

# VILLE D'ESCH-SUR-ALZETTE



## **PARTIE ECRITE DU PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL DE LA**

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

VOTE DEFINITIF DU CONSEIL COMMUNAL : 11 JUILLET 2003  
APPROBATION DU MINISTRE DE L'ENVIRONNEMENT : 13 FEVRIER 2004  
APPROBATION DU MINISTRE DE L'INTERIEUR : 22 AVRIL 2005 (REF : 13591/59)

## Le Conseil Communal,

Vu la loi du 12 juin 1937, concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes (telle qu'elle a été modifiée par - la loi du 19 novembre 1975 portant augmentation du taux des amendes a prononcer par les tribunaux répressifs - par la loi du 11 août 1982 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles);

Vu la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, modifiée par la loi du 23 juillet 1983;

Vu la loi du 15 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique;

Vu le règlement grand-ducal du 19 mars 1988 déclarant zone protégée la zone humide "Ellergronn" englobant des fonds sis sur le territoire de la commune d'Esch-sur-Alzette.

Vu la loi communale du 13 décembre 1988;

Vu le règlement ministériel du 10 janvier 1989 déterminant l'organisation et le mode de fonctionnement de la commission d'aménagement.

Vu la loi du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire;

Vu le Titre 1 du règlement général sur les bâtisses du 26 novembre 1962, intitulé "**Règles générales intéressant le mode d'occupation du sol et conditions générales d'implantation**";

Vu le Plan Directeur qui fait partie intégrante du règlement général sur les bâtisses du 26 novembre 1962;

Vu la 1<sup>ère</sup> modification du Plan d'Aménagement Général de la Ville telle qu'elle fut adoptée définitivement par le Conseil Communal en date du 4 mars 1991 et arrêtée par Monsieur le Ministre de l'Intérieur en date du 3 février 1998;

Vu la 2<sup>e</sup> modification du Plan d'Aménagement Général de la Ville telle qu'elle fut adoptée définitivement par le Conseil Communal en date du 5 juillet 1993 et approuvée par Monsieur le Ministre de l'Intérieur en date du 12 décembre 1994;

Vu la 3<sup>e</sup> modification du Plan d'Aménagement Général de la Ville telle qu'elle fut adoptée définitivement par le Conseil Communal en date du 2 décembre 1996 et approuvée par Monsieur le Ministre de l'Intérieur en date du 26 février 1997;

Vu la 4<sup>e</sup> modification du Plan d'Aménagement Général de la Ville telle qu'elle fut adoptée définitivement par le Conseil Communal le 27 novembre 1998 et approuvée par Monsieur le Ministre de l'Intérieur en date du 14 janvier 1999 (Réf :11941/59C IL);

Vu la 5<sup>e</sup> modification du Plan d'Aménagement Général de la Ville telle qu'elle fut adoptée définitivement par le Conseil Communal le 31 mai 1999 et approuvée par Monsieur le Ministre de l'Intérieur en date du 10 août 1999 (Réf :12166/59C IL);

Vu la 7<sup>e</sup> modification du Plan d'Aménagement Général de la Ville telle qu'elle fut adoptée définitivement par le Conseil Communal le 12 juillet 2000 et approuvée par Monsieur le Ministre de l'Intérieur en date du 27 septembre 2000 (Réf :11522/59C IL);

Vu la 8<sup>e</sup> modification du Plan d'Aménagement Général de la Ville telle qu'elle fut adoptée provisoirement par le Conseil Communal le 9 janvier 2002 et adoptée définitivement par le Conseil Communal le 8 mai 2002;

Vu la 9<sup>e</sup> modification du Plan d'Aménagement Général de la Ville telle qu'elle fut adoptée provisoirement par le Conseil Communal le 18 juillet 2001;

Vu l'avis du 23 janvier 2003 du Médecin Chef de Division ayant dans ses attributions l'Inspection Sanitaire;

Vu l'avis de la Commission d'Aménagement des Villes et autres Agglomérations Importantes du 15 janvier 2003,

