

# PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

## PARTIE ÉCRITE

Version Saisine 08.03.2019



Elaborée sur base du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant  
le contenu du plan d'aménagement général d'une commune



## Editeur

**Administration Communale de la Ville d'Esch-sur-Alzette**

Bp 145

L-4002 Esch-sur-Alzette

Tél. : 27 54 0 1

www.esch.lu



## Elaboration

**architecture + aménagement s.a. Bertrand Schmit**

9 b, Plateau Altmünster

L-1123 Luxembourg

Tél. : 26 20 60

E-mail : info@a-a.lu

www.a-a.lu

*en collaboration avec :*

**Administration Communale d'Esch-sur-Alzette, Administration de  
l'architecte\_Développement urbain et économique**



<b>Référence ministérielle</b>	
<b>Modifications</b>	

## TABLE DES MATIÈRES

<b>Chapitre 1 - Dispositions générales</b>	<b>7</b>
1.1 Partie graphique	7
1.2 Partie écrite	7
<b>Chapitre 2 - Zonage</b>	<b>9</b>
2.1 Le mode d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées	9
Art. 1 Zones d'habitation	9
Art. 2 Zone d'habitation 1 [HAB-1]	9
Art. 3 Zone d'habitation 2 [HAB-2]	9
Art. 1	10
Art. 4 Zone mixte urbaine centrale [MIX-c]	10
Art. 5 Zone mixte urbaine [MIX-u]	10
Art. 6 Zone de bâtiment et d'équipement public [BEP]	10
Art. 7 Zone d'activité économique communale type 1 [ECO-c1]	11
Art. 8 Zone d'activité économique communale type 2 [ECO-c2]	11
Art. 9 Zone d'activité économique régionale [ECO-r]	12
Art. 10 Zone d'activité économique nationale [ECO-n]	12
Art. 11 Zone commerciale [COM]	13
Art. 12 Zone de gare ferroviaire et routières [GARE]	13
Art. 13 Zone de sports et de loisirs [REC]	13
Art. 14 Zone spéciale d'exploitation du Crassier Terre Rouge [SPEC - TR]	14
Art. 15 Zone spéciale du réseau ferroviaire [SPEC - F]	14
Art. 16 Zone spéciale de rétention et de refroidissement [SPEC - RR]	14
Art. 17 Zone spéciale de station-service [SPEC - ST]	15
Art. 18 Zone spéciale de transport d'énergie électrique [SPEC-TE]	15
Art. 19 Zone spéciale centre hospitalier [SPEC-CH]	15
Art. 20 Zone de jardins familiaux [JAR]	15
Art. 21 Dispositions spéciales	15
2.2 La zone verte	17

Art. 1		17
Art. 22	Zone agricole [AGR]	17
Art. 23	Zone forestière [FOR]	17
Art. 24	Zone de parc public [PARC]	17
Art. 25	Zone de verdure [VERD]	18
<b>2.3</b>	<b>Les zones superposées</b>	<b>19</b>
Art. 26	Zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ)	19
Art. 27	Plans d'aménagement particulier approuvés	19
Art. 28	Zone d'aménagement différé [ZAD]	21
Art. 29	Zone de servitude « urbanisation »	22
Art. 30	Zones de servitude « couloirs et espaces réservés »	24
Art. 31	Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal	25
Art. 31.1	Secteur protégé de type « environnement construit - C »	25
Art. 31.2	Éléments protégés - type « environnement construit »	26
Art. 32	Secteurs et éléments protégés de type « vestiges archéologiques - A »	28
Art. 33	Zone de risques naturels prévisibles de type «éboulements miniers - M»	28
Art. 34	Zones à risques concernant la prévention des accidents majeurs impliquant des substances dangereuses	28
Art. 35	Zones de bruit	29
<b>2.4</b>	<b>Zones ou espaces définis en exécution des dispositions légales et réglementaires spécifiques</b>	<b>30</b>
Art. 36	Dispositions générales	30
Art. 37	Protection de la nature et des ressources naturelles	30
Art. 38	Protection des sites et monuments nationaux	32
Art. 39	Gestion de l'eau	32
<b>2.5</b>	<b>Les emplacements de stationnement</b>	<b>33</b>
Art. 40	Nombre d'emplacement de stationnement pour voitures	33
Art. 41	Nombre d'emplacements pour vélos	34
<b>ANNEXE I : Terminologie du degré d'utilisation du sol</b>		<b>37</b>
<b>ANNEXE II : Définitions</b>		<b>40</b>

## Chapitre 1 - Dispositions générales

---

Le plan d'aménagement général de la Ville d'Esch-sur-Alzette se compose d'une partie graphique et d'une partie écrite.

