4.3.3. | Etages / Retraits / Toitures..... | 9 |
| 4.3.4. | Parkings..... | 10 |
| 4.3.5. | Façades..... | 10 |
| 4.3.6. | Aménagements extérieurs..... | 10 |
| <u>5.</u> | <u>Portée du règlement.....</u> | <u>11</u> |
| <u>6.</u> | <u>Matériaux.....</u> | <u>11</u> |
| | Liste des matériaux à proscrire :..... | 11 |
| | Liste des matériaux autorisés :..... | 11 |
| <u>7.</u> | <u>Domaine Public.....</u> | <u>13</u> |

Projet de modification ponctuelle du
PAPQE 02 « Domaine Couronne de la Chêne » à Esch sur

Alzette

Partie écrite

Le présent PAPQE a été élaboré conformément :

- à la loi du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire et modifiant la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
- à la loi du 3 mars 2017 dite Omnibus, portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
- aux règlements grand-ducaux du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune ainsi que le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ;
- à la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles et modifiant 1° la loi modifiée du 31 mai 1999 portant institution d'un fonds pour la protection de l'environnement ; 2° la loi modifiée du 5 juin 2009 portant création de l'Administration de la nature et des forêts ;
- à la loi du 19 décembre 2008 relative à l'eau ;
- aux parties graphique et écrite du plan d'aménagement général (PAG) d'Esch sur Alzette, et au règlement sur les bâtisses et les voies publiques actuellement en vigueur.

1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles

La modification se fait sur le plan d'aménagement particulier quartier existant inscrit au PAG de la Ville d'Esch sur Alzette sous le numéro PAP02.

Le PAP02 a reçu l'approbation ministérielle en date du 1.06.2005 et a été autorisé selon la procédure de la loi du 12 juin 1937.

Le présent PAP comprend une partie de la parcelle inscrite au cadastre de la Commune de Esch sur Alzette, section A, de Esch-Nord sous le numéro : 2509/17868 (0ha 44a 70ca) ;
Située 187, rue de Belvaux à Esch sur Alzette

Contenance totale de la modification ponctuelle du PAP : 0ha 22a 23ca

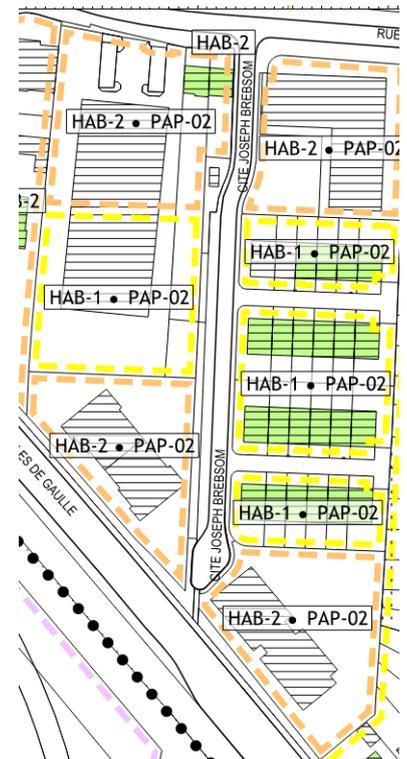
Surface à céder au domaine public communal : néant

Terrain surface nette : 0ha 22a 23ca

La délimitation et la contenance des nouveaux lots ou parcelles sont reprises dans la partie graphique, document
« AI17_PA_PP2_GE01_A »