**décide**

dans le but de garantir une extension conforme aux règles appliquées en matière d'urbanisme

1. de remplacer la partie graphique du Plan d'Aménagement Général de la Ville d'Esch-sur-Alzette actuellement en vigueur par le plan annexé désigné 10<sup>e</sup> complément au Plan d'Aménagement Général (Plan No. 2);
2. de remplacer la partie écrite du Plan d'Aménagement Général de la Ville d'Esch-sur-Alzette actuellement en vigueur par le présent règlement ;
3. d'abolir toute disposition du règlement général sur les bâtisses de la Ville d'Esch-sur-Alzette en opposition aux dispositions du présent règlement ;
4. de remplacer le Titre 1 du règlement général sur les bâtisses comme suit

## **Titre I**

### **Réglementation**

#### **I. Zonage**

Le **Plan d'Aménagement Général de la Ville** d'Esch-sur-Alzette délimite des **zones urbaines** et la **zone verte**.

#### **A. Zones urbaines**

A l'intérieur des zones urbaines sont délimités :

- 1.1. - les secteurs urbanisés définis à l'article 24 du règlement général sur les bâtisses, tel que cet article a été modifié en date du 27 novembre 1967 (approbation par Monsieur le Ministre de l'Intérieur en date du 11 janvier 1968, réf. No 615/59C/68), à savoir
  - 1.1.1. \* périmètre 1 : zone centrale figurant au Plan d'Aménagement Général et définie dans le règlement général sur les bâtisses de la Ville en vigueur;
  - 1.1.2. \* périmètre 2 : restant de la zone urbanisée figurant au Plan d'Aménagement Général;
  - 1.1.3. \* Secteurs de protection du patrimoine architectural et urbain : figurant au Plan d'Aménagement Général;
- 1.2. - les secteurs à urbaniser figurant au Plan d'Aménagement Général;
- 1.3. - les secteurs d'espaces verts figurant au Plan d'Aménagement Général;
- 1.4. - les secteurs réservés aux sports figurant au Plan d'Aménagement Général;
- 1.5. - les secteurs industriels (industrie lourde) figurant au Plan d'Aménagement Général;
- 1.6. - les secteurs d'industrie légère et d'artisanat figurant au Plan d'Aménagement Général;

- 1.7. - les secteurs d'activités figurant au Plan d'Aménagement Général;
- 1.8. - les secteurs ruraux figurant au Plan d'Aménagement Général;
- 1.9. - les réserves naturelles figurant au Plan d'Aménagement Général;
- 1.10. - les secteurs d'équipements publics figurant au Plan d'Aménagement Général;
- 1.11. - les secteurs à études figurant au Plan d'Aménagement Général;

## **B. Zone verte**

Dans les parties du territoire de la commune situées en dehors des secteurs définis ci-dessus sous **A. Zones urbaines**, seules peuvent être érigées des constructions conformément à l'article 2 de la loi modifiée du 11 août 1982 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

La zone verte comprend :

- 1.12. - les secteurs de loisir et des cités jardinières figurant au Plan d'Aménagement Général;
- 1.13. - les secteurs ruraux figurant au Plan d'Aménagement Général;
- 1.14. - les réserves naturelles figurant au Plan d'Aménagement Général;
- 1.15. - les secteurs à études figurant au Plan d'Aménagement Général;
- 1.16. - le secteur réservé aux sports figurant au Plan d'Aménagement Général;

## II. **Réglementation**

Dans les limites des dispositions constitutionnelles et légales et pour autant qu'elles sont de la seule compétence des pouvoirs communaux, les règles applicables aux différents secteurs susdits sont les suivantes :

### 2. 1. - **Secteurs urbanisés**

Ces secteurs sont soumis aux dispositions du règlement général sur les bâtisses et, le cas échéant, aux règlements particuliers et plans particuliers d'aménagement y afférents en vigueur ou à édicter ultérieurement.

Ces règlements et plans particuliers s'appliquent à un îlot bien défini à l'intérieur de ces secteurs et précisent, en fonction du caractère actuel, l'affectation future de ces flots par des plans de conservation, de réhabilitation ou de rénovation urbaine.

