

PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

PARTIE ÉCRITE

Version Saisine 08.03.2019

Elaborée sur base du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant
le contenu du plan d'aménagement général d'une commune



Editeur

Administration Communale de la Ville d'Esch-sur-Alzette

Bp 145

L-4002 Esch-sur-Alzette

Tél. : 27 54 0 1

www.esch.lu



Elaboration

architecture + aménagement s.a. Bertrand Schmit

9 b, Plateau Altmünster

L-1123 Luxembourg

Tél. : 26 20 60

E-mail : info@a-a.lu

www.a-a.lu



en collaboration avec :

**Administration Communale d'Esch-sur-Alzette, Administration de
l'architecte_Développement urbain et économique**

Référence ministérielle	
Modifications	

TABLE DES MATIÈRES

Chapitre 1 - Dispositions générales	7
1.1	Partie graphique 7
1.2	Partie écrite 7
Chapitre 2 - Zonage	9
2.1	Le mode d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées 9
Art. 1	Zones d'habitation 9
Art. 2	Zone d'habitation 1 [HAB-1] 9
Art. 3	Zone d'habitation 2 [HAB-2] 9
Art. 1	_____ 10
Art. 4	Zone mixte urbaine centrale [MIX-c] 10
Art. 5	Zone mixte urbaine [MIX-u] 10
Art. 6	Zone de bâtiment et d'équipement public [BEP] 10
Art. 7	Zone d'activité économique communale type 1 [ECO-c1] 11
Art. 8	Zone d'activité économique communale type 2 [ECO-c2] 11
Art. 9	Zone d'activité économique régionale [ECO-r] 12
Art. 10	Zone d'activité économique nationale [ECO-n] 12
Art. 11	Zone commerciale [COM] 13
Art. 12	Zone de gare ferroviaire et routières [GARE] 13
Art. 13	Zone de sports et de loisirs [REC] 13
Art. 14	Zone spéciale d'exploitation du Crassier Terre Rouge [SPEC - TR] 14
Art. 15	Zone spéciale du réseau ferroviaire [SPEC - F] 14
Art. 16	Zone spéciale de rétention et de refroidissement [SPEC - RR] 14
Art. 17	Zone spéciale de station-service [SPEC - ST] 15
Art. 18	Zone spéciale de transport d'énergie électrique [SPEC-TE] 15
Art. 19	Zone spéciale centre hospitalier [SPEC-CH] 15
Art. 20	Zone de jardins familiaux [JAR] 15
Art. 21	Dispositions spéciales 15
2.2	La zone verte 17

Art. 1	_____	17
Art. 22	Zone agricole [AGR] _____	17
Art. 23	Zone forestière [FOR] _____	17
Art. 24	Zone de parc public [PARC] _____	17
Art. 25	Zone de verdure [VERD] _____	18
2.3	Les zones superposées _____	19
Art. 26	Zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ) _____	19
Art. 27	Plans d'aménagement particulier approuvés _____	19
Art. 28	Zone d'aménagement différé [ZAD] _____	21
Art. 29	Zone de servitude « urbanisation » _____	22
Art. 30	Zones de servitude « couloirs et espaces réservés » _____	24
Art. 31	Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal _____	25
Art. 31.1	Secteur protégé de type « environnement construit - C » _____	25
Art. 31.2	Éléments protégés - type « environnement construit » _____	26
Art. 32	Secteurs et éléments protégés de type « vestiges archéologiques - A » _____	28
Art. 33	Zone de risques naturels prévisibles de type «éboulements miniers - M» _____	28
Art. 34	Zones à risques concernant la prévention des accidents majeurs impliquant des substances dangereuses _____	28
Art. 35	Zones de bruit _____	29
2.4	Zones ou espaces définis en exécution des dispositions légales et réglementaires spécifiques _____	30
Art. 36	Dispositions générales _____	30
Art. 37	Protection de la nature et des ressources naturelles _____	30
Art. 38	Protection des sites et monuments nationaux _____	32
Art. 39	Gestion de l'eau _____	32
2.5	Les emplacements de stationnement _____	33
Art. 40	Nombre d'emplacement de stationnement pour voitures _____	33
Art. 41	Nombre d'emplacements pour vélos _____	34
ANNEXE I : Terminologie du degré d'utilisation du sol _____		37
ANNEXE II : Définitions _____		40

Chapitre 1 - Dispositions générales

Le plan d'aménagement général de la Ville d'Esch-sur-Alzette se compose d'une partie graphique et d'une partie écrite.

1.1 Partie graphique

La partie graphique du PAG visualise l'utilisation du sol de la commune dont elle arrête les diverses zones. Elle comprend des documents suivants:

- **1 plan d'ensemble** à l'échelle 1:10.000, sur base du Fond de Plan Cartographique de la Ville d'Esch-sur-Alzette ;
- **2 plans** à l'échelle 1:5.000, sur base du Fond de Plan Cartographique de la Ville d'Esch-sur-Alzette :
 - plan n° 1/2, partie nord ;
 - plan n° 2/2, partie sud.

1.2 Partie écrite

La partie écrite du PAG est la description écrite de l'utilisation du sol arrêtée par la partie graphique.

