

Esch-sur-Alzette  
Aménagement de la parcelle 2B du site  
« Nonnewisen »

PAP « 2B »  
Projet d'aménagement particulier

# Partie écrite

13 janvier 2014

Référence: 16945/59c  
Le présent document appartient à ma décision  
d'approbation du: 25.02.2014  
Le Ministre de l'Intérieur  
  
Dan Kersch





Maître d'ouvrage & Maître d'ouvrage délégué:  
Le Fonds pour le Développement du  
Logement et de l'Habitat  
74 Mühlenweg  
L-2155 Luxembourg



Maître d'ouvrage :  
Ville d'Esch-sur-Alzette  
Hôtel de Ville  
L-4002 Esch-sur-Alzette



Auteur du PAP:  
Polaris Architects s.à r.l.  
38 rue Arthur Herchen  
L-1727 Luxembourg

Inscrite au tableau des urbanistes/aménageurs exerçant à titre indépendant  
sous le numéro UP/10717 depuis le 5 décembre 2011  
Le droit de signature appartient à François Thiry (UA/1613)

## 1. Généralités

Le présent Projet d'aménagement particulier (PAP) a été élaboré à l'initiative du Fonds pour le Développement du Logement et de l'Habitat et de la Ville d'Esch-sur-Alzette. Il se conforme à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et au règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier «quartier existant» et du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune. Le présent PAP a pour objet de préciser et de compléter les dispositions réglementaires du Plan d'aménagement général (PAG) de la commune d'Esch-sur-Alzette ainsi que du Plan d'aménagement général modifié relatif à la zone concernée, à savoir le quartier Zaepert, un terrain d'environ 30 hectares au lieu-dit *Nonnewisen*. La partie graphique du PAP respecte et indique les délimitations entre les différentes zones du PAG.

Le PAP se réfère en outre aux :

- Dispositions du Règlement sur les bâtisses de la Ville d'Esch-sur-Alzette
- Directives générales (édition 2012) pour la conception des ensembles de logements du Fonds pour le Développement du logement et de l'Habitat destinés à la vente.
  - Nonnewisen – Révision Masterplan définitif du 13.01.2009 (annexe 1), dont
    - 1) Beschreibung \_ Nonnewisen, Révision Masterplan définitif (5.11.2004), BGSV, 11 pages, 13.01.09
    - 2) Plan – Flächenermittlung Masterplan, BGSV, Ref. B1121 rev. D, 27.01.09, 60x100cm
    - 3) Plan – Nonnewisen, Masterplan, Optimalisierung, BGSV, Ref. B4101, 08.01.09, A3
    - 4) Tabelle – Nonnewisen, Optimalisierung Masterplan, BGSV, 13.01.09, A3
    - 5) Schnitte – Profil 1 und Profil 2, BGSV, 120x30cm
  - Nonnewisen – Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung (annexe 2), dont
    - 1) Beschreibung – Nonnewisen, Parc du Centenaire et renaturation du Dippach, Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung, INCA, 28 pages mars 2010
    - 2) Beschreibung – Nonnewisen, Parc du Centenaire et renaturation du Dipbach – Bassin de rétention, INCA, 23 pages, mars 2008
    - 3) Plan – Plan de situation de l'évacuation des eaux pluviales, INCA, Ref. 04030-HY-102 du 10.03.10, A0
  - Nonnewisen – Renaturierung des Dipbachs (annexe 3), dont
    - 1) Schnitte – INCA, Ref. 04030-H10a
    - 2) Schnitte – INCA, Ref. 04030-H11a

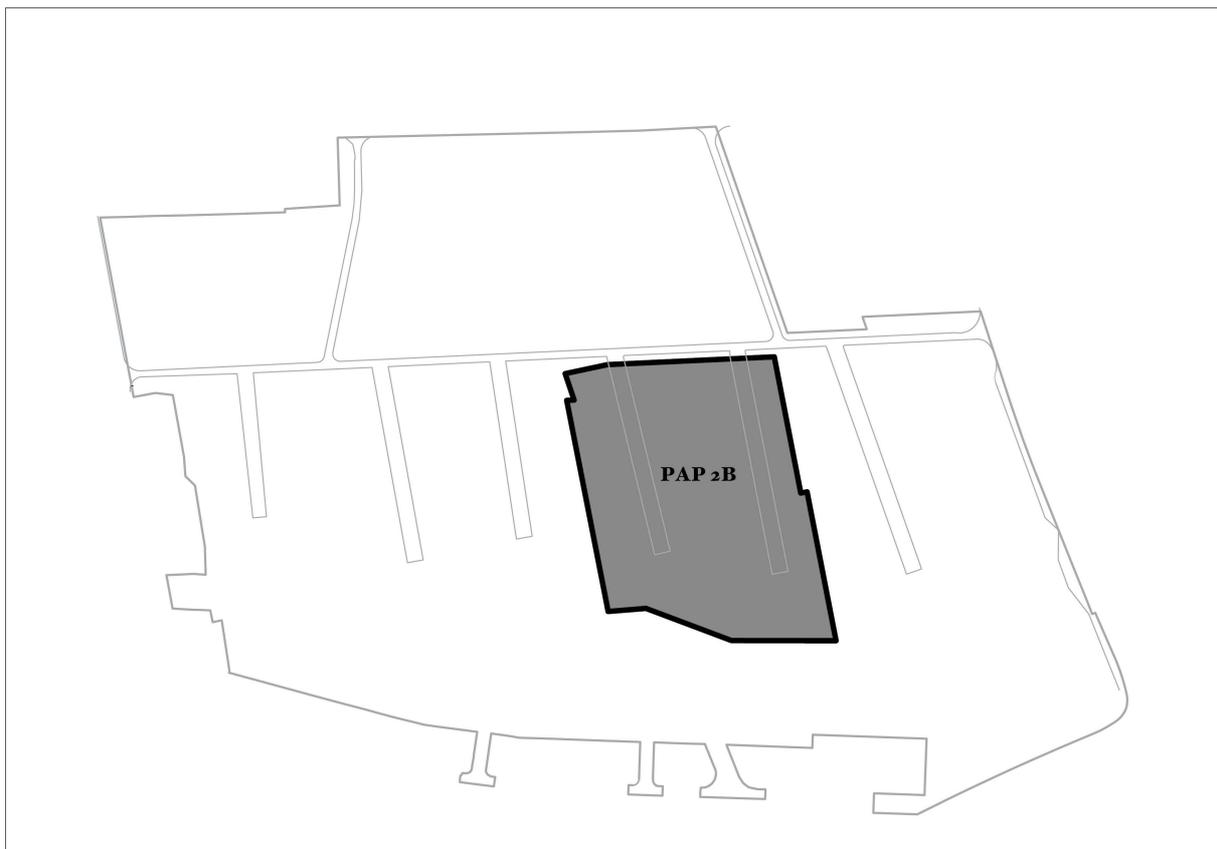
- 3) Schnitte – INCA, Ref. 04030-H12a
- 4) Schnitte – INCA, Ref. 04030-H13a
- 5) Schnitte – INCA, Ref. 04030-H14

