


OBJET :	<p style="text-align: center;"><b>PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER</b>  <b>"OP DER GOAR"</b>  <b>À ESCH-SUR-ALZETTE</b></p> <p style="text-align: right;">PARTIE ECRITE REGLEMENTAIRE  MODIFIE SELON AVIS 16718/59C</p>
COMMUNE :	<p style="text-align: right;"><b>ESCH-SUR-ALZETTE</b></p>
PARCELLES :	<p style="text-align: right;">N° 10/5010, N° 10/5011 ET N° 10/5012  SECTION C D'ESCH-SUD</p>
MAITRES DE L'OUVRAGE :	<p style="text-align: right;"><b>VILLE D'ESCH-SUR-ALZETTE</b>  B.P. 145  L-4002 ESCH-SUR-ALZETTE</p> <p style="text-align: right;"><b>SOCIETE NATIONALE DES CHEMINS DE FER LUXEMBOURGEOIS</b>  9, PLACE DE LA GARE  L-1616 LUXEMBOURG</p>
PROPRIETAIRES :	<p style="text-align: right;"><b>DOMAINE DE L'ETAT</b>  <b>SOCIETE NATIONALE DES CHEMINS DE FER LUXEMBOURGEOIS</b></p>
CONCEPTION :	<p style="text-align: right;"><b>ESPACE<sup>ET</sup> PAYSAGES</b>  12, AVENUE DU ROCK 'N' ROLL  L - 4361 ESCH-SUR-ALZETTE-SUR-ALZETTE  TEL : 26 17 84  FAX : 26 17 85  E-MAIL : INFO@ESPACEPAYSAGES.LU</p> 
DATE :	<p style="text-align: right;"><b>21 NOVEMBRE 2012</b></p>

**PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER**  
**« OP DER GOAR »**

À ESCH-SUR-ALZETTE

**Commune d'ESCH-SUR-ALZETTE**

PARTIE ECRITE REGLEMENTAIRE

Sommaire
----------

<b>Art. 1 – But et portée du règlement .....</b>	<b>3</b>
<b>Art. 2 – Définition des documents graphiques .....</b>	<b>3</b>
<b>Art. 3 – Affectations .....</b>	<b>4</b>
<b>Art. 4 – Disposition des constructions.....</b>	<b>4</b>
<b>Art. 5 – Dérogation au règlement PAG .....</b>	<b>4</b>
<b>Art. 6 – Nombre de niveaux.....</b>	<b>4</b>
<b>Art. 7 – Toitures.....</b>	<b>5</b>
<b>Art. 8 – Façades .....</b>	<b>5</b>
<b>Art. 9 – Remarque générale.....</b>	<b>5</b>
<b>Art. 10 – Servitudes conventionnelles.....</b>	<b>6</b>
<b>Art. 11 – Tableau récapitulatif.....</b>	<b>6</b>

## Art. 1 – But et portée du règlement

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 1 » et « secteur d'équipements publics ».

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 31,70 ares.

La surface totale des lots est de 31,70 ares.

## Art. 2 – Définition des documents graphiques

### 2.1 – PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

Document à caractère réglementaire (planche n°1) présentant le projet d'aménagement particulier, et les règles d'urbanisme concordantes.

### 2.2 – COUPES

Document à caractère indicatif (planche n° 2) présentant le gabarit maximum de l'aménagement en profil des lots privés.

### 2.3 – 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 projet d'aménagement particulier prévoit la construction d'une auberge de jeunesse sur le lot 01. Le lot 02 accueillera le nouveau hall d'attente pour les voyageurs en transit de la gare ferroviaire et les surfaces administratives y afférentes. Les lot 01 et 02 peuvent accueillir des commerces, des établissements de restauration ainsi que des bars et cafés.

### Art. 4 – Disposition des constructions

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

### Art. 5 – Dérogations au règlement PAG

Conformément à l'article 108bis, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le présent règlement soumet à dérogation aux articles **16.1.** (surface constructible des parcelles) et **17.1.** et **17.2.** (profondeur des constructions) de la partie écrite du PAG de la commune d'Esch-sur-Alzette concernant les parcelles situées en « Secteur Urbanisé 1 ».

