

# LOTISSEMENT 'Im Kleesgruendchen' **ESCH-SUR-ALZETTE**

## PARTIE ÉCRITE

Sommaire :

**Art. 1 – BUT DU REGLEMENT**

**Art. 2 – PORTEE DU REGLEMENT**

**Art. 3 – AFFECTATIONS**

**Art. 4 – SURFACES CONSTRUCTIBLES**

**Art. 5 – ALIGNEMENTS OBLIGATOIRES**

**Art. 6 – GABARITS**

**6.1 – GABARITS DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES**

**6.2 – GABARITS DES DEPENDANCES**

**Art. 7 – TOITURES**

**Art. 8 – MATERIAUX**

**Art. 9 – PARKING EN SOUS-SOL ET ACCES, ACCES DE GARAGES PARTICULIERS**

**Art. 10 – AMENAGEMENTS EXTERIEURS SUR FONDS PRIVES**

**Art. 11 – CONSTRUCTION SUR LES LIMITES DE PROPRIETE**

**Art. 1 – BUT DU REGLEMENT**

Le présent règlement particulier fixe les règles destinées à assurer un aménagement harmonieux du lotissement tant du point de vue urbanistique que du point de vue architectural, dans le respect de la configuration naturelle du site.

**Art. 2 – PORTEE DU REGLEMENT**

L'application du présent document se fera sans préjudice des lois et règlements en vigueur émanant d'organes officiels gouvernementaux ainsi que du règlement sur les secteurs urbanisés et du règlement sur les bâtisses de la commune d'Esch-sur-Alzette.

**Art. 3 – AFFECTATIONS**

Pour tout ce qui n'est pas défini par le présent règlement particulier, le lotissement 'Im Kleesgruendchen' reste soumis aux prescriptions du règlement sur les secteurs urbanisés et du règlement sur les bâtisses de la commune d'Esch-sur-Alzette.

Le présent règlement est destiné à la construction d'habitations en secteur urbanisé 2.

Le secteur urbanisé 2 englobe les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerce, de services d'artisanat et de loisirs, des professions libérales, des établissements socioculturels, des restaurants, des équipements de service public en relation directe avec les besoins de la zone concernée, ainsi que les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui, par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume, leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

## Art. 4 – SURFACES CONSTRUCTIBLES

Les constructions sont à implanter dans les limites des surfaces constructibles prévues par le plan d'aménagement particulier. L'épaisseur du trait est compris dans la zone constructible.

Pour le lot 1, les saillies par rapport aux limites des surfaces constructibles (balcon, auvents, avant-corps,...) sont autorisées en façade longitudinale postérieure, suivant les prescriptions y relatives du règlement général sur les bâtisses.

Pour les lots 2 à 7, aucune saillie par rapport aux limites des surfaces constructibles (balcon, auvents, avant-corps,...) n'est autorisée.

■ ■ ■ ■ ■ Les surfaces constructibles, définies par un trait rouge de 1 mm d'épaisseur (représentant une marge effective de 50 cm), imposent la construction de volumes sur trois niveaux habitables (niveaux RDC, R+1, R+2) et sur une hauteur conforme aux cotes maximales indiquées.

La construction au niveau R-1 de caves et/ou de locaux destinés au séjour prolongé de personnes est autorisée, pour autant que ces derniers soient situés hors terre et suffisamment éclairés et disposent d'une hauteur sous plafond d'au moins 2.40 m.

Entre 60 à 75 % de la surface brute du troisième niveau (niveau R+2) devront être édifiés ; le reste (entre 25 à 40 % de la surface brute du troisième niveau) est destiné à l'aménagement de terrasses.

■ ■ ■ ■ ■ Les surfaces constructibles, définies par un trait bleu de 1 mm d'épaisseur (représentant une marge effective de 25 cm), permettent la construction de volumes sur un niveau habitable (niveau R+2) et sur une hauteur conforme aux cotes maximales indiquées.

■ ■ ■ ■ ■ Les surfaces constructibles, définies par un trait gris de 1 mm d'épaisseur (représentant une marge effective de 25 cm), permettent la construction de niveaux non habitables (caves et parkings enterrés).

## Art. 5 – ALIGNEMENTS OBLIGATOIRES

Les constructions doivent s'étendre sur l'entièreté du tracé de l'alignement obligatoire. La tolérance pour l'alignement équivaut à l'épaisseur du trait.

