VILLE

D'ESCH-SUR-ALZETTE

PAP A KLEPPEN

PARTIE ECRITE



Octobre 2026

SOMMAIRE

A. BASES JURIDIQUES 3

B. DÉLIMITATIONS ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES 4

C. PRÉCISION DU MODE D'UTILISATION DES SOLS 5

C.1 Définition de la mixité des fonctions 5

D. PRÉCISION DU DEGRÉ D'UTILISATION DES SOLS CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ 6

D.1 Surface construite brute, emprise au sol, surface pouvant être scellée, espaces verts privés 6

D.2 Hauteurs des constructions 6

D.3 Type, disposition et nombre de constructions 6

D.4 Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol 7

D.5 Formes, pentes et orientations des toitures 7

D.6 Avant-corps, saillies, balcons et loggias 7

D.7 Modelage du terrain privé avec indication des tolérances 8

D.8 Emplacement de stationnement 8

D.9 Logements abordables 8

D.10 Superstructures et installations techniques 8

D.11 Couleurs et matériaux 9

D.12 Aménagement des espaces extérieurs privés 9

D.13 Servitude de passage 10

E. FONDS NÉCESSAIRES À LA VIABILISATION 11

E.1 Fonds destinés à être cédés au domaine public communal 11

E.2 Espaces publics et aménagement 11

E.3 Évacuation des eaux pluviales et bassins de rétention 11

E.4 Modelage du terrain 11

A. BASES JURIDIQUES

La partie écrite et la partie graphique du PAP sont des éléments complémentaires et indissociables.

B. DÉLIMITATIONS ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES

Le périmètre du présent PAP porte sur des parcelles cadastrales appartenant à un propriétaire privé.

Ces parcelles sont inscrites au cadastre d'Esch-sur-Alzette, section A.

Le périmètre exact du PAP d'une contenance de 1ha21a21ca se base sur le plan de surface (15408-01) réalisé par un bureau d'études agrée.

C. PRÉCISION DU MODE D'UTILISATION DES SOLS

C.1 Définition de la mixité des fonctions

Le PAP est principalement dédié au logement. Les constructions des lots 3 et 4 sont dédiées au logement et à une ou plusieurs autres fonctions.

Dans le lot 3 : 604,00 m² de surface constructible brute est à dédier à d'autres fonctions.

Dans le lot 4 : 2.097,00 m² de surface constructible brute est à dédier à des activités d'autres fonctions.

Y sont admis des activités de commerce, des services administratifs, professionnels, équipement de service type crèche, appart-hôtel, en rez-de-chaussée et aux étages.

D. PRÉCISION DU DEGRÉ D'UTILISATION DES SOLS CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ

D.1 Surface construite brute, emprise au sol, surface pouvant être scellée, espaces verts privés

D.1.1 Espaces vert privé et sur dalle parking

Sous condition que la surface de scellement maximale attribuée aux lots ne soit pas dépassée, les espaces libres des lots :

- peuvent accueillir des chemins, terrasse et murs ;
- peuvent accueillir des dépendances de type « accès souterrains » dédiées aux circulations verticales permettant l'accessibilité au parking souterrain ;
- Les surfaces d'espaces verts se trouvant sur dalle parking doivent obligatoirement être recouverte d'une épaisseur de terre arable de min 0,30m et de 0,80m sur au moins 10% de leur surface de chaque lot.

D.1.2 Espace extérieur pouvant être scellé

Les surfaces extérieures pouvant être scellées sont définies par des marches, rampes, murs et murets et accès carrossables aux garages souterrains. L'ensemble des chemins, terrasses et accès piétons (non-PMR) doivent être réalisés en revêtement perméable.
Les revêtements perméables autorisés sont :

- Pavés drainants avec un coefficient d'infiltration / capacité d'infiltration supérieur à 2,5 x10-5m/s, posés selon les prescriptions du fabricant ;
- Pierres naturelles non jointoyées ;
- Graviers.