Ces documents sont disponibles auprès de l'administration communale de la Ville d'Esch-sur-Alzette.

La conformité du PAP par rapport à l'ensemble des documents cités ci-avant est démontrée dans la partie justificative.

## 2. Délimitation et contenance de la parcelle

Le périmètre du PAP 2B couvre une superficie de 36.475 m<sup>2</sup> (3,6 ha) correspondant exclusivement à la parcelle dont le numéro cadastral sera établi ultérieurement. L'identification des limites est basée sur le plan dressé par le géomètre officiel de l'administration de la division du géomètre de la Ville d'Esch-sur-Alzette en date du 19.10.2012. Une convention sera à établir entre la commune et le propriétaire de la parcelle comme préalable à la réalisation du PAP.



Localisation du PAP 2B dans le site de Nonnewisen

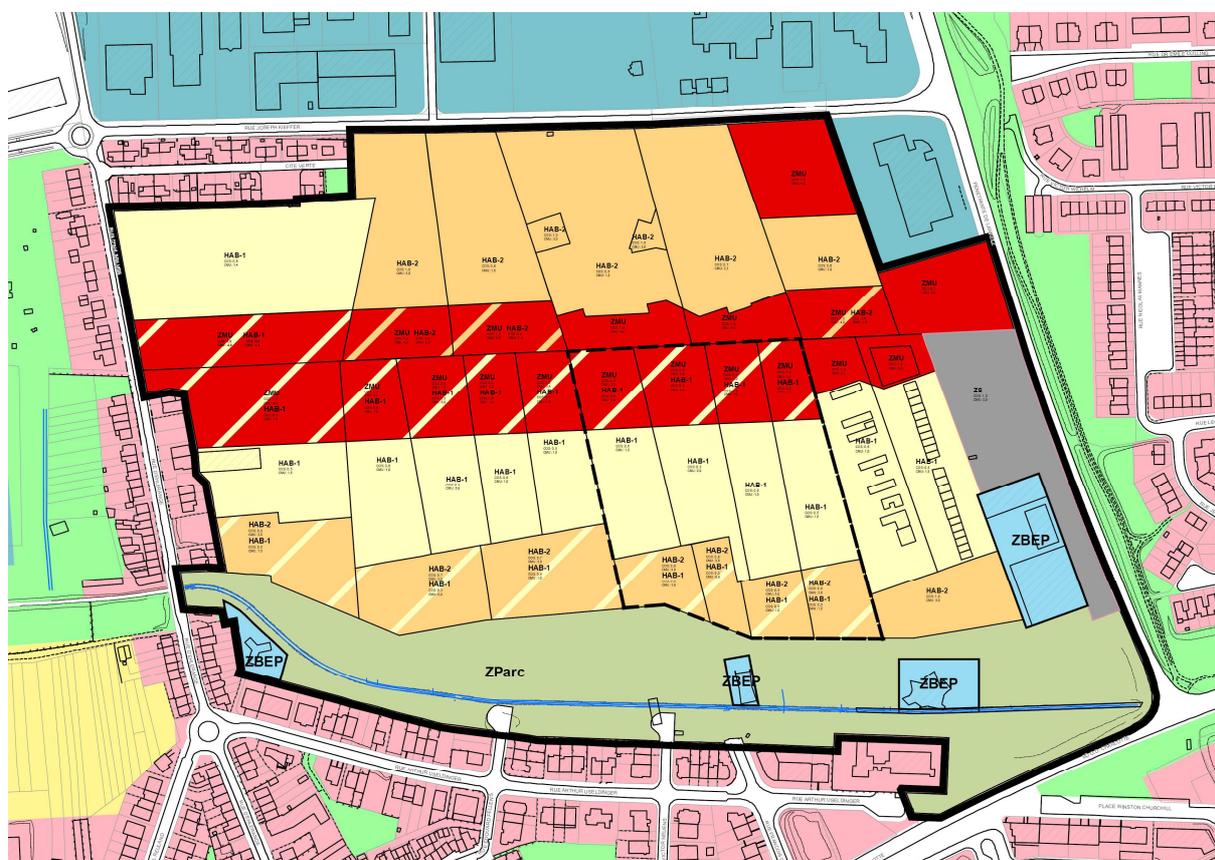
### 3. Mode d'utilisation du sol et définition de la mixité

La parcelle couverte par le présent PAP est classée dans le PAG modifié de la commune de Esch-sur-Alzette en :

- « zone d'habitation 1 » (Hab-1)

Et les zones dites « pyjama »

- « zone d'habitation 1 » (Hab-1) et « zone mixtes à caractère urbain » (ZMU)
- « zone d'habitation 1 » (Hab-1) et « zone d'habitation 2 » (Hab-2)



