



**papaya**

urbanistes et  
architectes paysagistes

# Projet d'Aménagement Particulier Nouveau Quartier « Sainte Elisabeth » à Esch-sur-Alzette

## Rapport justificatif

Octobre 2024

**Papaya - Urbanistes et architectes paysagistes s.a.**

12, avenue du Rock'n'Roll

L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval

T. +352 / 26 17 84

hello@papaya.green

papaya.green



# Préambule

Objet :	<b>Projet d'aménagement particulier</b> <b>Nouveau Quartier « Sainte Elisabeth »</b>
	Rapport justificatif
Commune :	<b>Esch-sur-Alzette</b>
Parcelles :	2655/12596 (partie de), 2655/12597, 2655/12598, 2655/12599, 2655/12600, 2655/12601, 2655/12734 (partie de)
Conception :	<b>Papaya – Urbanistes et architectes paysagistes s.a.</b> 12, avenue du Rock'n'Roll L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval LUXEMBOURG
Maître d'ouvrage :	<b>Elisabeth - Anne ASBL</b> 22, bd Joseph II L-1840 Ville-Haute Luxembourg LUXEMBOURG
Propriétaires :	Congrégation des Sœurs Hospitalières de Sainte Elisabeth
Date :	Octobre 2024



# Sommaire

<b>1. Introduction</b>	<b>4</b>
<b>2. Contexte règlementaire</b>	<b>5</b>
<b>2.1. PAG en vigueur</b>	<b>5</b>
2.1.1. Partie graphique	5
2.1.2. Partie écrite	6
<b>2.2. Schéma directeur</b>	<b>9</b>
<b>3. Contexte environnant</b>	<b>10</b>
<b>3.1. Localisation dans la Commune</b>	<b>10</b>
<b>3.2. Contexte et situation existante</b>	<b>11</b>
<b>4. Concept urbanistique</b>	<b>12</b>
<b>4.1. Programme d'aménagement</b>	<b>12</b>
<b>4.2. Typologies de logements</b>	<b>13</b>
<b>4.3. Circulation et stationnement</b>	<b>13</b>
<b>4.4. Surfaces à céder</b>	<b>13</b>
<b>4.5. Aménagements des espaces privés</b>	<b>14</b>
<b>4.6. Approche architecturale projetée</b>	<b>16</b>
<b>4.7. Illustrations 3D</b>	<b>17</b>

# 1. Introduction

Le présent Projet d'Aménagement Particulier se veut garant d'un aménagement urbain optimal, dans le respect de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

L'ensemble des préconisations réglementaires faisant l'objet du document PAP exécutent et précisent le PAG, ainsi que les schémas directeurs élaborés en amont.

L'objet du PAP nouveau quartier est de préciser l'utilisation du sol défini par le PAG, appelé « degré d'utilisation du sol », en fixant la constructibilité des lots privés, les types de bâtiment, leur volumétrie et leur implantation. Il précise également la configuration de l'aménagement de l'espace public, en vue d'une cession à la commune.

---

Le dossier complet se compose des documents suivants :

## Les pièces officielles :

- Le plan cadastral mixte et le relevé parcellaire
- Le mandat
- Le certificat OAI
- Le levé topographique et plan de surface
- L'extrait du PAG en vigueur et schéma directeur

## Le présent rapport justificatif, et ses annexes :

- Le présent rapport justificatif
- La fiche annexe I « Tableau récapitulatif » (annexe n°01 du présent rapport justificatif)
- La fiche annexe II « Données structurantes relatives au Projet d'Aménagement Particulier nouveau quartier » (annexe n°02 du présent rapport justificatif)