Les secteurs urbanisés sont destinés aux habitations ainsi qu'aux activités de commerce, de service et d'artisanat. Ils peuvent également comprendre des établissements socio-culturels et des équipements de service public.

L'affectation future de ces secteurs devra prévoir des surfaces réservées à des plantations nouvelles et devra prendre en considération la protection d'espaces de verdure existants. Ces opérations seront à prévoir dans l'intérêt de l'amélioration de l'environnement naturel de ces secteurs, secteurs qui actuellement présentent un net déficit en zones de verdure.

Dans ces secteurs sont interdits les établissements et les constructions qui de par leur nature, leur importance, leur aspect, leurs émissions nocives seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Seuls peuvent recevoir des constructions les fonds ayant un accès direct à la voirie et étant raccordés aux réseaux de distribution d'eau et aux réseaux de canalisation des eaux usées et des eaux de pluie.

### **- Plans d'aménagement particuliers**

Les dispositions reprises dans les alinéas précédents peuvent être complétées ou modifiées par des plans d'aménagement particuliers et les règlements y afférents.

### 2.1.3.- **Secteurs de protection du patrimoine architectural et urbain**

Pour garantir l'esthétique des sites et des voies publiques, la loi du 12 juin 1937, concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes, prévoit les dispositions suivantes :

< < Art.57. Le règlement communal pourra désigner des voies ou places où les constructions nouvelles et les reconstructions doivent, par rapport au style, à la hauteur, au gabarit, à la couleur et à l'emploi des matériaux, répondre à des conditions déterminées en concordance avec l'aspect de l'ensemble du quartier.

Il pourra déterminer également des voies et places sur lesquelles ne seront autorisés que des édifices présentant un ensemble harmonieux. A ces fins, le Collège des bourgmestre et échevins pourra édicter des conditions spéciales et faire établir des façades types, servant de modèle aux constructions privées. Avant d'arrêter ces mesures, le collège prendra l'avis d'une commission d'hommes de l'art, nommée par le conseil communal. Les intéressés pourront réclamer contre les décisions du collège auprès du Ministre du service, qui statuera en dernier ressort, le conseil communal entendu. > >

Pour les secteurs de protection du patrimoine architectural et urbain définis par le présent règlement, la Ville appliquera une procédure conforme à l'esprit de la loi précitée :

1) Le Conseil Communal nommera une Commission de femmes et d'hommes de métier chargée d'aviser les demandes d'autorisation introduites pour des démolitions, des transformations et des constructions dans ces secteurs.

2) Un règlement particulier pour chacun de ces secteurs sera élaboré et soumis, conformément à la législation en vigueur, pour décision au Conseil Communal, accompagné de l'avis de la même Commission de femmes et d'hommes de métier.

3) Les avis sub 1) et les règlements sub 2) s'appliqueront pour les rues délimitant le secteur aux deux côtés de la rue respective

## 2.2.- **Secteurs à urbaniser**

Ces secteurs sont destinés à recevoir en ordre principal des ensembles d'habitation, complétés d'une infrastructure d'artisanat, de commerce et de service à définir pour chaque secteur par un règlement et plan particulier d'aménagement.

Les constructions ne pourront y être édifiées qu'après l'approbation en due forme des règlements particuliers et plans particuliers y afférents, comprenant les projets des équipements publics et de voirie et fixant notamment les emprises à réserver à des fins d'utilité et d'intérêt publics.

En plus, les règlements et plans pré-décrits définissent les aménagements de verdure (Grünordnungsplan) et indiquent les surfaces réservées à des plantations nouvelles ainsi que des surfaces comportant des structures naturelles à protéger.

Si des travaux de terrassement à grandes surfaces, menaçant de provoquer des répercussions négatives sur les structures naturelles (eau, sol, végétation, ...), s'avèrent nécessaires, des mesures de compensation efficaces seront à prévoir.

Le commencement de construction est en outre subordonné à une déclaration d'ouverture à la construction constatant que les conditions techniques et financières prévues par la loi du 12 juin 1937 sont remplies.