La partie écrite définit les diverses zones arrêtées par la partie graphique du PAG en fixant le mode et, le cas échéant, le degré d'utilisation du sol.

Chapitre 2 - Zonage

2.1 Le mode d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Art. 1 Zones d'habitation

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y peuvent également être admis des activités de commerce de proximité, des activités de service, des activités artisanales de quartier ou de proximité, des activités de loisirs et culturelles, des services administratifs ou professionnels, ainsi que des équipements de service public et des 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 aspect, leur volume, leur importance et/ou leurs émissions olfactives et/ou sonores seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation. Les zones d'habitation sont subdivisées en fonction du type d'habitation et des activités en :

1. zones d'habitation 1 [HAB-1]
2. zones d'habitation 2 [HAB-2]

Art. 2 Zone d'habitation 1 [HAB-1]

HAB-1

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux logements de type maison unifamiliale avec ou sans logement intégré.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1, au moins 60% des logements sont de type unifamilial. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum.

Il peut être dérogé au principe des 90% si les fonctionnalités, les caractéristiques ou les particularités du site l'exigent.

Art. 3 Zone d'habitation 2 [HAB-2]

HAB-2

La zone d'habitation 2 est principalement destinée aux logements de type collectif.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 2, au moins la moitié des logements est de type collectif. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 65% au minimum.

Il peut être dérogé au principe des 65% si les fonctionnalités, les caractéristiques ou les particularités du site l'exigent.

MIX-c**Art. 4 Zone mixte urbaine centrale [MIX-c]**

La zone mixte urbaine centrale est destinée à renforcer la centralité du quartier Belval. Elle est destinée à accueillir, dans des proportions qui varient en fonction de la localisation et de sa vocation, des habitations, des institutions d'enseignements supérieurs, d'études et de recherche, des activités de commerce, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, ainsi que des activités de récréation.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur aspect, leur volume, leur importance et/ou leurs émissions olfactives et/ou sonores seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier mixte.

MIX-u**Art. 5 Zone mixte urbaine [MIX-u]**

La zone mixte urbaine couvre les parties de la Ville d'Esch-sur-Alzette à caractère urbain. Elle est destinée à accueillir, dans des proportions qui varient en fonction de la localisation et de sa vocation, des habitations, des activités de commerce et d'artisanat dont la surface de vente est limitée à 4.000 m² par immeuble bâti, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits de boisson, des établissements scolaires ainsi que des activités de récréation.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur aspect, leur volume, leur importance et/ou leurs émissions olfactives et/ou sonores seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier mixte.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone mixte urbaine, la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 25%. Il peut être dérogé au principe des 25% si les caractéristiques ou les particularités du site l'exigent.

BEP**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.

Art. 7 Zone d'activité économique communale type 1 [ECO-c1]

ECO-c1

La zone d'activité économique communale type 1 est réservée aux établissements d'industrie légère et d'artisanat dont les conditions d'exploitation ne constituent pas de gêne pour le voisinage au point de vue de la sécurité, de la salubrité et de l'hygiène ainsi que du bruit.

Si les caractéristiques ou les particularités du site le permettent, peuvent y être autorisés des activités de commerce de détail et des activités de prestations de services commerciaux et artisanaux.

Le stockage de marchandise ou de matériaux n'est autorisé que complémentairement à l'activité principale de la zone.

Y sont admis des établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée.

Y sont seulement admis des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions abritant l'activité principale.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'activités économiques communale type 1, les activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux et les commerces de détail ne peuvent pas dépasser 20% de la surface construite brute totale de la zone.

Il peut être dérogé au principe des 20% si les fonctionnalités, les caractéristiques ou les particularités du site l'exigent.

Art. 8 Zone d'activité économique communale type 2 [ECO-c2]

ECO-c2

La zone d'activité économique communale type 2 est réservée aux établissements industriels et aux activités de production, d'assemblage et de transformation qui, de par leurs dimensions ou leur caractère, ne sont pas compatibles avec les zones d'activités économiques type 1.

Y sont admis les établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée ainsi que les prestations de services commerciaux ou artisanaux liées aux activités de la zone concernée.

Y sont seulement admis des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions abritant l'activité principale.

ECO-r

Art. 9 Zone d'activité économique régionale [ECO-r]

La zone d'activité économique régionale est gérée, au nom des communes concernées, par des syndicats intercommunaux.

La zone d'activité économique régionale est réservée aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique ainsi qu'aux activités scientifiques et de recherche.

A titre accessoire, sont admis, le commerce de détail limité à 2.000 m² de surface construite brute par immeuble bâti, s'il est directement lié aux activités artisanales exercées sur place ainsi que les activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux limités à 3.500 m² de surfaces construite brute par immeuble bâti, si elles sont liées aux activités de la zone concernée.

Y sont admis des établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée.

Y sont seulement admis des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions abritant l'activité principale.

ECO-n

Art. 10 Zone d'activité économique nationale [ECO-n]

La zone d'activité économique nationale est réservée aux activités de production, d'assemblage et de transformation de nature industrielle, ainsi que des activités de prestations de services ayant une influence motrice sur le développement économique national.

Y sont admis des établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée et des activités de prestations de service en relation directe avec les activités de la zone concernée.

