
PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

Partie Écrite

URBANISTE	
ARCHITECTURE + AMÉNAGEMENT S.A.	
M. Hermann ESSLINGER	Signature :

OBJET	PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « Quai Neiduerf » PARTIE ÉCRITE
COMMUNE	ESCH-SUR-ALZETTE
CONCEPTION	architecture + aménagement s.a. 9b plateau Altmünster L-1123 Luxembourg T. 26 20 60 F. 26 20 60 -40 info@a-a.lu www.a-a.lu  architecture + aménagement RCS Luxembourg B 59480 Autorisations d'établissement 85289/B 00156437 Matricule 1997 2209 484 TVA LU 1711 6821
DATE	16 décembre 2025

Table de matières

Introduction	4
1. Aménagement du domaine privé	5
1.1. Fonctions autorisées	5
1.2. Hauteur des constructions	5
1.3. Toitures	6
1.4. Façades	6
1.5. Éléments en saillie	7
1.6. Les panneaux solaires	7
1.7. Dépendances	8
1.8. Aménagements des espaces extérieurs privés	8
• Surfaces pouvant être scellées	8
• Espaces verts privés	8
• Espaces verts privés au-dessus des constructions souterraines	8
• Emplacements pour les pompes à chaleur	8
1.9. Emplacements de stationnement privés	9
1.10. Rampes d'accès aux sous-sols	9
1.11. Servitude de passage	9
1.12. Modelage du terrain	9
1.13. Murs et clôtures	10
2. Aménagement du domaine public	11
2.1. Terrains à céder au domaine public communal	11
2.2. Espaces verts publics et plantations	11
2.3. Zone pouvant accueillir des accès piétons	11
3. Dispositions spéciales	11
3.1. Logements abordables	11

Introduction

Le Projet d'Aménagement Particulier (PAP) Nouveau Quartier « Quai Neiduerf » à Esch-sur-Alzette exécute le Plan d'Aménagement Général (PAG) de la Ville d'Esch-sur-Alzette.

Le PAP NQ Quai Neiduerf prévoit la réalisation de constructions plurifamiliales et une construction unifamiliale, avec un maximum de 78 unités d'habitation.

La présente partie écrite est complémentaire et indissociable des plans de référence n° U23001-PAP-PG01 et n° U23001-PAP-PG02 qui constituent la partie graphique.

1. Aménagement du domaine privé

1.1. Fonctions autorisées

En supplément à la fonction d'habitat, les activités suivantes sont autorisées et sont réparties dans la partie graphique :

- des professions libérales,
- 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.

Ces différentes fonctions sont autorisées sur les lots 02 et 04 à 06, avec un maximum de 1000 m² pour l'ensemble du PAP. Un minimum de SCB dédié à ces fonctions autres que l'habitat est à prévoir dans les bâtiments A et D du lot 04.

1.2. Hauteur des constructions

- **Hauteur des constructions et niveaux**

La hauteur de la construction du lot 01 destinée au séjour prolongé est mesurée au milieu de la façade avant perpendiculairement à l'axe de la voirie desservante.

La hauteur des constructions des lots 02, 04, 05 et 06 est définie selon les points de référence indiqués sur la partie graphique.

Les hauteurs finies d'étages sont données à titre indicatif dans la partie graphique. Ces hauteurs peuvent varier en fonction du projet d'architecture propre à chaque parcelle, tant que la hauteur à la corniche est respectée.

Les demi-niveaux et les sur-hauteurs sont autorisés tant qu'ils s'inscrivent à l'intérieur du gabarit défini.

- **Dépassement des hauteurs**

Aucune installation technique visible n'est autorisée en toiture à pentes.

Sur les toitures plates, les installations techniques sont prohibées sauf si elles s'intègrent dans le volume principal autorisable et qu'elles sont protégées à la vue par des façades de la même qualité architecturale et les mêmes matériaux que le reste des façades du bâtiment.

1.3. Toitures

Les toitures deux pans :

Les versants des toitures sont à couvrir par des revêtements de teinte noire ou grise.

Pour les constructions destinées au séjour prolongé avec des toitures à deux pans, il est autorisé la réalisation d'une toiture plate et/ou d'une toiture terrasse en façade postérieure. Maximum 50% de la surface du pan de toiture postérieur est autorisé.

Une distance minimale de 1,00 mètre à partir de la limite latérale de propriété et à partir de la façade postérieure est à respecter.

En cas de toiture terrasse, le garde-corps doit être intégré dans le gabarit de la toiture.

Les toitures plates :

Les toitures plates doivent être végétalisées avec un substrat d'épaisseur minimum de 15 cm.

Lorsque le dernier niveau plein n'est pas construit dans sa totalité, la toiture du niveau en dessous peut être une toiture verte ou une toiture terrasse.

Ouvertures en toitures et superstructures :

Les lucarnes et les fenêtres rampantes (type « Velux ») ou ouvertures similaires sont autorisées.

En façade avant, la somme des largeurs des ouvertures ne peut pas dépasser 40% de la largeur de la façade ; en façade arrière, cette somme ne peut pas dépasser 70% de la largeur de la façade.

