

Référence: 17878/59c  
Le présent document appartient à ma décision  
d'approbation du: 09.02.2017  
Le Ministre de l'Intérieur  
  
Dan Kersch

## PARTIE ÉCRITE

### ART. 1. DÉFINITION DES DIFFÉRENTS ESPACES

#### 1.1 Délimitation et contenance des lots ou parcelles

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale d'environ 53,08 ares.

Servent de fond de plan à la partie graphique du présent PAP :

- le plan topographique réf. 20160353\_LP\_T001\_A du 01/04/2016 élaboré par le bureau Luxplan s.a.
- le plan de géomètre officiel réf. 2016048ESCH du bureau Terra G.O. du 13/10/2016.

La délimitation et la contenance des lots projetés sont également exprimées dans la partie graphique du PAP.

#### 1.2 Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public

Aucune partie du présent PAP ne sera cédée au domaine public.

### ART. 2. DÉFINITION DE L'UTILISATION DU SOL

#### 2.1 Mode d'utilisation du sol admissible

Le présent projet prévoit la construction d'une « structure provisoire d'accueil d'urgence pour demandeurs de protection internationale, déboutés de la procédure de protection internationale et bénéficiant d'une protection nationale ».

#### 2.2 Degré d'utilisation du sol concernant l'aménagement du domaine privé

Le degré d'utilisation du sol est repris dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot, dans la partie graphique.

#### 2.3 La surface construite brute et l'emprise au sol

La surface constructible brute maximale et l'emprise au sol maximale sont fixées dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol, dans la partie graphique.

#### 2.4 Le nombre d'unités de logement par construction

Le présent projet prévoit la construction d'une « structure provisoire d'accueil d'urgence pour demandeurs de protection internationale, déboutés de la procédure de protection internationale et bénéficiant d'une protection nationale » avec 75 chambres de 15m<sup>2</sup>, transformables en 38 unités de 30m<sup>2</sup> par des portes communicantes.

La structure d'accueil comprend des pièces de séjour, une cantine, des kitchenettes et des sanitaires partagées, des bureaux et une loge de concierge destinés au bon fonctionnement de cette structure d'accueil.



## **ART. 3. TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL**

### **3.1 Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions**

Les marges de reculs avant est de minimum sept mètres (7,00m) et maximum dix mètres (10,00m).

Les marges de reculs latérales minimales sont de trois mètres (3,00m).

Les marges de reculs sont mesurées dès le nu de la façade, compte non tenu des terrasses non couvertes et non fermées, des seuils, des perrons, des balcons (fermés latéralement ou non) et autres installations semblables.

### **3.2 Le type et la disposition des constructions hors sol et en sous-sol**

#### **Type de construction**

Le type de construction admis est défini dans la partie graphique du PAP.

#### **Disposition des constructions**

Les constructions hors sol et en sous-sol sont à implanter suivant les aires constructibles définies par le trait tillé rouge correspondant aux « limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé » dans la partie graphique.

#### **Alignement obligatoire**

La partie graphique du PAP prévoit l'alignement obligatoire des façades sur les segments indiqués par le trait tillé épais rouge correspondant à l'« Alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé ».

#### **Hauteur libre sous plafond**

Les locaux destinés au séjour prolongé de personnes devront avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins deux mètres et soixante centimètres (2,60 m).

Les pièces destinées au séjour temporaire de personnes devront avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins deux mètres et vingt centimètres (2,20 m).

### **3.3 Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol**

Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol est fixé sur la partie graphique.

### **3.4 Les hauteurs de la construction soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère**

#### **Hauteur de la construction**

La hauteur maximale à la corniche (hc) est fixée dans la partie graphique.

#### **Niveau de référence des constructions principales**

Le niveau de référence est calculé à partir de l'axe de la voie desservant projetée et le milieu de la façade principale de la construction principale.





### 3.5 Les formes, pentes et orientations des toitures

#### Forme des toitures

Les formes de toitures des constructions principales sont reprises dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol dans la partie graphique.

Toutes les toitures doivent être équipées des dispositifs de sécurité nécessaires pour les travaux de réparation et d'entretien.

Les toitures normalement accessibles doivent être pourvues de garde-corps.

#### Orientation des toitures

L'orientation des toitures des constructions principales est fixée sur la partie graphique.

### 3.6 L'aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin

#### Local poubelles

Les dépendances sont marquées par un trait-tillé bleu sur la partie graphique.

La hauteur à l'acrotère (ha) du local poubelles ne devra pas dépasser trois mètres cinquante (3,50 m).

## ART. 4. ESPACES DE STATIONNEMENT ET ACCÈS

### 4.1 Les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions

L'aménagement d'emplacements de stationnement n'est pas obligatoire dans le cadre du présent PAP.

## ART. 5. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS

### 5.1 Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé

La surface pouvant être scellée est fixée dans la case correspondante à la « surface de scellement du sol » dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot, dans la partie graphique.

L'espace extérieur pouvant être scellé pourra être scellé pour la réalisation des chemins d'accès nécessaires et comme terrasses et zones de loisirs. Les parties restantes sont à traiter comme espace vert privé.