Extrait PAG modifié

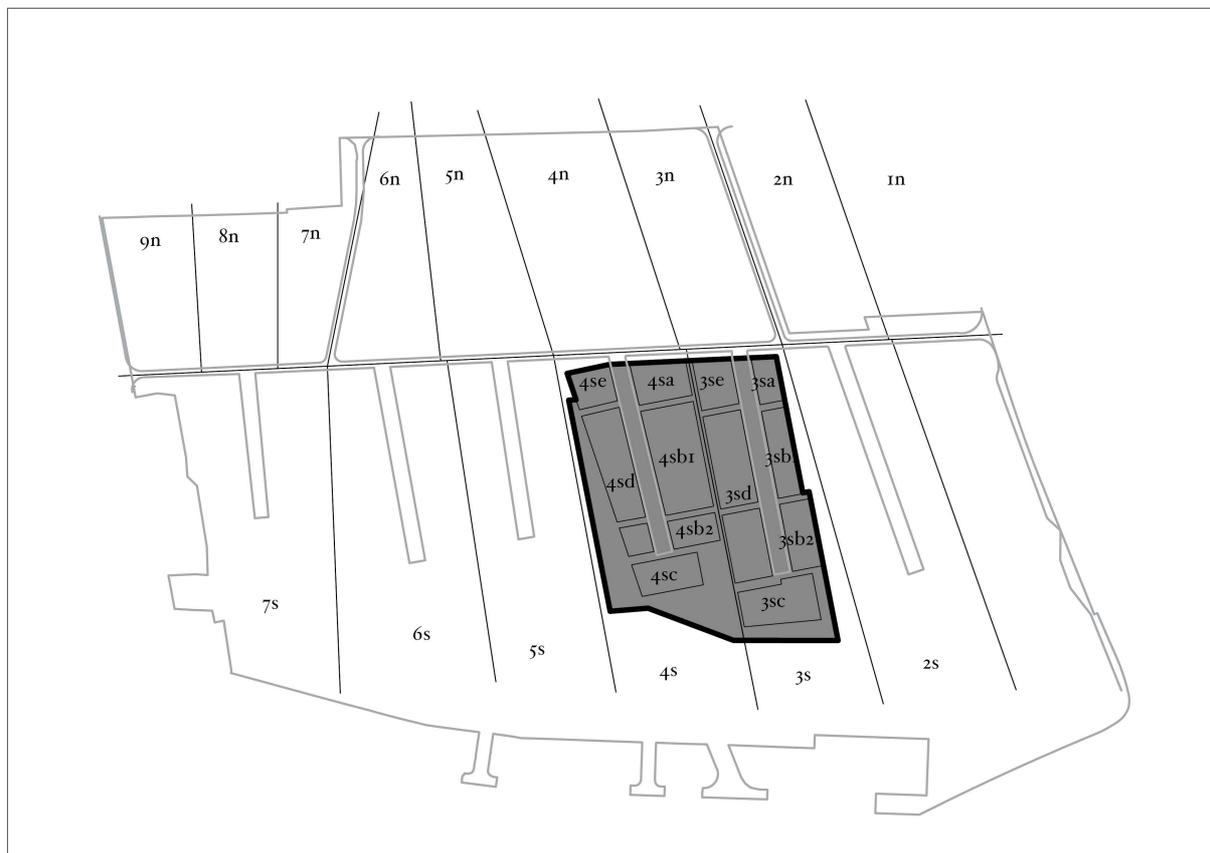
Les zones Hab-1/Hab-2 sont prioritairement destinées aux maisons d'habitation collectives. Les zones Hab-1/ZMU sont prioritairement destinées aux maisons d'habitation collectives. Les zones Hab-1 aux maisons d'habitation unifamiliales.

Les lots 4SE, 4SA, 3SE, 3SA : Immeubles d'habitation collectifs avec possibilité d'utiliser les rez-de-chaussée pour l'exercice de professions libérales ou commerce de proximité, cabinets médicaux ou similaire, de même que des occupations socio-culturelles, dans la mesure où la fonction d'habitation n'en soit pas lésée.

Les lots 4SC et 3SC : Immeubles d'habitation collectifs

Les lots 4SD, 3SD : Maisons d'habitation sous forme de maisons jumelées (mitoyennes).

Les lots 4SB-1, 4SB-2, 3SB-1, 3SB-2 : Maisons d'habitation sous forme de maison en bande.



Répartition des différents lots d'après le plan directeur révisé dans le PAP 2B

Les grandeurs des parcelles indiquées dans la partie graphique du présent PAP sont approximatives. Seulement après l'établissement du plan de mesurage par le géomètre officiel, les dimensions des parcelles seront fixées définitivement. De légères variations entre les indications en plans et les valeurs réelles seront dès lors admises.

#### 4. Degré d'utilisation du sol

Le Coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) et le Coefficient d'occupation du sol (COS) sont fixés par le Plan d'aménagement général (PAG). Dans le présent PAP, le degré d'utilisation du sol, défini par des valeurs absolues (m<sup>2</sup>, m<sup>3</sup>) est précisé et exprimé schématiquement de la manière suivante :

| LOT / ILOT                                     |      |      |      |      |                                               |
|------------------------------------------------|------|------|------|------|-----------------------------------------------|
| surface d'emprise au sol (m <sup>2</sup> )     | min. | max. | min. | max. | surface du lot / îlot (ares)                  |
| surface du scellement du sol (m <sup>2</sup> ) | max. |      | min. | max. | surface constructible brute (m <sup>2</sup> ) |
| type de toiture                                |      | max. | min. | max. | type et nombre de logements                   |
| type, disposition et nombre des constructions  |      |      |      |      | nombre de niveaux                             |
|                                                |      |      |      |      | hauteur des constructions (m)                 |

Par lot, les valeurs suivantes sont retenues :

#### Lot 3SA

COS : 0,9

CMU : 3,4

Hauteur de construction : ha-14m

Nombre de niveaux: III+1R+1S

#### Lots 3SB1 - 3SB2

COS : 0,5

CMU : 1,5

Hauteur de construction : ha-10,5m

Nombre de niveaux: III+1S

#### Lot 3SC

COS : 0,7

CMU : 2

Hauteur de construction : ha-14m

Nombre de niveaux: II+2R+1S

#### Lots 3SD

COS : 0,7

CMU : 2,1

Hauteur de construction : ha-8m

Nombre de niveaux: II+1S

Chacune des 14 parcelles individuelles du lot 3SD recevra une maison dont la surface brute se situera entre 230m<sup>2</sup> et 277m<sup>2</sup>