Une distance minimale de 1,00 mètre à partir de la limite latérale de propriété est à respecter.

1.4. Façades

Tous les éléments de façade brillants et réfléchissants, les teintes criardes et les contrastes violents sont prohibés.

Pour l'ensemble des lots, un traitement de la verticalité des façades doit être assuré par des ouvertures et un traitement de façade aux proportions verticales, sur toute la hauteur du volume. Les façades supérieures à 20,00 mètres doivent proposer un changement à travers le rythme et la composition architecturale tous les 6,00 à 12,00 mètres.

Pour les lots 01 et 02, chaque construction consécutive doit proposer une composition architecturale différente.

Les revêtements de façade autorisés sont :

- Enduits de couleurs ;
- Bardage bois ;
- Bardage métallique ;
- Briques ;
- Pierres naturelles ;
- Béton (fibré ou non).

1.5. Éléments en saillie

Les avant-corps

Pour les constructions en bordure de domaine public, des avant-corps sont autorisés sur la façade, avec une surface maximale de 40% de la surface totale de la façade, sous respect des conditions suivantes :

- Les avant-corps peuvent empiéter sur le domaine public avec une profondeur maximale de 1,00 m ;
- Les avant-corps se trouvent au moins à 3,00 m de hauteur par rapport au domaine public, mesurée entre le bord inférieur de l'avant-corps et le niveau du trottoir à l'alignement. S'il n'y a pas de trottoir, la hauteur minimale à partir de l'axe de la rue du domaine public doit être de 4,00 m ;
- Un recul minimal par rapport à la limite de propriété latérale équivalent à la profondeur de l'avant-corps est à observer, avec un minimum de 0.60 m.

Pour les façades donnant sur le domaine privé, les avant-corps sont admis sur tous les niveaux hors sol, sur au maximum 70% de la surface de la façade. La profondeur totale de ces avant-corps est de 1,80 m.

Si la toiture de l'avant-corps est accessible, cette surface est considérée comme toiture terrasse.

Les balcons

Les balcons sont interdits en façade antérieure et sur les façades latérales donnant sur le domaine public des bâtiments A et D du lot 04 et du bâtiment A du lot 05.

La profondeur de leur saillie ainsi que leur recul sur les limites cadastrales sont libres sous condition qu'ils s'intègrent dans le gabarit maximal de la construction destinée au séjour prolongé.

Les auvents, les pare-soleil et porches

Les auvents, pare-soleil et porches peuvent faire saillie théorique de 0,70 m sur l'alignement de la façade. Un recul sur les limites cadastrales égal ou supérieur à la valeur de la saillie doit être respecté.

La corniche

La corniche peut faire saillie de 0,50 m par rapport au plan des façades.

Les fondations

Les fondations peuvent empiéter sur les marges de reculement imposées en fonction des nécessités techniques.

1.6. Les panneaux solaires

Les panneaux solaires (photothermiques et/ou photovoltaïques) installés sur un versant incliné d'une toiture doivent être posés parallèlement à la pente du versant de la toiture et être le plus proche possible de la couverture de la toiture ou être intégrés dans celle-ci. Ils doivent s'inscrire dans le gabarit de la toiture.

Dans le cas d'une toiture plate, les panneaux solaires doivent avoir un recul minimal de 1,50 mètre par rapport aux plans de façades et ne peuvent dépasser une hauteur totale de 1,00 mètre et une pente maximale de 35°.

Les panneaux solaires sont interdits sur les constructions légères de type pergolas pour les rampes d'accès.

1.7. Dépendances

Les dépendances ne sont pas autorisées sur l'ensemble du PAP. Les locaux vélos / abris de jardin sont à intégrer dans les limites constructibles destinées au séjour prolongé de chacun des lots.

1.8. Aménagements des espaces extérieurs privés

- **Surfaces pouvant être scellées**

Les surfaces extérieures pouvant être scellées sont obligatoirement à réaliser en revêtement perméables, à l'exception des marches, murs et murets, des accès carrossables aux garages ou aux lots.

Les emplacements de stationnement doivent être en revêtement perméable.

Les revêtements perméables autorisés sont :

- Des pavés drainants ;
- Des pierres naturelles non jointoyées ;
- Des graviers ;
- Des platelages en bois.

Les surfaces pouvant être scellées peuvent être réduites et/ou déplacées selon le projet d'exécution sans jamais dépasser les surfaces scellées autorisées indiquées dans la représentation schématique du degré d'utilisation du sol.

- **Espaces verts privés**

Les espaces extérieurs privés sont prioritairement réservés à l'engazonnement ou à la plantation. Les plantations et les haies doivent être composées d'essences indigènes adaptées aux conditions stationnelles. Des espaces dédiés à des chemins piétons, terrasses ou accès peuvent être ajoutés si nécessaire, même lorsqu'ils ne sont pas représentés dans la partie graphique.

- **Espaces verts privés au-dessus des constructions souterraines**

Les espaces privés situés au-dessous d'une construction souterraine doivent être couverte de minimum 60 cm d'épaisseur de couverture végétale.