Y sont seulement admis des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise

particulière. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions abritant l'activité principale.

Art. 11 Zone commerciale [COM]

COM

La zone commerciale est principalement destinée aux commerces de gros et de détail, aux centres commerciaux et aux grandes surfaces ainsi qu'aux activités de loisir, hôtels, restaurants et espaces pour bureau.

Y sont admis des logements jusqu'à concurrence de 25% de la surface brute totale de la zone.

Art. 12 Zone de gare ferroviaire et routières [GARE]

GARE

Les zones de gares ferroviaires et routières englobent des bâtiments, infrastructures et installation en relation avec les activités ferroviaires et routières, ainsi que des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Les constructions, équipements, installations et infrastructures comprennent entre autres :

- les bâtiments affectés au service des gares ferroviaires, routières ainsi qu'au service des infrastructures, installations et équipements ferroviaires et routiers,
- les voies ferroviaires et routières avec leurs quais,
- les installations de sécurité, de signalisation, de télécommunication, d'éclairage,
- les installations de production, de transformation et de transport de courant électrique.

Y sont seulement admis des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la sécurité du site. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions abritant l'activité principale.

Y sont également admis des services administratifs et professionnels, des activités de commerce de détail et des prestations de service, et les activités compatibles avec la destination de la zone.

Art. 13 Zone de sports et de loisirs [REC]

REC

La zone de sports et de loisirs est destinée aux bâtiments, infrastructures et installations de sports, de loisirs, de cultures, hôteliers, de camping et touristiques. Outre des logements de service directement liés aux activités y autorisées aucun logement pouvant servir de résidence principale n'y est autorisé. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions abritant l'activité principale.

SPEC-TR

Art. 14 Zone spéciale d'exploitation du Crassier Terre Rouge [SPEC - TR]

La zone spéciale d'exploitation du crassier terre rouge est destinée à l'exploitation du crassier Terre Rouge et au dépôt des résidus qui en résultent.

Y sont également admis des dépendances et aménagements de faible envergure directement liés à l'activité d'exploitation.

Si les caractéristiques ou les particularités du site le permettent, peuvent y être exceptionnellement et temporairement autorisés des activités de loisirs et culturelles, des restaurants et des débits de boisson. Des constructions et/ou aménagements en relation directe avec une telle activité sont temporairement autorisables pour la durée de l'activité et à charge pour le maître de l'ouvrage de remettre à la fin de l'activité le terrain dans son pristin état. Les constructions et aménagements ainsi autorisables doivent partant être temporaire et facilement amovibles.

SPEC-F

Art. 15 Zone spéciale du réseau ferroviaire [SPEC - F]

La zone spéciale du réseau ferroviaire englobe des bâtiments, des infrastructures et des installations en relation avec les activités ferroviaires, des établissements et équipements de service public et d'intérêt général, ainsi que des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Les constructions, équipements, installations et infrastructures comprennent entre autres :

- les bâtiments affectés au réseau et à l'entreprise ferroviaire ainsi qu'au service des infrastructures, installations et équipements ferroviaires,
- les lignes et faisceaux de voies ferrées avec leurs quais,
- les installations de sécurité, de signalisation, de télécommunication, d'éclairage,
- les installations de production, de transformation et de transport de courant électrique.

Aucune forme d'habitation ou de structure similaire n'est autorisable.

SPEC-RR

Art. 16 Zone spéciale de rétention et de refroidissement [SPEC - RR]

La zone spéciale de rétention et de refroidissement est réservée à accueillir des bassins de rétention pour l'assainissement du site Belval ainsi que des bassins de refroidissement pour les activités industrielles de la zone économique type 2 adjacente. Y sont également admis les infrastructures techniques nécessaires au fonctionnement et à l'accessibilité du site.

Art. 17 Zone spéciale de station-service [SPEC - ST]

SPEC-ST

La zone spéciale de station-service est réservée à l'aménagement de stations-services, aux infrastructures nécessaires à la distribution de produits pétroliers, au fonctionnement des stations-services ainsi qu'aux activités compatibles avec la destination de la zone.

Aucune forme d'habitation ou de structure similaire n'est autorisable.

Art. 18 Zone spéciale de transport d'énergie électrique [SPEC-TE]

SPEC-S

La zone spéciale de Transport d'Energie Electrique, est réservée à l'aménagement des équipements nécessaires aux besoins de cette activité. En cas d'arrêt de telles activités sur ce site, ces terrains seront reclassés.

Y sont admis des bâtiments de bureau et d'administration pour les besoins de l'entreprise.

Aucune forme d'habitation ou de structure similaire n'est autorisable.

Art. 19 Zone spéciale centre hospitalier [SPEC-CH]

La zone spéciale Centre Hospitalier est réservée aux constructions, installations et aménagements en relation avec les activités du centre hospitalier.

Y sont également admis des restaurants et des débits de boisson.

Y sont seulement admis des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la sécurité du site. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions abritant l'activité principale.

Art. 20 Zone de jardins familiaux [JAR]

JAR

La zone de jardins familiaux est réservées à la culture et à la détente.

Y sont admis des aménagements ainsi que des dépendances de faible envergure en relation directe avec la destination de la zone.

Une seule dépendance par lot ou parcelle individuelle est admise.