Sous condition du respect de la surface de scellement maximale, des terrasses sont autorisées même si celles-ci ne sont pas représentées en partie graphique.

D.2 Hauteurs des constructions

D.2.1 Niveau de référence

La partie graphique du plan d'aménagement particulier établit deux niveaux de référence pour l'ensemble des lots à l'exception du lot 5 :

- Niveau de référence 1 établi pour les lots 1 et 4 ;
- Niveau de référence 2 établi pour les lots 2 et 3.

En cas de discordance entre le niveau de référence tel exécuté et celui indiqué sur le projet d'aménagement particulier, les niveaux d'implantation sont à considérer à partir du niveau de référence tel qu'exécuté.

Le niveau de référence est utilisé pour la définition de la hauteur à l'acrotère/corniche/faîtage définit par lot.

D.2.2 Hauteur par construction

La hauteur hors-tout maximale admise pour les dépendances de type « accès souterrains » est de 3,50 m.

D.3 Type, disposition et nombre de constructions

D.3.1 Dépendances

Des dépendances non représentées en partie graphique peuvent être réalisées, elles comprennent uniquement les accès vers les constructions souterraines.

Les autres 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. Les accès vers les constructions souterraines des lots 1 et 4, d'une surface maximale de 45,00m², sont autorisées. Le recul minimal par rapport aux limites de propriétés est de 0,50 m.
Les matériaux autorisés sont le crépi, la brique de terre cuite non vernie, le béton apparent, les panneaux de bois, les panneaux de tôle. Les matériaux en matière plastique sont interdits.

D.4 Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol

D.4.1 Étage en retrait ou sous combles

L'étage en retrait ou sous combles doit :
- se trouver immédiatement au-dessus du dernier niveau plein ;
- ne pas dépasser 70% de la surface construite brute du dernier niveau plein ;

D.5 Formes, pentes et orientations des toitures

D.5.1 Formes des toitures des constructions destinées au séjour prolongé

Les toitures plates doivent être végétalisées de manière intensive sur au minimum 50 % de leur surface, avec une couche de substrat supérieure à 10 cm. Les surfaces restantes peuvent être aménagées par une végétalisation extensive. Des panneaux photovoltaïques ou solaires peuvent y être combinés.
L'aménagement de toiture-terrasse est admis dans le prolongement d'un étage.

D.5.2 Formes des toitures des dépendances

Des toitures plates sont obligatoires sur l'ensemble des dépendances.

D.5.3 Lucarnes, corniches

Les lucarnes et les fenêtres rampantes 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 la construction est à respecter.

D.6 Avant-corps, saillies, balcons et loggias

La saillie de la corniche par rapport à l'alignement de la façade est d'au maximum 0,50 mètre.

Pour les immeubles en bordure du domaine public, le soubassement de la construction, tel que socle, ne peut pas dépasser l'alignement de la façade avant de plus de 0,05 mètre.

Les saillies, balcons sont autorisés en dehors du gabarit maximal des constructions principales, sur l'ensemble des façades.
Ces éléments en saillies doivent respecter une surface maximale de 40% de la surface totale de la façade, sous respect des conditions suivantes :
- Ils peuvent empiéter sur le domaine public sur une profondeur maximale équivalente à 10% de la largeur de la voie publique, déterminée en mesurant l'écart entre deux façades, avec un maximum de 1,00 mètre.
- Ils peuvent être aménagés sur tous les niveaux pleins hors-sol ;
- Ils doivent se trouver à au moins 4,00 mètres de hauteur par rapport au domaine public, mesurée à partir de l'axe de la rue ou du domaine public ;
- Un recul minimal par rapport à la limite de propriété latérale équivalent à la profondeur de l'élément en saillie est à observer, avec un minimum de 0,60 mètre ;
- Un élément en saillie ne peut pas être pourvu d'un élément en saillie supplémentaire ;

S'il s'agit d'éléments clos, la surface hors œuvre des éléments en saillie est à prendre en compte lors du calcul de la

surface d'emprise au sol dans le cadre de la détermination du COS.