L'extension prévue au Plan d'Aménagement Général se fera selon les besoins et par ordre de préférence.

D'une façon générale, toute construction ou aménagement qui serait de nature à compromettre l'aménagement futur des secteurs à urbaniser est interdite.

### 2.3.- **Secteurs d'espaces verts**

Les secteurs d'espaces verts comprennent les terrains situés à l'intérieur du périmètre d'agglomération qui sont à protéger pour des raisons de sécurité, d'esthétique, de topographie, de protection des sites ou du milieu naturel ou afin de garantir la séparation de deux secteurs attenants l'un à l'autre qui de par leur nature présentent une incompatibilité de voisinage ou afin de servir de zone de transition entre une route et son voisinage.

Toute construction de nature à détériorer le site est interdite.

Les aménagements à y prévoir (modelage du terrain, plantations) seront fixés suivant les circonstances par les autorités compétentes selon la fonction que ces secteurs sont destinés à remplir tout en respectant des contraintes et servitudes existantes.

Certains terrains, marqués par un contour spécial dans la partie graphique faisant partie intégrante avec la présente, sont soumis aux dispositions applicables à la « Zone Verte » conformément à l'article 2 de la loi modifiée du 11 août 1982 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

### 2.4. et 2.16. - **Secteurs réservés aux sports**

A l'intérieur de ces secteurs tout aménagement et toute construction s'appêtant à la pratique des sports sont autorisés, ainsi que tout aménagement et toute construction nécessaires aux activités culturelles.

## **2.5.- Secteurs industriels (industrie lourde)**

Les secteurs industriels comprennent les parties du territoire de la ville dans lesquelles peuvent être maintenues, développées ou créées des installations industrielles qualifiées de lourdes par la nature de leurs activités (sidérurgie, cimenterie, etc. ...), par la taille de leurs constructions et équipements industriels et par leurs investissements qui nécessitent la garantie d'une implantation à long terme.

Des règlements et plans définissent les aménagements de verdure (Grünordnungsplan) et indiquent les surfaces réservées à des plantations nouvelles ainsi que des surfaces comportant des structures naturelles à protéger.

Si des travaux de terrassement à grandes surfaces, menaçant de provoquer des répercussions négatives sur les structures naturelles (eau, sol, végétation, ...), s'avèrent nécessaires, des dispositions de compensation efficaces seront à prévoir.

Sont admissibles dans ces secteurs, en dehors des installations industrielles, les bâtiments de bureaux et d'administration relevant de l'entreprise. Y sont interdites les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des installations.

Des mesures spéciales de protection peuvent être imposées à certaines catégories d'entreprises, émettant des eaux polluées, des fumées, des gaz, des odeurs, des vapeurs, des poussières et des bruits excessifs ou causant d'autres pollutions de l'environnement, par le bourgmestre agissant en vertu de ses pouvoirs de police et cela sans préjudice de réglementations applicables en vertu de législations spéciales.

La distance des constructions sur les limites de propriété sera égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur, avec un minimum de six mètres sur un alignement de voie publique, un minimum de quatre mètres sur les autres limites.

Les entreprises industrielles implantées dans une zone classée secteur d'industrie lourde composée d'une ou de plusieurs parcelles contiguës réserveront au moins un cinquième de la superficie de l'ensemble des parcelles qu'ils occupent à la plantation et les entretiendront comme telle. Toute dérogation à cette disposition devra être dûment justifiée. Ces surfaces de plantations se trouveront de préférence dans les marges de reculement qui ne pourront, en aucun cas, être utilisées comme dépôts de matériaux, ni comme places de stationnement. Pour les enceintes existantes, des dispositions transitoires seront à élaborer.

En dehors des surfaces de plantation et des emplacements de stationnement, une partie suffisante de la parcelle devra rester réservée à l'évolution et aux manoeuvres des véhicules.

## 2.6.- **Secteurs d'industrie légère et d'artisanat**

Ces secteurs ne peuvent recevoir que des manufactures, ateliers, usines, magasins dépôts, et, en général, tous les 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.

