

OBJET :

# PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER NOUVEAU QUARTIER

LIEU-DIT « GRAND-RUE »

À ESCH-SUR-ALZETTE

PARTIE ÉCRITE RÉGLEMENTAIRE

COMMUNE :

ESCH-SUR-ALZETTE

PARCELLES :

N°583/19128

MAITRES DE  
L'OUVRAGE :

**F&S REAL ESTATE SARL**  
**17 RUE DES JARDINIERS**  
**L-1875 LUXEMBOURG**

PROPRIETAIRES :

**F&S REAL ESTATE SARL**  
**17 RUE DES JARDINIERS**  
**L-1875 LUXEMBOURG**

DATE :

25 MARS 2019

CONCEPTION :



**ESPACE ET PAYSAGES**

URBANISME / CADRE DE VIE / ENVIRONNEMENT

12, AVENUE DU ROCK'N ROLL  
L-4361 ESCH-SUR-ALZETTE

TEL : 26 17 84

FAX : 26 17 85

@ : INFO@ESPACEPAYSAGES.LU



**PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER  
NOUVEAU QUARTIER LIEU-DIT « GRAND-RUE »  
À ESCH-SUR-ALZETTE**

**PARTIE ECRITE REGLEMENTAIRE**

<b>A. GENERALITES</b>	<b>4</b>
ART A.1 BUT ET PORTEE DU REGLEMENT	4
ART A.2 PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES	4
ART A.3 TOPOGRAPHIE	4
ART A.4 AFFECTATIONS	4
ART A.5 DEROGATIONS : MODIFICATION PONCTUELLE DU PAG PAR LE PAPNQ	4
ART A.6 REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES	5
<b>B. MAISON PLURIFAMILIALE ET STRUCTURE D'ACCUEIL POUR ENFANTS</b>	<b>6</b>
ART B.1 IMPLANTATION	6
ART B.2 NIVEAUX	6
ART B.3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	6
ART B.4 FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES	6
ART B.5 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES	7



## A. GENERALITES

### ART A.1 BUT ET PORTEE DU REGLEMENT

Le projet d'aménagement particulier a pour objet l'exécution du plan d'aménagement général. Il précise et complète à ces fins les dispositions réglementaires relatives à la zone concernée en fonction de son mode et degré d'utilisation.

Les dispositions de la partie graphique et écrite du présent plan d'aménagement particulier, dans la mesure où elles dérogent à celles inscrites au plan d'aménagement général et au règlement sur les bâtisses de la commune d'Esch-sur-Alzette, priment et remplacent ces dernières qui restent cependant d'application pour tout ce qui n'est pas spécialement prévu au présent règlement.

### ART A.2 PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

En cas de discordance ou en cas de différences dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, les limites et dimensions des emprises constructibles sont à reconsidérer suivant les dimensions effectives des parcelles : les côtes de recul priment sur les côtes de dimensionnement des emprises constructibles.

### ART A.3 TOPOGRAPHIE

#### A.3.1 POINTS DE NIVEAUX

Les niveaux du terrain existants sont indiqués dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des repères noirs. Ces points de niveaux correspondent à la morphologie actuelle du terrain, avant les travaux du présent projet d'aménagement particulier.

Les points de niveaux du terrain remodelés, telles que définies dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier, sont à respecter avec une tolérance de 0,75 mètre au maximum pour les parcelles privées.

### ART A.4 AFFECTATIONS

Le projet d'aménagement particulier prévoit la construction suivante :

- 1 construction plurifamiliale, qui prévoit un maximum de 8 logements de type collectif ainsi qu'une structure d'accueil pour enfants.

### ART A.5 DEROGATIONS : MODIFICATION PONCTUELLE DU PAG PAR LE PAPNQ

Conformément à l'article 108bis(1)§2, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le présent règlement soumet à dérogation l'**Art 5 : Cours d'habitation du règlement des secteurs urbanisés de la ville d'Esch-sur-Alzette** concernant l'obligation d'aménager au moins 80% de la surface libre en espace de verdure pour les parcelles d'une profondeur supérieure à 30 mètres. En conséquence, pour le présent projet d'aménagement particulier, aucun pourcentage minimal n'est requis.

Conformément à l'article 108bis(1)§2, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le présent règlement soumet à dérogation l'**Art 7 : Jardins d'hiver, vérandas, terrasses dans les cours à usage d'habitation du règlement des secteurs urbanisés de la ville d'Esch-sur-Alzette** en autorisant les prescriptions dimensionnelles des terrasses suivant la partie graphique du PAP (cf. partie graphique).



