

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « Cour des Créateurs_120, rue de Luxembourg »

Esch-sur-Alzette
06 Janvier 2016

PARTIE ECRITE

Modifiée suite à l'avis du ministère du 22 avril 2016 réf : 17620/59C en date du
10 mai 2016

Référence: _____	<i>17620/59c</i>
Le présent document appartient à ma décision	
d'approbation du: _____	<i>04.08.2016</i>
Le Ministre de l'Intérieur	
<i>[Signature]</i>	
Dan Kirsch	

jim clemes



Objet :

Plan d'Aménagement Particulier « Cour des Créateurs_120, rue de Luxembourg » à Esch-sur-Alzette

Commune :

Esch-sur-Alzette
Place de l'Hotel de Ville
4002 Esch-sur-Alzette

Date :

21 Juin 2016

Parcelles :

3154/18803, et 3154/18804, section A de Esch-Nord.

Maître de l'ouvrage :

Jean-Marie dit Jim Clemes
50, rue Michel Rodange
L-2430 Luxembourg
Tel professionnel : 55 32 19 1
Email : clemes@jimclemes.com

Maître d'œuvre :

Atelier d'Architecture et de Design Jim Clemes s.a
68, rue de Luxembourg
4221 Esch-sur-Alzette
Tel : 55 32 19 1
Fax : 55 23 96
Email : info@jimclemes.com

Bureau d'ingénieurs conseils :

PREAMBULE

Le présent document constitue la partie écrite du plan d'aménagement particulier « **Cour des Créateurs_120, rue de Luxembourg** », établi pour des fonds situés sur la rue de Luxembourg au n° 118, 120, 122 à Esch-sur-Alzette et comprenant les parcelles cadastrales : 3154/18803 et 3154/18804.

La partie écrite spécifie et complète la partie graphique du plan d'aménagement particulier « Cour des Créateurs_120, rue de Luxembourg ». 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.

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 « Cour des Créateurs_120, rue de Luxembourg » reste soumis à la réglementation des secteurs urbanisés Il 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 Mode d'utilisation du sol
- 2.2 Surface d'emprise au sol
- 2.3 Surface pouvant être scellée et espaces verts privés
- 2.4 Type de toiture
- 2.5 Type, disposition et nombre de constructions
- 2.6 Surface du lot/ ilot
- 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 Les alignements obligatoires
- 3.3 Les saillies
- 3.4 Les retraits / Loggias

4. ESPACES EXTERIEURS ET PUBLICS

- 4.1 Structure légère
- 4.2 Espace vert public
- 4.3 Aire de jeux ouverte au public
- 4.4 Les emplacements de stationnement
- 4.5 Les chemins piétons / piste cyclable /zone piétonne
- 4.6 Les voies de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre
- 4.7 Les remblais et déblais

5. LES PLANTATIONS ET MURETS

- 5.1 Les plantations
- 5.2 Les murets

6. LES SERVITUDES

- 6.1 La servitude de type urbanistique
- 6.2 La servitude écologique
- 6.3 La servitude de passage
- 6.4 Les constructions à démolir

7. LES INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

8. LES FONDS DESTINÉS A ÊTRE CÉDÉS A LA COMMUNE

9. LES FONDS DESTINÉS A LA VIABILISATION

10. DISPOSITIONS VISANT A GARANTIR UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX

- 10.1 Traitement des façades
- 10.2 Emplacement des poubelles
- 10.3 Enseigne et éclairage privé

1. GENERALITES

1.1 DÉLIMITATION ET CONTENANCE DU PAP

La surface du plan d'aménagement particulier couvre une superficie de 20a53ca classée dans son entièreté en secteur urbanisé. Les terrains concernés se situent le long de la rue de Luxembourg.

1.2 DÉLIMITATION DES LOTS/ÎLOTS

Le présent plan d'aménagement particulier est localisé en 'secteur urbanisé II' et est composé de deux lots.

La délimitation des lots à créer du présent PAP « Cour des Créateurs_120, rue de Luxembourg » est détaillée dans la partie graphique.

2. LE DEGRE D'UTILISATION DU SOL

2.1 MODE D'UTILISATION DU SOL

Le lot 1 est destiné à la construction de deux immeubles à usage mixte – la construction A et C – qui accueillent des bureaux, des logements et des commerces. Une liaison construite d'un seul niveau – la construction B - prend place entre ces deux immeubles, le long du bâtiment de la Kulturfabrik, et accueille également des bureaux et commerces. Au sous-sol est prévu l'aménagement de locaux techniques et de caves.

