



OBJET :	<p align="center">PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER</p> <p align="center">"RUE DE LUXEMBOURG"</p> <p align="center">À ESCH-SUR-ALZETTE</p> <p align="right">PARTIE ECRITE REGLEMENTAIRE Modifiée selon avis 16994/59C</p>
COMMUNE :	<p align="right">ESCH-SUR-ALZETTE</p>
PARCELLES :	<p align="right">N° 3144 / 17846 ET N° 3144 / 17845 SECTION A D'ESCH-NORD</p>
MAITRES DE L'OUVRAGE :	<p align="right">PAJO S.A. IMMOBILIERE SECS C/O PAUL SCHULTE 6, KLEESGRENDCHEM L-4164 ESCH/ALZETTE</p>
PROPRIETAIRE :	<div data-bbox="523 1256 1040 1529" style="border: 1px solid blue; padding: 5px; width: fit-content;"> <p>Référence: <u>16994/59C</u></p> <p>Le présent document appartient à ma décision d'approbation du: <u>04.07.2014</u></p> <p align="center">Le Ministre de l'Intérieur</p> <p align="center"> Dan Kersch</p> </div> <p align="right">EDOUARD FEIPEL 31, UM ECKER 5489 EHNEN</p>
CONCEPTION :	<div data-bbox="582 1590 893 1904" style="font-size: 2em; color: blue;">  </div> <p align="right">ESPACE ET PAYSAGES 12, AVENUE DU ROCK 'N' ROLL L - 4361 ESCH-SUR-ALZETTE TEL : 26 17 84 FAX : 26 17 85 E-MAIL : INFO@ESPACEPAYSAGES.LU</p>
DATE :	<p align="right">14 AVRIL 2014</p>

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER**« RUE LÉON METZ »**

À ESCH-SUR-ALZETTE

Commune d'ESCH-SUR-ALZETTE

PARTIE ECRITE REGLEMENTAIRE

Sommaire

Art. 1 – But et portée du règlement	3
Art. 2 – Définition des documents graphiques	3
Art. 3 – Affectations.....	4
Art. 4 – Disposition des constructions	4
Art. 5 – Nombre de niveaux	4
Art. 6 – Toitures	4
Art. 7 – emplacements de stationnement	4
Art. 8 – Remblai et déblai	6
Art. 9 – Réglementation pour les espaces privés	6
Art. 10 – Servitudes	7
Art. 11 – Remarque générale	8
Art. 12 – Tableau récapitulatif	8

Art. 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.

La zone concernée est classée dans le Plan d'Aménagement Général de la commune d'Esch-sur-Alzette comme « secteur urbanisé II ».

Pour tout ce qui n'est pas défini par le présent règlement, la partie écrite du Plan d'Aménagement Général et le règlement sur les bâtisses en vigueur de la commune d'Esch-sur-Alzette restent d'application.

La surface de ce projet d'aménagement particulier est de 19,97 ares. La surface totale du lot 01 est de 9,76 ares, celle du lot 02 est de 10,21 ares. Aucune cession à la commune n'est prévue.

Art. 2 – DEFINITION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES**2.1 – PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER ET COUPES**

Le projet d'aménagement particulier, et les règles d'urbanisme concordantes présentent un document à caractère réglementaire.

2.2 – PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les reculs et les dimensions des zones constructibles sont définies dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

En cas de discordance ou en cas de différences dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, il y a lieu de se référer à l'une des deux situations possibles :

- a. si les reculs effectifs se trouvent inférieurs aux reculs imposés par le projet d'aménagement particulier, les reculs des zones constructibles sur les parcelles restent en vigueur ; les limites et dimensions des zones constructibles sont à reconsidérer.
- b. si les reculs effectifs se trouvent supérieurs aux reculs imposés par le projet d'aménagement particulier, les limites et dimensions minimales et maximales des zones constructibles sont strictement à respecter ainsi que les alignements définis par le projet d'aménagement particulier.

Art. 3 – AFFECTATIONS

Le lot 01 est destiné à une maison en bande de type bifamilial, reprenant ainsi deux logements et une aire de jeux privés, et peut accueillir une crèche. La maison existante sur le lot 01 est à conserver.

Le lot 02 prévoit la construction d'une maison en bande de type plurifamilial, destinée au logement, et peut accueillir des professions libérales.

Sont à prévoir, min. 1 studio, min. 2 logements avec 1 ou 2 chambres et min. 1 logements à 3 chambres sur le lot 02.

Art. 4 – DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de la construction est indiquée dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des pointillés rouges (limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé).

Les distances de recul (antérieures, postérieures et latérales) des constructions sont fixées suivant la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Les limites maximales de caves et de parking souterrains sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines).