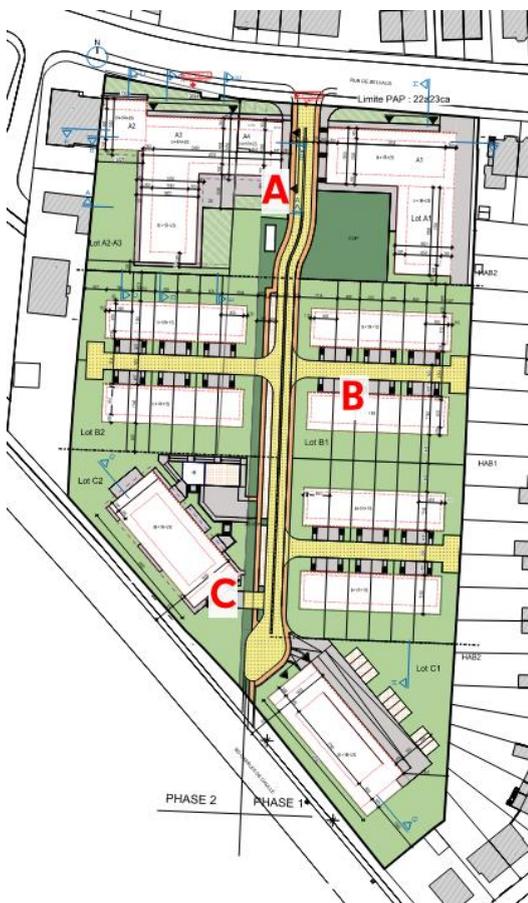
Le présent PAP remplace le PAP02 du 01.06.2005.

(Annexe1 : plan cadastre 1/2500 et Mesurage cadastral 1/500)



Le P.A.P.Q.E. se divise en 3 lots :

- A. Résidences situées route de Belvaux
- B. Maisons unifamiliales groupées
- C. Résidences situées Boulevard Charles de Gaulle



Tous les lots se divisent en 2 blocs relatifs aux phases 1 et 2 du P.A.P.

LOT A

Résidences situées route de Belvaux



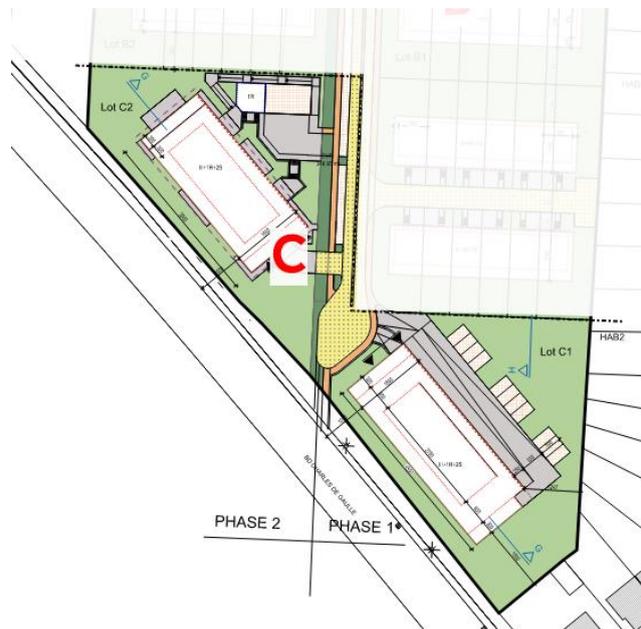
LOT B

Maisons unifamiliales groupées



LOT C

Résidences situées Boulevard Charles de Gaulle



2. Degré d'utilisation des sols

Le projet PAPQE se situe dans la zone d'habitation HAB-1 et HAB-2. Le degré d'utilisation est fixé dans la partie graphique du présent PAP.

3. Circulation et voies carrossables

Positionnement, principe
Les pentes
Les largeurs
Les trottoirs

La desserte du présent P.A.P. est assurée par la création d'une route communale sans issue qui traverse le site du nord au sud et trouve son accès sur la route de Belvaux uniquement. Cette route constituera l'axe principal et sera construite dans la première phase.

Le statut de cette route est prévu impérativement pour un usage local, cette zone du P.A.P. sera classée « zone Tempo 30 » avec priorité de droite pour limiter la vitesse et y garantir une qualité de vie agréable en cohérence avec la philosophie générale du projet.

La voie est prévue à double sens.

Sa largeur est fixée impérativement à une largeur de 5m. Une bande de stationnement de 2m parallèle à la chaussée est également prévue (réalisée en pavés drainants de type « éco-pavés »), elle sera bordée par un trottoir pour les piétons de 1,5m.