Le lot 2 est destiné à accueillir des stationnements extérieurs.

Les terrains concernés par le présent PAP sont classés en secteur urbanisé II. Le mode d'utilisation du sol du présent PAP répond à la définition des secteurs urbanisés :

Les secteurs urbanisés sont destinés aux habitations ainsi qu'aux activités de commerce, de service et d'artisanat. Ils peuvent également comprendre des établissements socio-culturels et des équipements de service public.

2.2 SURFACE D'EMPRISE AU SOL

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

2.3 SURFACE POUVANT ÊTRE SCÉLÉE ET ESPACES VERTS PRIVÉS

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

Un maximum de 50% de la surface de la zone « pyjama » des espaces verts privés pourra être scellé.



zone pyjama: espace vert privé avec un maximum de 50% de surface extérieure scellée

Les espaces extérieurs pouvant être scellés avec un minimum de 50% de surface perméable sont indiqués dans la *partie graphique*.



espace extérieur pouvant être scellé avec un minimum de 50% de surface perméable

2.4 TYPE DE TOITURE

Le type de toiture est indiqué dans la *partie graphique*.

Il s'agit de toiture plate uniquement.

Au minimum 50% de la surface de la toiture devra être recouverte de toitures vertes « extensives » non-accessibles, de pente inférieure à 5°

Les constructions techniques doivent être intégrées si possible dans le bâtiment. Si elles se situent en toiture, elles doivent être disposées de manière ordonnée et cohérente.

Les superstructures doivent se situer à l'intérieur des gabarits fixés par « *les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé* ».

Les terrasses dégagées au niveau du premier étage de la construction B et au niveau du troisième étage de la construction C, pourront être aménagées afin d'être rendues accessibles.

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 DU LOT/ÎLOT

Le présent PAP définit deux lots dénommés lot 1 et lot 2.

La surface du lot 1 est de 12a 87. Elle est indiquée dans la *partie graphique*.

La surface du lot 2 est de 7a 47. Elle est indiquée 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 minimal et maximal et d'éventuels étages en retrait est indiqué dans la *partie graphique*.

2.10 HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs maximales des constructions correspondent aux cotes définies sur les coupes de la *partie graphique*. Elles sont indiquées en coordonnées nationales. Dans le cas de toiture verte, ces cotations peuvent être dépassées dans les limites techniques nécessaires c'est-à-dire de 50cm maximum.

La hauteur maximale des constructions pour chaque lot est indiquée en partie graphique. Toutes les hauteurs des constructions maximales sont à mesurer à partir du niveau de référence : +283.50

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 constructions souterraines reprennent les limites des surfaces constructibles des niveaux situés en dessous du rez-de-chaussée.

3.2 LES ALIGNEMENTS OBLIGATOIRES

Le présent PAP ne présente pas d'alignements obligatoires

3.3 LES SAILLIES

Les balcons ne sont pas admis sur la façade de la construction A, du côté de la rue de Luxembourg; il est plus opportun d'y prévoir des loggias. Des balcons sont admis sur les façades côté cour, de la construction A et C.

3.4 LES RETRAITS / LOGGIAS

Le projet se compose d'une façade inclinée dans sa partie supérieure. De par sa configuration, l'alignement de l'acrotère se trouve en retrait par rapport à l'alignement de la façade. Ce retrait à respecter est indiqué dans la *partie graphique*.

4. ESPACES EXTERIEURS ET PUBLICS

4.1 STRUCTURE LEGERE

Une structure légère pouvant abriter les vélos est autorisée dans la zone pyjama de la cour située entre les constructions A et C. Elle aura une superficie maximum de 20m² et pourra être collée aux bâtiments principaux A ou C.

----- **limite de surfaces constructibles pour structure légère**

4.2 ESPACE VERT PUBLIC

Il n'y a aucun espace vert public dans ce projet d'aménagement particulier.

4.3 AIRE DE JEUX OUVERTE AU PUBLIC

Il n'y a aucune aire de jeux ouverte au public dans ce projet d'aménagement particulier.

