

Objet

**PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER
« EDITPRESS – OP SOMMET »
ESCH-SUR-ALZETTE**

PARTIE ECRITE

Commune

ESCH-SUR-ALZETTE

Parcelles

2213/17319 et partiellement 2213/17318
Section A d'Esch-Nord

Maître de l'ouvrage

EDITPRESS LUXEMBOURG S.A.
44, rue du Canal
L-4050 ESCH-SUR-ALZETTE

Maître d'oeuvre

KERG & EWEN Architectes S.C.
9, rue Béatrix de Bourbon
L-1225 LUXEMBOURG
Tél : 44 49 09
Fax : 45 91 07
e-mail : kergewen@pt.lu

Date

18 novembre 2009

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER « EDITPRESS – OP SOMMET » ESCH-SUR-ALZETTE

PARTIE ECRITE

Sommaire :

ART. 1 - BUT DU REGLEMENT

ART. 2 - PORTEE DU REGLEMENT

ART. 3 - GENERALITES

ART. 4 - PRECISIONS POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

ART. 5 - AFFECTATIONS

ART. 6 - ARCHITECTURE

ART. 7 - TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS

ART. 8 - SURFACES CONSTRUCTIBLES, COS ET CMU

ART. 9 - RECVLS

ART. 9.1 - RECVL DU COTE NORD-OUEST DE LA CONSTRUCTION DU LOT 1

ART. 9.2 - RECVL DU COTE SUD-OUEST DE LA CONSTRUCTION DU LOT 1

ART. 9.3 - RECVL DU COTE SUD-EST DE LA CONSTRUCTION DU LOT 1

ART. 9.4 - RECVL DU COTE NORD-EST DE LA CONSTRUCTION DU LOT 1

ART. 9.5 - RECVL DU COTE NORD-OUEST DE LA CONSTRUCTION DU LOT 2

ART. 9.6 - RECVL DU COTE SUD-OUEST DE LA CONSTRUCTION DU LOT 2

ART. 9.7 - RECVL DU COTE SUD-EST DE LA CONSTRUCTION DU LOT 2

ART. 9.8 - RECVL DU COTE NORD-EST DE LA CONSTRUCTION DU LOT 2

ART. 10 - GABARITS ET NOMBRE D'ETAGES PLEINS DES CONSTRUCTIONS

ART. 10.1 - GABARIT DE LA CONSTRUCTION DU LOT 1

ART. 10.2 - GABARIT DE LA CONSTRUCTION DU LOT 2

ART. 11 - TOITURES

ART. 11.1 - TOITURE DE LA CONSTRUCTION DU LOT 1

ART. 11.2 - TOITURE DE LA CONSTRUCTION DU LOT 2

ART. 12 - SUPERSTRUCTURES

ART. 13 - PASSERELLE DE LIAISON

ART. 14 - LES SAILLIES SUR LES ALIGNEMENTS DE FAÇADE

ART. 14.1 - LES SAILLIES SUR LES ALIGNEMENTS DE FAÇADE EN GENERAL

ART. 14.2 - REGLEMENT PARTICULIER POUR UN AVANT-CORPS AU NIVEAU DE LA FAÇADE NORD-OUEST DU BATIMENT
DU LOT 1

ART. 15 - PARKING ET ACCES

ART. 16 – ESPACES VERTS

ART. 17 - AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

ART. 17.1 - RUES

ART. 17.2 - EMBLEMES DE STATIONNEMENT

ART. 17.3 - TROTTOIRS

ART. 18 - AMENAGEMENTS EXTERIEURS SUR FONDS PRIVES

ART. 18.1 - ACCES POUR VOITURES

ART. 18.2 - ACCES POUR PIETONS

ART. 18.3 - INSTALLATIONS PUBLICITAIRES

ART. 19 - MATERIAUX

ART. 19.1 - CHOIX DES MATERIAUX ET MISE EN COULEUR

ART. 20 - TABLEAU RECAPITULATIF

ART. 1 - BUT DU REGLEMENT

Le présent règlement particulier fixe les règles destinées à assurer un aménagement harmonieux, tant du point de vue urbanistique que du point de vue architectural, dans le respect du tissu urbain existant.