## Le plan d'aménagement particulier :

- La partie écrite réglementaire
- La partie graphique réglementaire

## Les annexes complémentaires :

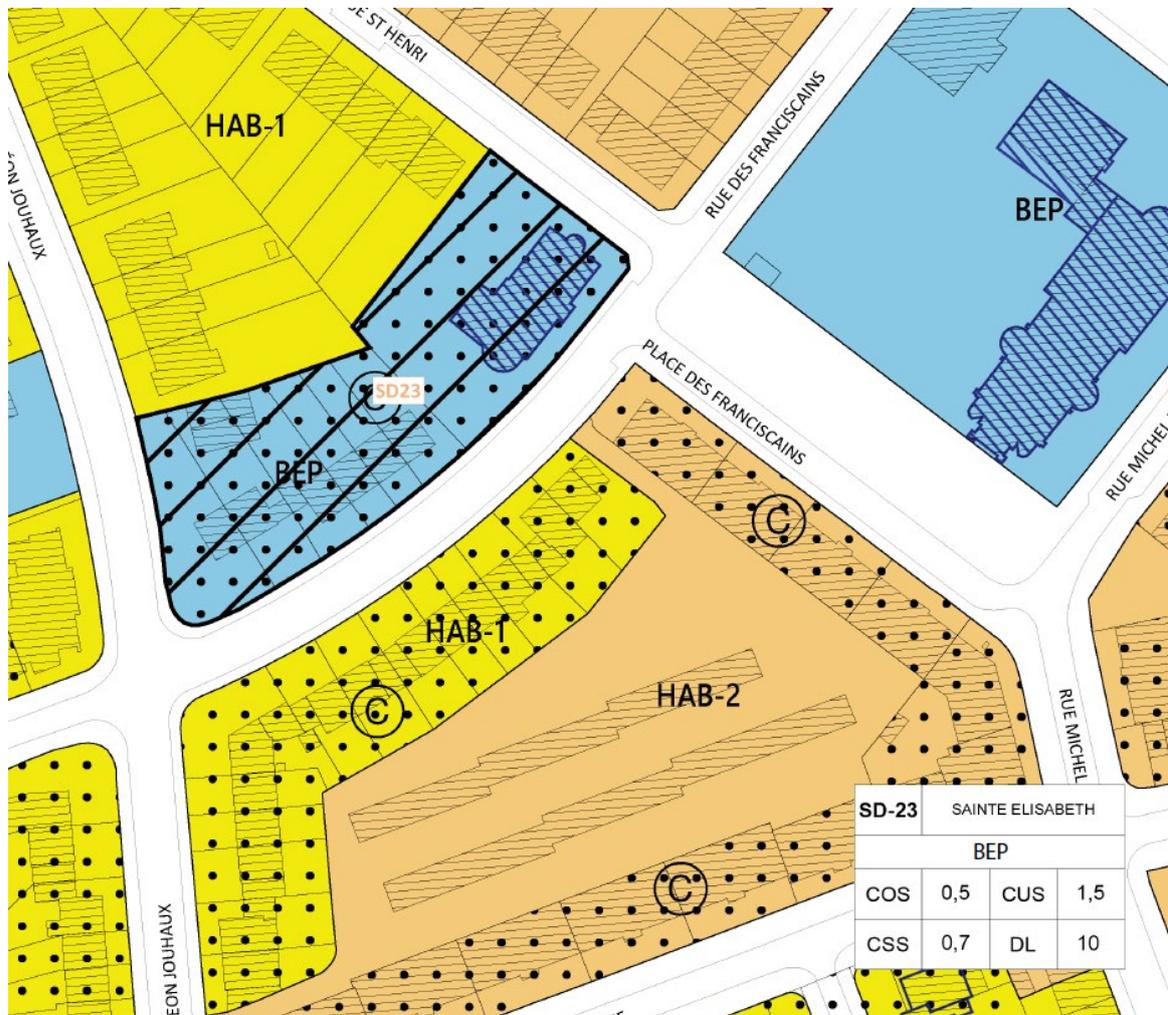
- Le concept d'assainissement remis à l'AGE



## 2. Contexte règlementaire

### 2.1. PAG en vigueur

#### 2.1.1. Partie graphique



<b>SD-23</b>	SAINTE ELISABETH		
	BEP		
COS	0,5	CUS	1,5
CSS	0,7	DL	10

**BEP** Zone de bâtiments et équipements publics

#### Zones superposées

- Zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP NQ)
- Plans d'aménagement particulier approuvés, à titre indicatif
- Zone d'aménagement différé (ZAD)
- Zone de servitude "urbanisation"
- Couloir pour projets de mobilité douce
- Couloir réservé aux transports en commun (bus, train tram et autres)
- Secteur protégé de type "environnement construit"
- Construction à conserver

## 2.1.2. Partie écrite

### Art. 6 Zone de bâtiment et d'équipement public [BEP]

La zone de bâtiments et d'équipements publics est réservée aux *constructions et aménagements d'utilité publique et est destinée à satisfaire des besoins collectifs*.