En conséquence, pour le présent projet d'aménagement particulier, les prescriptions suivantes sont à respecter :

#### LOT 01

- la surface constructible du lot est de **max.** 100% de la surface du lot
- la profondeur **maximale** de la construction est de 19,50 m.

#### LOT 02

- la profondeur **maximale** de la construction est de 15,50 m

### Art. 6 – Nombre de niveaux

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

#### LOT 01

- I, définissant 1 niveau plein, correspondant aux gabarits définis dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier ;
- II, définissant 2 niveaux pleins, correspondant aux gabarits définis dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier ;
- VI, définissant 6 niveaux pleins, correspondant aux gabarits définis dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

#### LOT 02

- I, définissant 1 niveau plein, correspondant aux gabarits définis dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier ;
- VI, définissant 6 niveaux pleins, correspondant aux gabarits définis dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

## **Art. 7 – Toitures**

Les immeubles seront réalisés avec une toiture plate.

Toutes les toitures plates peuvent être aménagées en toiture verte et / ou toiture-terrasse.

La construction de superstructures destinées à abriter exclusivement les installations techniques est possible :

- si elles sont regroupées et qu'elles observent un retrait d'au moins 2 mètres par rapport aux façades du dernier étage,
- si leur hauteur maximale ne dépasse pas 3,5 mètres du niveau de l'acrotère correspondant,
- si elles sont intégrées dans le concept architectural.

## **Art. 8 – FAÇADES**

Les matériaux de façades devront être choisis de façon à ne pas heurter l'homogénéité de l'ensemble. Une partie de la façade pourra être traitée autrement, soit par un revêtement de teinte différente, soit par d'autres matériaux. Les différents matériaux sont à indiquer sur le plan de la demande d'autorisation de bâtir. La commune d'Esch-sur-Alzette se réserve le droit de présentation d'un échantillon du ou des matériaux projetés avant toute mise en œuvre.

## **Art. 9 – Remarque générale**

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 compétentes<sup>1</sup> pour la construction des voiries, du bassin de rétention, 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.

<sup>1</sup> 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

**Art. 10 – Servitudes conventionnelles**Servitude de type urbanistique conventionnelle

Dans l'espace extérieur, accessible au public, la Ville d'Esch-sur-Alzette peut, avec l'accord des propriétaires, aménager des équipements d'intérêt général et des éléments tel que :

- espaces verts
- aire de stationnement de taxi
- Kiss'n'Ride / dépose minute
- mobilier urbain
- piste cyclable
- terrasses etc.

En outre, l'accès des véhicules de livraison à l'auberge de jeunesse et à la gare doit être garanti. Les droits, obligations et conditions en rapport avec les aménagements et l'accès cités ci-avant seront fixés par une/des convention(s) à établir entre la Ville d'Esch-sur-Alzette et les propriétaires du terrain.

Il est à préciser que le terrain ferroviaire de l'Etat ne peut être grevé d'une servitude proprement dite.

**Art. 11 – Tableau récapitulatif**

LOT	Surface lot (m <sup>2</sup> )	Surface niveaux (m <sup>2</sup> ) NIV I à VI	Surface niveaux (m <sup>2</sup> ) NIV II	Surface niveaux (m <sup>2</sup> ) NIV III à VI	Emprise au sol de la construction (m <sup>2</sup> )	Nombre de niveau bâtiment principal	STHO (m <sup>2</sup> )	Surface scellée	COS	CUS	CSS
1	946,00	946,00	731,50	556,00	946,00	6,00	3901,50	946,00	1,00		1,00
2	2224,00	972,00	857,00	857,00	972,00	6,00	5257,00	2224,00	0,44		1,00
<b>TOTAL</b>	<b>3170,00</b>	<b>1918,00</b>	<b>1588,50</b>	<b>1413,00</b>	<b>1918,00</b>	<b>12,00</b>	<b>9158,50</b>	<b>3170,00</b>	<b>0,72</b>	<b>2,89</b>	<b>1,00</b>

Référence: 16718/59C

Le présent document fait partie du projet  
ayant fait l'objet de ma décision  
d'approbation du: 14.02.2013  
Le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région



Jean-Marie HALSDORF