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 Plan d'Aménagement Général de la Ville d'Esch-sur-Alzette, de la partie écrite, du règlement des secteurs urbanisés et du règlement sur les bâtisses.

ART. 3 - GENERALITES

Le projet d'aménagement particulier a pour objet l'exécution du Plan d'Aménagement Général. Il précise et complète à cette fin les dispositions réglementaires relatives à la zone concernée en fonction de son mode et degré d'utilisation.

La zone concernée est classée dans le Plan d'Aménagement Général de la commune d'Esch-sur-Alzette comme « secteur d'activités ». Pour tout ce qui n'est pas défini par le présent règlement, le projet d'aménagement particulier « Editpress – op Sommet » reste soumis aux prescriptions du Plan d'Aménagement Général de la Ville d'Esch-sur-Alzette, de la partie écrite, du règlement des secteurs urbanisés et du règlement sur les bâtisses.

Le projet d'aménagement particulier est situé dans le quartier Sommet-Raemerich. Pour ce quartier, un plan du réseau routier (plan n° I-P701) a été élaboré par le bureau d'études SCHROEDER & ASSOCIES – INGENIEURS CONSEILS.

Pour ce qui est des objectifs généraux du projet d'aménagement particulier, il y a lieu de se référer aux objectifs généraux du projet d'aménagement particulier « Îlot de l'artisanat – Sommet », dossier n° 15620/59C.

ART. 4 - PRECISIONS POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Le périmètre de la zone concernée, la délimitation des lots privés constructibles, ainsi que les terrains destinés à être cédés à la commune sont indiqués sur la partie graphique du projet d'aménagement particulier avec comme fond de plan le plan n° I-P701 Indice C élaboré par le bureau d'études SCHROEDER & ASSOCIES – INGENIEURS CONSEILS, qui lui est basé sur un extrait du plan cadastral.

ART. 5 - AFFECTATIONS

Le présent règlement particulier est destiné à la construction d'immeubles, dont les affectations doivent respecter les règles qui sont définies dans la partie écrite du Plan d'Aménagement Général de la Ville pour les secteurs d'activités.

Les secteurs d'activités englobent les terrains réservés aux établissements techniques, administratifs, les ensembles mixtes comportant des bureaux, des laboratoires, des entrepôts, etc. de même que les établissements à caractère industriel ou commercial n'émettant ni fumées, ni émanations polluantes d'aucune sorte, ni bruits excessifs.

Peuvent être admis des hôtels et des constructions destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des installations.

Le LOT 1 du projet d'aménagement particulier est destiné à un immeuble administratif comprenant entre autres des bureaux innovateurs avec locaux connexes, ainsi que des locaux récréatifs.

Le LOT 2 du projet d'aménagement particulier est destiné à un ensemble mixte comportant entre autres un établissement à caractère industriel, ainsi qu'un établissement administratif.

Le projet d'aménagement particulier fait partie de la Zone d'Activités Régional Ehlerange (Z.A.R.E.) dont il doit respecter les dispositions afférentes.

ART. 6 - ARCHITECTURE

Ce projet d'aménagement particulier concerne plusieurs parcelles, dont une contient un bâtiment existant à caractère industriel (imprimerie Editpress).

Dans le périmètre de ce de ce projet d'aménagement particulier, une architecture contemporaine de bonne qualité est à viser. Des matériaux durables et écologiques sont à utiliser.

Les constructions doivent être conçues de manière à s'harmoniser au site urbain et/ou au site naturel qui les environne. Elles devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, ainsi que des couleurs compatibles avec le paysage urbain et/ou naturel.

Les façades de chaque construction feront l'objet d'une composition architecturale homogène et seront réalisées avec des matériaux analogues.

L'emploi nu de matériaux faits pour être enduit est interdit.

ART. 7 - TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions sont des bâtiments du type : constructions en ordre non contigu.

Ces bâtiments constituent le pendant urbain des bâtiments éducatifs, situés le long de la rue Henri Koch et définissent clairement l'espace de la rue.

Par rapport au niveau de référence de la rue Henri Koch quatre étages pleins et un étage en sous-sol sont autorisés.