Y sont également admis l'aménagement d'accès carrossable.

Art. 21 Dispositions spéciales

Les affectations existantes et dûment autorisées avant l'entrée en vigueur de la présente partie écrite, qui ne sont désormais plus autorisables dans la zone respectives, peuvent être maintenues en leur état.

2.2 La zone verte

La zone verte comporte :

- la zone agricole,
- la zone forestière,
- la zone de parc public
- la zone de verdure

Seules sont autorisées des constructions telles que définies dans la loi portant sur la protection de la nature et des ressources naturelles. Ces constructions doivent être couvertes par une autorisation du ministre ayant l'environnement dans ses attributions.

Art. 22 Zone agricole [AGR]

AGR

Dans la zone agricole seules peuvent être accordées des constructions autorisables en vertu de la loi sur la protection de la nature et des ressources naturelles.

Les constructions existantes, notamment les maisons unifamiliales, et dûment autorisées avant l'entrée en vigueur de la présente partie écrite, peuvent être maintenues.

Art. 23 Zone forestière [FOR]

FOR

La zone forestière comprend des groupes de plantations ou des paysages de qualité à conserver. Elles sont destinées à la sylviculture et à la conservation de l'équilibre écologique. Elles contribuent au maintien ou à la formation du paysage et sont à protéger.

Dans la zone forestière seul peuvent être accordées des constructions autorisables en vertu de la loi sur la protection de la nature et des ressources naturelles.

Art. 24 Zone de parc public [PARC]

PARC

La zone de parc public comprend des îlots de verdure, des parcs publics et des aires de jeux, de loisirs, de détente et de repos. Elles sont destinées aux espaces verts aménagés dans un souci d'esthétique paysagère.

La zone de parc public est caractérisée par l'interdiction de bâtir à l'exception des aménagements et constructions en rapport direct avec la destination de la zone, telle que kiosks pour petite restauration, buvette, toilette ou autre construction similaire de petite envergure.

Sont autorisés des équipements publics et collectifs relatifs à la télécommunication, l'approvisionnement en eau potable et en énergie et à l'évacuation des eaux résiduaires et pluviales.

Les aménagements et le niveau d'équipement des parcs publics doivent être adaptés au site.

VERD

Art. 25 Zone de verdure [VERD]

La zone de verdure comprend des zones destinées à rester libres et des îlots de verdure.

La zone a pour but la sauvegarde des îlots de verdure pour des raisons de sécurité, d'esthétique, de topographie, de protection des sites ou du milieu naturel ou afin de garantir la séparation de deux secteurs attenants l'un à l'autre qui de par leur nature présentent une incompatibilité de voisinage ou afin de servir de zone de transition entre route et son voisinage.

La zone de verdure est caractérisée par l'interdiction de bâtir à l'exception des aménagements et constructions en rapport direct avec la destination de la zone.

2.3 Les zones superposées

Art. 26 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 œuvre 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, entretenus et autorisés temporairement en tant que construction provisoire.

Art. 27 Plans d'aménagement particulier approuvés



Les plans d'aménagement particulier (PAP) dûment approuvés par le Ministre de l'Intérieur et ceux en procédure avant l'entrée en vigueur de la présente partie écrite perdent leur validité, à l'exception des plans d'aménagement particulier (PAP) énumérés dans le tableau ci-après et indiqués sur la partie graphique en tant que zones délimitant les fonds soumis à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » approuvé.

Les PAP maintenus énumérés dans le tableau ci-après peuvent être modifiés conformément à la loi.

Pour tout ce qui n'est pas réglementé dans les parties écrite et graphique du PAP, les prescriptions du plan d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE) sont d'application.

En cas de contradiction entre les dispositions des plans d'aménagement particulier approuvés (PAP) et de la partie écrite du plan d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE), les dispositions de la partie graphique et/ou de la partie écrite des PAP priment.

Plans d'aménagement particulier (PAP) approuvés à maintenir

N°	Désignation	Référence	Approbation Ministre
01	Rue Barbourg/ Rue des Mines	14717/59C	29.03.2005
02	Domaine de la Couronne de Chêne	14260/59C	01.06.2005
04	Belval-Ouest 01/01 2 ^{ème} modification	15705/59C	04.02.2009
05	Belval-Ouest 01/02 3 ^{ème} modification	16607/59C	25.01.2013
06	Belval-Ouest 01/03 - Cité des Sciences - 1 ^{ère} modification	17299/59C	28.08.2015
07	Belval-Ouest 02/01	15690/59C	17.10.2008
08	Hoferlin	15353/59C	08.08.2007
09	Ilôt de l'Artisanat - Sommett 1 ^{ère} modification	17724/59C	09.01.2017
10	Kleesgrëndchen	15065/59C	24.07.2006
11	Rue du Canal - Rue du Moulin (Lavandier)	15132/59C	03.12.2008
12	Nonnewisen - Phase 1A	15062/59C	26.10.2010
13	Schlassgoard - Nord/Mitte/Süd	14021/59C	19.01.2006
14	Rue du Canal 44	15800/59C	24.02.2010
15	Rue Henri Koch	16056/59C	24.02.2010
16	Nonnewisen - Phase 1B	15906/59C	26.10.2010
17	Belval-Ouest 02/04 - Square Mile - 1 ^{ère} modification	17240/59C	21.04.2015
18	Belval-Ouest 01/04 - Terrasse des Hauts Fourneaux	16318/59C	08.11.2011
19	Business Center Esch	16569/59C	18.09.2012
20	Nonnewisen - Phase 2A	16695/59C	26.03.2013