Art. 5 – NOMBRE DE NIVEAUX

La partie graphique du projet d'aménagement particulier précise pour chaque lot le nombre de niveaux suivants :

LOT 01 :

- **II + 1 C** définissant 2 niveaux pleins + 1 niveau sous combles, correspondants au gabarit défini ci-après ;

LOT 02

- **III + 2 S** définissant 3 niveaux pleins + 2 niveaux en sous-sol, correspondants au gabarit défini ci-après ;
- **III + 1 C + 2 S** définissant 3 niveaux pleins + 1 niveau sous combles + 2 niveaux en sous-sol, correspondants au gabarit défini ci-après ;

Art. 6 – TOITURES

Une toiture de 2 à 4 pans est autorisée (inclinaison 35°- 40°). La toiture des bâtiments projetés doit s'adapter aux hauteurs de la corniche ainsi que du faitage de la maison existante directement adjacente (8, rue Léon Metz).

Art. 7 – EMBLEMES DE STATIONNEMENT

Les dimensions minimales des places de stationnement sont de 2,5 mètres x 5,0 mètres, respectivement de 3,50 mètres x 5,00 mètres pour les emplacements destinés à des personnes à

mobilité réduite. En cas d'emplacements non perpendiculaires à la voie publique, les dimensions seront à fixer avec les services communaux.

Les garages construits au niveau du terrain dans les cours à usage commercial et artisanal doivent être couverts autant que techniquement possible d'une verdure extensive.

Les garages souterrains dans les cours d'habitation doivent être suffisamment couverts de verdure en surface. De plus, la plantation d'arbustes doit être garantie. A cette fin, il faut y prévoir une couche de terre arable d'une épaisseur de 60 centimètres au moins.

Dans les maisons unifamiliales existantes, la suppression de surfaces habitables dans le but d'y aménager un garage n'est pas autorisable.

Lors de la construction de garages collectifs (supérieurs ou égaux à 3 unités), ou de garages avec système d'ascenseur, les ouvertures des portes de garage peuvent excéder la largeur de 3 mètres. Dans ce cas ces ouvertures peuvent occuper une largeur équivalente à 50% de la largeur de la façade avec un maximum de 6 mètres. Cependant une autorisation pour une telle ouverture ne pourra être donnée que sur avis positif des services compétents de la Ville d'Esch-sur-Alzette, si l'aspect architectural général de l'immeuble n'est entravé et si les contraintes de la circulation sur la voie publique ne s'y opposent.

D'autre part, pour des raisons d'accès commode aux garages, un recul dans les parois intérieures du bâtiment peut être exigé.

Dans les cas où des systèmes mécaniques spécialisés (ascenseurs, plateformes coulissantes, plaques tournantes, etc.) sont proposés pour aménager des parkings, des informations supplémentaires détaillées peuvent être demandées.

Nombre d'emplacements : Pour des raisons évidentes, tout emplacement (voitures et vélos) prévu par le demandeur doit être techniquement réalisable et également utilisable afin de répondre aux commodités des futurs utilisateurs. Dans la demande de permis de construire pour une nouvelle construction ou une transformation comportant une augmentation du nombre de logements ou commerces le nombre d'emplacements pour **voitures** est fixé comme suit:

- 1,5 emplacement par logement à construire ou à aménager
- 1 emplacement pour 40 mètres carrés de surface nette de commerce
- 1 emplacement pour 40 mètres carrés de surface nette de bureaux
- 1 emplacement pour 20 mètres carrés de surface nette de restauration
- 1 emplacement pour 70 mètres carrés de surface nette d'artisanat

Pour les cas de figure non relevés ci-devant, le nombre d'emplacements pour voitures sera fixé sur avis du service Génie-Civil compétent.

Dans les cas où l'aménagement de garages privés n'est pas réalisable, une taxe dont le montant sera défini par un règlement sur les taxes publiques de la Ville d'Esch/Alzette est à payer à titre de compensation.

Dans la demande de permis de construire pour une nouvelle construction ou une transformation comportant une augmentation du nombre de logements ou commerces le nombre d'emplacements pour **vélos** est fixé comme suit:

- 1 emplacement par logement à construire ou à aménager
- 1 emplacement pour 40 mètres carrés de surface nette de bureaux

Ces emplacements doivent être prévus et réalisés en dehors de la voirie publique. Dans les 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

Art. 8 – REMBLAI ET DEBLAI

Tous travaux de déblai et de remblai sont soumis à l'obligation d'être couverts, avant leur commencement, par une autorisation.

Lors de travaux de construction ou de reconstruction, le bourgmestre pourra exiger que la configuration du terrain soit sauvegardée ou modifiée dans l'intérêt du voisinage ou du site. Les murs de soutènement pourront faire l'objet de prescriptions d'ordre esthétique. Les matériaux utilisés pour les travaux de remblais de terrains tels que décombres, sable, graviers ou terreau, ne peuvent contenir ni des matières organiques, ni d'autres matières putrescibles. Toutes les modifications apportées au niveau naturel du terrain à bâtir sont sujettes à autorisation et doivent être indiquées dans les plans de construction.