En fonction de la localisation et de sa vocation, y peuvent être admis des logements de services ainsi que des logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite, les internats, les logements pour étudiants, les logements locatifs sociaux.

Le plan d'aménagement particulier « quartier existant » subdivise la zone de bâtiment et d'équipement public selon les affectations autorisables.

Les constructions admises dans la zone d'équipement public doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans le tissu urbain environnant.

## 2.3 Les zones superposées

### Art. 27 Zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ)



Le développement urbain dans cette zone est orienté par le schéma directeur. Cette zone fait l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Le degré d'utilisation du sol des zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est exprimé par le coefficient d'utilisation du sol (CUS), par le coefficient d'occupation du sol (COS), par le coefficient de scellement du sol (CSS). La densité de logements (DL) doit être fixée pour les zones ou partie de zones d'habitation et mixte de la présente partie écrite.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », les coefficients précités constituent des valeurs moyennes qui sont à respecter pour l'ensemble des fonds couverts par un même degré d'utilisation du sol. Ces coefficients peuvent par conséquent être dépassés pour certains lots ou parcelles.

Dans ces zones, des aménagements et des constructions d'utilité publique, nécessaires à la mise en oeuvre du plan d'aménagement général, à réaliser par la Ville d'Esch-sur-Alzette, l'Etat ou des gestionnaires de réseaux peuvent être autorisés, sous condition que leur implantation se limite au strict minimum et qu'un soin particulier soit apporté à leur intégration dans le site.

Les constructions existantes peuvent subir des travaux de transformations n'affectant pas plus que 20% de leur volume, de conservation et d'entretien à condition que ces travaux n'augmentent pas la surface et le volume et qu'ils n'ont pas pour effet de modifier le caractère et la destination de la construction.

Un abri de jardin, une dépendance, ou une construction similaire ainsi que des constructions d'utilité publique de faible envergure peuvent être maintenus et entretenus.

### Art. 32 Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal

#### Art. 32.1 Secteur protégé de type « environnement construit - C »

Les secteurs et éléments protégés de type « environnement construit – C » constituent des zones superposées qui comprennent les quartiers ou parties de quartiers qu'il faut préserver afin de conserver leur identité, les caractéristiques propres de ces quartiers et l'histoire architecturale et urbanistique de la Ville d'Esch-sur-Alzette. Ces secteurs comprennent des immeubles ou parties d'immeubles qui sont soumis à des règles particulières en raison de leur caractère historique et/ou esthétique.

Les secteurs et éléments protégés de type « environnement construit » sont marqués de la surimpression « C » dans la partie graphique du PAG.

Les règles particulières sont précisées dans la présente partie écrite et sont complétées dans les parties écrite et graphique du plan d'aménagement particulier « quartier existant ».

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.

Les travaux à réaliser sur les constructions se trouvant dans le secteur protégé, ainsi que la construction de nouveaux immeubles doivent s'intégrer dans la structure caractéristique du bâti existant traditionnel. *Les éléments caractéristiques à respecter sont le parcellaire, l'implantation, le gabarit, le rythme des façades, les murs et clôtures d'enceinte ainsi que les matériaux et teintes traditionnelles de la région. Ces éléments caractéristiques à respecter sont à transposer dans les constructions nouvelles ou transformations en ayant recours à une architecture contemporaine de qualité.*

Les nouvelles constructions ou transformations qui pourraient porter préjudice au site peuvent être interdites.