21	Op der Goar	16718/59C	25.02.2013
22	Belval-Ouest 02/02 - Square Mile - 1 ^{ère} modification	17439/59C	03.02.2016
23	Rue du Luxembourg II	16994/59C	04.07.2014
24	Nonnewisen - Phase 3A	16590/59C	22.04.2013
26	Altena	14530/59C	17.10.2005
27	Soteg (Alte Gaszentrale)	14021/59C	08.06.2004
28	Rue de l'Ecole	16753/59C	10.06.2013
29	Nonnewisen 2C	16944/59C	25.02.2014
30	Nonnewisen 3B	16943/59C	25.02.2014
31	Nonnewisen 2B	16945/59C	25.02.2014
32	Sommet 2012 - 1 ^{ère} modification	17694/59C	09.01.2017
33	Rue du Cimetière	17192/59C	23.03.2015
34	Rue de Belvaux - rue Marie Müller-Tesch	17925/59C	03.07.2017
35	Rue de la Libération	17390/59C	05.01.2016
36	Cours des Créateurs - 120 rue de Luxembourg	17620/59C	04.08.2016
37	Central Square 02.03 A	17771/59C	23.05.2017
38	Structure d'accueil DPI, Esch - Quai Neiduerf	17878/59C	09.02.2017
39	Portal Eent	18164/59C	27.04.2018
40	245 rue de Belval	18299/59C	04.10.2018
41	Central Square 02.03 A 1 ^{ère} modification	18394/59C	04.02.2019
42	Parc Lankelz	18452/59C	en procédure

Art. 28 Zone d'aménagement différé [ZAD]



La zone d'aménagement différé constitue une zone superposée, frappée d'une interdiction temporaire de construction et d'aménagement. Seules peuvent y être autorisées des dépendances et aménagement de faible envergure ainsi que des équipements publics et collectifs relatifs à la télécommunication, l'approvisionnement en eau potable et en énergie et à l'évacuation des eaux résiduaires et pluviales.

Elle constitue en principe une réserve foncière destinée à être urbanisée à moyen et long terme.

La décision de lever le statut de la zone d'aménagement différé fait l'objet d'une procédure de modification du plan d'aménagement général.

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.

Art. 29 Zone de servitude « urbanisation »

Les zones de servitude « urbanisation » constituent des zones superposées qui comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou dans les zones destinées à rester libres. Des prescriptions spécifiques sont définies pour ces zones dans le plan d'aménagement général aux fins d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.



EP Servitude type « urbanisation - espace public »

Les zones de servitude type « urbanisation - espace public » visent à créer des places publiques et des espaces libres publics qui sont non constructibles, à l'exception d'infrastructures souterraines, de mobilier urbain, de pavillons, d'objets d'art plastique liés à la destination de la zone, ainsi que des espaces de rétention des eaux de pluie et de surface.



CE Servitude type « urbanisation - cours d'eau »

Les zones de servitude type « urbanisation - cours d'eau » vise à protéger et à renaturer les cours d'eau et leurs abords. Cette zone doit permettre de conserver les fonctions écologiques du cours d'eau.

La zone de servitude type « urbanisation - cours d'eau » couvre une largeur d'environ 10 mètres de part et d'autre du cours d'eau. Le scellement du sol doit y être réduit au strict nécessaire. Tout aménagement et tout usage susceptibles d'altérer la qualité biologique de l'eau et des espaces plantés sont interdits. Les essences plantées à l'intérieur de la zone de servitude « urbanisation - cours d'eau » doivent être adaptées au milieu naturel du cours d'eau et aux espaces naturels environnants.

Cette largeur peut être ponctuellement réduite, notamment dans le cas d'aménagement d'un franchissement du cours d'eau ou si la situation ne le permet pas.

L'emprise définitive des infrastructures est définie dans le cadre d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

I/T Servitude type « urbanisation - isolement et transition »



Les zones de servitude type « urbanisation - isolement et transition » sont destinées à créer une zone tampon, respectivement un espace vert de transition, afin d'assurer l'intégration des constructions dans le paysage ou entre des fonctions incompatibles.

Le scellement du sol doit y être réduit au strict nécessaire. Toute construction y est interdite.

RE Servitude type « urbanisation - rétention »



Les zones de servitude type « urbanisation - rétention » visent à garantir les surfaces nécessaires à la rétention des eaux de surfaces ainsi qu'à leur acheminement. Toute construction y est interdite, sauf les aménagements ayant pour but la rétention et l'acheminement des eaux de surface, des infrastructures techniques, soit en surface, soit en souterrain, des chemins piétonniers ainsi que les aménagements d'agrément. Les surfaces de rétention sont en principe à intégrer de façon harmonieuse dans la topographie et le paysage.

Art. 30 Zones de servitude « couloirs et espaces réservés »

Les servitudes « couloirs et espaces réservés » se rapportent à des fonds réservés soit aux projets d'infrastructures de circulation ou de canalisation, soit à l'écoulement et à la rétention des eaux pluviales.