Art. 9 – REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES

9.1 – SURFACES SCHELLES

La surface scellée maximale du lot 01 est égale à 522,00 m², et se compose du bâtiment, des accès carrossables et piétons, des emplacements de parking ainsi que de la cour intérieure. La surface scellée max. du lot 02 est égale à 525,00 m², et se compose du bâtiment et des emplacements de parking, ainsi qu'une aire réservée à l'accès piéton.

9.2 – MATERIAUX DE FACADES

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.

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

9.3 – MATERIAUX DE REVETEMENTS EXTERIEURS

Les différents matériaux sont à indiquer sur le plan de la demande d'autorisation de bâtir. Les accès carrossables et piétons vers le garage et la maison peuvent être scellés dans le respect de la surface scellée maximale autorisée pour le lot. Les terrassements et modelage du terrain des espaces verts privés indiqués dans la partie graphique devront être réalisés en même temps que la construction projetée.

9.4 – PLANTATIONS DANS LES ESPACES VERTS PRIVES

Les surfaces pouvant recevoir des plantations sont marquées comme espace vert privé dans la partie graphique du présent projet d'aménagement particulier. Seules sont autorisées des espèces de plantes indigènes en ce qui concerne les haies, les arbres et les arbustes.

9.5 – CLOTURES, HAIES, MURETS, PALISSADES

Les espaces libres entre les alignements de façade sur rue et les alignements de la voie doivent être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur inférieure à 61 centimètres, sur lesquels on peut superposer un grillage d'une hauteur inférieure à 150 centimètres. La hauteur des socles ou des murets entre jardinets de façade jusqu'à l'alignement postérieur des constructions ne devra pas dépasser 60 centimètres et celle du grillage superposé 150 centimètres.

La hauteur des murs de clôture à établir sur la limite séparative entre deux propriétés derrière l'alignement postérieur des constructions ne pourra excéder 1 mètre entre jardins.

Si le mur de clôture est remplacé par une palissade en bois ou une autre clôture, la hauteur de celle-ci ne pourra pas dépasser 2 mètres. Il pourra atteindre 2,60 mètres dans les cours d'habitation à proximité des immeubles jusqu'à une profondeur de 3,50 mètres à partir de l'alignement moyen des façades postérieures des maisons adjacentes. Il pourra atteindre 2,60 mètres entre cour à usage d'habitation et cour à usage commercial et entre deux cours à usage commercial. La hauteur sera toujours mesurée à partir du terrain présentant le niveau le plus élevé.

9.6 – DEPENDANCES DANS LES COURS D'HABITATION

Derrière les immeubles peuvent être autorisés des abris de jardin à un niveau jusqu'à une surface de 9 mètres carrés, pourvu qu'une hauteur de gouttière maxima de 2,40 mètres et une hauteur de faitage maxima de 3,60 mètres ne soient pas dépassées et qu'ils s'intègrent dans la configuration de l'entourage. Ils ne doivent servir ni à l'habitat, ni à une occupation artisanale ou commerciale. Le taux d'occupation de l'espace de verdure est par ailleurs à respecter. La distance jusqu'à l'immeuble principal doit être au moins de 4 mètres. Les marges latérale et postérieure d'au moins 2,50 mètres peuvent être supprimées pour des dépendances construites de part et d'autre de la limite de propriété latérale et postérieure.

Art. 10 – SERVITUDES

Le lot 01 est touché par une servitude de passage pour l'accès au garage souterrain du lot 02. En outre une servitude le long de la limite du lot 02 donne le droit de stationnement aux jouissants du lot 01.

Art. 11 – REMARQUE GENERALE

L'aménagement des espaces privés et publics, feront l'objet de plans ultérieurs détaillés pour autorisation auprès du Collège Echevinal.

Le lotisseur se conformera strictement aux prescriptions des instances compétentes¹ pour la construction des voiries, des places de verdure, des canalisations, l'installation de l'éclairage public, la mise en souterrain des réseaux électriques, de téléphone, d'antenne collective et de gaz.

Art. 12 – TABLEAU RECAPITULATIF

LOT	Surface lot (m ²)	Surface niveaux (m ²) NIV I	Surface niveaux (m ²) NIV II	Surface niveaux (m ²) NIV III	Surface combles (m ²)	Emprise au sol de la construction (m ²)	Surface constructible brute (m ²)	Surface scellée (m ²)	COS	CUS	CSS
1	976,00	205,50	205,50		143,85	205,50	554,85	522,00	0,21		0,53
2	1021,00	333,00	333,00	227,00	233,10	333,00	1126,10	525,00	0,33		0,51
TOTAL	1997,00	538,50	538,50	227,00	376,95	538,50	1680,95	1047,00	0,27	0,84	0,52

1 Administration de la Gestion de l'Eau, Administration des Ponts et Chaussées, Ministère de l'Intérieur et à la Grande Région, Ministère du Développement Durable et des Infrastructures, Administration Communale d'Esch-sur-Alzette, et les différents gestionnaires pour les réseaux d'infrastructures.