Conformément à l'article 108bis(1)§2, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le présent règlement soumet à dérogation l'**Art 21 : Réunion de parcelles du règlement des secteurs urbanisés de la ville d'Esch-sur-Alzette Alzette** en autorisant une toiture plate et une distance entre murs coupe-feu de 25 mètres au maximum.

Conformément à l'article 108bis(1)§2, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le présent règlement soumet à dérogation l'**Art 11.2.1 : Combles du règlement sur les bâtisses de la ville d'Esch-sur-Alzette** en autorisant un gabarit suivant la partie graphique du PAP (cf. partie graphique).

Conformément à l'article 108bis(1)§2, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le présent règlement soumet à dérogation l'**Art 15 : Conception des immeubles du règlement sur les bâtisses de la ville d'Esch-sur-Alzette** concernant la conservation des toitures lors de la construction nouvelle d'un immeuble. En conséquence, la toiture de la nouvelle construction pourra être plate.

## **ART A.6      REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES**

### **A.6.1    EMBLEMES DE STATIONNEMENT**

Dans le cadre du présent projet d'aménagement particulier, il est requis :

- 0.75 emplacement pour véhicules automobiles par unité de logement de type collectif,

L'ensemble des emplacements pour véhicules automobiles doit se situer dans les sous-sols (cf. partie graphique). Tout stationnement extérieur est interdit dans l'ensemble de la parcelle.

Les dimensions minimales d'un emplacement privé sont fixées comme telles :

- Emplacement = 5,00 mètres (longueur) x 2,50 mètres (largeur)

### **A.6.2    ACCES CARROSSABLE**

L'accès carrossable doit tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique et n'apporter ni gêne ni perturbation. L'accès doit être aménagé de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique.

### **A.6.3    FAÇADES**

Les matériaux de façade devront être choisis de façon à ne pas heurter l'homogénéité de l'ensemble.

Les différents matériaux sont à indiquer sur le plan de la demande d'autorisation de bâtir. L'administration communale se réserve le droit de présentation d'un échantillon du ou des matériaux projetés avant toute mise en œuvre.

### **A.6.4    SURFACE SCHELLEE**

L'espace extérieur pouvant être scellé tel que représenté sur la partie graphique du projet d'aménagement particulier peut être modifié selon le projet d'architecture sans dépasser la surface de scellement du sol définie dans le tableau du degré d'utilisation du sol par lot (cf. partie graphique).



## **B. MAISON PLURIFAMILIALE ET STRUCTURE D'ACCUEIL POUR ENFANTS**

### **ART B.1 IMPLANTATION**

Les limites maximales de surface d'emprise au sol sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. partie graphique).

Les profondeurs (minimales et/ou maximales) sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. partie graphique).

### **ART B.2 NIVEAUX**

La partie graphique du projet d'aménagement particulier précise les nombres de niveaux suivants :

- IV + 2S, définissant 4 niveaux pleins + 2 niveaux en sous-sol.

### **ART B.3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **B.3.1 CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE**

La partie graphique du projet d'aménagement particulier établit un niveau de référence obligatoire pour la construction. Le niveau de référence est implanté sur une intersection aisément repérable de limites cadastrales, telles que notifiées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique).

La hauteur à l'acrotère est de :

- 14,00 mètres maximum mesuré par rapport au niveau de référence 01

La hauteur à l'acrotère correspond à la différence de hauteur entre le point le plus haut de la remontée verticale encadrant la dalle de la toiture-terrasse ou de la toiture plate, et le niveau de référence y afférant.

#### **B.3.2 DEPENDANCE**

La hauteur hors-tout d'une dépendance est de 4,00 mètres maximum depuis le niveau de référence.

### **ART B.4 FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES**

#### **B.4.1 CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE**

Les toitures des constructions seront définies en :

- Toiture plate (tp). Cette toiture plate pourra être utilisée comme toiture-terrasse.

#### **B.4.2 DEPENDANCE**

La toiture de la dépendance sera définie en :

- Toiture plate (tp). Cette toiture plate ne pourra pas être utilisée comme toiture-terrasse.



## **ART B.5      PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES**

Afin de répondre aux critères de qualité dans le logement collectif, les constructions devront proposer les éléments suivants :

- cave/réserve pour chaque unité de logement et la maison relais
- local buanderie / séchoir commun
- des stationnements pour vélos
- local poubelle, aéré et fermé, dimensionné pour y stocker également des conteneurs pour déchets (largeur des ouvertures adéquates, pente aux normes pour les personnes à mobilité réduite)
- local de rangement du matériel de nettoyage pour la copropriété
- local débarras intégré à l'unité de logement