Une Commission de femmes et d'hommes de métier, nommé par le Conseil Communal, peut être chargé sur demande du bourgmestre, d'aviser les demandes d'autorisation introduites pour des démolitions, des transformations et des constructions dans le secteur protégé de type « environnement construit ».

#### **Art. 32.2 Eléments protégés - type « environnement construit »**

Les éléments à protéger sont regroupés de la façon suivante :

- les constructions à conserver,
- les constructions avec des éléments identitaires à conserver,
- le petit patrimoine à conserver,

*Avant tout projet de travaux, l'élément protégé inscrit en tant que « construction à conserver », « construction avec des éléments identitaires à conserver » ou « petit patrimoine à conserver » est confirmé par un levé établissant précisément l'emplacement, l'alignement, la profondeur, les hauteurs à la corniche et au faitage et par reportage photographique (extérieur voire intérieur). Le levé et le reportage photographique accompagnent toute demande d'autorisation de construire.*

*Toute modification, transformation, agrandissement ou rénovation d'un élément protégé peut faire l'objet d'un avis à la Commission de femmes et d'hommes de métier.*

#### **Constructions à conserver :**



Les constructions à conserver sont représentées dans la partie graphique du PAG par un hachurage bleu foncé sur la construction.

Les constructions à conserver sont des bâtiments ou ensembles de bâtiments qui répondent à un ou plusieurs des critères suivants : authenticité de la substance bâtie, de son aménagement, rareté, exemplarité du type de bâtiment, importance architecturale, témoignage de l'immeuble pour l'histoire nationale, locale, sociale, politique, religieuse, militaire, technique ou industrielle. Ces bâtiments, y compris l'entourage qui les encadre, sont à conserver respectivement à restaurer dans leur état original.

La démolition d'une construction à conserver est interdite et ne peut être autorisée uniquement pour des raisons de sécurité, de stabilité et de salubrité dûment constatées par un homme de l'art. La reconstruction doit respecter les servitudes relatives au secteur protégé de type environnement construit.

*Des transformations et des agrandissements peuvent être admis à condition de s'intégrer harmonieusement dans le site et la structure urbaine et de ne pas nuire à la valeur artistique, historique, esthétique, archéologique ou à l'aspect architectural de la construction à conserver.*

## **Chapitre 4 - Les emplacements de stationnement**

### **Art. 42 Nombre d'emplacement de stationnement pour voitures**

Un nombre déterminé d'emplacements de stationnement pour véhicules doit être aménagé sur la propriété même en cas de nouvelle construction, de reconstruction, d'agrandissement augmentant la surface exploitée nette d'au moins 25 m<sup>2</sup>, pour toute transformation ayant pour but d'augmenter le nombre de logements. Dans les zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », les emplacements de stationnements peuvent être regroupés sur une autre parcelle que celle de l'immeuble concernée. La multifonctionnalité des emplacements de stationnement, tenant compte de l'alternance d'utilisation selon les différentes affectations et activités dans le quartier, est à considérer lors de l'élaboration du plan d'aménagement particulier.

Nombre total d'emplacements exigés par surface ou unité supplémentaire :

- un minimum de 1,0 emplacement par logement pour les maisons unifamiliales ;
- un minimum de 1,0 et un maximum de 1,5 emplacement par logement pour les immeubles à appartements ;
- un maximum de 1,0 emplacement pour 40 m<sup>2</sup> de surface nette de commerce ;
- un maximum de 1,0 emplacement pour 80 m<sup>2</sup> de surface nette de bureau ;
  
- un maximum de 1,0 emplacement pour 40 m<sup>2</sup> de surface nette de crèche et établissement similaire ;
- un maximum de 1,0 emplacement pour 40 m<sup>2</sup> de surface nette pour restaurant et café ;
- un maximum de 1,0 emplacement pour 150 m<sup>2</sup> de surface nette d'artisanat et d'industrie légère ;
- un maximum de 1,0 emplacement par salle de classe d'enseignement (préscolaire, primaire, secondaire, universitaire) ;
- un minimum de 0,2 et un maximum de 0,5 emplacement par lit pour les logements d'étudiants et chambres meublées ;

- un maximum de 1,0 emplacement pour 3 chambres pour les établissements d'hébergement collectif (hôtels, auberges) ;
- un maximum de 1,0 emplacement pour 5 lits pour les établissements du secteur des soins médicaux (gériatrie, centres intégrés pour personnes âgées) ;
- un maximum de 1,0 emplacement pour 10 visiteurs des établissements de secteur sportif (stades, halls).

