

**PAP NQ « Quai Neiduerf »**

**VILLE D'ESCH-SUR-ALZETTE**

**Section C d'Esch-Sud**

---

**PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER**

**Rapport Justificatif**

16 décembre 2025

## Table des matières

1.	Introduction .....	3
1.1.	Localisation.....	3
1.2.	Situation foncière .....	4
2.	Situation suivant le PAG en vigueur de la Ville d'Esch-sur-Alzette .....	5
2.1.	Partie graphique du plan d'aménagement général en vigueur.....	5
2.2.	Partie écrite du PAG.....	6
2.3.	Schéma directeur .....	9
2.4.	Analyse de la conformité du PAP du PAG en vigueur .....	10
3.	Éléments constitutifs du milieu environnant .....	11
3.1.	Structure urbaine, environnement naturel et topographique .....	11
3.2.	Equipements publics .....	12
3.3.	Accessibilité et infrastructures .....	12
3.4.	Permission de voirie .....	13
4.	Concept urbanistique .....	14
4.1.	Description du PAP .....	14
4.2.	Logements abordables.....	20
4.3.	Aménagement des espaces publics.....	21
5.	Documents obligatoires conformément aux dispositions du Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du Plan d'aménagement particulier « Nouveau Quartier » .....	23
5.1.	Annexe I : Tableau récapitulatif.....	23
5.2.	Annexe II : Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » .....	24
6.	Annexes.....	25

# 1. Introduction

Le présent document constitue le rapport justificatif du PAP « Quai Neiduerf », situé dans la Ville d'Esch-sur-Alzette, élaboré par le bureau « architecture et aménagement, s.a. » pour le compte de CFL-IMMO S.A., conformément aux dispositions de 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, ainsi que des règlements grand-ducaux modifiés du 8 mars 2017 portant exécution de ladite loi.

Ce rapport justificatif expose de quelle manière et dans quelle mesure le PAP « Quai Neiduerf » à Esch-sur-Alzette précise et exécute le plan d'aménagement général en vigueur de la Commune de Esch-sur-Alzette.

Le bureau d'études architecture et aménagement s.a. a été mandaté par CFL-IMMO S.A. pour l'élaboration du PAP.

## 1.1. Localisation

La Ville d'Esch-sur-Alzette se trouve au sud-ouest du Grand-Duché de Luxembourg, à 20 km au sud-ouest de la Ville de Luxembourg.

Le projet propose l'aménagement d'un nouveau lotissement situé directement aux abords de Neiduerf, Nationale 31, et de la rue Burgronn.

Le présent PAP se compose d'une partie des parcelles 1573/4741 et 1481/4622, de la totalité de la parcelle 1573/4742 et d'une partie du domaine public. La parcelle n° 1573/4741 est actuellement occupée par des stationnements et une structure provisoire d'accueil d'urgence pour demandeurs de protection internationale. Un PAP en vigueur couvre en partie la parcelle 1573/4741, Structure d'accueil DPI, Esch – Quai Neiduerf, réf. 18164/59C. La parcelle 1573/4742 est libre de toute construction.

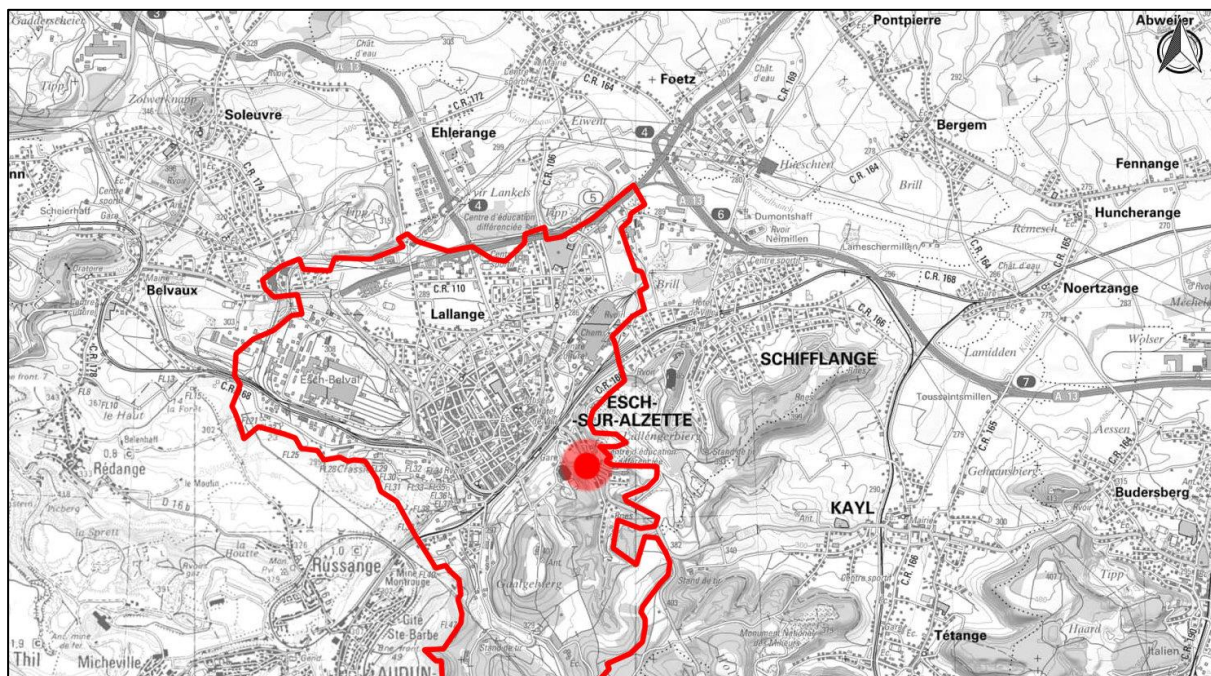


Fig. 1: Localisation du PAP « Quai Neiduerf » à Esch-sur-Alzette.

Source : architecture et aménagement s.a. ; fond de plan : [www.geoportail.lu](http://www.geoportail.lu)

## 1.2. Situation foncière

Le PAP « Quai Neiduerf » concerne diverses parcelles en totalité ou en partie, disposant ainsi d'une superficie totale de 98,97 ares, suivant le plan de délimitation du PAP NQ établi par le géomètre officiel (cf. annexes, Plan de délimitation du PAP NQ, du 18.11.2025, TERRA G.O.).

Les parties de parcelles 1548/4751, 1481/4622 et 1573/4741 appartiennent à la Société Nationale Des Chemins de Fer Luxembourgeois. La superficie de ces parcelles est de 92,09 ares.

La parcelle 1573/4742 appartient à Setrac Construction S.A..

Le reste de la superficie du PAP est du domaine public réparti entre le domaine public de l'Etat (4,09 ares) et le domaine public Communal (0,57 are).