#### Lot 3SE

COS : 0,8

CMU : 3,0

Hauteur de construction : ha-14m

Nombre de niveaux: III+1R+1S

Lot 4SA

COS : 0,6

CMU : 2,4

Hauteur de construction : ha-14m

Nombre de niveaux: III+1R+1S

Lots 4SB1 à 4SB2

COS : 0,3

CMU : 0,9

Hauteur de construction : ha-10,5m

Nombre de niveaux: III+1S

Lot 4SC

COS : 0,8

CMU : 3,0

Hauteur de construction : ha-14m

Nombre de niveaux: II+2R+1S

Lots 4SD

COS : 0,6

CMU : 1

Hauteur de construction : ha-10,5m

Nombre de niveaux: III+1S

Chacune des 9 parcelles individuelles du lot 4SD recevra une maison dont la surface brute se situera entre 300m<sup>2</sup> et 315m<sup>2</sup>.

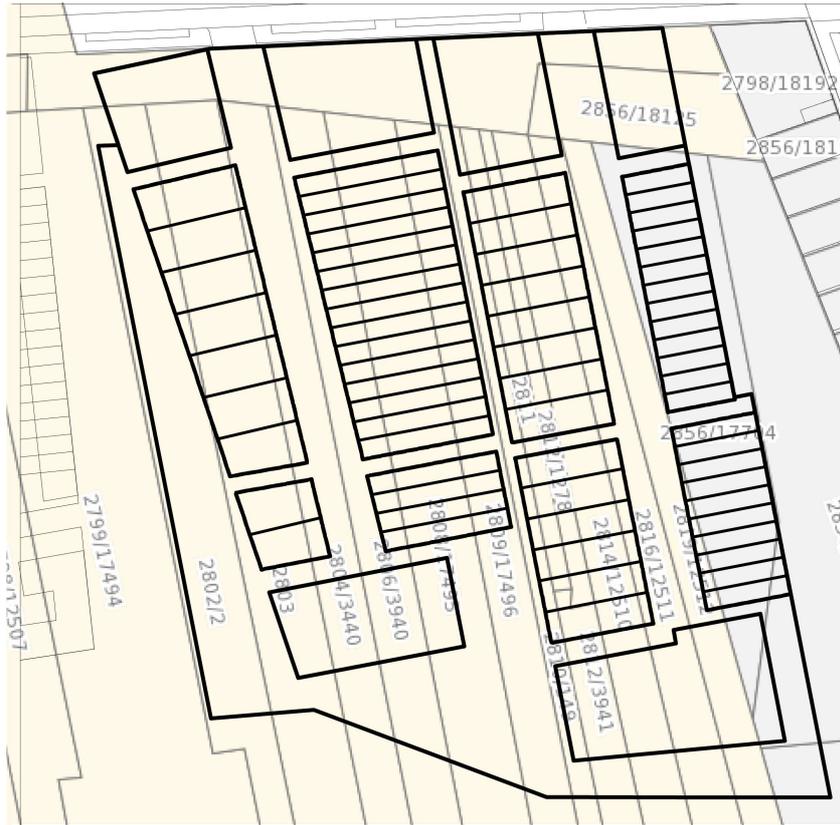
Lot 4SE

COS : 0,8

CMU : 3,0

Hauteur de construction : ha-14m

Nombre de niveaux: III+1R+1S



Superposition de l'extrait du plan cadastral actuel et des lots, îlots et parcelles à attribuer

a) Surface construite brute, emprise au sol, surface pouvant être scellée et espaces verts privés et publics

L'emprise au sol retenue pour l'implantation des différentes constructions découle de la configuration initiale du plan directeur, des reculs aux limites, de l'optimisation des zones vertes, de l'ensoleillement, des vues ainsi que de l'optimisation des enveloppes énergétiques. Les limites des surfaces constructibles pour constructions isolées peuvent intégrer des coursives d'accès aux appartements idéalement situées au cœur des constructions, lesquelles font l'objet d'un traitement architectural soigné. Les façades s'intègrent harmonieusement à l'architecture environnante et favoriseront les vues dégagées. Les surfaces définies comme espace extérieur pouvant être scellées sont notamment affectées aux accès des constructions par piéton, bicyclette ou par voiture et aux terrasses ou cours soit collectives, soit individuelles et aux dépendances. Les espaces verts feront l'objet d'un traitement paysager visant à optimiser leur intégration dans le projet d'aménagement général du site dit Nonnewisen, notamment en favorisant les haies comme éléments de séparation de propriété et le choix d'arbres et de plantations d'essences principalement locales. L'axe piéton traversant le site d'ouest en est rejoint conformément au plan directeur les axes des PAP voisins afin de préserver une vue dégagée à travers toute la partie sud du site Nonnewisen.

Les principes pour la conception des espaces publics extérieurs sont définis dans l'ensemble dans l'avant-projet sommaire « Parc du Centenaire, Stadtgärten und Wohnumgebung » du 30 novembre 2004, et plus particulièrement pour le PAP en question dans le cadre du projet détaillé. Le concept général est repris dans la partie graphique.

Les surfaces vertes privées concernent dans ce PAP exclusivement les jardins privés et collectifs. Les surfaces extérieures privées, à l'exception des cours/patios pour les lots 3SC, 4SC, 3SA, 3SE, 4SA et 4SE, peuvent être scellées au maximum de 50% de la surface extérieure disponible. Mais idéalement, il est recommandé de sceller le moins possible pour favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales.

Les surfaces extérieures collectives notamment sur les étages de parking, situé en sous-terrain, sont à considérer comme des cours ou patios, de manière à favoriser l'établissement d'espaces intimes et conviviaux, permettant des utilisations variées en termes de loisir aux habitants des immeubles. Pour les lots 3SC et 4SC il est à prévoir la conception d'un jardin urbain avec plantation en pots ou bacs et un traitement plutôt minéral pour favoriser les échanges entre résidents ainsi que permettre l'accès des services de secours. Quelques arbres individuels peuvent ponctuer les surfaces minérales. Par contre il faut veiller à ce que l'accès et le braquage conforme aux véhicules de secours puisse s'opérer le long des façades situées autour des cours. Il est souhaité de réaliser une ou des percées à travers les immeubles des lots 3SC et 4SC pour créer une liaison directe piétonnière entre les cours et le parc situé au sud. Ces percées sont à intégrer de manière harmonieuse dans l'architecture.