Les 2 groupement d'habitations, dans le lot B, devront être desservis par une voie carrossable à double sens de 5 mètres de largeur (2 axes ou ruelles secondaires). Cette route sera sans issue et permettra à son extrémité de manœuvrer un demi-tour. Il est lieu de se référer au tracé présent en partie graphique pour toutes les voies d'accès.

Concernant les pentes, il conviendra de se référer à la partie graphique prévue à cet effet.

4. Affectation des lots

4.1. Lot A1 + A2 : Résidences situées route de Belvaux

4.1.1. Généralités

Au niveau du rez-de-chaussée, la surface constructible est de 100 % de la surface indiquée dans la partie graphique du plan d'aménagement. La présence des 2 propriétés (lot A4) dans la phase 2 du projet, n'entrave pas la cohérence de l'ensemble.

Concernant les hauteurs de construction, il conviendra de se référer à la partie graphique prévue à cet effet.

4.1.2. Rez-de-chaussée

BLOC PHASE 1 :

L'exploitation de l'espace du rez-de-chaussée doit se partager en 2 affectations : dans la partie sud, semi-enterrée et comme mentionné dans les plans : une zone de parkings et un accès au niveau inférieur doivent être aménagés. Dans la partie à front de rue, on devra retrouver des espaces destinés à des activités commerciales et/ ou sociales.

Au rez-de-chaussée, l'alignement désigné par le plan d'aménagement est à respecter, cependant un recul de 1,5 mètres maximum par rapport à l'alignement de l'étage est autorisé afin de permettre la réalisation d'un passage en

arcades devant les vitrines. Le traitement de la façade à ce niveau doit veiller à exprimer une autre fonctionnalité que celle du reste du bâtiment par des ouvertures plus généreuses.

BLOC PHASE 2 :

Rez-de-chaussée destiné aux activités de commerce, restauration et cafés, de service, professions libérales et des crèches. Dans la partie sud, qui peut être légèrement enterrée, on peut y retrouver une zone pour des caves, locaux vélos, poubelles, etc.

4.1.3. Etages / Retraits / Toitures

Pour le nombre d'étages autorisé, il est fixé en partie graphique (voir coupes correspondantes pour les différents retraits), il s'agit toujours d'un gabarit maximum.

Au dernier étage, le retrait sur l'ensemble du périmètre est de 3 mètres minimum. Seuls 30% de cette surface de retrait peuvent être construits sur une hauteur maximum de la hauteur de l'étage adjacent (notamment pour l'aménagement de cages d'escaliers). Cet espace en retrait (70% restant) non construit peut être aménagé en terrasse. L'acrotère du bâtiment peut être majoré, pour faire office de balcon. La hauteur sous corniche est révisée à cette seule condition.

Seules des toitures plates sont autorisées. La pose d'éléments de types « marquises » sera régie de façon précise par le règlement de copropriété des différentes résidences afin de garantir la cohérence de l'ensemble, il en va de même pour les antennes paraboliques.

4.1.4. Parkings

BLOC PHASE 1 :

Un parking souterrain est prévu au niveau -1, sur toute l'emprise du bâtiment, ainsi qu'au niveau du rez-de-chaussée, dans l'aile du bâtiment axée nord-sud. L'accès au parking se fait route de Belvaux à proximité de la limite de propriété.

Le nombre minimum d'emplacements de parking exigé est de 1 emplacement couvert par logement. Une première ébauche montre que ce quota pourra être respecté. L'espace résultant, après le positionnement des locaux techniques, pourra être aménagé soit par des emplacements supplémentaires soit par des caves individuelles fermées.

BLOC PHASE 2 :

Un parking souterrain est prévu aux niveaux -1 et -2, sur toute l'emprise du bâtiment. L'accès au parking se fait route de Belvaux et est indiqué dans la partie graphique.

4.1.5. Façades

Des saillies et/ ou balcons dépassant de 1,5 mètres maximum l'alignement de la façade sont autorisés sur toutes les façades sur un maximum de 50% de la longueur de la façade (dimensions cumulées). Des terrasses peuvent dépasser le gabarit maximum tel que renseigné sur la partie graphique.

