

O09\_AD\_RX\_4196\_1.5 PE  
Luxembourg, le 14/02/2018

---

Projet de plan d'aménagement particulier – Partie écrite  
PAP PORTAL EENT – Esch sur Alzette

---

Référence: <u>18/169/59c</u>
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: <u>27.04.2018</u>
Le Ministre de l'Intérieur

Dan KERSCH

Projet d'Aménagement Particulier  
«PORTAL EENT» Esch sur Alzette  
Partie écrite

1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles.....	4
2. Degré d'utilisation des sols.....	4
3. Affectation des lots.....	4
4. Portée du règlement.....	4
4.1 Hauteur des constructions.....	5
4.2 Aménagement des marges de reculement.....	5
4.3 Construction de garages collectifs.....	5
4.4 Toits et superstructures.....	5
4.5 Saillies, balcons et loggias.....	5
5. Domaine Privé.....	5
5.1 Aménagement des espaces verts privés.....	5
5.2 Développement harmonieux des structures urbaines.....	5
5.3 Développement d'une mixité et d'une densification.....	5
6.1 Gestion des eaux pluviales et des eaux usées sur le site.....	6
7. Domaine Public.....	6
7.1 Aménagement des espaces verts publics.....	6
7.2 Concept de gestion des eaux pluviales.....	6
7.3 Cession.....	6

**Projet d'Aménagement Particulier**  
**«PORTAL EENT » Esch sur Alzette**  
**Partie écrite**

Le présent PAP a été élaboré conformément :

à la loi du 3 mars 2017 dite Omnibus, portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;

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 ;

à la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles ;

à la loi du 19 décembre 2008 relative à l'eau ;

aux parties graphique et écrite du PAG d'Esch sur Alzette, actuellement en vigueur et

au règlement sur les bâtisses d'Esch sur Alzette, actuellement en vigueur, sauf les spécifications contraires définies au présent PAP.

## 1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles

Le présent PAP comprend : les parcelles inscrites au cadastre d'Esch-Nord, section A, sous les numéros

1570/9774 (1a 30ca);

1570/9773 (1a 20ca);

1565/15052 (1a 40ca);

1566/14977 (13a 60ca);

1565/15114 (14a 85ca);

1570/15115 (10a 54ca);

1572/14028 (10a 59ca)

situées au coin de l'avenue Victor Hugo et du boulevard Prince Henri

Contenance totale du PAP : 53a 48ca

Surface à céder au domaine public communal : néant - infrastructure existante

Terrain surface nette : 53a 48ca

La délimitation et la contenance des nouveaux lots ou parcelles sont reprises dans la partie graphique, document «O09\_PA\_PP2\_GE01E»

(Annexe 1 : plan cadastre 1/2500 et Mesurage cadastral 1/500)

## 2. Degré d'utilisation des sols

Le projet PAP couvre les zones d'utilisation des sols : Secteur urbanisé I (périmètre 1) selon le plan d'aménagement général de la ville d'Esch sur Alzette en vigueur.

## 3. Affectation des lots

Lot unique: Destiné aux habitations ainsi qu'aux activités de commerce, de service et d'artisanat, des établissements socio-culturels et des équipements de service public.

Le lot est subdivisé dans les sous-lots suivants :

Lot A1 immeuble, 1 à 7 niveaux avec une SCB de 8100m<sup>2</sup>

Lot A2 dépendance 1 niveau avec une SCB de 56m<sup>2</sup>

Lot A3 immeuble avec 3 niveaux avec une SCB de 1875m<sup>2</sup>

Lot A4 immeuble avec 4 niveaux avec une SCB de 1425m<sup>2</sup>

Soit un total de SCB de 11.456m<sup>2</sup>

Le lot A0 constitue le socle des autres immeubles et abrite les parkings et locaux techniques au sous-sol. Du à la topographie existante le lot AO est constitué au maximum de 2 niveaux pleins et de 2 niveaux de sous-sol avec une SCB supplémentaire de 8.768m<sup>2</sup>. La réalisation des sous-sols ainsi que les nombre de sous-sol est optionnelle.

Le lot AT couvre un étage technique superposé au lot A1 et est destiné à abriter les installations techniques de l'immeuble.