### 5.2 Prescriptions relatives à la zone d'« espace vert privé » (EVp)

Afin de garantir une bonne intégration du PAP au paysage et au tissu urbain, les principes suivants concernant l'espace vert privé sont à respecter :

- avoir un maximum de surfaces perméables susceptibles d'accueillir une végétation spontanée à haute valeur écologique,





PAP «Structure d'accueil DPI, Esch- quai Neiduerf » – **Partie écrite**

- utiliser des plantations indigènes adaptées au site.
- des constructions légères et équipements de loisirs peuvent être aménagés

## **ART. 6. LES SURFACES DESTINÉES À RECEVOIR DES PLANTATIONS**

Aucune plantation n'est imposée dans le cadre du présent PAP. En cas de plantations, celles-ci devront être composées par des espèces indigènes.

## **ART. 7. PRESCRIPTIONS SUPPLÉMENTAIRES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER**

### **7.1 Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées**

#### **Remblais / Déblais**

Les matériaux utilisés pour les travaux de remblai de terrains tels que décombres, sables, graviers ou terreaux ne peuvent contenir ni des matières organiques, ni d'autres matières putrescibles.

#### **Murets, socles et clôtures**

Les limites du présent PAP peuvent être clôturées par des haies ou des grillages. La hauteur totale de ces clôtures ne pourra pas dépasser un mètre cinquante (1,50 m).

#### **Murs de soutènement**

Les murs de soutènement doivent faire l'objet d'une étude statique et une mise en œuvre selon les règles de l'art, afin de garantir leur stabilité et ne pas présenter de risque aux habitants.

### **7.2 Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir**

#### **Éléments naturels et constructions à conserver**

Un arbre remarquable présent sur le site devra être conservé. Celui-ci est repris par un cercle vert et un point rouge.

Le mur longeant la rue sera maintenu.

#### **Bâtiments à démolir**

Les constructions existantes présentes sur le site sont à démolir. Celles-ci sont reprises par un trait tillé gris correspondant au « Bâtiments à démolir » dans la partie graphique.

### **7.1 Gestion de l'eau de pluie et des eaux usées**

La gestion de l'eau du présent site sera réalisée à l'aide d'un système séparatif des eaux pluviales et des eaux usées. Les eaux pluviales sont dirigées vers un bassin de rétention en contrebas du site dans





PAP «Structure d'accueil DPI, Esch- quai Neiduerf » – **Partie écrite**

le recul antérieur des bâtiments. À l'intersection de la rue projetée avec la rue existante, les eaux pluviales sont raccordées à la canalisation existante des eaux pluviales. Les eaux usées sont également raccordées à la canalisation existante du système séparatif dans la rue de Neudorf.





## ANNEXES

- AVIS de la cellule d'évaluation du 12 décembre 2016 (réf. 17878/59C)**
- Terminologie**
- Documents fournis par l'administration du cadastre et de la topographie**
  - Extrait du plan topographique, échelle 1 : 5000
  - Extrait du plan cadastral, échelle 1 : 2 500
  - Tableau du relevé parcellaire
  - le plan de géomètre officiel
- Plan des Propriétaires (20160535\_PROP001\_20161110)**
- Annexes concernant la situation de droit – Commune de Esch-sur-Alzette**
  - Copie (extrait) de la partie graphique du plan d'aménagement général (PAG) en vigueur et sa légende
  - Copie (extrait) de la partie écrite du PAG en vigueur
  - Copie (extrait) du règlement des bâtisses en vigueur
- Certificat OAI**
- Plan de levée topographique**
- Version numérique de la partie graphique**



Annexe 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

Annexe II: Terminologie

**Acrotère**

On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.

**Alignement de voirie**

On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

**Alignement obligatoire**

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

**Auvent**

On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

**Avant-corps**

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.

**Balcon**

On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

**Car-port**

On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

**Clôture**

On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés.

On distingue trois types de clôtures:

- les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- les clôtures végétales (p.ex. haies).

**Comble**

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture d'un bâtiment.

**Construction**

On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

**Cote de niveau**

On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

**Dépendance**

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

**Étage en retrait**

On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

**Faîte/Faîtage**

On entend par faite ou faitage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

**Hauteur à la corniche**

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

**Hauteur à l'acrotère**

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

**Hauteur du socle**

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservant. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

**Îlot**

On entend par îlot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.



**Limite de surface constructible**

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

**Logement**

On entend par logement 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.

**Logement intégré**

On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

**Loggia**

On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

**Lot**

On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

**Maison bi-familiale**

On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

**Maison en bande**

On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

**Maison jumelée**

On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

**Maison plurifamiliale**

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

**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.

**Niveau naturel du terrain**

On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

**Nombre d'étages**

On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

**Nombre de niveaux**

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds pour lesquels il n'y a pas ou peu de différence de niveau d'altitude des planchers, alors que les plafonds peuvent être

distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu'ils laissent. Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur en dessous du terrain naturel.

#### **Niveau plein**

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

#### **Parcelle**

On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

#### **Profondeur de construction**

On entend par profondeur de construction, la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

#### **Recul**

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.

Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

#### **Terrasse**

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

On distingue:

- la terrasse accolée à un bâtiment;
- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ;
- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

#### **Voie desservant**

On entend par voie desservant toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle, à un lot ou à une construction.

#### **Voie publique**

On entend par voie publique les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.