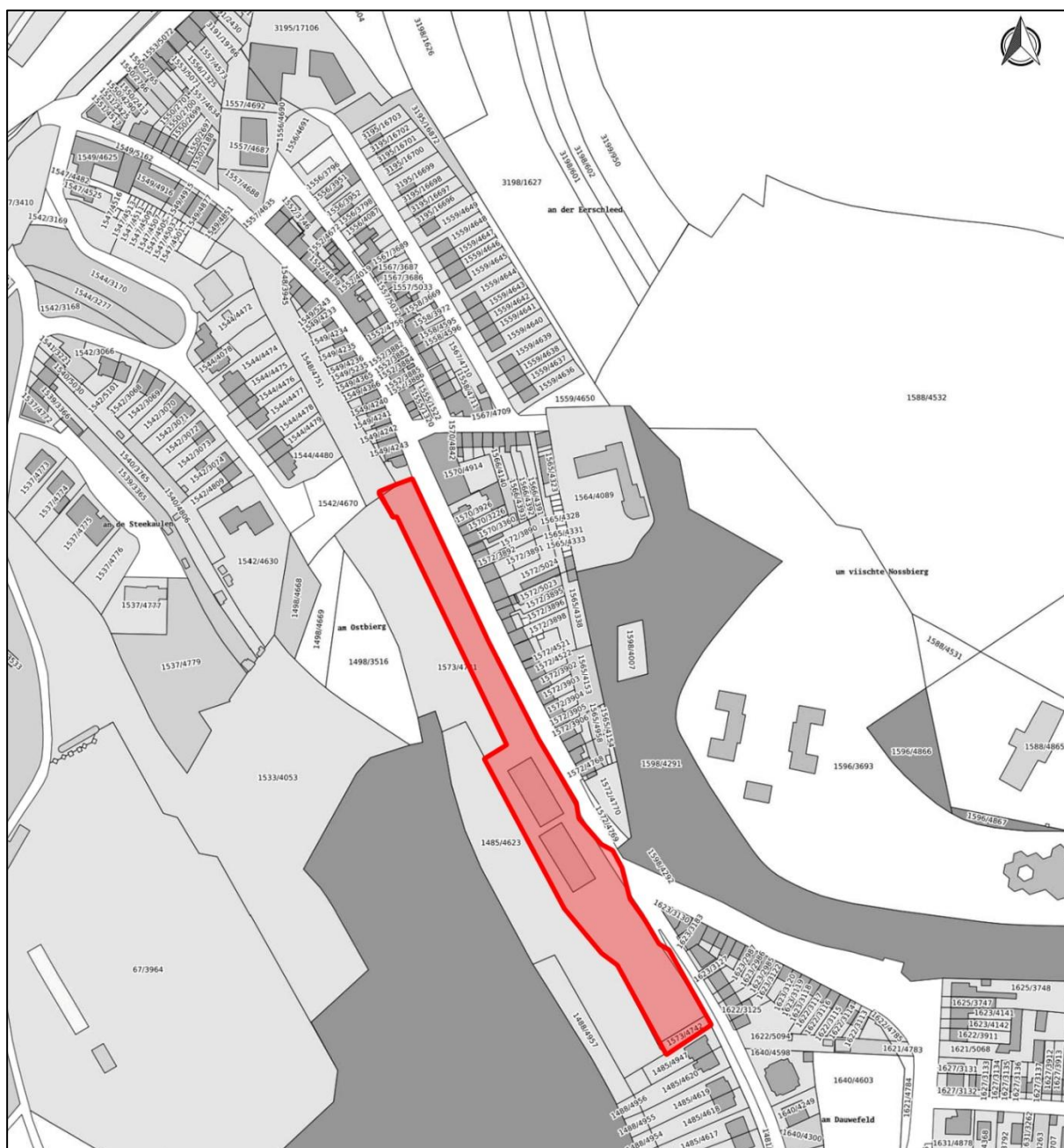


Fig. 2 : Extrait du plan cadastral, décembre 2025  
Source : Geoportail



Le **PAP « Quai Neiduerf »** précise et exécute les dispositions réglementaires du PAG en vigueur de la Ville d'Esch-sur-Alzette, réf : 59C/010/2019.

Le présent projet se situe en **Zone d'Habitation – [HAB-2]**, superposée d'une **zone soumise à un plan d'aménagement particulier nouveau quartier (PAP NQ)** dénommé « **PAP NQ – SD 06** ».

Pour la zone soumise à un « **PAP NQ – SD 06** », le degré d'utilisation du sol est fixé dans la partie graphique par les coefficients suivants :

- un coefficient d'occupation du sol (COS) maximum de 0,40 ;
- un coefficient de scellement du sol (CSS) maximum de 0,50 ;
- un coefficient d'utilisation du sol (CUS) maximum de 0,80 ;
- une densité de logements (DL) maximum de 72 UH/ha brut.

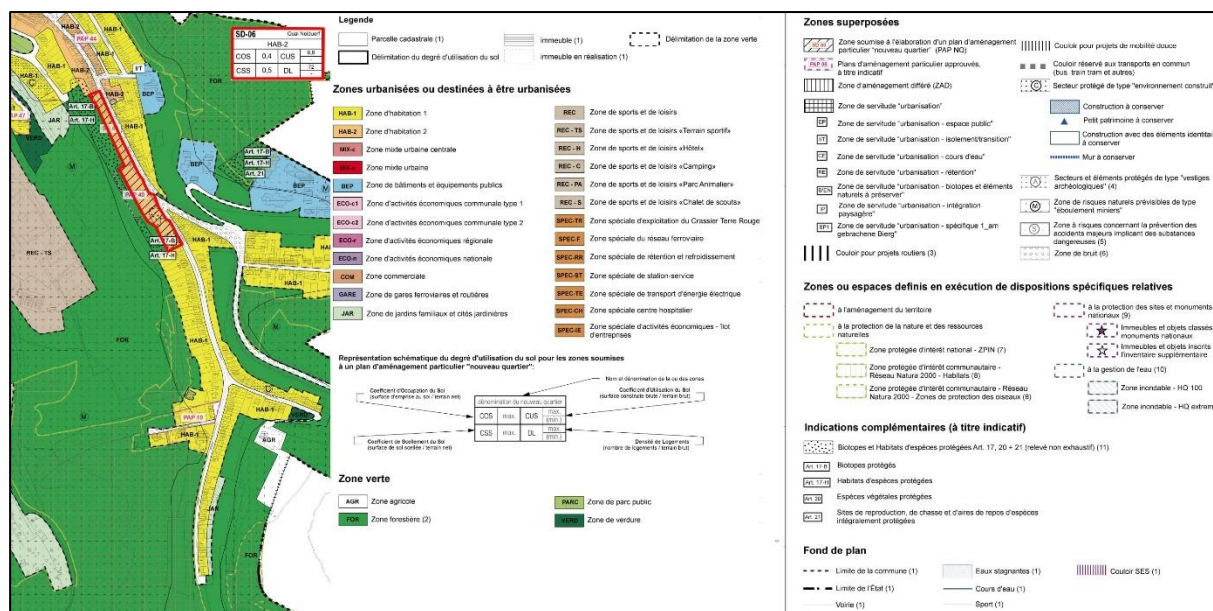


Fig. 3 : Extrait de la partie graphique et de la légende du PAG en vigueur de la Ville d'Esch-sur-Alzette  
Source : PAG de la Ville d'Esch-sur-Alzette.

## 2.2. Partie écrite du PAG

Selon la partie écrite du PAG en vigueur de la Ville d'Esch-sur-Alzette, la zone d'Habitation 2 [HAB-2] ainsi que les zones soumises à l'élaboration d'un PAP NQ sont définies comme suit :

### Art. 1 Zones d'habitation

---

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y peuvent également être admis des activités de commerce de proximité, des activités de service, des activités artisanales de quartier ou de proximité, des activités de loisirs et culturelles, des services administratifs ou professionnels, ainsi que des équipements de service public et des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur aspect, leur volume, leur importance et/ou leurs émissions olfactives et/ou sonores seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation. Les zones d'habitation sont subdivisées en fonction du type d'habitation et des activités en :

1. zones d'habitation 1 [HAB-1]

2. zones d'habitation 2 [HAB-2]

### Art. 3 Zone d'habitation 2 [HAB-2]

---

HAB-2

La zone d'habitation 2 est principalement destinée aux logements de type collectif.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 2, au moins la moitié des logements est de type collectif. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 65% au minimum.

## **Art. 27     Zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ)**



Le développement urbain dans cette zone est orienté par le schéma directeur. Cette zone fait l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Le degré d'utilisation du sol des zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est exprimé par le coefficient d'utilisation du sol (CUS), par le coefficient d'occupation du sol (COS), par le coefficient de scellement du sol (CSS). La densité de logements (DL) doit être fixée pour les zones ou partie de zones d'habitation et mixte de la présente partie écrite.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », les coefficients précités constituent des valeurs moyennes qui sont à respecter pour l'ensemble des fonds couverts par un même degré d'utilisation du sol. Ces coefficients peuvent par conséquent être dépassés pour certains lots ou parcelles.

Dans ces zones, des aménagements et des constructions d'utilité publique, nécessaires à la mise en œuvre du plan d'aménagement général, à réaliser par la Ville d'Esch-sur-Alzette, l'Etat ou des gestionnaires de réseaux peuvent être autorisés, sous condition que leur implantation se limite au strict minimum et qu'un soin particulier soit apporté à leur intégration dans le site.

Les constructions existantes peuvent subir des travaux de transformations n'affectant pas plus que 20% de leur volume, de conservation et d'entretien à condition que ces travaux n'augmentent pas la surface et le volume et qu'ils n'ont pas pour effet de modifier le caractère et la destination de la construction.

Un abri de jardin, une dépendance, ou une construction similaire ainsi que des constructions d'utilité publique de faible envergure peuvent être maintenus et entretenus.

La zone de bruit est définie comme suit :



#### **Art. 36    Zones de bruit**

---

Les zones de bruit comprennent toutes les parties du territoire communal affectées par des nuisances phoniques importantes résultant du trafic routier et du trafic ferroviaire.

Ces zones sont soumises à des dispositions spéciales définies dans le Règlement sur les Bâtisses, les voies publiques et les sites de la commune d'Esch-sur-Alzette.

Dans le cadre de l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier, celui-ci doit prévoir les mesures nécessaires à la protection contre le bruit ainsi que le cas échéant les surfaces nécessaires à leur réalisation.

Pour toute autre disposition réglementaire, il y a lieu de se référer à la partie écrite et à la partie graphique du présent projet ainsi qu'au Règlement sur les bâtisses et au PAG de la Ville d'Esch-sur-Alzette.



## 2.3. Schéma directeur

Le schéma directeur « SD06 – Quai Neiduerf » prédéfinit l'aménagement du secteur soumis à l'étude. Il propose le développement urbanistique de terrains situés le long de la Nationale 31 et de la rue Burgronn, déjà desservis par les réseaux. Ces terrains sont situés entre deux zones bâties et sont propices au développement et à l'implantation de nouvelles constructions.

Une structure provisoire d'accueil d'urgence pour demandeurs de protection internationale est actuellement présente en raison du PAP 40 (Réf. 17878/59C, approuvé par le Ministre de l'Intérieur le 09.02.2017). Le PAP « Quai Neiduerf » abrogera le PAP 40 lors de son approbation.

Le schéma directeur propose une programmation urbaine de moyenne densité, caractéristique du quartier.