D.7 Modelage du terrain privé avec indication des tolérances

Une tolérance de maximum 1,00 mètre au-dessus et en dessous des courbes projetées est admise pour le lot 1.
Une tolérance de maximum 0,50 mètre au-dessus et en dessous des courbes projetées est admise pour les lots 2, 3, 4 et 5.
La hauteur hors-tout maximale admise pour les murs de soutènement est de 1,50m.

D.8 Emplacement de stationnement

L'aménagement d'emplacement de stationnement pour véhicule est interdit sur l'ensemble des lots 2 et 3. L'intégralité des emplacements de stationnement du quartier est obligatoirement regroupée sur les lots 1 et 4, à l'exception du lot 5 comprenant son propre parking souterrain.

D.9 Logements abordables

Conformément à l'article 29*bis* de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le tableau ci-dessous renseigne pour chaque lot le nombre d'unités réservé aux logements du marché libre et aux logements abordables. Il renseigne également la surface construite brute qui sera réservée exclusivement au logement et ne saura connaitre une affectation autre ainsi que la surface construite brute minimale réservée aux logements abordables.

Lors de l'exécution du plan d'aménagement particulier, tout logement du marché libre, tel que renseigné dans le tableau ci-dessous, peut également être réalisé en tant que logement abordable, conformément à l'alinéa 1er, paragraphe 1er de l'article 29*bis* précité.

En entend par logement du marché libre tout logement non visé par l'alinéa 1er, paragraphe 1er de l'article 29*bis* précité.

Lot	SCB destinée exclusivement au logement (marché libre & abordable)	SCB minimale réservée au logement abordable	Nombre minimal de logements [1]		Nombre maximal de logements	
			du marché libre	abordables	du marché libre	abordables
1	**3.647** m²	- m²	- u.	- u.	31 u.	- u.
2	**2.933** m²	- m²	- u.	- u.	29 u.	- u.
3	**807** m²	- m²	- u.	- u.	8 u.	- u.
4	**1.411** m²	- m²	- u.	- u.	14 u.	- u.
5	**1563** m²	1.563 m²	- u.	- u.	u.	12 u.
Total	**10.360 m²**	**1.563 m²**	**- u.**	**- u.**	**82 u.**	**12 u.**

D.10 Superstructures et installations techniques

D.10.1 Panneaux solaires

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 (photothermiques et/ou photovoltaïques) installés sur un versant incliné d'une toiture doivent

[1] *Au cas où les auteurs du projet ne souhaitent pas définir pour un plusieurs lots un nombre minimal de logements du marché libre et/ou abordables, il y a lieu de renseigner cette disposition par le symbole « - » dans la ou les cellules concernées du tableau. Cependant, la définition d'un nombre de logements du marché libre minimale est obligatoire si le plan d'aménagement général fixe une densité de logement minimale pour la zone concernée.*

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.

D.10.2 Installations techniques

Aucune installation technique visible n'est autorisée en toiture à pentes, à l'exception des panneaux solaires.
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.
Des accès en toiture peuvent être implantés sur l'ensemble des constructions.

D.11 Couleurs et matériaux

Les matériaux autorisés en façade sont crépis, la brique de terre cuite non vernie, le béton apparent, les panneaux de bois. L'ensemble des matériaux de façade et des revêtements de sol sont à réaliser en teintes claires.

Les éléments protégeant du soleil doivent être intégrés à la conception de la façade et des alentours immédiats. L'installation d'équipements techniques tels qu'antennes ou climatiseurs accrochés sur la façade est interdite.

D.11.1 Socle du sous-sol

Le socle des soubassements et du sous-sol du souterrain doit être habillé au moyen d'un parement en pierre sèche, en gabions.

D.12 Aménagement des espaces extérieurs privés

D.12.1 Crèche

L'espace libre privatif doit être situé sur les fonds propres et être directement accessible depuis l'établissement, par enfant, minimum 5,00 m² sont à réserver en tant qu'espace libre : 65% des espaces libres doivent être aménagés en tant qu'espaces verts. Sont considérées en tant qu'espace vert, uniquement les surfaces plantées et engazonnées.