Pour l'ensemble des 2 lots, il y a lieu d'harmoniser l'ensemble des bâtiments au niveau de leur expression architecturale. En annexe est jointe une liste de matériaux autorisés et matériaux proscris.

4.1.6. Zone espace vert privé / scellé

Les zones vertes privés / scellées qui sont indiquées en partie graphique, seront des zones avec possibilité de scellement ou de constructions souterraines mais qui pourront être verdurisées avec des couvertures végétales.

4.2. Lot B1 + B2 : Groupements de maisons unifamiliales

4.2.1. Généralités

Au niveau du rez-de-chaussée, la surface constructible est de 100% de la surface indiquée dans la partie graphique des plans d'aménagement.

De façon générale, il est obligatoire de conserver le même esprit pour toutes les habitations (même mode de construction, même expression architecturale) tout en veillant à caractériser chaque habitation et ce par un autre biais que celui de la teinte, afin d'éviter un aspect trop répétitif et réducteur. Pour ce faire, il est autorisé de varier le type des baies, de créer des saillies de 1m maximum par rapport à l'alignement des façades avant, ainsi que des espaces en terrasses derrière cette même façade (sur profondeur max de 1,5 mètres).

Les habitations des extrémités devront impérativement traiter leur pignon afin d'animer ces façades intéressantes.

4.2.2. Rez-de-chaussée

Côté rue, le rez-de-chaussée de la maison est surélevé de 1,60 mètres par rapport au niveau de la rue, alors qu'il est de plein pied avec le jardin à l'arrière côté sud, Les hauteurs doivent être strictement respectées et se référer à la partie graphique.

A partir de la route, l'alignement des façades est en recul de 4 m, cette zone comprise entre la route et l'alignement comprend les rampes d'accès aux garages privatifs d'une part et une zone verte plantée (pelouse +1 feuillu haute tige définissant le nom de l'allée) d'autre part. Cette zone plantée sera entièrement plane et surélevée au maximum de 60 cm par rapport au niveau de la rue.

Une haie vive débutera à une distance de maximum 2 mètres par rapport à l'alignement de la façade. Dans ces 2 mètres le mur mitoyen sera prolongé pour permettre d'aménager une zone de terrasse privatisée. La barrière visuelle ainsi créée en haies et en dur devra impérativement être continue afin de préserver l'intimité de chaque habitation.

4.2.3. Etages / Retraits / Toitures

Le nombre d'étages autorisé est de 1 étage plein et un étage en retrait.

Au dernier étage, le retrait sera de 1 mètre minimum côté nord et de 2m30 minimum côté sud. Ces distances peuvent servir de terrasse. L'acrotère du bâtiment peut être majoré pour faire office de balcon. La hauteur sous-corniche est révisée à cette seule condition.

Seules les toitures plates sont autorisées. La pose d'éléments de types « marquises » sera régie de façon précise par le règlement de copropriété des différentes résidences afin de garantir la cohérence de l'ensemble, il en va de même pour les antennes paraboliques.

4.2.4. Caves / garages

La position en sous-sol devra être strictement respectée ainsi que les niveaux comme indiqués dans la partie graphique. Chaque habitation accède à son propre garage par le biais d'une rampe dont la pente ne pourra pas excéder 15%.

Le sous-sol pourra être aménagé, outre le garage par des caves et locaux techniques.

4.2.5. Façades

Des éléments saillants et loggias sont autorisés (à raison de 1 mètre au-delà de l'alignement de la façade et sur une longueur de maximum 50% de la façade) du côté de la route afin de rythmer les façades.

Pour l'ensemble des 3 lots, il y a lieu d'harmoniser l'ensemble des bâtiments au niveau de leur expression architecturale. Les matériaux sont limités en nombre à 3 sortes différentes.

La volumétrie du dernier étage peut être réalisée dans un autre matériau que la façade.

Veillez trouver en annexe de la partie réglementaire, une série d'exemples auxquels il convient de se référer pour l'expression des façades de ce P.A.P.