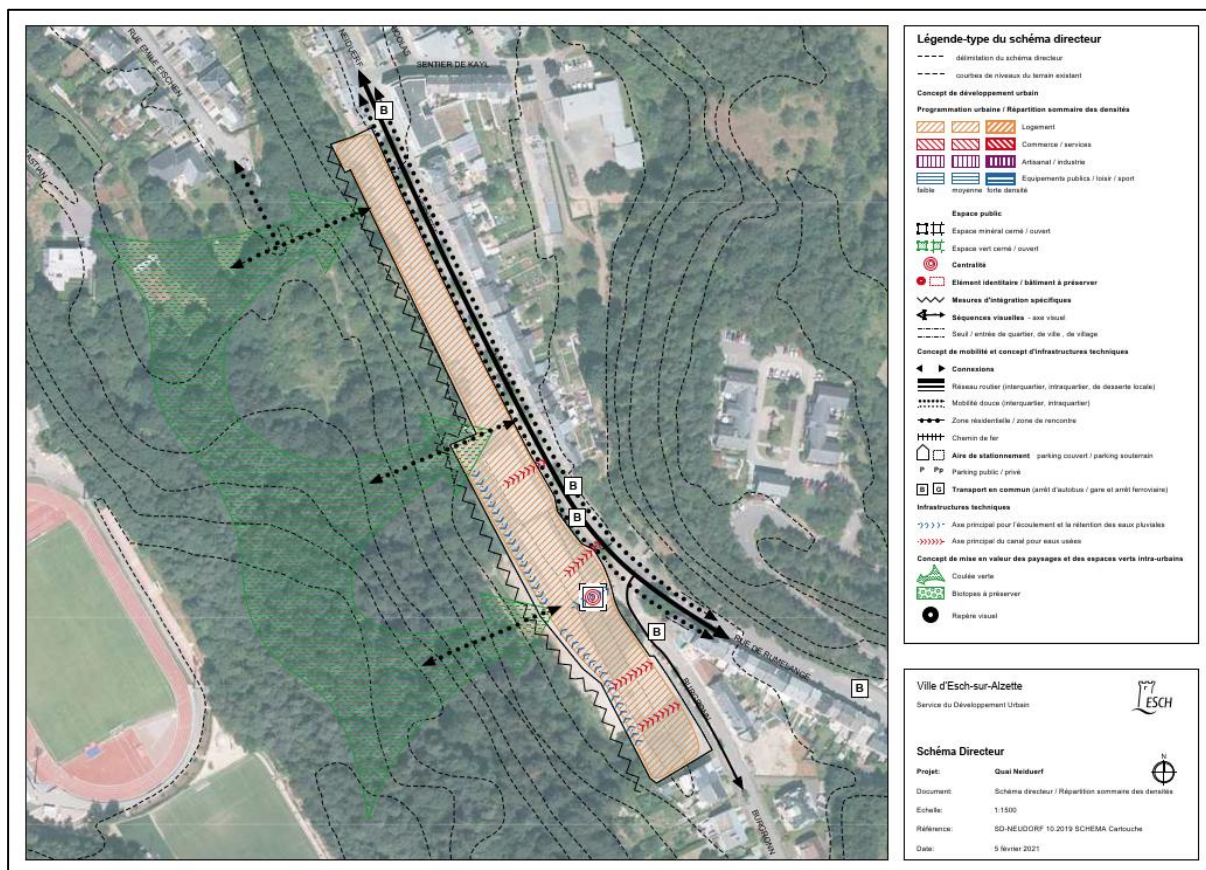


Fig. 4 : Schéma directeur « SD 06 – Quai Neiduerf » à Esch-sur-Alzette  
Source : PAG Ville d'Esch-sur-Alzette

## 2.4. Analyse de la conformité du PAP du PAG en vigueur

Le PAP est conforme aux valeurs du PAG. Le tableau ci pares récapitule les surfaces et les coefficients résultants de la zone concernée pour le présent PAP.

Annexe I : Tableau récapitulatif												
Fiche 1 : Analyse de la conformité du projet d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP) par rapport au plan d'aménagement général "mouture 2011" (PAG)												
Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol										PAP NQ SD 06 Quai Neiduerf		
Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients dans le PAG												
Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG												
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée :												
98,97 ares												
Coefficients issus du PAG "mouture 2011" :												
DL	minimum	maximum	CUS	minimum	maximum	COS	minimum	maximum	CSS	maximum		
		72			0,80			0,40		0,50		
Application des dispositions de l'article 29bis												
a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29bis :												
<input checked="" type="checkbox"/> oui												
Conformité de la surface construite brute à réserver au logement abordable												
b) Part de la surface construite brute (SCB) à réserver pour le logement abordable (Log-abo) selon l'art.29bis :												
15 %												
c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAG :												
8 346 m <sup>2</sup>												
d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29bis :												
1 252 m <sup>2</sup>												
Degré d'utilisation augmenté selon l'article 29bis(5)												
e) Surface des fonds appartenant aux propriétaires visés à l'art.29bis(10) (p.ex. promoteur public) :												
0,00 ares												
f) Pourcentage de la surface du terrain visé par une augmentation du degré d'utilisation du sol :												
100,00 %												
g) SCB maximale admise selon le CUS fixé par le PAG :												
7 918 m <sup>2</sup>												
h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAG :												
1 000 m <sup>2</sup>												
i) SCB supplémentaire admise selon l'art.29bis (10% de la SCB résultant du CUS fixé par le PAG pour les fonds visés à l'art.29bis(10) réduite de la SCB non destinée exclusivement au logement) :												
691 m <sup>2</sup>												
j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29bis												
8 609 m <sup>2</sup>												
k) Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CUS fixé au PAG :												
108,73 %												
l) Degré d'utilisation du sol fixé par le PAG augmenté selon l'article 29bis, compte tenu du rapport issu du point k) :												
DL	minimum	maximum	CUS	minimum	maximum	COS	minimum	maximum	CSS	maximum		
	0,000	79,200		0,000	0,870		0,000	0,435		0,544		
Analyse de la conformité du PAP au PAG												
	Surface à bâtir nette	Nombre de logements		SCB totale		SCB destinée au logement			SCB réservée au logement abordable	Surface d'emprise au sol		Surface de sol scellée
Lot		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	exclusivement	minimum	minimum	maximum	maximum
1	10,09 ares		15 u.		1 659 m <sup>2</sup>	1 659	1 659	1 659 m <sup>2</sup>	1 253 m <sup>2</sup>	-	600 m <sup>2</sup>	510 m <sup>2</sup>
2	11,98 ares		14 u.		1 449 m <sup>2</sup>	1 229	1 449	1 229 m <sup>2</sup>	-	-	590 m <sup>2</sup>	620 m <sup>2</sup>
3	3,27 ares		0 u.		0 m <sup>2</sup>	-	0	0 m <sup>2</sup>	-	-	0 m <sup>2</sup>	260 m <sup>2</sup>
4	30,07 ares		33 u.		3 666 m <sup>2</sup>	3 146	3 416	3 146 m <sup>2</sup>	-	-	1 365 m <sup>2</sup>	1 345 m <sup>2</sup>
5	19,30 ares		15 u.		1 553 m <sup>2</sup>	1 333	1 553	1 333 m <sup>2</sup>	-	-	705 m <sup>2</sup>	1 250 m <sup>2</sup>
6	3,12 ares		1 u.		270 m <sup>2</sup>	230	270	230 m <sup>2</sup>	-	-	112 m <sup>2</sup>	204 m <sup>2</sup>
Total	77,83 ares	0	78 u.	0	8 596 m <sup>2</sup>	7 596	8 346	7 596 m <sup>2</sup>	1 253 m <sup>2</sup>	0	3 372 m <sup>2</sup>	4 189 m <sup>2</sup>
Coefficients résultants du projet de PAP :												
DL	minimum	maximum	CUS	minimum	maximum	COS	minimum	maximum	CSS	maximum	Log-abo	minimum
	0,000	78,812		0,000	0,869		0,000	0,433		0,538	15,013	%
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis :												
	oui	oui		oui	oui		oui	oui		oui		

### 3. Éléments constitutifs du milieu environnant

#### 3.1. Structure urbaine, environnement naturel et topographique

Le présent PAP est situé à Esch-sur-Alzette, le long de Neiduerf Nationale 31 et de la rue Burgronn.

La délimitation du PAP est actuellement occupée par un parking public et par des structures provisoires d'accueil d'urgence pour demandeurs de protection internationale.

Celle-ci est située entre des parcelles bâties, occupées au sud et au nord par des maisons unifamiliales. Desservie par une voirie carrossable et par les réseaux, ces parcelles sont naturellement propices à la construction, dans la continuité du tissu bâti.

Le terrain, longiligne, présente une longueur d'environ 360 mètres et une profondeur comprise entre 20 et 40 mètres. Le terrain présente un dénivelé négatif d'ouest en est, d'environ 10%.

Toute la partie ouest de la parcelle est bordée par la zone forestière.

Ce quartier de la Ville d'Esch-sur-Alzette présente un tissu urbain composé principalement de zones résidentielles à la structure régulière. Ces zones résidentielles sont occupées par des maisons ainsi que par quelques résidences de taille moyenne. Les constructions présentent principalement des toitures à deux versants, symétriques ou asymétriques, voire quatre versants.