Dans le cas du lot 4SA, il est recommandé de prévoir des terrasses individuelles sur une partie de la dalle sur sous-sol, ainsi qu'une partie verte sous forme de végétation intensive sur le restant de la surface disponible.

Pour les lots 3SB-1, 3SB-2, 4SB-1 et 4SB-2, il est autorisé de construire des carports, mais à condition de prévoir leur toiture au minimum en végétation extensive. Sinon il est recommandé pour les emplacements de voiture à l'air libre de privilégier des surfaces drainantes, comme par exemple avec des pavés drainants. Par contre le chemin d'accès aux maisons sera scellé pour permettre un cheminement confortable et sécurisé. De toute manière l'aménagement privilégiera toujours l'optimisation et le regroupement des surfaces vertes pour augmenter la possibilité d'aménager aisément de beaux jardins avec des moyens économes.

Les toitures plates et carports sont à verduriser obligatoirement.

Les cheminements pour piétons et cyclistes sont disposés de manière à favoriser l'aménagement de surfaces à caractère variable et diversifié. Les chemins

transversaux peuvent être aménagés comme des allées ou des placettes vertes avec des bancs, des aires de repos et des zones végétalisées d'agrément. Les chemins de 5,5m de large le long des lots 3SA, 4SA, 4SA, 4SE devront faciliter l'accès aux services de secours et ne pas contenir d'obstacle majeur. L'espace le long de ces chemins sur le terrain privé conviendrait éventuellement au passage de la rampe d'accès aux sous-sols.

#### b) Emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions

Les emplacements des parkings publics à l'extérieur sont disposés le long des voies de circulation, idéalement en biais pour favoriser un sens d'entrée et de sortie unique par emplacement.

Les terrains des maisons en bande des lots 3SB-1, 3SB-2, 4SB-1 et 4SB-2 auront la possibilité d'aménager des emplacements à l'air libre, soit protégés par des car-ports situés dans l'alignement de la rue et de manière à rassembler autant que possible les emplacements de manière jumelée, soit à l'air libre. Ces lots regroupent soit 1 emplacement par maison, soit deux en fonction de la taille du terrain.

Les maisons jumelées des lots 4SD1 à 9 et 3SD privilégieront les emplacements à l'intérieur (garage) ou en-dessous du volume construit (sous auvent) sans pour autant creuser un sous-sol.

Les constructions isolées des lots 4SE, 4SA, 3SE, 3SA, 3SA, 4SC et 3SC seront pourvues de parkings sous-terrain avec un dénivelé de maximum 1,5m par rapport au niveau de la rue. Dans la configuration de ce PAP quelques places seront à pourvoir dans un parking collectif situé en-dehors de la zone du PAP, mais dans un rayon à distance réglementaire.

Le parking du lot 4SA pourra dépasser la zone constructible hors sol si nécessaire sur la profondeur de toute la parcelle.

Les emplacements de stationnement pour bicyclettes et pour motocycles sont à prévoir de préférence dans le sous-sol des constructions isolées. Un local à poussettes commun est à prévoir de préférence au rez-de-chaussée à proximité de l'entrée principale de chaque immeuble.

Le plan retient selon les prescriptions de la Ville d'Esch-sur-Alzette :

1,5 place par habitation sur les lots privés ;

1 place par 100m<sup>2</sup> net pour les fonctions de type libérale, socio-culturelle ou commerciale ;

0,5 place par unité de logement pour les emplacements publics.

c) Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net, distances à observer entre les constructions

Les reculs avant, latéraux et arrière, ainsi que les distances à observer entre constructions sont repris au cas par cas sur la partie graphique du présent PAP. Les distances de recul sont mesurées perpendiculairement à partir du nu de la façade, compte non tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des escaliers extérieurs, des rampes, des balcons et autres installations.

Dans le cas des lots 4SE, 4SA, 3SE, 3SA, 3SA, 4SC et 3SC, une limite constructible pour les encorbellements possibles est indiquée en partie graphique afin de créer un volume permettant une certaine variation en façade moyennant des terrasses, balcons ou loggias rajoutés aux étages. Par contre le CMU et le COS maximum sont à respecter dans tous les cas.

d) Nombre de niveaux hors sol et sous-sol

Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol est repris sur la partie graphique du présent PAP.

e) Hauteurs de la construction à l'acrotère

La hauteur de la construction à l'acrotère est reprise sur la partie graphique du présent PAP.

f) Nombre d'unités de logement

Le nombre d'unités de logement des constructions est repris sur la partie graphique du présent PAP.

g) Type et disposition des constructions hors sol et en sous-sol

Les lots 4SA, 4SE, 3SE, 3SA, 4SC, 3SC correspondent à des constructions isolées, à savoir des immeubles collectifs d'habitation en forme compacte et relativement fermée.

Les lots 3SB1, 3SB2, 4SB1, 4SB2 correspondent à des maisons en bande, suivant le même alignement par lot.

Les lots 3SD et 4SD correspondent à des maisons jumelées (mitoyennes), suivant le même alignement en front de rue par lot.

#### h) Forme de la toiture

Les constructions seront dotées d'une toiture plate dont la géométrie sera conforme aux indications de la partie écrite du présent PAP.

#### i) Accès carrossable relatif aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation

Les rampes d'accès aux places de stationnement situées en sous-sol sont aménagées directement depuis les voiries d'accès. Un plan avec une proposition pour l'aménagement des emplacements de parking est intégré au rapport justificatif.

#### j) Les raccordements aux réseaux publics

La partie graphique reprend de manière schématique les tracés de l'approvisionnement et de l'évacuation (concernant l'eau, le gaz, l'électricité, chauffage urbain, télécommunication, eau de pluie, eaux usées). Le long de ces tracés seront localisés les raccordements individuels.