4.2.6. Aménagements extérieurs

Côté rue:

- une rampe pour accéder au garage situé au niveau inférieur
- accès à la porte d'entrée: escaliers : aménagement sur une longueur de 4m
- espaces verts privés: comme définis ci-dessus

4.3. Lot C1 + C2 : Résidences situées Boulevard Charles de Gaulle

4.3.1. Généralités

Au niveau du rez-de-chaussée, la surface constructible est de 100% de la surface indiquée dans la partie graphique du plan d'aménagement.

L'alignement des façades, les retraits par rapport aux voisins sont à respecter strictement en se référant à la partie graphique du plan d'aménagement. Il s'agit toujours d'un gabarit maximum qui ne peut être dépassé.

4.3.2. Rez-de-chaussée

Dans le bloc phase 1, la rampe d'accès au parking souterrain sur 2 niveaux prend une partie de la superficie du rez (comme indiqué sur le plan). Le reste de la surface étant utilisé pour des habitations. Le bloc phase 1 se décompose en deux résidences mitoyennes s'adaptant au relief du terrain. Leurs étages sont en décalage d'un demi-niveau. Côté nord on trouvera les entrées principales de ces deux résidences.

Pour le bloc phase 2, la rampe d'accès au parking souterrain est extérieure et permet de rentrer directement au niveau -1. Côté sud les appartements disposent de petits jardins privatifs. Côté nord on trouvera l'entrée principale de la résidence. Le bloc phase 1 se décompose en deux résidences mitoyennes s'adaptant au relief du terrain. Leurs étages sont en décalage. Côté nord on trouvera les entrées principales de ces deux résidences.

4.3.3. Etages / Retraits / Toitures

Le nombre d'étages autorisé est fixé en partie graphique et devra impérativement être respecté.

Seules les toitures plates sont autorisées. La pose d'éléments de types « marquises » sera régie de façon précise par le règlement de copropriété des différentes résidences afin de garantir la cohérence de l'ensemble, il en va de même pour les antennes paraboliques.

BLOC PHASE 1 :

Le niveau du rez-de-chaussée de la seconde résidence mitoyenne se situe à 1,50m
Pour s'adapter aux gabarits des habitations voisines, le niveau R+2 devra avoir un retrait de 3 mètres minimum sur la longueur. Au dernier étage, le retrait sur l'ensemble du périmètre est de 3 mètres minimum (en rapport à l'étage directement inférieur). Seuls 30% de ces surfaces de retrait peuvent être construits sur une hauteur maximum de la hauteur de l'étage adjacent (notamment pour l'aménagement de cages d'escaliers). Les espaces en retrait (70% restant) non construits peuvent être aménagés en terrasse. L'acrotère du bâtiment peut être majoré d'un mètre maximum, pour faire office de balcon. La hauteur sous corniche est révisée à cette seule condition.

BLOC PHASE 2 :

Le niveau du rez-de-chaussée de la seconde résidence mitoyenne se situe à 0,6m
Pour s'adapter aux gabarits voisins, le niveau R+2 devra avoir un retrait de 3 mètres minimum sur la longueur. Au dernier étage, le retrait sur l'ensemble du périmètre est de 3 mètres minimum (en rapport à l'étage directement inférieur). Seuls 30% de ces surfaces de retrait peuvent être construits sur une hauteur maximum de la hauteur de l'étage adjacent (notamment pour l'aménagement de cages d'escaliers). Les espaces en retrait (70% restant) non

construits peuvent être aménagés en terrasse. L'acrotère du bâtiment peut être majoré d'un mètre maximum, pour faire office de balcon. La hauteur sous corniche est révisée à cette seule condition

4.3.4. Parkings

BLOC PHASE 1 :

Un parking souterrain est prévu au niveau -1 et -2 sur toute l'emprise du bâtiment.

Le nombre minimum d'emplacements de parking exigé est de 1 emplacement minimum par logement. Une première ébauche indique que cela est réalisable.

L'accès à ce parking doit se faire par une rampe (en partie extérieure et en partie intérieure). Il est à noter que l'emprise du parking en sous-sol peut dépasser le gabarit du bâtiment pour résoudre des problèmes techniques de dimensionnement et assurer l'accessibilité et le fonctionnement correct du parking.