D.12.2 Clôture

Les clôtures de type grillage, les panneaux sont autorisés, leur positionnement est défini en partie graphique.

Les clôtures doivent être composées d'un socle ou murets d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, sur lesquels il est possible de superposer, sur une hauteur totale maximale de 2,10 mètres, soit :

- une haie ;
- un grillage ou panneau d'une transparence d'au minimum 70%.

Les hauteurs maximales sont mesurées à partir du terrain présentant le niveau le plus élevé.

D.12.3 Plantation – haie

Des haies peuvent être plantées individuellement, en groupes ou en rangées. En rangées, elles peuvent également servir de délimitation entre les parcelles.
Les espaces libres de chacun des lots doivent proposer une strate arbustive sur minimum 10% de leur surface.

Le lot 1 doit disposer de minimum 5 arbres feuillus à haute tige d'envergure petite à moyenne. Chacun des lots 2, 3 et 4 doit respecter un nombre minimum représenté en partie graphique de 4 arbres feuillus à haute tige d'envergure moyenne à grande.
La position des arbres projetés peut être ponctuellement adaptée dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP pour peu que le nombre d'arbres minimal et leur envergure soient respectés.

Les essences non invasives adaptées aux conditions stationnelles sont imposées.

D.13 Servitude de passage

D.13.1 Servitude de passage pour canalisation

Elles permettent d'assurer l'entretien des canalisations et le passage des services techniques, l'intérieur de cet espace doit rester libre.

D.13.2 Servitude de passage pour pompier

Elle permet d'assurer l'accès et le positionnement des services de secours.

E. FONDS NÉCESSAIRES À LA VIABILISATION

E.1 Fonds destinés à être cédés au domaine public communal

25,00% des terrains soit 30,31 ares, sont cédés au domaine public communal.

La position et la délimitation exacte des zones à céder du PAP au domaine public peuvent être adaptées ponctuellement lorsque des impératifs techniques le nécessitent, pour autant que le principe d'aménagement représenté dans la partie graphique soit respecté.

E.2 Espaces publics et aménagement

Des espaces dédiés à des chemins piétons ou cyclables, stations vélo, transformateur, surface de rétention, mur de soutènement, voie d'accès pour véhicules de services peuvent être ajoutés dans les espaces verts publics, même lorsqu'ils ne sont pas représentés dans la partie graphique.
Les revêtements de sol sont à réaliser en teinte claire, tons sablonneux. L'utilisation d'enrobé coloré de teinte claire est autorisé uniquement pour la place centrale.

Les places de stationnement sont à réaliser en matériaux perméables de type pavés engazonnés.

La position des arbres projetés peut être ponctuellement adaptée dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP pour peu que le nombre d'arbres minimal soit respecté.

Les essences non invasives adaptées aux conditions stationnelles sont imposées.

E.3 Évacuation des eaux pluviales et bassins de rétention

E.3.1 Rétention à ciel ouvert pour eaux pluviales

Les bassins de rétention doivent être aménagés selon des principes de gestion naturelle des eaux pluviales, favorisant l'infiltration, la biodiversité et l'intégration paysagère.
L'étanchéité artificielle et les revêtements en terre végétale riche en nutriments sont interdits.
Afin de créer différents micro-biotopes, les variations de profondeurs et les pentes douces sont à privilégier.
La profondeur maximale du bassin de rétention est fixée à 40 cm conformément aux documents graphiques établis par les ingénieurs.

E.4 Modelage du terrain

Une tolérance de maximum 0,50 mètre au-dessus et en dessous est admise vis-à-vis des courbes définies dans la partie graphique du PAP.
Cette tolérance peut exceptionnellement être dépassée à l'intérieur de la zone dédiée à la « rétention à ciel ouvert pour eaux pluviales » pour l'implantation d'un dispositif de type « mur » ou équivalent.
La hauteur hors-tout maximale admise pour les murs de soutènement est de 1,80m.