L'installation des différents réseaux (p.ex. trafos, boîtes de distribution, pompes) est intégrée au paysage de manière à ne pas nuire à l'image urbaine, p.ex. par des murets ou des haies le long des limites de propriété, ou alors intégrée dans les constructions-mêmes, ou alors combinée avec des éléments paysagés. Des installations isolées et non-intégrées ne sont pas autorisées. Les réglementations en vigueur concernant les distances minimales en matière de sécurité sont à respecter.

Un système de chauffage urbain est prévu avec des raccordements collectifs. Les locaux techniques nécessaires à cette fin seront prévus par bloc de construction et par phase de construction moyennant une servitude d'accès et de service. Les locaux techniques pour le chauffage urbain seront directement accessibles à partir de l'espace public.

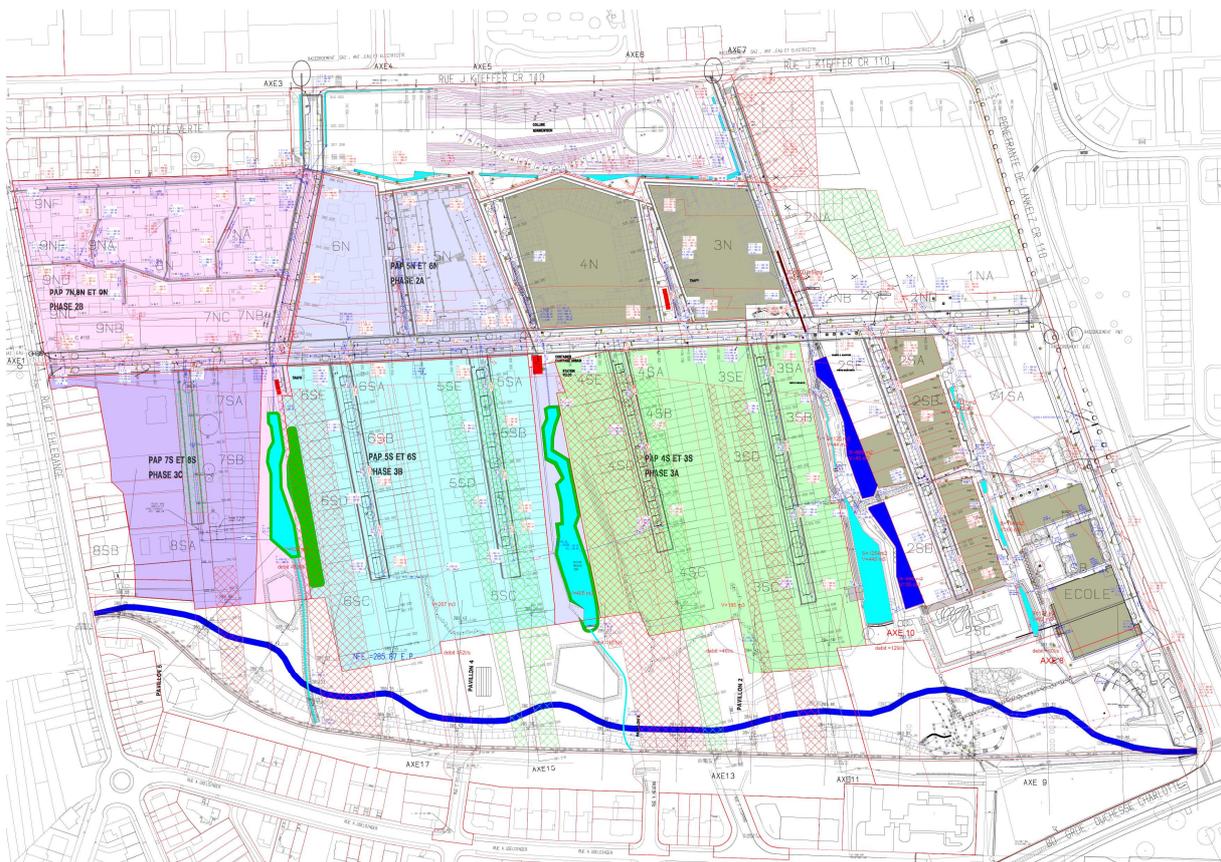
Sur le site de Nonnewisen les eaux pluviales sont séparées des eaux usées et rejetées avec retardement. Le réseau des eaux pluviales venant des terrains privés se greffant aux terrains publics sera à réaliser de préférence de manière visible. Les équipements prévus pour la gestion de l'eau (p.ex. canalisations de drainage, rigoles, bassins de rétention etc.) ne peuvent être entravés dans leur bon fonctionnement.

Le plan des infrastructures établi par Inca Ingénieurs Conseils Associés détaille le tracé des différentes canalisations.

#### k) Les limites constructibles et alignements obligatoires des dépendances

Les reculs avant, latéraux et arrière, ainsi que les distances à observer entre constructions sont repris au cas par cas sur la partie graphique du présent PAP. Les distances de recul sont mesurées perpendiculairement à partir du nu de la façade, compte non tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des escaliers extérieurs, des rampes, des balcons et autres installations.

Les dépendances des lots 3SD, 4SB-1 et 4SB-2 peuvent être localisées à l'arrière des parcelles, avec toutefois une préférence pour leur localisation à l'avant (îlot 4SB-1 et 4SB-2) ou pour l'intégration de leurs fonctions directement dans le volume principal (3SD).