Tout aménagement et toute construction à l'intérieur de ces secteurs sont soumis à des règles spéciales garantissant le respect des conditions ci-dessous énoncées.

Des règlements et plans définissent les aménagements de verdure (Grünordnungsplan) et indiquent les surfaces réservées à des plantations nouvelles ainsi que des surfaces comportant des structures naturelles à protéger.

Si des travaux de terrassement à grandes surfaces, menaçant de provoquer des répercussions négatives sur les structures naturelles (eau, sol, végétation, ...), s'avèrent nécessaires, des dispositions de compensation efficaces seront à prévoir.

La construction d'habitations à l'intérieur de ces secteurs est limitée à celles nécessaires au bon fonctionnement des exploitations autorisées.

La distance des constructions sur les limites de propriété sera égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur, avec un minimum de six mètres sur un alignement de voie publique, un minimum de quatre mètres sur les autres limites.

Une surface égale à au moins un cinquième de la superficie de la parcelle devra être réservée à la plantation et entretenue comme telle. Ces surfaces de plantations se trouveront de préférence dans les marges de reculement qui ne pourront, en aucun cas, être utilisées comme dépôts de matériaux, ni comme places de stationnement.

En dehors des surfaces de plantation et des emplacements de stationnement, une partie suffisante de la parcelle devra rester réservée à (évolution et aux manoeuvres des véhicules).

## **2.7. -Secteurs d'activités**

Les secteurs d'activités comprennent les parties du territoire réservées à l'accueil des établissements qui, par leur dimension ou leur caractère, trouvent difficilement place dans les secteurs d'habitation, tout en se prêtant à un aménagement urbanistique attrayant.

Dans les secteurs d'activités pourront seuls être autorisés les établissements techniques, administratifs, les ensembles mixtes comportant des bureaux, des laboratoires, des entrepôts, etc. de même que les établissements à caractère industriel ou commercial n'émettant ni fumées, ni émanations polluantes d'aucune sorte, ni bruits excessifs.

Peuvent être admis des hôtels et des constructions destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des installations.

Les constructions ne pourront y être édifiées qu'après l'approbation en due forme des règlements particuliers et plans particuliers y afférents, comprenant les projets des équipements publics et de voirie et fixant notamment les emprises à réserver à des fins d'utilité et d'intérêt publics.

En plus, les règlements et plans pré-décrits définissent les aménagements de verdure (Grünordnungsplan) et indiquent les surfaces réservées à des plantations nouvelles ainsi que des surfaces comportant des structures naturelles à protéger.

Si des travaux de terrassement à grandes surfaces, menaçant de provoquer des répercussions négatives sur les structures naturelles (eau, sol, végétation, ...), s'avèrent nécessaires, des mesures de compensation efficaces seront à prévoir.

La distance des constructions sur les limites de propriété sera égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur, avec un minimum de six mètres sur un alignement de voie publique, un minimum de quatre mètres sur les autres limites.

Exceptionnellement, entre voisins, deux constructions jumelées, de hauteurs voisines, peuvent être réalisées; en dehors de la longueur de recouvrement des deux constructions, la marge latérale de recul reste imposée.

La distance entre deux bâtiments situés sur la même parcelle ne sera pas inférieure à 6,0 mètres; la distance entre un bâtiment de bureaux ou d'habitation et les autres constructions sera au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

Les constructions doivent être conçues de manière à s'harmoniser au site urbain et/ou au site naturel qui les environne. Elles devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, ainsi que des couleurs compatibles avec le paysage urbain et/ou naturel.

Les façades de chaque construction feront l'objet d'une composition architecturale homogène et seront réalisées avec des matériaux analogues.

L'emploi nu de matériaux faits pour être enduits est interdit.

Les marges de reculement imposées doivent être réservées aux plantations et entretenues comme telles, à l'exception des chemins d'accès nécessaires qui doivent être exécutés en dur; dans tous les cas la circulation des véhicules de sécurité doit être assurée.