Le nombre résultant est à arrondir vers le bas.

Les établissements commerciaux, de services, de bureaux et artisanaux devront en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements de stationnement (suivant le genre de l'établissement) pour les véhicules utilitaires.

*Pour les cas de figure non mentionnés sur la liste ci-devant, le nombre d'emplacements de stationnement pour voitures est fixé au cas par cas en considération de l'activité concernée, de la situation du projet et de son voisinage.*

Si le projet à réaliser se situe à l'intérieur d'un rayon de 500 mètres d'une gare ferroviaire, le nombre d'emplacements pour voitures à réaliser peut-être réduit de 50% par rapport aux indications relevées ci-devant. Dans les cas où les emplacements exigés par le présent article ne sont pas réalisés, une taxe dont le montant est défini par un règlement sur les taxes publiques de la Ville d'Esch-sur-Alzette est à payer à titre de compensation. Une dérogation, tant pour ce qui concerne l'exigence d'un emplacement de stationnement que pour ce qui concerne la taxe compensatoire, peut être accordée, pour les bâtiments situés dans une zone piétonne et pour lesquels aucun autre accès que par la zone piétonne n'est possible ou pour les maisons unifamiliales si l'aménagement d'un emplacement est interdit par un autre article.

Dans les zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », les projets répondant aux dispositions de concepts de mobilité alternative tels que le car-sharing ou l'abandon de véhicules ne seront pas soumis aux ratios indiqués ci-avant et le nombre d'emplacements requis sera évalué et fixé dans les dispositions du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

#### **Art. 43 Nombre d'emplacements pour vélos**

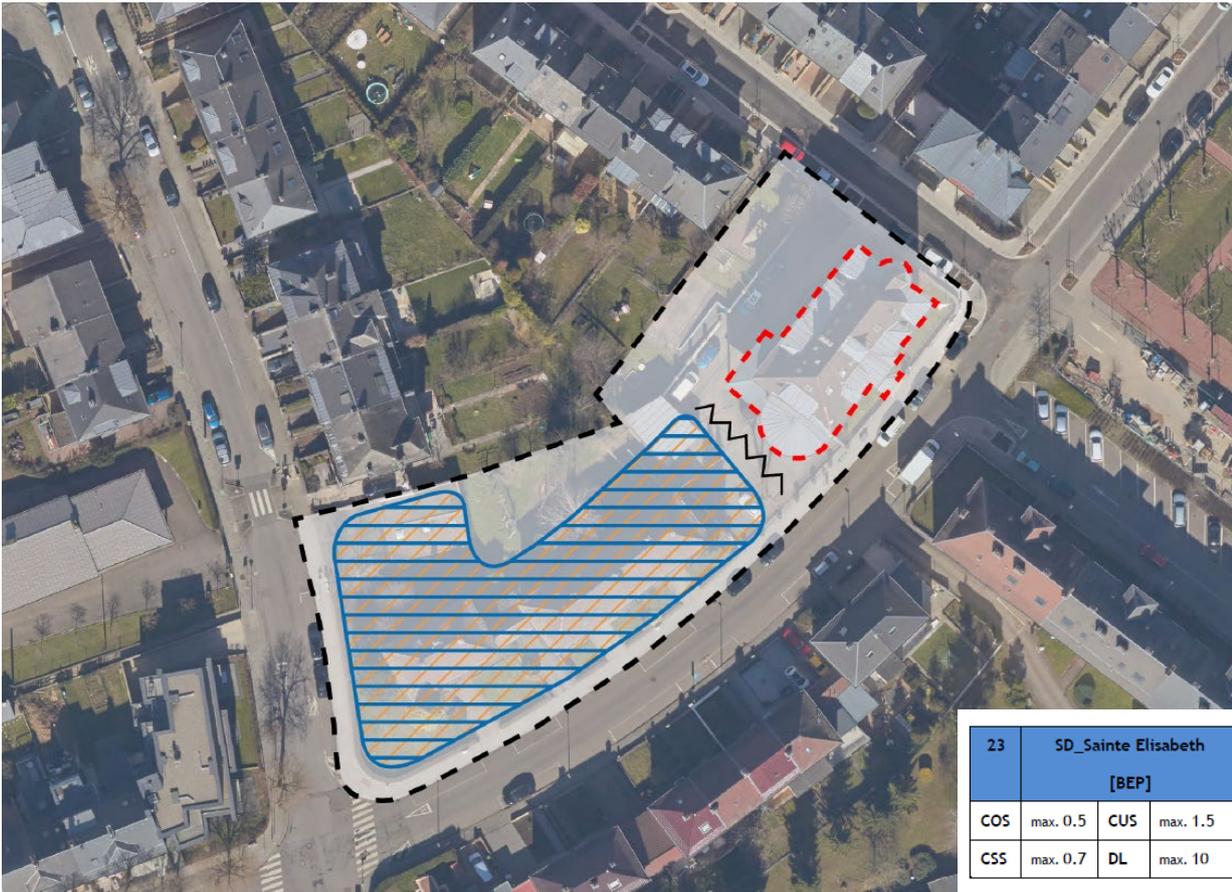
Pour une nouvelle construction ou une transformation comportant une augmentation du nombre de logements ou de commerces, doivent être prévus et réalisés en dehors de la voirie publique au minimum par surface ou unité supplémentaire:

- 1,0 emplacement par logement à construire ou à aménager ;
- 1,0 emplacement pour 50 mètres carrés de surface nette de bureau ;
- 1,0 emplacement pour 100 mètres carrés de surface nette de crèche ;
- 1,0 emplacement pour 100 mètres carrés de surface nette pour restaurant et café ;
- 1,0 emplacement pour 100 mètres carrés de surface nette d'artisanat et d'industrie légère ;
- 10 emplacements par salle de classe d'enseignement ;
- 1,0 emplacement pour 50 mètres carrés de surface nette de bureaux ;
- 1,0 emplacement par lit pour les logements d'étudiants ;
- 1,0 emplacement pour 5 chambres pour les établissements d'hébergement collectif (hôtels, auberges) ;
- 1,0 emplacement pour 50 lits pour établissements du secteur des soins médicaux (gériatrie, centres intégrés pour personnes âgées) ;
- 1,0 emplacement pour 50 visiteurs des établissements de secteur sportif (stades, halls).

Le nombre résultant est à arrondir vers le bas.

Dans le cas où l'aménagement d'emplacements pour vélos n'est pas réalisable, une taxe dont le montant sera défini par un règlement sur les taxes publiques de la Ville d'Esch-sur-Alzette est à payer à titre de compensation.

## 2.2. Schéma directeur



### Légende-type du schéma directeur

- délimitation du schéma directeur
- - - courbes de niveaux du terrain existant

#### Concept de développement urbain

##### Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

- |        |         |               |                                      |
|--------|---------|---------------|--------------------------------------|
|        |         |               | Logement                             |
|        |         |               | Commerce / services                  |
|        |         |               | Artisanat / industrie                |
|        |         |               | Equipements publics / loisir / sport |
| faible | moyenne | forte densité |                                      |

##### Espace public

- Espace minéral cerné / ouvert
- Espace vert cerné / ouvert
- Centralité
- Élément identitaire / bâtiment à préserver
- Mesures d'intégration spécifiques
- Séquences visuelles - axe visuel
- Seuil / entrée de quartier, de ville, de village

### Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques

#### Connexions

- Réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)
- Mobilité douce (interquartier, intraquartier)
- Zone résidentielle / zone de rencontre
- Chemin de fer
- Aire de stationnement parking couvert / parking souterrain
- Parking public / privé
- Transport en commun (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)