Surface totale de SCB (y compris les parkings semi enterrés) : 20.224 m<sup>2</sup>

## 4. Portée du règlement

Le règlement sur les bâtisses et le règlement sur les secteurs urbanisés de la Ville d'Esch sur Alzette sont applicables dans la mesure où ils comportent des dispositions qui ne sont pas définies dans la partie écrite ou la partie graphique du présent PAP.

#### 4.1 Hauteur des constructions.

L'article 2 du règlement sur les bâtisses, hauteurs des corniches, est défini dans la partie graphique. Les hauteurs à l'acrotère sont définies par rapport à un niveau de référence : niveau 297.15 = 0.00

#### 4.2 Aménagement des marges de reculement.

L'article 9 du règlement sur les bâtisses, aménagement des marges de reculement, est remplacé par les indications reprises dans la partie graphique.

#### 4.3 Construction de garages collectifs.

L'article 12.1.5 du règlement sur les bâtisses, l'implantation et la largeur des entrées et sorties au parking souterrain est définie dans la partie graphique.

#### 4.4 Toits et superstructures.

Les toitures seront des toitures plates. Les superstructures ponctuelles de la construction, tels que cabanons d'ascenseurs, équipements techniques et équipements de conditionnement d'air doivent s'inscrire dans le gabarit « Etage technique » défini dans la partie graphique.

#### 4.5 Saillies, balcons et loggias.

Les articles 5.7 ; 5.8 ; 6.1 ; 6.2 et 6.3 du règlement sur les bâtisses, saillies sur les alignements de façade du côté rue et du côté cour sont définis comme suit :

La réalisation de saillies, avant-corps, balcons et auvents est autorisée librement :

- Dans les limites des surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé indiqués en partie graphique ;

En dehors de ces limites, la réalisation de saillies, avant-corps, balcons et auvents est autorisée à condition :

- Que la saillie, l'avant-corps ou l'auvent ne dépasse pas 1m par rapport aux limites des surface constructibles définis dans la partie graphique du PAP ;

Les saillies et avant corps sont à prendre en compte dans le calcul de la surface construite brute.

La toiture des avant-corps peut être aménagé sous-forme de toiture terrasse.

*(Annexe : Règlement sur les bâtisses de la Ville d'Esch sur Alzette ; conseil communal 08.05.2009)*

## 5. Domaine Privé

### 5.1 Aménagement des espaces verts privés

Les nouvelles plantations seront d'espèces indigènes.

### 5.2 Développement harmonieux des structures urbaines

L'espace piéton central relié à l'espace public sera librement accessible. Le passage de la rue Victor Hugo vers le site aura une largeur généreuse pour le passage à mobilité douce. La largeur minimale de ce passage sera de 4 mètres.

### 5.3 Développement d'une mixité et d'une densification

#### 5.3.1 Mixité de logements

Les maisons unifamiliales peuvent seulement être implantées sur le lot A3.

Afin de garantir une mixité équilibrée de logements dans le quartier, le projet architectural devra respecter les conditions suivantes :

### Lot A3 :

Le lot A3 comportera des maisonnettes unifamiliales – min 3 chambres

### Lots A1 et A4

Minimum 27 studios ;

Minimum 6 appartements à 1 chambre

Minimum 16 appartements à 2 chambres

Minimum 4 appartements à 3 chambres ou plus

#### 5.3.2 Qualité architecturale

75% des surfaces des toitures des lots A1c, A1d, A2 A3 et A4 seront traitées en toiture vertes. Les locaux techniques localisés sur le lot A1g ne devront pas être traité en toiture verte.

Tout étage technique est à doter d'une façon identique à celles des niveaux accueillant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes.

#### 6.1 Gestion des eaux pluviales et des eaux usées sur le site

Les eaux de pluie seront acheminées soit en surface soit sous dalle dans un bassin de rétention sous-terrain au niveau des jardins des maisonnettes pour être déversé dans un bassin ouvert avant d'être acheminées dans le réseau public au niveau du Boulevard Prince Henri.

Les eaux usées seront collectées sous dalle pour être raccordé au canal public au niveau du Boulevard Prince Henri où de la rue Victor Hugo.

## 7. Domaine Public

### 7.1 Aménagement des espaces verts publics

Non applicable

### 7.2 Concept de gestion des eaux pluviales

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 et seront raccordés au réseau existant du boulevard Prince Henri.

### 7.3 Cession

Comme il s'agit d'un projet qui s'inscrit dans un milieu urbanisé existant, il n'y aura pas de cession au domaine public.

Luxembourg le 13 février 2018