Fig. 5 : Vue de la forêt et de la structure provisoire  
Source : architecture+ aménagement s.a.





Fig. 6 : Vue du parking

Source : architecture+ aménagement s.a.

### 3.2. Equipements publics

Située au sud du Luxembourg, la Ville d'Esch-sur-Alzette dispose de nombreux équipements publics administratifs, scolaires ou de services.

En effet, la ville dispose de tous les équipements scolaires, de l'école fondamentale au lycée ainsi que des foyers de jour ou périscolaire pour les plus jeunes. Elle dispose également d'un centre hospitalier et de nombreux cabinets médicaux. Plusieurs administrations sont également présentes dans la localité (Post, Services Techniques de l'Agriculture, Contributions directes, CGDIS, etc.).

Dotée d'un centre-ville, Esch-sur-Alzette propose de nombreux commerces de détails et de proximité, restaurants, cafés, etc. ainsi que différents services à la personne. Quelques supermarchés complètent l'offre commerciale.

La Ville d'Esch-sur-Alzette est également bien pourvue en termes d'équipements sportifs et de loisirs. Parcs et aires de jeux, centres sportifs, stades, hall omnisports, parc animalier etc. ainsi que plusieurs salles de concert sont présentes sur la commune.

### 3.3. Accessibilité et infrastructures

#### Réseau routier

La Ville d'Esch-sur-Alzette est longée par deux autoroutes : A4, qui vient de la Ville de Luxembourg, et A13, qui permet de rejoindre l'Allemagne. Elle est traversée/contournée par deux routes nationales, la N4 et N31 qui longe notre zone d'études.

### Transports en commun

L'arrêt de bus « **Esch-sur-Alzette, Burgronn** » se situe juste devant le PAP et est desservi par les lignes suivantes :

- la ligne n°5 « Esch – Rumelange – Kayl - Dudelange ».
- la ligne n°650 « Belvaux/Belval – Bettembourg-Gare ».
- la ligne n°835 : transport scolaire « Esch – L.N.B. Annexe Alliance ».
- la ligne n°841 : transport scolaire « Esch – Dudelange ».
- la ligne n°864 : transport scolaire « L.H.C.E. -Rumelange - Kayl ».
- la ligne n°875 : transport scolaire « Lycée Bel-Val ».

### Mobilité dans la Commune d'Esch-sur-Alzette

La Ville d'Esch-sur-Alzette dispose de plusieurs bornes de charges publiques Chargy pour les voitures électriques et les voitures plug-in hybrides.

La Ville propose également des vélos en libre-service avec une quarantaine de station, les Vél'ok, gérés par Centre d'initiative et de gestion local (CIGL) eschois.

La Ville d'Esch-sur-Alzette dispose également du Gaalgebus, cette navette permet d'atteindre le Gaalgebierg gratuitement afin d'accéder au camping et au Escher Déierepark.

Le quartier de Neiduerf dispose également de l'offre du Flexibus jusqu'au quartier du Park ou de la gare.

### Réseau CFL

Le présent PAP se situe à +/- 500 m de la gare d'Esch-sur-Alzette centre.

Afin de faciliter l'usage des trains, un système de car-sharing est mis en place en collaboration avec la Société nationale des chemins de fer luxembourgeois. Ces 5 emplacements sont équipés de recharge électrique.

La gare d'Esch-sur-Alzette est desservie par la ligne CFL « Luxembourg – Esch/Alzette – Rodange » et par la ligne « Rodange – Esch/Alzette – Luxembourg – Troisvierges ».

## **3.4. Permission de voirie**

En raison de la situation géographique du PAP « Quai Neiduerf » le long de la Nationale 31, une permission de voirie est nécessaire.



## 4. Concept urbanistique

Le PAP « Quai Neiduerf », d'une superficie 98,97 ares, prévoit la construction de 78 unités d'habitation, réparties sur dix maisons plurifamiliales et sur une maison unifamiliale en bande. Le projet présente une densité de 78.81 UH par hectare de surface brute. Le projet prévoit donc la création de six lots.

Les terrains concernés par le projet sont directement accessibles depuis la rue de Neiduerf ou Burgronn. L'élaboration du PAP « Quai Neiduerf » dans le quartier permet une densification rationnelle du tissu bâti existant, à l'intérieur du périmètre d'agglomération de la Ville d'Esch-sur-Alzette.

### 4.1. Description du PAP

Le PAP « Quai Neiduerf » prévoit l'implantation des dix constructions plurifamiliales ainsi qu'une construction unifamiliale long de la nationale 31 et de la rue Burgronn. Afin de respecter le gabarit des rues existantes, les constructions sont implantées sur la limite de propriété ou alors avec un léger recul antérieur.

Le PAP 40 présent actuellement sur le site sera abrogé lors de la validation du PAP « Quai Neiduerf ».

L'aménagement ou réaménagement d'un trottoir est prévu sur toute la longueur du terrain concerné par le projet.

Les constructions présentes le long de la rue de Neiduerf, nationale 31, présentent des toitures plates aménagées en toitures vertes, ce qui permet de diminuer le volume de rétention des eaux pluviales. Les constructions à l'intersection avec la rue Burgronn sont à caractère plus traditionnel et sont dotées d'une toiture deux pentes.

L'ensemble des constructions est implanté pour recevoir un ensoleillement optimal, est-ouest. Les jardins et terrasses étant situé à l'ouest. Les jardins privés et en copropriétés sont végétalisés sur l'ensemble de leur surface et sur les constructions souterraines.



Fig. 7 : Plan d'illustration du PAP « Quai Neiduerf »  
Source : architecture+ aménagement s.a.

### Intégration des constructions dans le tissu bâti existant

En raison de la configuration du terrain, pentu vers l'est, et afin de respecter le front bâti des constructions existantes, les maisons projetées sont implantées en front de domaine public ou avec un recul antérieur minime dans la rue Burgronn. Cette implantation est également similaire aux maisons existantes de part et d'autre de la parcelle.

Le long de la nationale 31, rue de Neiduerf, les résidences implantées ont deux niveaux pleins et un retrait côté rue afin de faciliter l'insertion avec les constructions situées de l'autre côté de la voirie. Les rez-de-chaussée sont légèrement surélevés afin d'être au niveau jardin à l'ouest.

Sur la placette piétonne et celle accessible aux véhicules, les deux constructions du lot 4 ont un étage en plus afin de marquer visuellement les placettes.

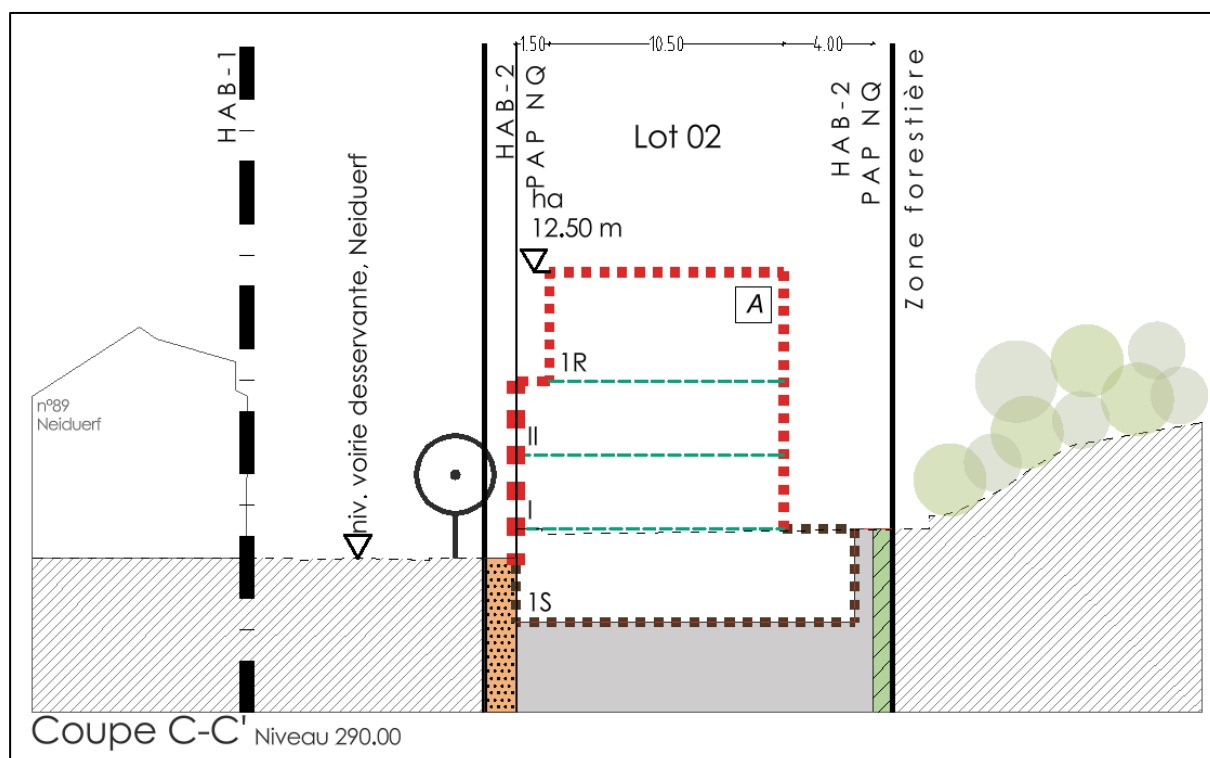


Fig. 8 : Coupes illustrant l'insertion de la construction du lot 02 sur le terrain naturel.