### 1.1 Partie graphique

La partie graphique du PAG visualise l'utilisation du sol de la commune dont elle arrête les diverses zones. Elle comprend des documents suivants:

- **1 plan d'ensemble** à l'échelle 1:10.000, sur base du Fond de Plan Cartographique de la Ville d'Esch-sur-Alzette ;
- **2 plans** à l'échelle 1:5.000, sur base du Fond de Plan Cartographique de la Ville d'Esch-sur-Alzette :
  - plan n° 1/2, partie nord ;
  - plan n° 2/2, partie sud.

### 1.2 Partie écrite

La partie écrite du PAG est la description écrite de l'utilisation du sol arrêtée par la partie graphique.

La partie écrite définit les diverses zones arrêtées par la partie graphique du PAG en fixant le mode et, le cas échéant, le degré d'utilisation du sol.

## Chapitre 2 - Zonage

---

### 2.1 Le mode d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

#### 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. 2 Zone d'habitation 1 [HAB-1]

**HAB-1**

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux logements de type maison unifamiliale avec ou sans logement intégré.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1, au moins 60% des logements sont de type unifamilial. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum.

Il peut être dérogé au principe des 90% si les fonctionnalités, les caractéristiques ou les particularités du site l'exigent.

#### 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.

Il peut être dérogé au principe des 65% si les fonctionnalités, les caractéristiques ou les particularités du site l'exigent.

**MIX-c****Art. 4 Zone mixte urbaine centrale [MIX-c]**

La zone mixte urbaine centrale est destinée à renforcer la centralité du quartier Belval. Elle est destinée à accueillir, dans des proportions qui varient en fonction de la localisation et de sa vocation, des habitations, des institutions d'enseignements supérieurs, d'études et de recherche, des activités de commerce, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, ainsi que des activités de récréation.

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 mixte.

**MIX-u****Art. 5 Zone mixte urbaine [MIX-u]**

La zone mixte urbaine couvre les parties de la Ville d'Esch-sur-Alzette à caractère urbain. Elle est destinée à accueillir, dans des proportions qui varient en fonction de la localisation et de sa vocation, des habitations, des activités de commerce et d'artisanat dont la surface de vente est limitée à 4.000 m<sup>2</sup> par immeuble bâti, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits de boisson, des établissements scolaires ainsi que des activités de récréation.

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 mixte.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone mixte urbaine, la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 25%. Il peut être dérogé au principe des 25% si les caractéristiques ou les particularités du site l'exigent.

**BEP****Art. 6 Zone de bâtiment et d'équipement public [BEP]**

La zone de bâtiments et d'équipements publics est réservée aux constructions et aménagements d'utilité publique et est destinée à satisfaire des besoins collectifs.

En fonction de la localisation et de sa vocation, y peuvent être admis des logements de services ainsi que des logements situés dans les structures médicales ou paramédicales,

les maisons de retraite, les internats, les logements pour étudiants, les logements locatifs sociaux.

Le plan d'aménagement particulier « quartier existant » subdivise la zone de bâtiment et d'équipement public selon les affectations autorisables.

Les constructions admises dans la zone d'équipement public doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans le tissu urbain environnant.

#### **Art. 7 Zone d'activité économique communale type 1 [ECO-c1]**

**ECO-c1**

La zone d'activité économique communale type 1 est réservée aux établissements d'industrie légère et d'artisanat dont les conditions d'exploitation ne constituent pas de gêne pour le voisinage au point de vue de la sécurité, de la salubrité et de l'hygiène ainsi que du bruit.

Si les caractéristiques ou les particularités du site le permettent, peuvent y être autorisés des activités de commerce de détail et des activités de prestations de services commerciaux et artisanaux.

Le stockage de marchandise ou de matériaux n'est autorisé que complémentairement à l'activité principale de la zone.

Y sont admis des établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée.

Y sont seulement admis des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions abritant l'activité principale.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'activités économiques communale type 1, les activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux et les commerces de détail ne peuvent pas dépasser 20% de la surface construite brute totale de la zone.

Il peut être dérogé au principe des 20% si les fonctionnalités, les caractéristiques ou les particularités du site l'exigent.

#### **Art. 8 Zone d'activité économique communale type 2 [ECO-c2]**

**ECO-c2**

La zone d'activité économique communale type 2 est réservée aux établissements industriels et aux activités de production, d'assemblage et de transformation qui, de par leurs dimensions ou leur caractère, ne sont pas compatibles avec les zones d'activités économiques type 1.