- **Emplacements pour les pompes à chaleur**

Les pompes à chaleur placées à l'extérieur doivent être implantées uniquement dans les limites spécifiées pour pompes à chaleur indiquées dans la partie graphique du PAP ou à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé.

1.9. Emplacements de stationnement privés

Pour le nombre d'emplacements de stationnement pour voitures, le PAP reste soumis aux prescriptions de la partie écrite du PAG en vigueur de la Ville d'Esch-sur-Alzette.

Les emplacements de stationnement destinés aux activités autres que le logement sont à aménager dans le sous-sol du lot 04.

1.10. Rampes d'accès aux sous-sols

Les rampes d'accès aux sous-sols devront être recouvertes d'une construction légère de type pergola (en bois, structure acier, etc.) avec toiture végétalisée dès que possible.

1.11. Servitude de passage

Une servitude de passage est définie sur le fossé ouvert pour eaux pluviales localisé en fond de lots 01, 02 et 05. Cette servitude permet de garantir un accès en cas d'entretien du fossé ouvert.

1.12. Modelage du terrain

Tout travail de déblai ou de remblai éventuel peut s'accompagner de structures de soutènement (murs, talus).

Ces modelages topographiques peuvent se faire sous forme de talus ou de paliers délimités par des constructions de soutènement.

Ces zones peuvent être aménagées avec :

- des murs/murets en pierre sèche, des gabions, des blocs de roches de la région ;
- des murs/murets en béton ;
- des talus plantés à maximum 45°.

Dans le cadre de travaux de modelage supplémentaires par rapport aux aménagements déjà prévus dans la partie graphique, les surfaces pouvant être scellées telles qu'indiquées peuvent être réaménagées différemment si les valeurs maximales de scellement du sol par lot ne sont pas dépassées.

Le terrain remodelé tel qu'indiqué sur la partie graphique peut accuser une variation de maximum 0,50 m vers le haut ou vers le bas.

1.13. Murs et clôtures

Sur la limite avec le domaine public, la construction de murets bas d'une hauteur maximale de 0,60 m est autorisée ainsi que les murs de soutènement d'au maximum 1,00 m.

Les clôtures constituées de grillage ne sont pas autorisées dans les reculs antérieurs. Les parcelles peuvent être clôturées dans les reculs latéraux (à partir du plan de la façade antérieures), et dans les reculs postérieurs par des grillages ou par des murets de maximum 1,00 mètre de hauteur surmontés d'un grillage. Les grillages doivent avoir une transparence de minimum 70%.

L'ensemble de la clôture dispose d'une hauteur limitée à 1,50 m hors tout. La hauteur est toujours mesurée à partir du terrain présentant le niveau le plus élevé.

Des haies peuvent s'ajouter au système de clôture initial. Les hauteurs des haies sont aussi limitées à 1,50 m. Elles sont à constituer d'une ou plusieurs essences indigènes et adaptées aux conditions stationnelles.

La réalisation d'une coupure visuelle mitoyenne d'une hauteur maximale de 2,00 m et sur une longueur maximale de 4,00 m est admise sur les espaces pouvant être scellés dans le recul postérieur. Cette coupure visuelle n'est pas autorisée en limite du domaine public

2. Aménagement du domaine public

2.1. Terrains à céder au domaine public communal

Dans le cadre du présent projet, les fonds destinés à être cédés au domaine public de la Ville d'Esch-sur-Alzette s'élèvent à environ 21 a 14 ca, soit +/- 21,36 % de la surface totale du PAP NQ, dont 4,66 ares, soit +/- 4,71 % qui appartiennent déjà au domaine public et seront réglé par convention.

Ces surfaces sont réparties comme suit :

- délimitation du PAP : 9897 m² (100,00%) ;
- fonds appartenant déjà au domaine public : 4,66 ares (4,71 %) ;
- fonds à céder au domaine public : 1648 m² (16,65 %)
- domaine privé : 7783 m² (78,64 %).

2.2. Espaces verts publics et plantations

La position des arbres telle que reprise dans la partie graphique peut être précisée ou ajustée dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du PAP NQ, pour peu que leur nombre, basé sur le principe des éco-points, soit respecté.

Pour les plantations supplémentaires sur le domaine public projeté, le choix d'arbres et d'arbustes doit être fait parmi des essences indigènes adaptées aux conditions stationnelles.

2.3. Zone pouvant accueillir des accès piétons

La zone pouvant accueillir des accès piétons est à aménager sur le fossé ou rétention à ciel ouvert. La construction de passages ou de passerelles ne peut couvrir que 25% maximum de la zone.

Au minimum 3 connexions sont à réaliser. Les emplacements des connexions sont à détailler dans la convention d'exécution.

3. Dispositions spéciales

3.1. Logements abordables

Conformément à l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, au moins 15% de la surface constructible brute consacrée au logement du présent PAP est à dédier au logement abordable.

Le lot réservé pour accueillir, en partie, la surface constructible brute dédiée au logement abordable est le lot 01.