Le niveau de référence de la rue Henri Koch est défini par le niveau de l'axe de la rue Henri Koch, mesuré dans l'axe de la construction.

ART. 8 - SURFACES CONSTRUCTIBLES, COS ET CMU

Les constructions sont à implanter dans les limites de la surface constructible prévue par le projet d'aménagement particulier. La surface constructible est indiquée dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des pointillés rouges médium (limites maxima de surfaces constructibles pour constructions principales).

Les niveaux de parking sont également à implanter dans les limites de la surface constructible prévue par le projet d'aménagement particulier.

Ce projet d'aménagement particulier contient 2 lots.

LOT 1 :

Les constructions du LOT 1 sont à implanter sur un alignement obligatoire, indiqué dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des pointillés rouges épais (alignement obligatoire constructions principales).

Sur le LOT 1, une respectivement des cours intérieures d'une surface totale d'au moins 1000 m² sont à prévoir au niveau des quatre étages pleins.

Le COS (Coefficient d'Occupation du Sol) du LOT 1 est de 0,75.

Le CMU (Coefficient Maximum d'Utilisation du sol) du LOT 1 est de 2,4.

LOT 2 :

Le COS (Coefficient d'Occupation du Sol) du LOT 2 est de 0,8.

Le CMU (Coefficient Maximum d'Utilisation du sol) du LOT 2 est de 2,4.

Précisions concernant le calcul de la surface construite brute:

La surface construite brute est mesurée hors œuvre et hors-sol au nu des murs extérieurs.

Les surfaces des locaux dépassant le niveau de référence de la rue Henri Koch de plus de la moitié de leur hauteur d'étage, mesurée de plancher à plancher, sont à compter dans le calcul de la surface construite brute.

Le niveau de référence de la rue Henri Koch est défini par le niveau de l'axe de la rue Henri Koch, mesuré dans l'axe de la construction.

ART. 9 - RECULS

Article 2.7 du PAG alinéa 7 : « La distance des constructions sur les limites de propriété sera égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur, avec un minimum de six mètres sur un alignement de voie publique.

RECULS LOT 1 :

Afin d'améliorer la qualité urbanistique du PAP (voir rapport justificatif du 18.11.2009), une dérogation à l'article 2.7 du PAG susmentionné sera nécessaire sur le LOT 1. Les reculs suivants sont à respecter :

ART. 9.1 - RECUL DU COTE NORD-OUEST DE LA CONSTRUCTION DU LOT 1

Du côté nord-ouest, la construction est à implanter parallèlement à alignement de la rue Henri Koch et distante de 6,00 mètres de ce dernier.
(voir documents graphiques)

ART. 9.2 - RECUL DU COTE SUD-OUEST DE LA CONSTRUCTION DU LOT 1

Le recul du côté sud-ouest de la construction est de 6,00 mètres au minimum.
(voir documents graphiques)

ART. 9.3 - RECUL DU COTE SUD-EST DE LA CONSTRUCTION DU LOT 1

Le recul du côté sud-est de la construction est de 6,00 mètres au minimum.
(voir documents graphiques)

ART. 9.4 - RECUL DU COTE NORD-EST DE LA CONSTRUCTION DU LOT 1

Le recul du côté nord-est de la construction est de 4,00 mètres au minimum.
(voir documents graphiques)

RECULS LOT 2 :**ART. 9.5 - RECUL DU COTE NORD-OUEST DE LA CONSTRUCTION DU LOT 2**

Le recul du côté nord-ouest de la construction est de 6,00 mètres au minimum.
(voir documents graphiques)

ART. 9.6 - RECUL DU COTE SUD-OUEST DE LA CONSTRUCTION DU LOT 2

Le recul du côté sud-ouest de la construction est de 4,00 mètres au minimum.
(voir documents graphiques)

ART. 9.7 - RECUL DU COTE SUD-EST DE LA CONSTRUCTION DU LOT 2

Le recul du côté sud-est de la construction est de 6,00 mètres au minimum.
(voir documents graphiques)

ART. 9.8 - RECUL DU COTE NORD-EST DE LA CONSTRUCTION DU LOT 2

Le recul du côté nord-est de la construction est de 6,00 mètres au minimum.
(voir documents graphiques)

ART. 10 - GABARITS ET NOMBRE D'ETAGES PLEINS DES CONSTRUCTIONS

Les niveaux indiqués sur les documents graphiques ont comme référence le niveau de l'axe de la rue Henri Koch, mesuré dans l'axe de la construction.