Les couloirs et espaces réservés doivent être gardés libres de toute construction jusqu'à la réalisation des travaux visés à l'alinéa 1^{er}.

Dès que les travaux visés à l'alinéa 1^{er} ont été entamés de manière significative, les prescriptions fixées à l'alinéa 2 ne produisent plus d'effets.

L'emprise définitive des infrastructures est définie dans le cadre du plan d'aménagement particulier ou sur base des plans d'exécution des projets d'infrastructures.

Le plan d'aménagement général de la Ville d'Esch-sur-Alzette comporte trois types de zones de servitude « couloirs et espaces réservés » :



- Couloirs pour projets routiers ;



- Couloirs pour projets de mobilité douce ;



- Couloirs réservés aux transports en commun (bus, train, tram et autres) ;

Art. 31 Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal**Art. 31.1 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. 31.2 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 mesurage établissant précisément l'implantation, l'alignement, la profondeur, les hauteurs à la corniche et au faîtage et par reportage photographique (extérieur voire intérieur). Le mesurage 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. Le cas échéant, le bourgmestre peut également demander un avis consultatif au Service des Sites et Monuments Nationaux (SSMN).



Constructions à conserver :

Les constructions à conserver sont représentés 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 originel.

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.



Construction avec des éléments identitaires à conserver :

Les constructions avec des éléments identitaires à conserver sont représentées dans la partie graphique du PAG par un contour bleu foncé.

Il s'agit de constructions qui disposent d'éléments identitaires d'une valeur historique, artistique ou esthétique tant à l'extérieur qu'à l'intérieur. Ces éléments sont à conserver ou reconstituer lors de travaux de transformation ou lors d'une reconstruction partielle.

A l'extérieur de la construction, ces composantes sont :

- le rythme entre surfaces pleines et vides
- les formes et éléments de toiture
- les dimensions, formes et position des baies
- les modénatures (corniches, encadrements, bancs de fenêtres, socles etc)
- les éléments de décoration qui caractérisent ledit bâtiment
- les murs et clôtures d'enceinte
- les matériaux utilisés traditionnellement
- les revêtements et teintes traditionnels

A l'intérieur de la construction, ces composantes sont :

- la structure portante
- les éléments de décoration ou d'ornementation
- les éléments fonctionnels historiques
- les matériaux historiques

Avant toute intervention sur un bâtiment désigné « Construction avec des éléments identitaires à conserver » un relevé détaillé des éléments identitaires doit être réalisé individuellement par immeuble, en prenant en compte la valeur propre de l'élément, ainsi que sa place et son rôle au niveau de la composition architecturale de la construction en question.

Petit patrimoine à conserver :



Le petit patrimoine à conserver est représenté par un triangle bleu dans la partie graphique du PAG.

Pour les monuments et éléments du petit patrimoine listés ci-dessous, aucune démolition complète ou partielle n'est admise et aucune transformation et/ou agrandissement qui pourraient nuire à la valeur artistique, historique, esthétique, architectural ou archéologique de l'élément protégé ne sont admis.

Le petit patrimoine à conserver, tels que les cimetières, les chapelles, les croix de chemin, les monuments commémoratifs, etc. sont à maintenir dans la mesure du possible à leur emplacement initial ou actuel. Les travaux de restauration et de déplacement éventuels doivent se faire selon les consignes du Service des sites et Monuments Nationaux (SSMN).

Murs à conserver

Les murs à conserver sont représentés par un trait discontinu bleu dans la partie graphique du PAG. La démolition de ces murs est interdite et ne peut être autorisée uniquement pour des raisons de sécurité et de stabilité dûment constatées par un homme de l'art.



Art. 32 Secteurs et éléments protégés de type « vestiges archéologiques - A »

Les secteurs protégés de type « vestiges archéologiques » constituent les parties du territoire communal qui comprennent, ou sont susceptibles de comprendre, des vestiges archéologiques majeurs, méritant une protection et une conservation durables ou nécessitant une altération avant la destruction.

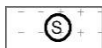
Les secteurs protégés de type « vestiges archéologiques » sont marqués de la surimpression « A ». Avant la réalisation de tout projet d'aménagement particulier « nouveau quartier » dans ces secteurs, le CNRA doit être contacté pour évaluer les mesures à prendre en fonction de la nature et de l'étendue des sites, mais également du projet d'aménagement particulier « nouveau quartier ».



Art. 33 Zone de risques naturels prévisibles de type « éboulements miniers - M »

La zone de risques naturels prévisibles de type « éboulements miniers » sont marquées de la surimpression « M » sur la partie graphique du PAG.

Pour tout projet de construction situé à l'intérieur d'une zone M, il devra être procédé au préalable à une évaluation des risques de ruptures et/ou d'éboulements miniers afin de pouvoir déterminer, le cas échéant, les mesures appropriées à mettre en œuvre afin de garantir la sécurité et la stabilité des constructions projetées.



Art. 34 Zones à risques concernant la prévention des accidents majeurs impliquant des substances dangereuses

Cette zone à risques est définie en application de l'article 21 de la loi du 28 avril 2017 concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses.

