

OBJET :

# PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER NOUVEAU QUARTIER

LIEU-DIT « RUE DE NEUDORF »

À ESCH-SUR-ALZETTE

PARTIE ECRITE REGLEMENTAIRE

MODIFIÉE SELON AVIS 18512/59C

COMMUNE :

ESCH-SUR-ALZETTE

PARCELLES :

N°1555/4754, N°1552/3875, N°1552/4020, N°1552/3877, N°1552/3948

MAITRES DE  
L'OUVRAGE :

**MEL-IMMO LUX**  
**2-4 RUE DU NORD**  
**L-2229 LUXEMBOURG**

PROPRIETAIRES :

**VIDEIRA DE FRIAS ADERITO,**  
**SIUDA TANIA MICHELINE**

DATE :

14 MAI 2019

CONCEPTION :



**ESPACE ET PAYSAGES**

URBANISME / CADRE DE VIE / ENVIRONNEMENT

12, AVENUE DU ROCK'N ROLL

L-4361 ESCH-SUR-ALZETTE

TEL : 26 17 84

FAX : 26 17 85

@ : INFO@ESPACEPAYSAGES.LU



**PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER  
NOUVEAU QUARTIER LIEU-DIT « RUE DE NEUDORF »  
À ESCH-SUR-ALZETTE**

**PARTIE ECRITE REGLEMENTAIRE**

<b>A. GENERALITES</b>	<b>4</b>
ART A.1 BUT ET PORTEE DU REGLEMENT	4
ART A.2 PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES	4
ART A.3 TOPOGRAPHIE	4
ART A.4 AFFECTATIONS	4
ART A.5 DEROGATIONS : MODIFICATION PONCTUELLE DU PAG PAR LE PAPNQ	4
ART A.6 REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES	5
ART A.7 REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS	6
<b>B. MAISON PLURIFAMILIALE</b>	<b>6</b>
ART B.1 IMPLANTATION	6
ART B.2 NIVEAUX	6
ART B.3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	6
ART B.4 FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES	6
ART B.5 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES	6



## A. GENERALITES

### ART A.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.

Les dispositions de la partie graphique et écrite du présent plan d'aménagement particulier, dans la mesure où elles dérogent à celles inscrites au plan d'aménagement général et au règlement sur les bâtisses de la commune d'Esch-sur-Alzette, priment et remplacent ces dernières qui restent cependant d'application pour tout ce qui n'est pas spécialement prévu au présent règlement.

### ART A.2 PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

En cas de discordance ou en cas de différences dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, les limites et dimensions des emprises constructibles sont à reconsidérer suivant les dimensions effectives des parcelles : les côtes de recul priment sur les côtes de dimensionnement des emprises constructibles.

### ART A.3 TOPOGRAPHIE

#### A.3.1 COURBES DE NIVEAUX

- Les niveaux du terrain existant sont indiqués dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des repères rouges. Ces points de niveaux correspondent à la morphologie actuelle du terrain, avant les travaux du présent projet d'aménagement particulier.

Ces points de niveaux du terrain, telles que définies dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier, sont à respecter avec une tolérance de 0,50 mètre au maximum pour les parcelles privées.

### ART A.4 AFFECTATIONS

Le projet d'aménagement particulier prévoit la construction suivante, réservée à l'habitat :

- 1 maison plurifamiliale, qui prévoit un maximum de 20 logements de type collectif.

### ART A.5 DEROGATIONS : MODIFICATION PONCTUELLE DU PAG PAR LE PAPNQ

Conformément à l'article 108bis(1)§2, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le présent règlement soumet à dérogation l'**Art 2.1-Secteurs urbanisés du PAG Général de la ville d'Esch-sur-Alzette** concernant l'obligation de prévoir des surfaces réservés à des plantations nouvelles.

En conséquence, pour le présent projet d'aménagement particulier, il est autorisé de ne pas ajouter de nouvelles plantations.

Conformément à l'article 108bis(1)§2, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le présent règlement soumet à dérogation l'**Art 5 : Cours d'habitation du règlement des secteurs urbanisés de la ville d'Esch-sur-Alzette** concernant l'obligation d'aménager au moins 65% de la surface libre en espace de verdure.

En conséquence, pour le présent projet d'aménagement particulier, il est autorisé de ne pas aménager de nouveaux espaces de verdure.

Conformément à l'article 108bis(1)§2, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le présent règlement soumet à dérogation l'**Art 16.1 : Surface constructible du**



**règlement des secteurs urbanisés de la ville d'Esch-sur-Alzette** en autorisant une surface maximale constructible suivant la partie graphique du PAP (cf. partie graphique).

Conformément à l'article 108bis(1)§2, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le présent règlement soumet à dérogation l'**Art 17 : Profondeur de construction du règlement des secteurs urbanisés de la ville d'Esch-sur-Alzette** en autorisant une profondeur de construction suivant la partie graphique du PAP (cf. partie graphique).