ART. 10.1 - GABARIT DE LA CONSTRUCTION DU LOT 1

La construction de 4 étages pleins est obligatoire.

Des étages supplémentaires en retrait ne sont pas autorisés.

La hauteur à l'acrotère des constructions ne peut dépasser 15,25 mètres par rapport au niveau de référence de la rue Henri Koch.

(voir documents graphiques)

ART. 10.2 - GABARIT DE LA CONSTRUCTION DU LOT 2

En général la hauteur à l'acrotère des constructions ne peut dépasser 15,25 mètres par rapport au niveau de référence de la rue Henri Koch.

Afin de permettre une extension de la zone centrale du bâtiment existant, une hauteur à l'acrotère de 19,50 mètres au maximum est admise dans la partie centrale de la surface constructible. Cette partie centrale de 27 mètres de largeur et distante de 10 mètres de la limite antérieure, respectivement de la limite postérieure, est indiquée par des hachures bleues dans les documents graphiques.

ART. 11 - TOITURES**ART. 11.1 - TOITURE DE LA CONSTRUCTION DU LOT 1**

Le bâtiment du lot 1 est à couvrir d'une toiture plate ou d'une toiture à légères pentes inférieures à 10°.

Les toitures accessibles à partir d'un étage sont destinées à être aménagées en toitures terrasses.

ART. 11.2 - TOITURE DE LA CONSTRUCTION DU LOT 2

Le nouveau bâtiment est à couvrir d'une toiture plate ou d'une toiture à légères pentes inférieures à 10°.

Les toitures accessibles à partir d'un étage sont destinées à être aménagées en toitures-terrasses.

ART. 12 - SUPERSTRUCTURES

Les superstructures sont exclusivement destinées à intégrer des installations techniques. Elles sont à adapter à l'architecture du bâtiment et ne peuvent dépasser une hauteur de 3,00 mètres, mesurée à partir du niveau de l'acrotère. Un recul horizontal de 3,00 mètres par rapport à l'acrotère est à respecter.

ART. 13 - PASSERELLE DE LIAISON

Un raccordement sous forme de passerelle entre les constructions du LOT 1 et les constructions du LOT 2 est admis sous les conditions suivantes :

- des passerelles sont admises à deux endroits au maximum,
- chaque passerelle peut avoir une largeur maximale de 4,00 mètres,
- chaque passerelle peut avoir une hauteur maximale de 2 étages, tout en restant 1 étage plus bas que les bâtiments reliés,
- en dessous de chaque passerelle, une hauteur libre de 4 mètres au minimum est à respecter.

ART. 14 - LES SAILLIES SUR LES ALIGNEMENTS DE FAÇADE**ART. 14.1 - LES SAILLIES SUR LES ALIGNEMENTS DE FAÇADE EN GENERAL**

Les éléments saillants (pièces en saillie, pièces avancées, balcons, etc.) peuvent dépasser les limites maxima de la surface constructible à condition de respecter les prescriptions du règlement des bâtisses en vigueur.

ART. 14.2 - REGLEMENT PARTICULIER POUR UN AVANT-CORPS AU NIVEAU DE LA FAÇADE NORD-OUEST DU BATIMENT DU LOT 1

Afin de pouvoir réaliser une architecture caractéristique du côté de la rue Henri Koch, un avant-corps dépassant la saillie maximale définie dans le règlement des bâtisses de la Ville d'Esch-sur-Alzette, et un seul, est admis. Cet avant-corps peut couvrir 20% de la façade au maximum et ne peut pas empiéter sur la voie publique.

ART. 15 - PARKING ET ACCES

Une augmentation de l'utilisation des transports en commun et par conséquent une diminution du transport individuel est envisagée.

Les excellents raccordements de la zone d'activités au tracé des transports en commun Centre-Ville/Gare – Sommet – Belval-Ouest devrait réduire le transport individuel pour atteindre à moyen terme un modal-split de 25/75.