La partie graphique du PAG renseigne, à titre indicatif, le rayon de danger en relation avec l'entreprise à risques Oxylux s.a., située rue de Belval, tel que délimité par l'Inspection du Travail et des Mines (ITM).

De nouveaux aménagements et/ou constructions ainsi que des nouvelles voies de transport sont proscrits afin de ne pas accroître les risques pour les personnes.

Une augmentation des risques majeurs sur les constructions existantes est à éviter et est en tout état de cause soumise à une autorisation des autorités compétentes et des organismes agréés.

En cas de suppression ou de diminution de la source de danger, les surfaces à risques résultantes renseignés par le PAG peuvent être soit supprimées, soit réduites en conséquences en conformités aux nouvelles délimitations le cas échéant décrétées par les instances compétentes. Les surfaces anciennement incluses dans le rayon de danger peuvent être à nouveau utilisées pleinement ou partiellement en fonction de la réduction du danger.

Ladite suppression ou diminution doit être certifiée par les autorités compétentes et les organismes agréés et documentée officiellement dans le cadre de l'autorisation d'un nouveau PAP et/ou d'une nouvelle autorisation de construire.

Art. 35 Zones de bruit



Les zones de bruit comprennent toutes les parties du territoire communal affectées par des nuisances phoniques importantes résultant du trafic routier et du trafic ferroviaire.

Ces zones sont soumises à des dispositions spéciales définies dans le Règlement sur les Bâtisses, les voies publiques et les sites de la commune d'Esch-sur-Alzette.

Dans le cadre de l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier, celui-ci doit prévoir les mesures nécessaires à la protection contre le bruit ainsi que le cas échéant les surfaces nécessaires à leur réalisation.

2.4 Zones ou espaces définis en exécution des dispositions légales et réglementaires spécifiques

Art. 36 Dispositions générales

Les dispositions légales et réglementaires découlant de la législation concernant l'aménagement général du territoire, la protection de la nature et des ressources naturelles, la protection des sites et monuments nationaux, les réseaux d'infrastructures de transport national et la gestion de l'eau sont repris dans la partie graphique du PAG.

Une autorisation individuelle de l'autorité étatique compétente est nécessaire notamment selon :

- la loi modifiée du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux,
- la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles,
- la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau,
- la loi du 21 décembre 2009 sur les permissions de voiries,
- la loi du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire.



Art. 37 Protection de la nature et des ressources naturelles

Loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles

La Ville d'Esch-sur-Alzette est concernée par des zones protégées d'intérêt communautaire réglementées au niveau européen et/ou national (art. 34 et art. 40), avec une distance de protection de 30 mètres. Ces zones et les distances de protection sont reprises dans la partie graphique du PAG :

- Les zones protégées d'intérêt national (ZPIN) déclarées (sources : MDDI - Environnement, map.geoportail.lu):
 - ZPIN « Am Pudel » ZH 43, sous-zone A, classée le 05.02.2007 ;
 - ZPIN « Brucherbiérg - Lalléngerbierg » RD 35, sous-zone A, classée le 29.03.2016 ;
 - ZPIN « Ellergronn » ZH 46, sous-zone A, classée le 19.03.1988.
- Les zones protégées d'intérêt communautaire (source : MDDI - Environnement, map.geoportail.lu) :



- Les zones spéciales de conservation ZSC - Réseau Natura 2000 - Directive Habitats :
 - LU0001030 « Esch-sur-Alzette Sud-est - Anciennes minières / Ellegronn ;
- Les zones spéciales de de conservation ZSC - Réseau Natura 2000 - Zones de protection des oiseaux :
 - Zone de protection oiseaux Natura 2000 : LU0002007 « Vallée supérieure de l'Alzette » ;
 - Zone de protection oiseaux Natura 2000 : LU0002009 « Esch-sur-Alzette Sud-est - Anciennes minières / Ellegronn ».

Pour chacune de ces zones protégées d'intérêt communautaire, les articles 39 à 45 de la loi précitée s'appliquent de plein droit sur les parties du territoire de la Ville d'Esch-sur-Alzette concernées.

Art. 38 Protection des sites et monuments nationaux

Loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux

La Ville d'Esch-sur-Alzette recense plusieurs sites et monuments résultants de la loi précitée et sont repris dans la partie graphique du PAG. Pour ces immeubles et objets classés ou inscrits, les dispositions de la loi du 18 juillet 1983 précitée s'appliquent de plein droit.



- Immeubles et objets classés monuments nationaux



- Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire

Art. 39 Gestion de l'eau

Loi du 19 décembre 2008 relative à l'eau

La Ville d'Esch-sur-Alzette est concernée par la présence de zones inondables et sont reprises dans la partie graphique du PAG :



- HQ100 (probabilité moyenne) : zone inondable lors d'une crue modélisée d'un temps de retour de 100 ans telle que demandée par la Directive Inondation 2007/60/CE.



- HQ extrême : zone inondable lors d'une crue extrême modélisée telle que demandée par la Directive Inondation 2007/60/CE.

Les dispositions de la loi du 19 décembre 2008 précitée s'appliquent de plein droit.