BLOC PHASE 2 :

Un parking souterrain est prévu au niveau -1 et -2 sur toute l'emprise du bâtiment.

Le nombre minimum d'emplacements de parking exigé est de 1 emplacement minimum par logement. Une première ébauche indique que cela est réalisable. L'accès à ce parking doit se faire par une rampe en partie extérieure. Il est à noter que l'emprise du parking en sous-sol peut dépasser le gabarit du bâtiment pour résoudre des problèmes techniques de dimensionnement et d'assurer l'accessibilité et le fonctionnement correct du parking.

4.3.5. Façades

Des saillies et/ ou balcons dépassant de 1 mètre maximum l'alignement de la façade sont autorisés sur toutes les façades sur un maximum 50% de la longueur de la façade (dimensions cumulées). Des terrasses peuvent également se développer à l'intérieur du gabarit maximum sur une distance maximum de 1m50 par rapport à l'alignement de la façade.

Ces mêmes terrasses peuvent dépasser de 1 mètre maximum l'alignement de la façade.

Pour l'ensemble des 3 lots, il est lieu d'harmoniser l'ensemble des bâtiments au niveau de leur expression architecturale. Les matériaux sont limités en nombre à maximum 3 sortes différentes.

4.3.6. Aménagements extérieurs

Les jardins privés dans la phase 2 sont à privatiser par des haies vives, toute forme de barrière est interdite.

BLOC PHASE 1 :

Un espace vert collectif privé devra être aménagé sur toute la surface désignée sur la partie graphique du PAP. Cette zone comprendra une aire de jeux pour les enfants sur minimum 50% de sa superficie. Cette zone de loisirs sera accessible au public durant la journée tout en restant partie intégrante du domaine privé.

Cette aire verte sera séparée de la résidence par une allée de 5m en revêtement de type « rasengitter », le long de la façade nord, pour permettre un accès aux camions de pompiers. Ces voies devront impérativement être laissées libres sur toute leur surface, pour l'accessibilité des camions de pompiers.

BLOC PHASE 2 :

La zone désignée « espaces verts collectifs privés » devra être aménagée comme telle. Toute surface en dur est à proscrire. Des plantations devront y être réalisées de façon adaptée à l'ensemble architectural et faire éventuellement l'objet d'une étude complémentaire (en termes d'aspect paysager).

Les autres zones vertes indiquées dans le PAP, notamment celles longeant le boulevard devront être traitées ensemble avec la bande étant propriété communale afin de constituer une barrière efficace tant sur le plan visuel qu'auditif par rapport au boulevard urbain. (voir aspect paysager).

5. Portée du règlement

Le règlement sur les bâtisses et les voies publiques, la partie écrite et la partie graphique du PAG de la Ville d'Esch sur Alzette sont applicables dans la mesure où il comporte des dispositions qui ne sont pas définies dans la partie écrite ou la partie graphique du présent PAP.

6. Matériaux

Liste des matériaux à proscrire :

Pour les revêtements de façade :

- blocs apparents
- enduits acryliques
- matières plastiques (bardages PVC, imitation bois)
- briques
- pierres reconstituées
- enduits de couleurs primaires, orange, vert, brun, violet...

Pour les châssis :

- couleurs primaires, orange, vert, brun, violet...
- PVC

Pour les rambardes, garde-corps :

- toute matière plastique
- les coloris repris ci-dessus

Liste des matériaux autorisés :

Pour les revêtements de façade :

- Enduits de couleur : nuances de gris, anthracite, noir, blanc, nuance de beige, nuance de rouge, terre de sienne...
- Bardage bois
- Bardage métallique (acier Corten...)
- Terre cuite

Pour les châssis :

- Bois
- Aluminium

7. Domaine Public

7.1 Aménagement des espaces publics

Non applicable

7.2 Concept de gestion des eaux pluviales

La gestion de l'eau du présent site sera réalisée à l'aide d'un système séparatif des eaux pluviales et des eaux usées.

7.3 Cession

Le projet s'inscrit dans un contexte existant. Des surfaces ne sont pas à céder.

Luxembourg le 15/02/2023