Les saillies par rapport à l'alignement obligatoire sont interdites.

■ ■ ■ Les alignements obligatoires, définis par un trait rouge de 2 mm d'épaisseur (représentant une marge effective de 50 cm), imposent sur leur tracé entier la construction de volumes sur au moins deux niveaux habitables (RDC, R+1) et au plus trois niveaux habitables (niveaux RDC, R+1, R+2) sur une hauteur ne dépassant pas les cotes maximales indiquées.

## **Art. 6 – GABARITS**

Les gabarits mentionnés dans le plan d'aménagement particulier doivent être indiqués dans les documents introduits pour approbation (permis de construire).

### 6.1 – GABARITS DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

La hauteur maximale de la construction correspond à la cote maximale indiquée sur les documents graphiques.

La hauteur minimale à la corniche correspond à la cote maximale indiquée sur les coupes, réduite d'un mètre cinquante (1,50 m).

Le nombre de niveaux habitables est limité à 3.

### 6.2 - GABARITS DES DEPENDANCES

La hauteur maximale de la construction correspond à la cote maximale indiquée sur les documents graphiques.

Le nombre de niveaux habitables est limité à 1.

## **Art. 7 – TOITURES**

Les constructions seront couvertes de toitures de pente inférieure à 7° ou de toitures terrasses.

Pour les lots 6 et 7, une toiture à deux versants (pentes à 35°) est tolérée pour les constructions principales uniquement.

## **Art. 8 – MATERIAUX**

Les matériaux et couleurs traditionnels locaux sont recommandés. Les couleurs criardes sont proscrites.

L'utilisation d'autres matériaux (bois, pierres naturelles, briques de terre cuite, bardage métallique, etc.) est permise pour la réalisation d'un maximum de 40 % de la surface totale des façades (socle compris).

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

## **Art. 9 – PARKING EN SOUS-SOL ET ACCES, ACCES DE GARAGES PARTICULIERS**

Le lot 1 (maisons en rangée sur sous-sol collectif) doit être doté de parkings en sous-sol respectant la surface constructible prévue à cet effet.

Les accès aux parkings en sous-sol et aux garages particuliers ne peuvent être aménagés qu'aux endroits prévus par le plan d'aménagement particulier. Leur pente est limitée à 20 %.

**Art. 10 – AMENAGEMENTS EXTERIEURS SUR FONDS PRIVES**

Tous les aménagements cités dans cet article sont soumis à une autorisation préalable du Bourgmestre.

La construction de murs de soutènement est autorisée à l'intérieur des parcelles privées sur une hauteur maximale de 3.00 mètres.

Les murs de soutènement peuvent être construits sur la limite de deux parcelles privées, en mitoyenneté et en accord des deux parties, pour autant que leur hauteur soit limitée à 1.00 mètre.

**Art. 11 – CONSTRUCTION SUR LES LIMITES DE PROPRIETE**

Les gabarits de deux constructions situées en mitoyenneté doivent être identiques sur une largeur de deux mètres de chaque côté de la limite de propriété.

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Objet :               | <p style="text-align: center;"><b>PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER</b><br/> <b>'Im Kleesgruendchen'</b><br/> <b>ESCH-SUR-ALZETTE</b></p> <p style="text-align: right;">Partie écrite</p> <p style="text-align: center;">Modifiée suivant réclamations consécutives au vote provisoire</p> |
| Commune :             | ESCH-SUR-ALZETTE  |
| Parcelles :           | 1733/4202 + 1733/4581 + 1737/4582<br>section C d'Esch-sur-Alzette (sud)   |
| Maître de l'ouvrage : | <p style="text-align: right;">Groupement<br/> <b>Im Kleesgruendchen</b><br/> <b>+ Raymond HOFFMANN</b><br/> 20, rue Bourgrund<br/> L-4039 ESCH-SUR-ALZETTE</p>  |
| Conception :          | <p style="text-align: right;">Atelier d'architecture <b>B E N G</b><br/> 75, rue Emile MAYRISCH<br/> L-4240 ESCH-SUR-ALZETTE<br/> Tel : 54 94 30<br/> Fax : 54 94 33<br/> e-mail : beng@pt.lu</p>   |
| Date :                | 25 avril 2006   |