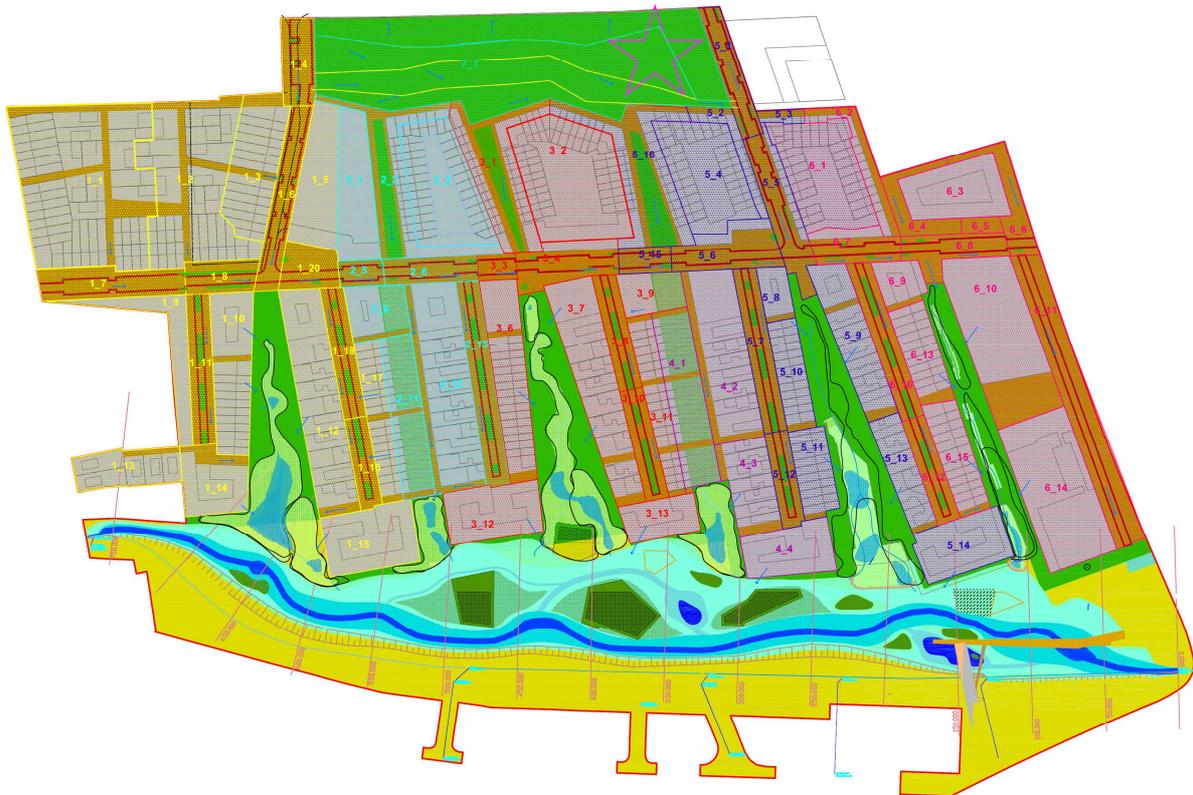


Plan d'infrastructures établi par Inca

Les locaux techniques nécessaires au bon fonctionnement des réseaux, les installations et les accès sont inclus dans la planification des différents lots et intégrés par phase de construction dans la planification des espaces extérieurs. Les servitudes d'usage et d'accès sont réglées en détail moyennant des conventions entre les parties concernées.

## 6. Gestion de l'eau

Conformément à la loi du 19 décembre 2008 relative à la protection et gestion des eaux, les principes de la conception des espaces publics extérieurs pour Nonnewisen sont fixés dans l'avant-projet sommaire « Parc du Centenaire, Stadtgärten und Wohnumgebung » du 30 novembre 2004 et définis pour ce PAP en particulier dans l'avant-projet détaillé. La conception des espaces extérieurs est indiquée globalement dans la partie graphique.



Plan avec le système de gestion d'eau de pluie établi par Inca

Le plan directeur définit pour Nonnewisen un concept de gestion de l'eau basé sur quatre hypothèses :

- Le Dipbach comme élément intégral du Parc de Centenaire est renaturé, de manière à rehausser le fond de cuve et à remodeler les surfaces le long du Dipbach pour mettre à disposition des surfaces de rétention. Le point de départ de la conception est la restauration d'un bon état écologique du Dipbach. Pour ce faire, on redonne de l'espace au Dipbach pour que même en cas de faibles précipitations, les flux puissent mouvoir dans des tracés relativement larges afin d'augmenter la surface de contact avec l'air (oxygène) et le sol (surfaces humides généreuses etc.).

- Les eaux de pluie s'écoulent dans Nonnewisen en surface ou proche de la surface pour être guidées après un stockage intermédiaire vers les surfaces à l'air libre prévues à cet effet.
- L'évacuation globale de la zone de projet Nonnewisen ne dépasse pas les valeurs actuelles, avec une valeur maximale de débit située sous la pénétrante de Lankels de 10m<sup>3</sup>/s. Parallèlement est définie la valeur maximale de l'afflux par le Dipbach en provenance du Sommett à 10m<sup>3</sup>/s. Ceci implique que la zone de projet mette à disposition des surfaces à capacité de rétention suffisante pour collecter et relâcher avec retardement les eaux de précipitation en provenance de Nonnewisen.
- L'afflux maximal vers le Dipbach de la zone de projet Nonnewisen ne dépasse pas l'afflux actuel en provenance de l'entière zone de 0,276m<sup>3</sup>/s (d.h. bei einem 5-jährigen Bemessungsereignis).

## 7. Bilan de surfaces

Dans la partie graphique sont marquées les surfaces attribuées au domaine public.  
Aucune surface à l'intérieur des différents lots n'est à céder à la commune.



- Espace vert privé
- Espace extérieur pouvant être scellé
- voie de circulation résidentielle / zone de rencontre
- chemin piéton / piste cyclable / zone piétonne
- Espace pouvant être dédié au stationnement
- Espace vert public

|                             |                           |
|-----------------------------|---------------------------|
| Surface propriété privée:   | 21.217 m <sup>2</sup>     |
| Surface propriété publique: | 15.248 m <sup>2</sup>     |
| Rues:                       | 2.584 m <sup>2</sup>      |
| Surface de parkings:        | 616 m <sup>2</sup>        |
| Trottoirs, espaces piétons: | 4.421 m <sup>2</sup>      |
| Espaces verts publics:      | 7.627 m <sup>2</sup>      |
| <br>Superficie totale:      | <br>36.475 m <sup>2</sup> |
| dont:                       | 58% privé                 |
|                             | 42% public                |

# Annexes

Extraits de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, articles 2 et 29.

Extrait du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », article 3.