2.5 Les emplacements de stationnement

Art. 40 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 m², 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 m² de surface nette de commerce ;
- un maximum de 1,0 emplacement pour 80 m² de surface nette de bureau ;
- un maximum de 1,0 emplacement pour 40 m² de surface nette de crèche et établissement similaire ;
- un maximum de 1,0 emplacement pour 40 m² de surface nette pour restaurant et café ;
- un maximum de 1,0 emplacement pour 150 m² 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. 41 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.

ANNEXE I : Terminologie du degré d'utilisation du sol

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres. Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

D. Densité de logement [DL]

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut exprimé en hectares.

Les logements intégrés au sens de l'annexe II du RGD PAG 2017 concernant le contenu du PAP QE et du PAP NQ portant exécution du PAG d'une commune ne sont pas pris en compte.

E. Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

F. Terrain à bâtir net

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées ou publiques nécessaires à sa viabilisation.

G. Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre obtenue 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. Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports,

ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute. H. Surface non aménageable

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants :

a. hauteur des locaux :

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètre, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. affectation des locaux :

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables. Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur. Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. solidité et géométrie des locaux :

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

I. Surface hors œuvre

Est à considérer comme surface hors œuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures telles que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs. En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

J. 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 en contact direct avec le terrain naturel. Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au

rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

K. Surface scellée

Est considéré comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction. Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15 % pour 15 cm d'épaisseur de couverture végétale, jusqu'à concurrence de 75 %.

L. Surface de vente

Il s'agit de la surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.

ANNEXE II : Définitions

Les différentes formes d'habitation admises sont définies en annexe. Ces différentes formes d'habitation admises sont précisées dans les PAP.

Maison unifamiliale :

On entend par maison unifamiliale, une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

Il s'agit d'un immeuble, formant une entité distincte, érigé seul sur une parcelle distincte, et disposant d'une entrée principale séparée donnant sur l'extérieur et qui n'est pas commune respectivement ne passe pas par des parties en copropriété.

Elle est affectée au logement d'une seule communauté domestique à des fins exclusive d'habitation. Toutefois, l'occupant peut y exercer une activité professionnelle libérale sur un maximum de 20% de la surface.

Toute activité professionnelle augmentant le risque d'incendie par rapport au risque normal d'incendie généré par une habitation est interdite.

Maison plurifamiliale :

On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

Il s'agit d'un immeuble où trois communautés domestiques ou plus habitent en permanence, respectivement immeuble où deux communautés domestiques habitent en permanence dans des logements fonctionnant de manière totalement autonome.

Appartement :

Un appartement est en premier lieu une habitation et affecté au logement d'une seule communauté domestique.

Il s'agit d'une unité séparée dans un immeuble à appartements ou d'un bâtiment résidentiel où toutes les pièces intérieures sont accessibles sans devoir passer par des parties communes ou en copropriété. Un appartement est aménagé pour pouvoir y vivre de manière totalement autonome et est équipé de sanitaires, d'un salon et d'un espace de cuisine et au moins d'une chambre à coucher séparée.

Studio :

Un studio est une unité d'habitation équipée de sanitaires, et d'un espace de vie où la cuisine le salon et l'espace pour dormir se trouvent dans la même pièce.

Immeuble à appartements ou bâtiment résidentiel :

Un immeuble à appartements ou un bâtiment résidentiel sont des immeubles où

- soit plusieurs habitations (appartements et/ou studios) sont situées l'une au-dessus de l'autre,

- soit plusieurs habitations (appartements et/ou studios) sont situées l'une à côté de l'autre,

et disposant de parties communes (entrée, couloirs, cages d'escalier, garage...).

Chambre meublée :

Une chambre meublée ou non-meublée est une chambre louée ou mise à disposition séparément à une personne ne faisant pas partie de la communauté domestique et servant à des fins d'habitation dans un immeuble dont la cuisine, la pièce de séjour et/ou la salle de bain sont situées à l'extérieur de la chambre et destinées à un usage collectif à deux ou plusieurs de telles chambres.

Une telle chambre est considérée comme une unité, respectivement une habitation et un logement séparé.

Chambre d'étudiant :

La chambre d'étudiant est une chambre meublée ou non-meublée, ou un petit studio, réservé au logement d'un étudiant.

Logement/habitation:

On entend par logement ou habitation un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC, conforme aux prescriptions de sécurité et de salubrité, et permettant d'y habiter dignement et en permanence.

Communauté domestique :

Une personne seule ou un ensemble de personnes unies par un lien de parenté ou d'alliance, comprenant la famille nucléaire et la famille élargie avec ascendants, descendants, cousins, cousines, oncles, tantes, ainsi que des partenaires avec lien affectif, et qui vivent dans le cadre d'un foyer commun, dont il faut admettre qu'elles disposent d'un budget commun.

Colocation :

La colocation d'un logement est possible sous condition de disposer d'un bail commun et d'une assurance commune et solidaire. Les occupants doivent se présenter ensemble pour l'inscription au registre.

Chambre d'hôte et AirBnB :

La mise à disposition d'une partie d'un logement comme chambre d'hôte, AirBnB ou similaire est possible sous condition que le propriétaire réside dans le même logement.

La mise à disposition d'un logement entier comme chambre d'hôte, AirBnB ou similaire est possible.

Les chambres d'hôte, AirBnB et similaires ne sont pas admis pour la résidence permanente.