Source : architecture+ aménagement s.a.

Dans la rue Burgronn, les constructions projetées respectent le gabarit des constructions existantes de la rue. Sont prévues des maisons avec une toiture deux pentes et avec un faîtage parallèle à la rue sauf pour la résidence qui marque le coin avec la placette piétonne.

Afin de favoriser une meilleure insertion sur le terrain naturel et de préserver des gabarits similaires aux constructions voisines, les constructions proposent un niveau plein au même niveau que la voie desservante et un niveau dans les combles.



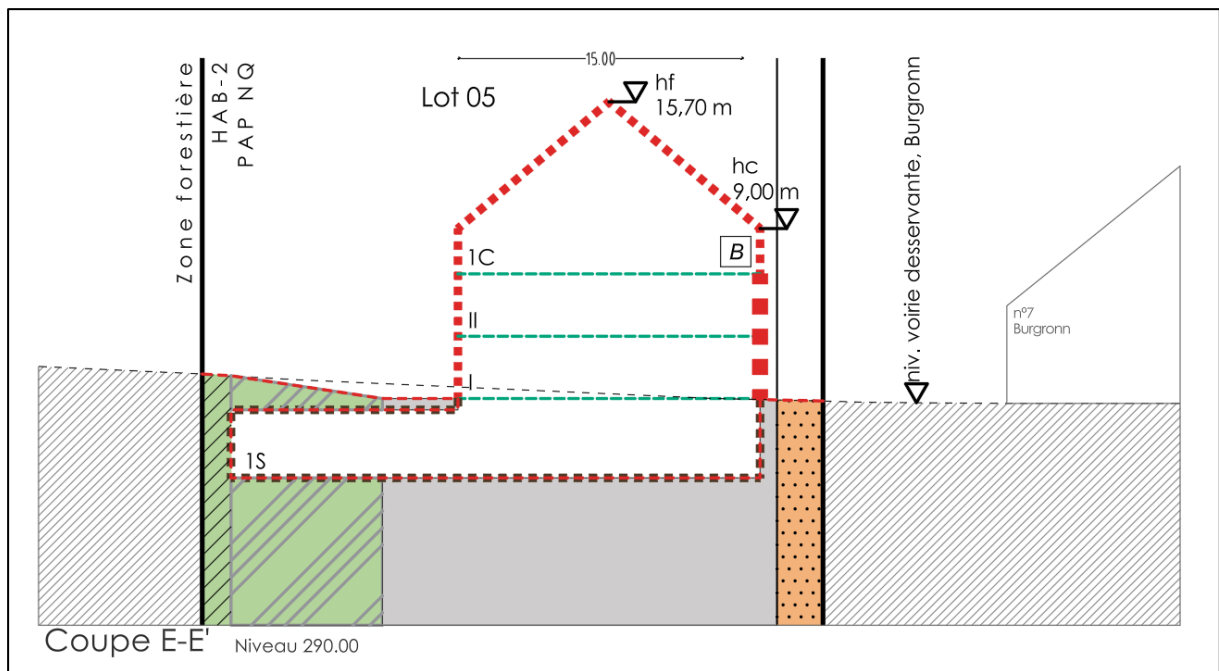


Fig. 9 : Coupes illustrant l'insertion de la construction du lot 05 sur le terrain naturel.  
Source : architecture+ aménagement s.a.

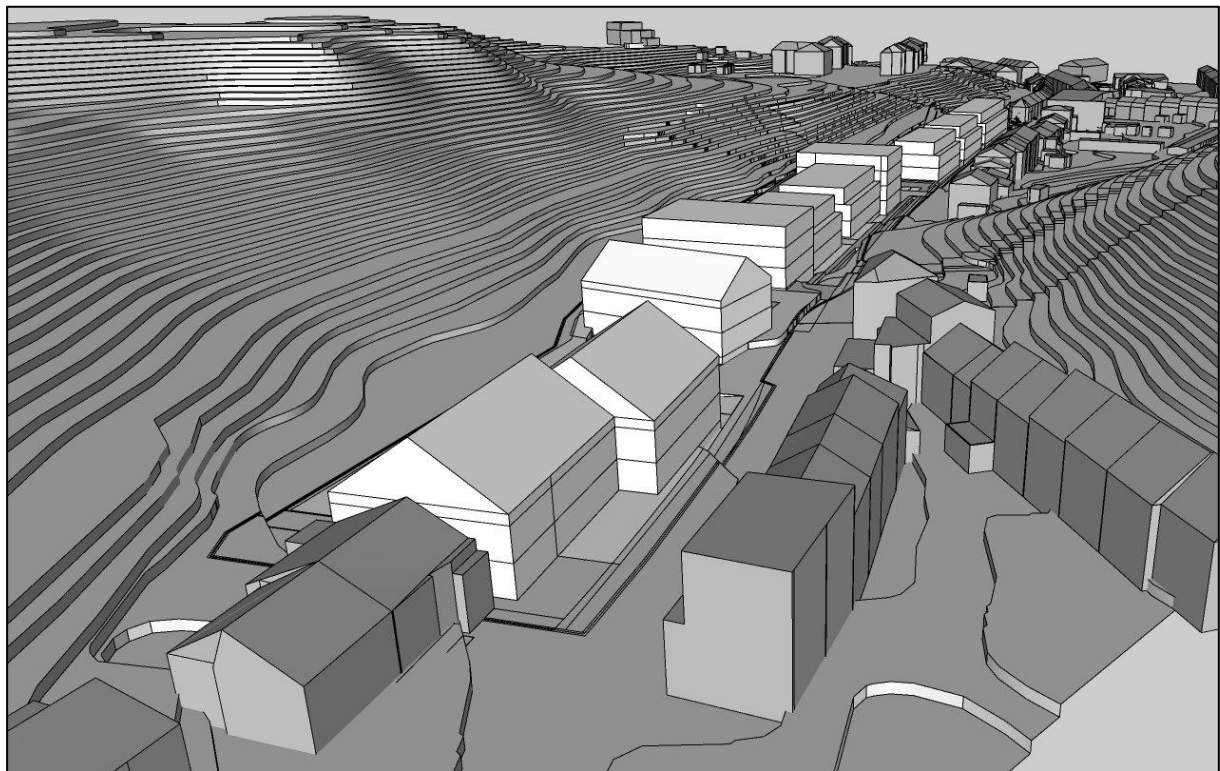


Fig. 10 : Vue en 3D sur les résidences le long de la rue Burgronn.  
Source : architecture+ aménagement s.a.

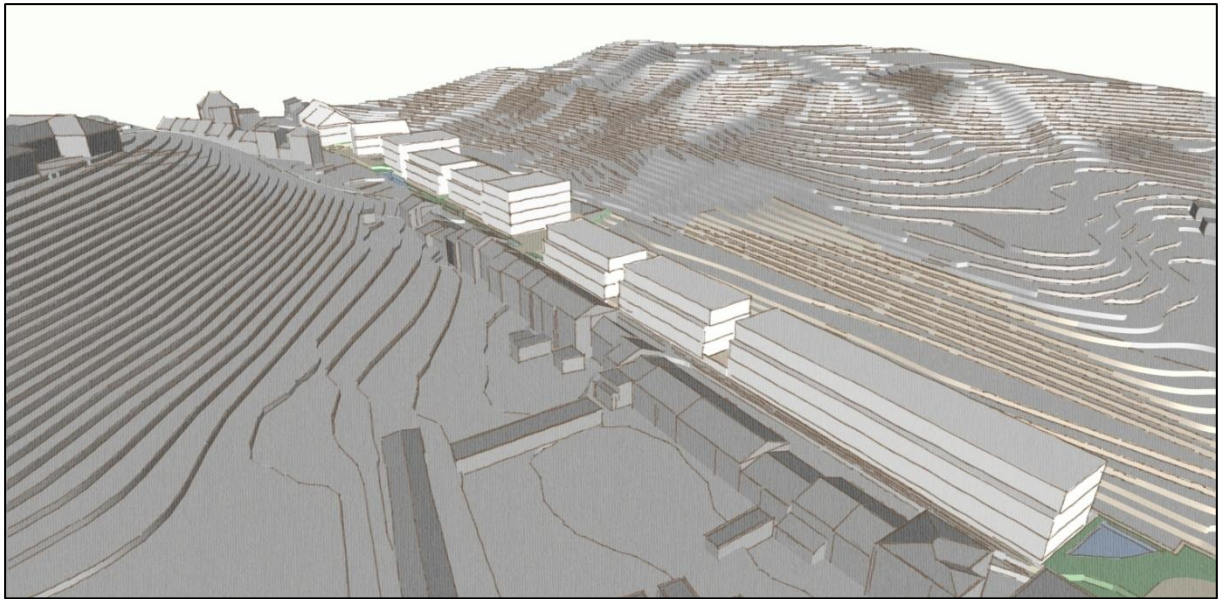


Fig. 11 : Vue en 3D sur les résidences le long de la rue Neiduerf, nationale 31.  
Source : architecture+ aménagement s.a.