Plan des infrastructures établi par INCA Ingénieurs Conseils associés sàrl

Tableau comparatif entre les prescriptions du PAG modifié, les cibles du plan directeur révisé et le PAP 2B

Partie graphique et écrite du PAG modifié

Schéma de répartition des lots entre la Ville d'Esch/Alzette et le Fonds pour le Développement du Logement et de l'Habitat

Extrait de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. Référence : loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et modifiant la loi communale modifiée du 13 décembre 1988, loi modifiée du 28 décembre 1988 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales, loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles et loi du 19 décembre 2008 relative à l'eau.

## Article 2. Objectifs

Les communes ont pour mission de garantir le respect de l'intérêt général en assurant à la population de la commune des conditions de vie optimales par une mise en valeur harmonieuse et un développement durable de toutes les parties du territoire communal par:

- (a) une utilisation rationnelle du sol et de l'espace tant urbain que rural en garantissant la complémentarité entre les objectifs économiques, écologiques et sociaux;
- (b) un développement harmonieux des structures urbaines et rurales, y compris les réseaux de communication et d'approvisionnement compte tenu des spécificités respectives de ces structures, et en exécution des objectifs de l'aménagement général du territoire;
- (c) une utilisation rationnelle de l'énergie, des économies d'énergie et une utilisation des énergies renouvelables;

- (d) le développement, dans le cadre des structures urbaines et rurales, d'une mixité et d'une densification permettant d'améliorer à la fois la qualité de vie de la population et la qualité urbanistique des localités;
- (e) le respect du patrimoine culturel et un niveau élevé de protection de l'environnement naturel et du paysage lors de la poursuite des objectifs définis ci-dessus;
- (f) la garantie de la sécurité, la salubrité et l'hygiène publiques.

Extrait de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. Référence : loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et modifiant la loi communale modifiée du 13 décembre 1988, loi modifiée du 28 décembre 1988 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales, loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles et loi du 19 décembre 2008 relative à l'eau.

Article 29. Contenu du plan d'aménagement particulier «quartier existant» et du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier».

(2) Le plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» est orienté par le schéma directeur tel que défini à l'article 7 de la présente loi et fixe les règles d'urbanisme et de lotissement de terrains.

Il se compose d'une partie écrite et d'une partie graphique. Le contenu des deux parties est arrêté par règlement grand-ducal.

Le schéma directeur peut être adapté ou modifié par le plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» à condition qu'une telle modification ou adaptation s'avère indispensable pour réaliser le plan d'aménagement particulier «nouveau quartier», respectivement pour en améliorer la qualité urbanistique, ainsi que la qualité d'intégration paysagère.

Pour chaque plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» dont la superficie du terrain à bâtir brut est supérieure ou égale à un hectare, il sera réservé une partie de 10% de la surface du terrain à bâtir net ou 10% des logements y construits à la réalisation de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, dont les conditions et les prix de vente, respectivement de location sont arrêtés dans la convention prévue à l'article 36 de la présente loi.

Tout projet d'aménagement particulier «nouveau quartier» doit être accompagné d'un rapport justificatif. Le contenu du rapport justificatif est précisé par règlement grand-ducal.

Au cas où le plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» ne couvre qu'une partie d'une zone destinée à être urbanisée, telle que définie par le plan

d'aménagement général, le rapport justificatif prévu à l'alinéa précédent doit préciser le schéma directeur de façon à ce que l'utilisation rationnelle et cohérente de l'ensemble des fonds reste garantie.

Extrait du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier «quartier existant» et du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.

### Art. 3. Le contenu du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»

Le plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» comprend une partie graphique et une partie écrite.

(1) En ce qui concerne l'aménagement du domaine privé, le plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» indique la délimitation et la contenance des lots ou parcelles. En ce qui concerne l'aménagement du domaine privé au sein des zones d'activités et des zones spéciales, le plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» indique la délimitation et la contenance des lots, parcelles ou îlots.

(2) Le plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» précise le mode d'utilisation du sol admissible dans la zone ou partie de zone, telle que définie par le plan d'aménagement général, et peut définir une mixité minimale, maximale ou fixe.

(3) Le plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» précise le degré d'utilisation du sol concernant l'aménagement du domaine privé.

#### 1. Il réglemente pour chaque lot ou parcelle:

- a) la surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés;
- b) les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions;
- c) les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions;
- d) le nombre de niveaux hors sol et sous-sol;
- e) les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère;
- f) le nombre d'unités de logement par construction;
- g) le type et la disposition des constructions hors sol et en sous-sol.

#### 2. Il réglemente pour chaque îlot:

- a) la surface construite brute, l'emprise au sol et la surface pouvant être scellée ;
- b) les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions ;
- c) les reculs des constructions par rapport aux limites de l'îlot ainsi que les distances à observer entre les constructions ;
- d) les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère.

3. Les prescriptions dimensionnelles des points 1. et 2. relatives au degré d'utilisation du sol définissent en principe des valeurs maximales. Elles peuvent également définir des valeurs minimales ou fixes.

4. Le plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» doit en outre régler :

- a) les formes, pentes et orientations des toitures;
- b) les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation;
- c) les surfaces destinées à recevoir des plantations;
- d) les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées;
- e) les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir;
- f) l'aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin.

5. Le plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» peut en outre désigner des zones respectivement des parties de zones où les constructions et aménagements doivent répondre, par rapport à l'esthétique, à la couleur et à l'emploi des matériaux, à des conditions déterminées afin de garantir un développement harmonieux de l'ensemble du quartier.

(4) Le plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» définit les fonds nécessaires à la viabilisation du projet. En outre, il définit les fonds destinés à être cédés au domaine public communal conformément à l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. L'aménagement détaillé des fonds nécessaires à la viabilisation du projet se fait en fonction du mode d'utilisation. Doivent être indiqués les remblais et déblais de terre, l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées y compris les bassins de rétention, les réseaux d'approvisionnement, ainsi que l'aménagement des espaces verts et des plantations à y prévoir. Le plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» peut, en outre, définir l'éclairage public, les installations techniques à créer, les matériaux à employer et le mobilier urbain.