C'est la raison pourquoi l'offre d'emplacements de stationnement sur les lots est réduit.

Dans la partie Est de la zone d'activités, un parking collectif adaptable à la demande d'emplacements est prévu. Les entreprises dans la zone d'activité pourront louer des emplacements de stationnement de ce parking suivant leurs besoins.

Pour les emplacements de stationnement le long des rues, destinées aux clients et employées, la durée de stationnement sera réduite.

Suivant besoin, les emplacements de stationnement publics pour voitures peuvent être remplacés par des emplacements de stationnement publics pour vélos.

La nouvelle construction du LOT 1 est à doter d'emplacements de stationnement en sous-sol, situés à l'intérieur de la surface constructible prévue par le projet d'aménagement particulier. La surface constructible est indiquée dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des pointillés rouges médium (limites maxima de surfaces constructibles pour constructions principales).

ART. 16 – ESPACES VERTS

Au minimum 25% de la zone d'activités « a Sommet », délimité par la rue Henri Koch, la rue d'Ehlerange et le ruisseau Dippach, seront aménagés en espaces verts.

Afin de pouvoir réaliser cet objectif, au minimum 20% de la surface totale du P.A.P. sont à aménager en espaces verts.

ART. 17 - AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC**ART. 17.1 - RUES**

Afin de desservir les constructions du lot 1 et du lot 2, une nouvelle rue d'accès d'une largeur de 6,50 mètres est à réaliser du côté sud-est des deux lots et du côté sud-ouest du lot 1. Elle est reliée à la rue Henri Koch au niveau de l'embranchement existant.

ART. 17.2 - EMBLEMENTS DE STATIONNEMENT

Le long de cette nouvelle rue des emplacements de stationnement pour visiteurs sont prévus.

ART. 17.3 - TROTTOIRS

La largeur des trottoirs longeant la nouvelle rue est de 2 mètres au minimum.

ART. 18 - AMENAGEMENTS EXTERIEURS SUR FONDS PRIVES**ART. 18.1 - ACCES POUR VOITURES**

Les accès pour voitures sont à aménager dans les « espaces verts privés - zones d'accès » indiqués dans la partie graphique. La largeur de ces accès ne peut pas dépasser 6,00 mètres par accès. Des accès pour voitures à partir de la rue Henri Koch ne sont pas admis.

ART. 18.2 - ACCES POUR PIETONS

Les accès pour piétons aux bâtiments sont à aménager dans les espaces verts privés / zones d'accès indiqués dans la partie graphique.

ART. 18.3 - INSTALLATIONS PUBLICITAIRES

Les installations publicitaires doivent respecter la réglementation en vigueur. Les installations publicitaires, placées sur les façades ou placées aux alentours des bâtiments, doivent s'intégrer harmonieusement dans l'architecture de la façade respectivement dans le concept des alentours.

ART. 19 - MATERIAUX**ART. 19.1 - CHOIX DES MATERIAUX ET MISE EN COULEUR**

Le choix des matériaux et la mise en couleur doivent se faire dans le souci d'un aspect d'ensemble harmonieux.

ART. 20 - TABLEAU RECAPITULATIF

PAP « Editpress – op Sommet » / Esch-sur-alzette	
Zone PAG	Secteur d'Activités
Surface PAP	233,76 ares
Surface Lot 1	80,90 ares
Surface Lot 2	90,70 ares
COS Lot 1	0,75
COS Lot 2	0,8
CMU Lot 1	2,4
CMU Lot 2	2,4
Surface à céder	62,15 ares (soit 26,6 %)
Surface totale espaces verts	≥ 20% de la surface totale du PAP
Types de construction	constructions en ordre non contigu
Hauteur à l'acrotère (ha) Lot 1	max. 15,25 mètres (voir partie graphique)
Hauteur à l'acrotère (ha) Lot 2	max. 15,25 mètres dans le cas d'une extension du bâtiment existant : max. 19,50 dans la partie centrale (voir partie graphique)
Nombre d'étages pleins Lot 1 (référence : rue Henri Koch)	4 étages sans étage supplémentaire en retrait (voir partie graphique)
Emplacements de parking publics	99
Emplacements de parking Lot 1	150
Emplacements de parking Lot 2	100