Par convention entre voisins, une seule voie située sur l'axe de la limite séparative peut être réalisée; la surface ainsi économisée doit être plantée.

Les aires réservées au stationnement des véhicules seront disposées à l'intérieur de la zone délimitée par les marges de reculement; celles réservées à la manutention et au stockage devront être dissimulées à la vue par des constructions, par des murs ou par des rideaux de verdure.

L'aménagement devra comprendre :

1 place de stationnement par logement;

4 places de stationnement pour 5 salariés ;

Pour les surfaces commerciales le nombre de places de stationnement sera défini dans l'autorisation de construire en fonction de l'activité économique prévue.

Une surface égale à au moins un cinquième de la superficie de la parcelle devra être réservée à l'aménagement d'espaces verts, dont la moitié au moins sera réservée à la plantation d'arbres à haute tige et sera entretenue comme telle. Ces surfaces de plantations se trouveront de préférence dans les marges de reculement bordant le domaine public qui ne pourront, en aucun cas, être utilisées comme dépôts de matériaux, ni comme places de stationnement.

Toutes les clôtures seront constituées de grillages noyés dans une haie vive; les essences locales d'arbustes sont recommandées.

Les demandes de construction feront l'objet d'un avis avant décision par la Commission de femmes et d'hommes de métier prévue au chapitre 2. 1.3.

## 2.8. et 2.13. – **Secteurs ruraux**

La Ville appliquera la disposition suivante de la loi du 11 août 1982 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles :

< <Dans les secteurs ruraux à l'intérieur du périmètre d'agglomération et dans les parties du territoire de la commune situées en dehors des zones définies ci-dessus, seules peuvent être érigées des constructions servant à l'exploitation agricole, jardinière, maraîchère, sylvicole, piscicole, apicole, ou cynégétique, ou à un but d'utilité publique. Elles restent cependant soumises à l'autorisation du Ministre ayant dans ses attributions l'Administration des Eaux et Forêts conformément à la législation y relative. > >

## 2. 9. et 2.14. - **Réserves naturelles**

Par réserve naturelle on entend une aire de terrain protégée dans le but d'y conserver les richesses de la flore et de la faune ainsi que le caractère du sol et de la végétation. La conservation doit porter sur toutes les composantes du milieu naturel.

La réserve naturelle est une partie du territoire soustraite à la libre intervention de l'homme et placée sous un contrôle particulier des pouvoirs publics en vue de sa conservation et de sa protection, par opposition à un territoire plus librement exploité par l'homme.

Les réserves naturelles sont des sites qui peuvent être considérés comme réservoirs des principaux types de communautés animales et végétales, qu'ils soient communs ou rares, typiques ou inhabituels, ou qui présentent des caractéristiques physiques d'un intérêt particulier ou saillant.

Les sites sélectionnés permettent la comparaison entre les communautés primitives ou peu perturbées et les modifications résultant d'interventions humaines à différents degrés. Pour conserver l'aspect caractéristique de ces sites, l'accès en devra être réglementé.

Les conditions de gestion, de surveillance et de protection applicables aux réserves naturelles ainsi que la procédure de demande, d'octroi et de retrait de l'agrément doivent satisfaire aux lois et règlements y relatifs.

## 2.10. - **Secteurs d'équipements publics.**

Certaines parties du territoire de la commune sont destinées à recevoir des équipements publics d'utilité générale. Ces parties, appelées secteurs d'équipements publics, regroupent les terrains réservés aux édifices et installations publics (bâtiments et administrations publics, églises, écoles, théâtres, centres culturels, équipements sportifs et hospitaliers, parkings publics et de quartier, etc.).

Les constructions admises dans les secteurs d'équipements publics doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans le tissu urbain environnant.

La présentation d'une maquette volumétrique à l'échelle 1 : 500, ou selon besoin à l'échelle 1 : 200, peut être exigée. Cette maquette devra renseigner également sur les constructions adjacentes.

Le règlement sur les bâtisses détermine le nombre d'emplacements de stationnement.