### Stationnement sur les espaces privés

Le PAP « Quai Neiduerf » prévoit entre 1 et 1,4 emplacements privés par logement et ceci sur les espaces privés.

Pour les résidences des lots 2, 4 et 5, entre 1,2 et 1,4 emplacements de stationnement est prévu en sous-sol.

Les lots 1 et 5 ont leurs accès sous-sol depuis la nationale 31 et la rue Burgronn. Les accès aux sous-sols des lots 2 et 4 se font depuis une placette (lot 3) aménagée au milieu du PAP.

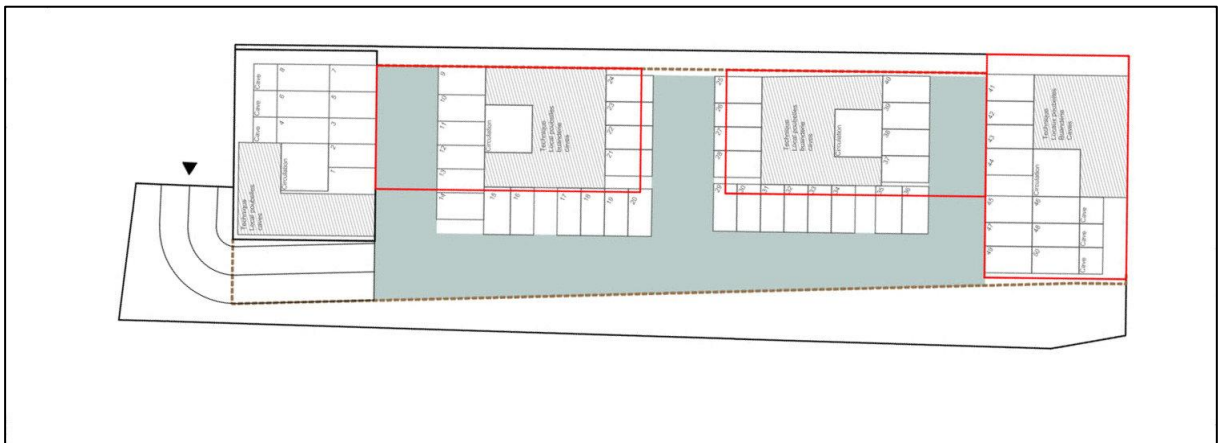


Fig. 12 : Exemple d'aménagement des stationnements privés dans le sous-sol du lot 4.  
Source : architecture+ aménagement s.a.



Le lot 1 se situe à l'intérieur d'un rayon de 500 mètres de la gare ferroviaire d'Esch/Alzette, le nombre d'emplacements pour voitures à réaliser peut-être réduit de 50% par rapport aux prescriptions du PAG. Le lot 1 peut doit comporter au minimum 8 emplacements de stationnement.

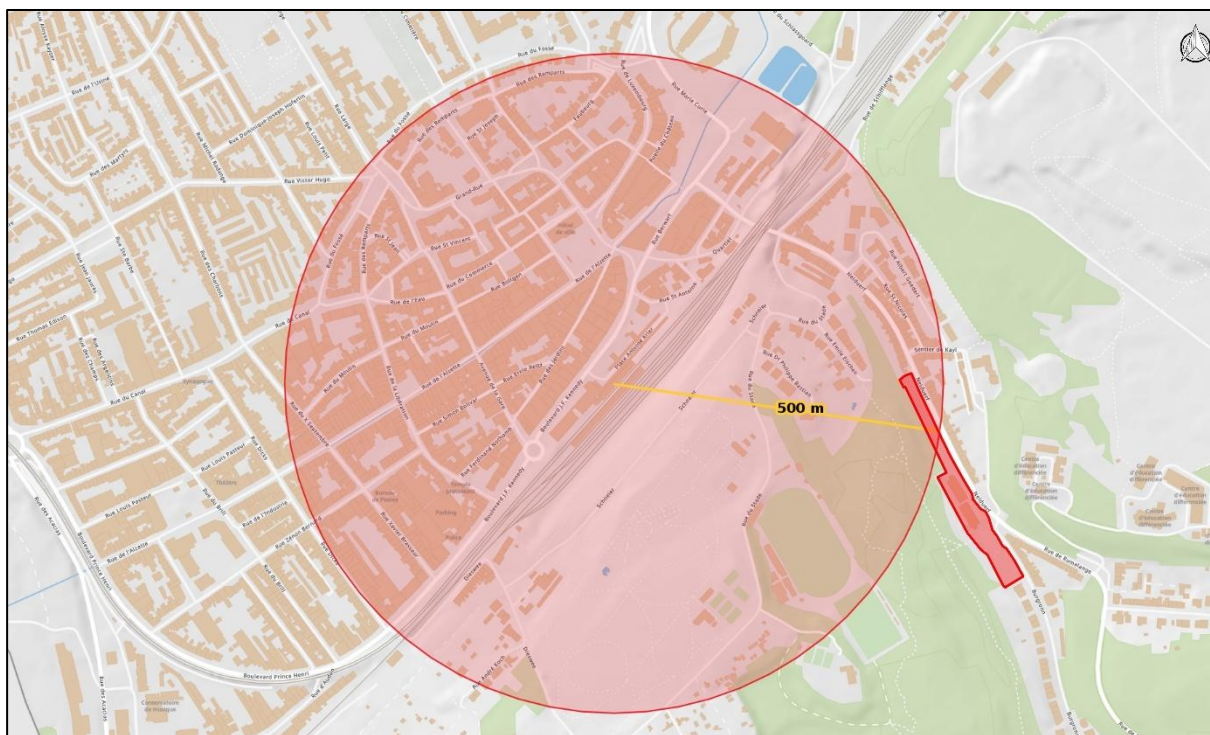


Fig. 13 : Situation du PAP dans un rayon de 500 m par rapport à la gare ferroviaire.  
Source : Geoportail / architecture+ aménagement s.a.



Fig. 14 : Situation du lot 1 dans un rayon de 500 m par rapport à la gare ferroviaire.  
Source : architecture+ aménagement s.a.



### Concept d'évacuation des eaux pluviales – eaux usées

Le projet prévoit un système séparatif d'évacuation des eaux pluviales et usées.

Concernant les eaux usées, l'ensemble des constructions projetées sera raccordé de préférence gravitairement à une canalisation existante pour eaux usées qui vient de la rue Burgronn et se prolonge dans la rue Neiduerf (nationale 31).

Les eaux pluviales sont collectées via des fossés à ciel ouvert et sont ensuite évacués dans le domaine public vers les rétentions à ciel ouvert.

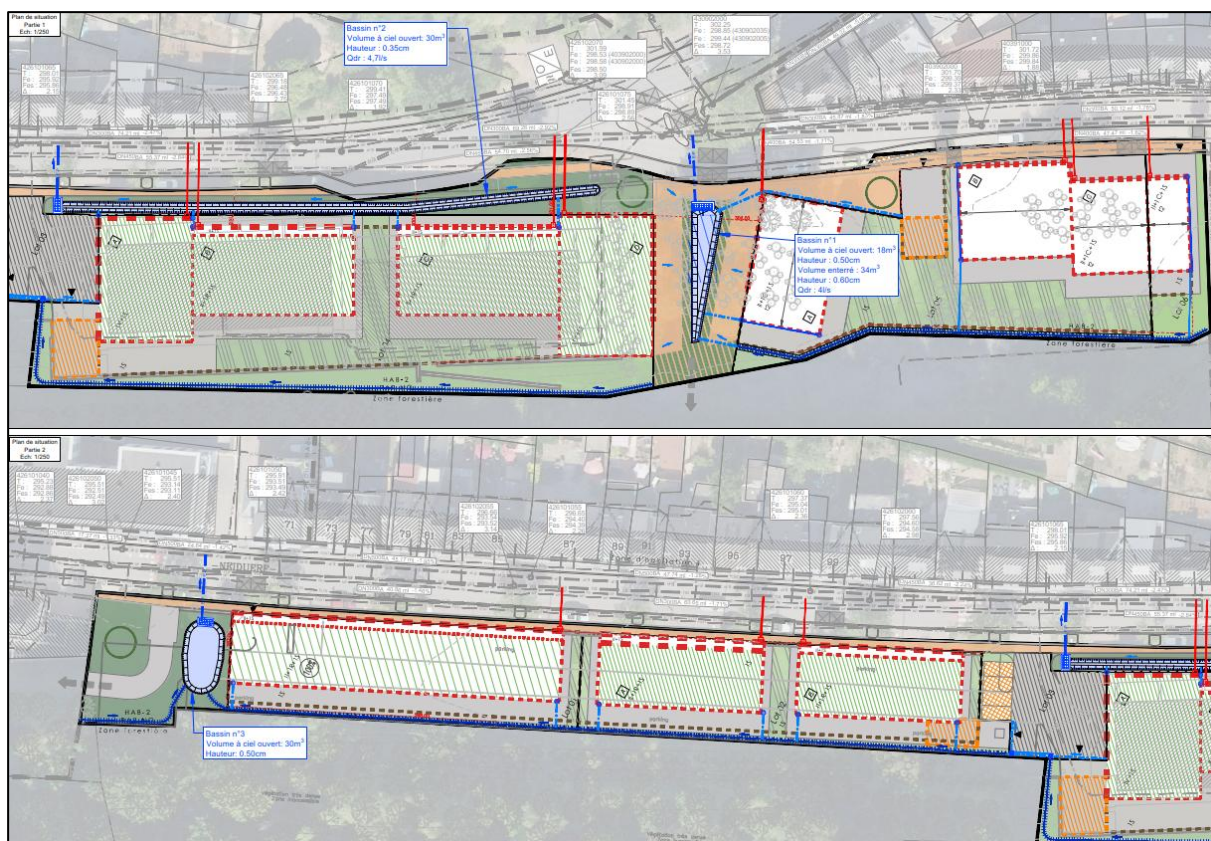


Fig. 15 : Concept d'assainissement.  
Source : TR Engineering.