Conformément à l'article 108bis(1)§2, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le présent règlement soumet à dérogation l'**Art 21 : Réunion de parcelles du règlement des secteurs urbanisés de la ville d'Esch-sur-Alzette** en autorisant une toiture plate et une distance maximale de 32m entre murs coupe-feu.

Conformément à l'article 108bis(1)§2, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le présent règlement soumet à dérogation l'**Art 11.2.1 : Combles du règlement sur les bâtisses de la ville d'Esch-sur-Alzette** en autorisant un gabarit suivant la partie graphique du PAP (cf. partie graphique).

Conformément à l'article 108bis(1)§2, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le présent règlement soumet à dérogation l'**Art 15 : Conception des immeubles du règlement sur les bâtisses de la ville d'Esch-sur-Alzette** concernant la conservation des toitures lors de la construction nouvelle d'un immeuble. En conséquence, la toiture de la nouvelle construction pourra être plate.

## **ART A.6 REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES**

### **A.6.1 EMBLEMES DE STATIONNEMENT**

Dans le cadre du présent projet d'aménagement particulier, il est requis :

- 0.75 emplacement pour véhicules automobiles par unité de logement de type collectif,

L'ensemble des emplacements pour véhicules automobiles doit se situer dans les sous-sols (cf. partie graphique). Tout stationnement extérieur est interdit dans l'ensemble de la parcelle.

Les dimensions minimales d'un emplacement privé sont fixées comme telles :

- Emplacement = 5,00 mètres (longueur) x 2,50 mètres (largeur)

### **A.6.2 ACCES CARROSSABLE**

La largeur maximale admise pour un accès carrossable est de 6,00 mètres.

L'accès carrossable doit se situer rue St Nicolas.

L'accès carrossable doit tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique et n'apporter ni gêne ni perturbation. L'accès doit être aménagé de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique.

### **A.6.3 FAÇADES**

Les matériaux de façade devront être choisis de façon à ne pas heurter l'homogénéité de l'ensemble. Dans la conception des façades de la rue Neudorf, les constructions nouvelles doivent respecter le caractère architectural de la rue, s'inspirer du rythme du bloc existant et préserver la relation entre surface murale et surface des fenêtres.

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.



## **ART A.7      REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS**

### **A.7.1    CESSION AU DOMAINE PUBLIC**

Le présent projet d'aménagement ne prévoit aucune cession de fonds réservés à la voirie et aux équipements publics.

## **B.      MAISON PLURIFAMILIALE**

### **ART B.1      IMPLANTATION**

Les limites maximales de surface d'emprise au sol sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. partie graphique).

Les profondeurs (minimales et/ou maximales) sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. partie graphique).

### **ART B.2      NIVEAUX**

La partie graphique du projet d'aménagement particulier précise les nombres de niveaux suivants :

- III + 1R + 2S, définissant 3 niveaux pleins + 1 niveau en retrait + 2 niveaux en sous-sol.

La hauteur du socle des constructions peut être supérieure de 1,50 mètre au maximum. Cette différence de hauteur est mesurée selon le niveau de référence 01.

### **ART B.3      HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La partie graphique du projet d'aménagement particulier établit un niveau de référence obligatoire pour la construction. Le niveau de référence est implanté sur une intersection aisément repérable de limites cadastrales, telles que notifiées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique).

La hauteur à l'acrotère est de :

- 10,50 mètres maximum mesuré par rapport au point de référence 01
- 13,50 mètres maximum pour l'étage en retrait (Soit 1R, tel que défini dans la partie graphique) mesuré par rapport au point de référence 01

La hauteur à l'acrotère correspond à la différence de hauteur entre le point le plus haut de la remontée verticale encadrant la dalle de la toiture-terrasse ou de la toiture plate, et le niveau de référence y afférant.

### **ART B.4      FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES**

#### **B.4.1    CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE**

Les toitures des constructions seront définies en :

- Toiture plate (tp). Cette toiture plate pourra être utilisée comme toiture-terrasse.

### **ART B.5      PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES**

Une mixité d'appartement est requise à savoir :

- 10% des logements doivent être des studios



- 15% des logements doivent être des appartements à 1 chambre
- 60% des logements doivent être des appartements à 2 chambres
- 15% des logements doivent être des appartements à 3 chambres

Afin de répondre aux critères de qualité dans le logement collectif, la maison plurifamiliale devra proposer les éléments suivants :

- cave/réserve pour chaque unité de logement
- local buanderie / séchoir commun
- local à vélo / poussettes, avec accès aisé aux ascenseurs communs, ainsi que depuis et vers l'espace public, et au minimum un emplacement vélo / poussette par unité de logement
- local poubelle, aéré et fermé, avec accès aisé depuis et vers la voirie publique, dimensionné pour y stocker également des conteneurs pour déchets (largeur des ouvertures adéquates, pente aux normes pour les personnes à mobilité réduite)
- local de rangement du matériel de nettoyage pour la copropriété
- local débarras intégré à l'unité de logement