4.4 LES EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

Le plan d'aménagement prévoit l'aménagement de stationnements extérieurs sur le lot 2. Un maximum de 28 emplacements est prévu. Le parking sera accessible depuis la rue de Luxembourg via le passage couvert situé au rez-de-chaussée de la construction A. Cet accès se base sur le principe de l'actuel accès.

Des précisions sur l'aménagement extérieur du parking, la nature des accès et des places de stationnement sont indiquées dans la *partie graphique*.

4.5 LES CHEMINS PIÉTONS / PISTE CYCLABLE / ZONE PIÉTONNE

Il n'y a aucun chemin piéton, ni piste cyclable, ni zone piétonne dans ce projet d'aménagement particulier.

4.6 LES VOIES DE CIRCULATION DE TYPE ZONE RÉSIDENIELLE OU ZONE DE RENCONTRE

Il n'y a aucune voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre dans ce projet de plan d'aménagement particulier.

4.7 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.

5. LES PLANTATIONS ET MURETS

5.1 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.

5.2 LES MURETS

Sans objet.

6. LES SERVITUDES

6.1 LA SERVITUDE DE TYPE URBANISTIQUE

Il n'existe aucune servitude urbanistique sur les fonds couverts par le présent P.A.P.

6.2 LA SERVITUDE ÉCOLOGIQUE

Il n'existe aucune servitude écologique sur les fonds couverts par le présent P.A.P.

6.3 LA SERVITUDE DE PASSAGE

Il n'existe aucune servitude de passage sur les fonds couverts par le présent P.A.P.

6.4 LES CONSTRUCTIONS A DÉMOLIR

L'ensemble des constructions actuellement érigées à l'intérieur du périmètre du PAP doit être démolit (voir *partie graphique_Schémas explicatifs des démolitions*).

7. LES INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

Sans objet

8. LES FONDS DESTINÉS A ÊTRE CÉDÉS A LA COMMUNE

- A l'Est, une cession d'une surface d'environ 0.19a située le long de la rue de Luxembourg.

Les surfaces concernées du domaine communal et privé sont plus amplement reprises dans la partie graphique du PAP.

Le projet actuel est déjà relié aux infrastructures existantes.

9. LES FONDS DESTINÉS A LA VIABILISATION

Sans objet.

10. DISPOSITIONS VISANT A GARANTIR UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX

10.1 TRAITEMENTS DES FACADES

De manière à ne pas compromettre la qualité de vie de l'intérieur d'îlot et des espaces contigus, tant sur le plan de l'ensoleillement et des dégagements visuels que des vis-à-vis entre façades, les constructions A et C doivent respecter le gabarit et l'alignement de l'acrotère comme indiqué dans la *partie graphique*.

----- limites de surfaces constructibles correspondant à l'alignement de l'acrotère

10.2 EMBLEMES DES POUBELLES

Pour les différents immeubles, des locaux poubelles sont à prévoir à l'intérieur de l'immeuble. Les prescriptions du règlement des bâtisses sont à respecter.

Les locaux pour les emplacements poubelles devront impérativement être aérés.

10.3 ENSEIGNE ET ÉCLAIRAGE PRIVÉ

La pose d'enseignes est autorisée sur les façades donnant sur l'espace public et uniquement à hauteur des locaux à usage commercial, économique ou socioculturel, pour autant que ces enseignes n'altèrent, par leur apparence, l'harmonie des façades. Elle

reste soumise à l'autorisation du bourgmestre et doit se conformer au Règlement des bâtisses en vigueur.

ANNEXE

Définitions

Surface d'emprise au 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.

Surface scellée

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

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15% pour 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

Surface constructible brute

On entend par surface constructible brute la surface hors œuvre d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non-aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

Nombre de niveaux

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds pour lesquels il n'y a pas ou peu de différence d'altitude alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu'ils laissent.

Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur en dessous du terrain naturel. Le nombre de niveaux souterrains indiqué pour chaque lot en partie graphique est un maximum. Le projet d'architecture devra définir le nombre à réaliser / réalisable en fonction des besoins, contraintes géotechniques, faisabilité financière, etc.

Saillies

On entend par saillies des éléments de type ponctuel qui viennent en débord par rapport aux limites de constructions définies dans la *partie graphique*.

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 de vie par une ou plusieurs portes-fenêtres.

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 :