## 4.2. Logements abordables

Conformément au nouvel article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, « pour chaque plan d'aménagement particulier 'nouveau quartier' qui prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités, au moins 15 pourcents de la surface constructible brute à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements abordables. »

Le PAP « Quai Neiduerf » est concerné par la réalisation d'un pourcentage minimum de surface constructible brute à réserver à la réalisation de logements abordables car le PAP prévoit un nombre supérieur à 25 unités.

Les logements abordables sont à réaliser sur le lot 01 et se retrouvent avec les logements issus des coefficients des parcelles publiques.

### 4.3. Aménagement des espaces publics

Dans le cadre du présent projet, la surface à céder au domaine public de la Ville d'Esch-sur-Alzette s'élève à environ 21,14 ares, soit environ 21,36 % de la surface totale du PAP NQ, dont 4,66 ares, soit +/- 4,71 % qui appartiennent déjà au domaine public et seront réglés par convention.



Fig. 16 : Exemples d'aménagement des placettes publiques ;  
Source : LSC360.

Les fonds cédés sont destinés à la réalisation de la rétention, des espaces verts publics, des stationnements publics, de trottoirs et d'une placette. La rétention se situe dans les espaces verts publics pour la rétention à ciel ouvert et sur de la surface semi perméable pour la rétention enterrée.



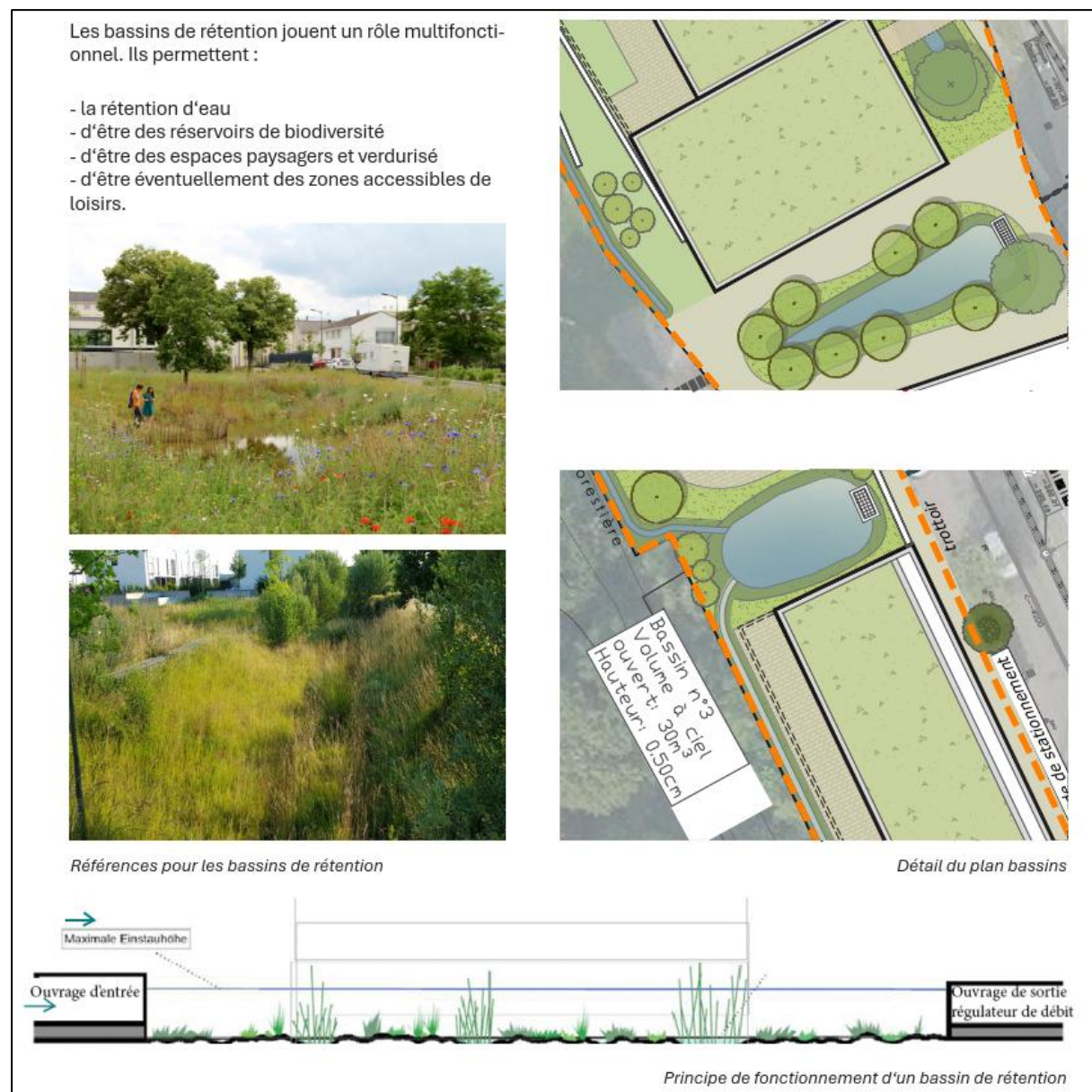


Fig. 17 : Exemples d'aménagement des rétentions dans les espaces verts public.  
Source : LSC360.

## 5. Documents obligatoires conformément aux dispositions du Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du Plan d'aménagement particulier « Nouveau Quartier »

### 5.1. Annexe I : Tableau récapitulatif

Annexe I : Tableau récapitulatif												
Fiche 1 : Analyse de la conformité du projet d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP) par rapport au plan d'aménagement général "mouture 2011" (PAG)												
Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol										PAP NQ SD 06 Quai Neiduerf		
Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients dans le PAG												
Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG												
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée : 98,97 ares												
Coefficients issus du PAG "mouture 2011" :												
DL	minimum	maximum	CUS	minimum	maximum	COS	minimum	maximum	CSS	maximum		
		72			0,80			0,40		0,50		
Application des dispositions de l'article 29bis												
a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29bis : <input checked="" type="checkbox"/> oui												
Conformité de la surface construite brute à réserver au logement abordable												
b) Part de la surface construite brute (SCB) à réserver pour le logement abordable (Log-abo) selon l'art.29bis : 15 %												
c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAP : 8 348 m <sup>2</sup>												
d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29bis : 1 252 m <sup>2</sup>												
Degré d'utilisation augmenté selon l'article 29bis(5)												
e) Surface des fonds appartenant aux propriétaires visés à l'art.29bis (10) (p.ex. promoteur public) : 0,00 ares												
f) Pourcentage de la surface du terrain visé par une augmentation du degré d'utilisation du sol : 100,00 %												
g) SCB maximale admise selon le CUS fixé par le PAG : 7 918 m <sup>2</sup>												
h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAP : 1 000 m <sup>2</sup>												
i) SCB supplémentaire admise selon l'art.29bis (10% de la SCB résultant du CUS fixé par le PAG pour les fonds visés à l'art.29bis(10) réduite de la SCB non destinée exclusivement au logement) : 891 m <sup>2</sup>												
j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29bis : 8 809 m <sup>2</sup>												
k) Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CUS fixé au PAG : 108,73 %												
l) Degré d'utilisation du sol fixé par le PAG augmenté selon l'article 29bis, compte tenu du rapport issu du point k) :												
DL	minimum	maximum	CUS	minimum	maximum	COS	minimum	maximum	CSS	maximum		
	0,000	79,200		0,000	0,870		0,000	0,435		0,544		
Analyse de la conformité du PAP au PAG												
Lot	Surface à bâtir nette	Nombre de logements		SCB totale		SCB destinée au logement			SCB réservée au logement abordable	Surface d'emprise au sol		Surface de sol soignée
		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	exclusivement	minimum	minimum	maximum	maximum
1	10,09 ares		15 u.		1 659 m <sup>2</sup>	1 659	1 659	1 659 m <sup>2</sup>	1 253 m <sup>2</sup>	-	800 m <sup>2</sup>	510 m <sup>2</sup>
2	11,98 ares		14 u.		1 449 m <sup>2</sup>	1 229	1 449	1 229 m <sup>2</sup>	-	-	590 m <sup>2</sup>	820 m <sup>2</sup>
3	3,27 ares		0 u.		0 m <sup>2</sup>	-	0	0 m <sup>2</sup>	-	-	0 m <sup>2</sup>	280 m <sup>2</sup>
4	30,07 ares		33 u.		3 688 m <sup>2</sup>	3 148	3 418	3 148 m <sup>2</sup>	-	-	1 385 m <sup>2</sup>	1 345 m <sup>2</sup>
5	19,30 ares		15 u.		1 553 m <sup>2</sup>	1 333	1 553	1 333 m <sup>2</sup>	-	-	705 m <sup>2</sup>	1 250 m <sup>2</sup>
6	3,12 ares		1 u.		270 m <sup>2</sup>	230	270	230 m <sup>2</sup>	-	-	112 m <sup>2</sup>	204 m <sup>2</sup>
Total	77,83 ares	0	78 u.	0	8 596 m <sup>2</sup>	7 596	8 346	7 596 m <sup>2</sup>	1 253 m <sup>2</sup>	0	3 372 m <sup>2</sup>	4 189 m <sup>2</sup>
Coefficients résultants du projet de PAP :												
DL	minimum	maximum	CUS	minimum	maximum	COS	minimum	maximum	CSS	maximum	Log-abo	minimum
	0,000	78,812		0,000	0,889		0,000	0,433		0,538	15,013	%
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis :												
	oui	oui		oui	oui		oui	oui		oui		