#### Infrastructures techniques

- Axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales
- Axe principal du canal pour eaux usées

#### Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains

- Coulée verte
- Biotopes à préserver
- Repère visuel

## 3. Contexte environnant

### 3.1. Localisation dans la Commune

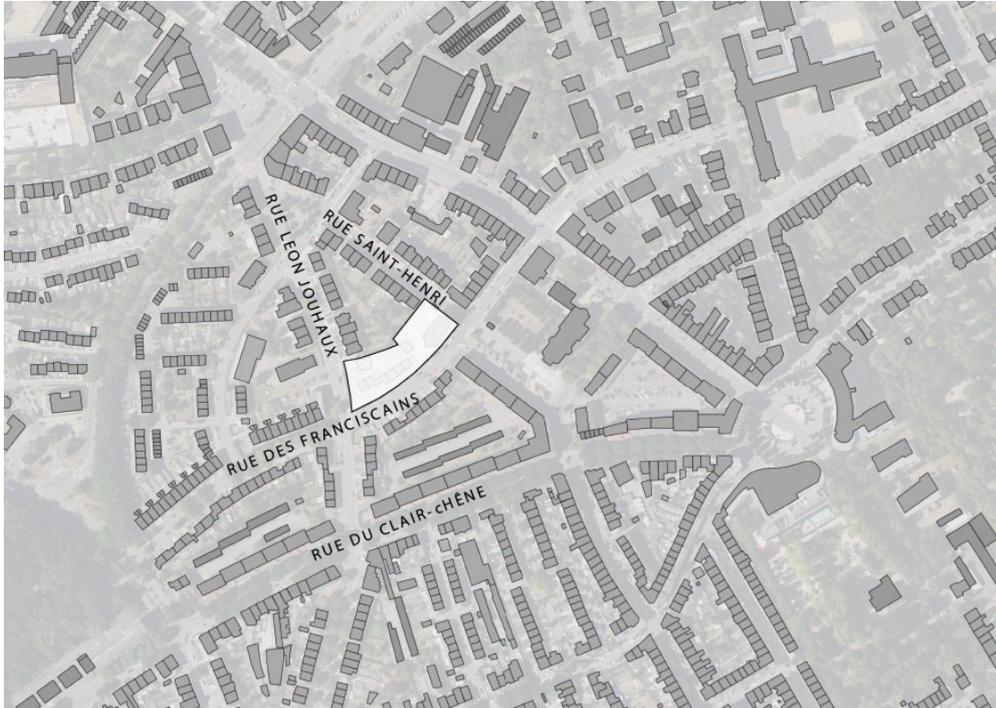
Ce plan d'aménagement particulier consiste en la réhabilitation d'un îlot urbain de près de 33 ares au centre de la commune d'Esch-sur-Alzette.

Entre l'église Saint-Henri et le parc du Clair-Chêne, le site est judicieusement situé, proche de toutes les commodités dont les écoles de tous les niveaux permettant ainsi d'accueillir des enfants de tout âge dans les meilleures conditions.



### 3.2. Contexte et situation existante

Le projet s'inscrit au cœur de la ville d'Esch-sur-Alzette, dans un contexte urbain dense composé de petites résidences et de maisons unifamiliales. Desservi par la rue des Franciscains, le site pourra accueillir un concept urbanistique répondant aux enjeux de qualité de vie, de mobilité et d'utilisation rationnelle du sol.



Vue depuis la rue des Franciscains depuis l'église



Vue depuis la rue des Franciscains



Vue depuis la rue Saint-Henri



Vue depuis la rue Léon Jouhaux

## 4. Concept urbanistique

### 4.1. Programme d'aménagement

L'implantation des constructions est déterminée par :

- l'intégration dans le tissu existant,
- le respect de la topographie et de l'orientation du site.

L'implantation des constructions, permet l'intégration du PAP dans le tissu urbain existant. En effet, les nouvelles constructions conservent les mêmes proportions que les maisons individuelles du quartier afin de mettre en valeur la construction à conserver du n° 18 rue des Franciscains. De même, les affectations projetées conservent celles existantes.