## 2.11. et 2.15. - **Secteurs à études.**

Les secteurs à études comprennent les parties du territoire de la commune où figurent des ensembles de terrains pour lesquels une restructuration ou un redéveloppement s'impose dans l'intérêt de la commune et des quartiers limitrophes. Ces terrains sont soumis à l'obligation d'être couverts par une étude globale de développement et / ou par un plan d'ensemble qui permettra d'arrêter des projets portant soit sur l'ensemble, soit sur une partie de ces terrains.

Cette étude devra fixer dans le détail les affectations du sol et devra s'orienter - dans une approche innovatrice - aux principes du développement durable.

Ces secteurs ou partie de ces plans d'ensemble feront l'objet de plans d'aménagement particuliers au sens de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes. Une partie écrite sera obligatoire et comprendra un cahier de charge détaillé concernant

- les lignes directrices en relation avec la qualité urbanistique et architecturale requise;
- l'utilisation rationnelle du sol, de l'énergie et de l'eau;
- la promotion des énergies renouvelables et des matériaux de construction appropriés.

L'autorisation du bourgmestre est requise pour tout changement d'affectation et/ou toute démolition de partie ou de construction entière de tout genre.

2.12. - **Secteurs de loisirs et des cités jardinières**

Ces secteurs admettent des installations de récréation et de jardinage. Des constructions liées à ces activités pourront y être admises dans la mesure où elles sont compatibles avec les contraintes et servitudes existantes.



## **Notes explicatives**

1. L'intégration de terrains dans un secteur à études ne peut porter préjudice aux modes d'exploitation d'installations existantes sur ces terrains au moment de la mise en vigueur du présent règlement.
2. Les terrains, propriétés de la Ville, classés dans le Plan d'Aménagement Général de la Ville dans des secteurs d'espaces verts et prévus dans le présent projet pour être classés dans des secteurs d'équipements publics (écoles, lieu-dit « op der Léier », etc) serviront d'élargir et de compléter l'infrastructure sociale et les équipements publics nécessaires. Toutefois leurs qualités d'espaces de récréation avec leurs axes de liaisons existants avec d'autres espaces adjacents seront maintenues et perfectionnées dans la mesure du possible.
3. En ce qui concerne la réserve naturelle au lieu-dit « Pudel », la Ville attend l'initiative législative des services compétents en vue du classement définitif de ce secteur.
4. Le reclassement des terrains sis coin rue Pierre Krieps et rue J.P. Michels (modification 34) d'un secteur d'espaces verts en un secteur d'activités permettra d'y implanter le moment venu une « maison de l'énergie » tout en respectant les qualités de l'espace vert actuel.
5. Dans un souci de qualité de vie urbaine et de protection de l'environnement le reclassement de certains secteurs d'espaces verts en secteur à études, en secteur d'espaces publics, en secteur d'équipements publics, en secteur urbanisé II, en secteur à urbaniser, en secteur d'activités ou en secteur de loisirs et de cités jardinières respectivement, devra être parallélisé par une approche globale de prise en compte des espaces verts lors de la réalisation de projets de construction ou lors de l'élaboration des plans d'aménagement particuliers pour les secteurs à urbaniser et les secteurs à études. Une charte « espaces verts » permettrait d'en définir les éléments stratégiques de mise en œuvre.
6. Les plans d'aménagement particuliers des secteurs à urbaniser et des secteurs à études doivent être établis dans le souci du développement intégré et durable de la Ville d'Esch-sur-Alzette et du maintien du caractère d'espace vert de certains de ces secteurs. Une approche par étapes par le biais de l'établissement de plans d'aménagement particuliers aura un effet catalyseur par rapport à la redynamisation ou la reconversion de ces secteurs.
7. Le fond de plan de la partie graphique provient de la base de données topographiques de la Ville. Comme cette base dynamique est complétée au jour le jour suivant l'évolution de l'urbanisation et comme les erreurs graphiques y sont éliminées dès qu'elles sont décelées, le fond de plan sera adapté en conséquence. La définition des secteurs telle que reprise dans le présent règlement ne sera pas touchée par de telles modifications.