## 5.2. Annexe II : Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

### Annexe II : Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

<b>Projet</b> initié par <u>CFL</u> élaboré par <u>architecture + aménagement s.a.</u>		<b>N° de référence</b> (à remplir par le ministère) Date de l'avis du Ministre _____ Date d'approbation ministérielle _____																																														
<b>Situation géographique</b> Commune <u>Esch-sur-Alzette</u> Localité <u>Esch-sur-Alzette</u> Lieu-dit <u>Neiduerf</u> Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier <u>Ecole primaire, gare centrale, Stade Emile Mayrisch, parc animalier Gaalgebierg</u>		<b>Organisation territoriale de la commune</b> CDA <input type="checkbox"/> Commune prioritaire <input type="checkbox"/> Pôle de développement <input type="checkbox"/>																																														
<b>Données structurantes du PAG</b> N° de référence du PAG <u>59C/010/2019</u> Zone(s) concernée(s) <u>Zone HAB-2</u>  <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimum</th> <th>maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>COS</td> <td>-</td> <td>0,4</td> </tr> <tr> <td>CUS</td> <td>-</td> <td>0,8</td> </tr> <tr> <td>CSS</td> <td>-</td> <td>0,5</td> </tr> <tr> <td>DL</td> <td>-</td> <td>72</td> </tr> <tr> <td>Emplacements de stationnement</td> <td>1</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>			minimum	maximum	COS	-	0,4	CUS	-	0,8	CSS	-	0,5	DL	-	72	Emplacements de stationnement	1	-	<b>Servitudes découlant d'autres dispositions légales</b> <u>Environnement</u> Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha <input checked="" type="checkbox"/> Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire _____ m Présence de biotope(s) <input checked="" type="checkbox"/> Zone de buit <input checked="" type="checkbox"/> <u>Voirie nationale</u> (permission de voirie) <input checked="" type="checkbox"/> <u>Gestion de l'Eau</u> (zones inondables) <input type="checkbox"/> <u>Sites et Monuments</u> Inventaire suppl. <input type="checkbox"/> Monument national <input type="checkbox"/> <u>Zone SEVESO</u> <input type="checkbox"/> <u>Autres</u> <input type="checkbox"/>																												
	minimum	maximum																																														
COS	-	0,4																																														
CUS	-	0,8																																														
CSS	-	0,5																																														
DL	-	72																																														
Emplacements de stationnement	1	-																																														
<b>Terrain</b> Surface brute du terrain <u>0,99 ha</u> Surface nette du terrain <u>0,78 ha</u>  Surface destinée aux voiries de desserte (publiques et privées) <u>0,0367 ha</u> <u>3,708194402 %</u> Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h) <u>0 ha</u> <u>0 %</u> Surface destinée à la circulation non motorisée (publique et ouverte au public) <u>0,1151 ha</u> <u>11,6297868 %</u> Surface destinée au stationnement public <u>0,0014 ha</u> <u>0,141457007 %</u> Surface destinée à l'espace vert public <u>0,08 ha</u> <u>8,295443064 %</u> Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public <u>0 ha</u> <u>0 %</u> <b>Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation</b> <u>0,24 ha</u>		Surface cédée au domaine public communal <u>0,21 ha</u> Taux de cession <u>21,36 %</u>  Nombre de lots / parcelles / d'îlots <u>6</u> Taille moyenne des lots / parcelles / îlots <u>12,97 a.</u>																																														
<b>Constructions</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimum</th> <th>maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Surface constructible brute</td> <td>7 596</td> <td>8 596 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Emprise au sol</td> <td>0</td> <td>3 372 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Nombre de logements</td> <td>0</td> <td>78</td> </tr> <tr> <td>Densité de logements / hectare brut</td> <td>0</td> <td>78,81 u./ha</td> </tr> <tr> <td>Personnes estimées / logement</td> <td>2</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Nombre d'habitants</td> <td>0</td> <td>234</td> </tr> <tr> <td>Surface de vente maximale</td> <td>1 000 m<sup>2</sup></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			minimum	maximum	Surface constructible brute	7 596	8 596 m <sup>2</sup>	Emprise au sol	0	3 372 m <sup>2</sup>	Nombre de logements	0	78	Densité de logements / hectare brut	0	78,81 u./ha	Personnes estimées / logement	2	3	Nombre d'habitants	0	234	Surface de vente maximale	1 000 m <sup>2</sup>		<b>Mixité de logements</b> (en tenant compte du nombre maximum de logements) <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimum</th> <th>maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nombre de logements de type:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>unifamilial</td> <td></td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>bifamilial</td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>collectif (&gt;2 log/bât.)</td> <td></td> <td>77</td> </tr> <tr> <td>Surf./ nbre de log. à coût modéré</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Surface brute de bureau maximale</td> <td>1 000 m<sup>2</sup></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			minimum	maximum	Nombre de logements de type:			unifamilial		1	bifamilial		0	collectif (>2 log/bât.)		77	Surf./ nbre de log. à coût modéré			Surface brute de bureau maximale	1 000 m <sup>2</sup>	
	minimum	maximum																																														
Surface constructible brute	7 596	8 596 m <sup>2</sup>																																														
Emprise au sol	0	3 372 m <sup>2</sup>																																														
Nombre de logements	0	78																																														
Densité de logements / hectare brut	0	78,81 u./ha																																														
Personnes estimées / logement	2	3																																														
Nombre d'habitants	0	234																																														
Surface de vente maximale	1 000 m <sup>2</sup>																																															
	minimum	maximum																																														
Nombre de logements de type:																																																
unifamilial		1																																														
bifamilial		0																																														
collectif (>2 log/bât.)		77																																														
Surf./ nbre de log. à coût modéré																																																
Surface brute de bureau maximale	1 000 m <sup>2</sup>																																															
<b>Axe(s) de desserte</b> Charge de trafic (si disponibles et selon prévision P&CH) Route Nationale <u>N31</u> <u>18048 vh/j</u> Chemin Repris _____ <u>vh/j</u> Chemin communal _____		<b>Emplacements de stationnement</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>activités</th> <th>habitat</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>publics</td> <td>0</td> <td>0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>privés (min.)</td> <td>4</td> <td>71</td> <td></td> </tr> <tr> <td>privés (max.)</td> <td>7</td> <td>115</td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>total (max.)</b></td> <td><b>7</b></td> <td><b>115</b></td> <td><b>122</b></td> </tr> </tbody> </table>			activités	habitat		publics	0	0		privés (min.)	4	71		privés (max.)	7	115		<b>total (max.)</b>	<b>7</b>	<b>115</b>	<b>122</b>																									
	activités	habitat																																														
publics	0	0																																														
privés (min.)	4	71																																														
privés (max.)	7	115																																														
<b>total (max.)</b>	<b>7</b>	<b>115</b>	<b>122</b>																																													
<b>Offre de transport collectif dans la localité</b> Proximité arrêt bus le plus proche (distance parcourue) <u>5 m</u>		Proximité gare (distance parcourue) <u>480 m</u>																																														
<b>Infrastructures techniques</b> Longueur totale de canalisation pour eaux usées <u>125 m</u> Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales <u>35 m</u>		Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert <u>260 m<sup>2</sup></u> Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert <u>265 m<sup>2</sup></u>																																														

## 6. Annexes

- Extrait du plan topographique délivré par l'Administration du Cadastre et de la Topographie ;
- Levé topographique n° 20231393-LP-T001, 30.06.2023, Luxplan S.A. ;
- Plan de délimitation du PAP NQ, du 13.10.2025, TERRA G.O. ;
- PAG en vigueur (partie graphique, partie écrite, schéma directeur) ;
- PAP approuvé (partie graphique et partie écrite) en date du 9 février 2017, réf. 17878/59C ;
- Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites (RVBS) ;
- Concept assainissement HYD\_AUT\_SIT-010 D, TR Engineering ;
- Avis officiel INRA du 21 novembre 2022 ;
- Concept paysager et manuel paysager, LSC 360 ;
- Etude acoustique, A-tech acoustic technologies.