Étant donné leurs dispositions, les volumétries tiennent compte de la topographie existante de manière à engendrer un minimum de mouvement de terre.

Chaque construction bénéficie d'une exposition plein Sud, permettant un apport de lumière naturelle de qualité, et favorisant aussi l'installation de panneaux-solaires ou photovoltaïques.



## 4.2. Typologies de logements

Le coefficient de densité de logement prévue au PAG est de 10 log/ha. Au vu du périmètre du PAP de près de 32 ares environ, un maximum de 3 unités de logements peut être projeté.

Le projet d'aménagement particulier prévoit 2 constructions et la rénovation d'une bâtisse existante destinées à accueillir des structures d'accueil et d'hébergement pour enfants et jeunes, oeuvrant dans le domaine social.



*Construction existante*

## 4.3. Circulation et stationnement

Ce projet d'aménagement particulier est desservi par les 3 rues adjacentes déjà existantes à savoir la rue des Franciscains, la rue Saint Henri et la rue Léon Jouhaux. Sur base de ce principe, chaque lot possède un accès carrossable desservant des places de stationnement à ciel ouvert.



## 4.4. Surfaces à céder

Le projet ne comporte pas de surface à céder au domaine public communal.

## 4.5. Aménagements des espaces privés

### Aménagement des espaces libres

L'aménagement des espaces extérieurs a été pensé pour permettre aux habitants de cette structure d'accueil d'utiliser les espaces extérieurs de façon optimale. Ainsi des aires de jeux et des espaces verts sont prévus ainsi que des abris pour vélos. De plus, un terrain multisports viendra compléter ce projet sur la parcelle adjacente au PAPNQ afin de satisfaire les enfants de tous les âges.

Le site est conçu comme un ensemble, c'est-à-dire qu'il sera possible de rejoindre les différents espaces de jeux depuis chaque construction augmentant de fait, l'espace de loisirs des enfants.



Plan d'ensemble, @BENG architectes associés



Jeux - types :

Toboggan



Jeu à ressort



Bois à bûche



Balanoires



Cabane



Planche d'ambiance des aménagements extérieurs, @BENG architectes associés



## Clôtures et végétations

L'aménagement à l'avant des constructions ainsi que le choix des clôtures doit participer à la qualité du cadre de vie du quartier. Il est recommandé de planter les espaces extérieurs dans le but de créer un paysage généreux et naturel, d'apporter de l'ombre en été, de participer au maintien de la biodiversité locale, etc. Pour la bâtisse existante, le mur d'enceinte doit être conservé et restauré si nécessaire.

Pour les lots 01 et 02, un muret sera reconstruit le long du domaine public communal et une haie y sera juxtaposée. Ainsi les enfants, seront protégés du flux de la circulation et pourront profiter d'un espace extérieur verdoyant. De plus, quelques arbres à hautes tiges viendront compléter le projet apportant l'ombre nécessaire durant les saisons chaudes.



*Carpinus betulus (charme)*



*Acer campestre (érable champêtre)*



*Muret d'enceinte à conserver*



*Erable Sycomor*



*Tilleul*



*Merisier*

## 4.6. Approche architecturale projetée

Le projet architectural actuel consiste en la construction d'un foyer pour enfants réparti sur deux constructions neuves et une bâtisse existante rénovée.

Le concept des nouvelles constructions consiste « à étirer le bâtiment et à créer un élément central qui abrite des cages d'escalier privatives pour chaque maison, ainsi qu'un escalier commun pour le sous-sol. Les deux volumes en miroir s'organisent autour de cet espace de circulation central.

Les façades témoignent de cette 'déchirure' et montre à voir le cœur de la circulation qui articule l'ensemble. Les maisons seront revêtues de façades isolantes et de panneaux ciment à enduire sur les pignons au niveau des entrées. Ce choix de revêtement contrastera avec le volume central, doté d'une double peau, mais réalisée en pierre reconstituée. » @BENG

## 4.7. Illustrations 3D



Vue depuis l'Est du  
site @BENG