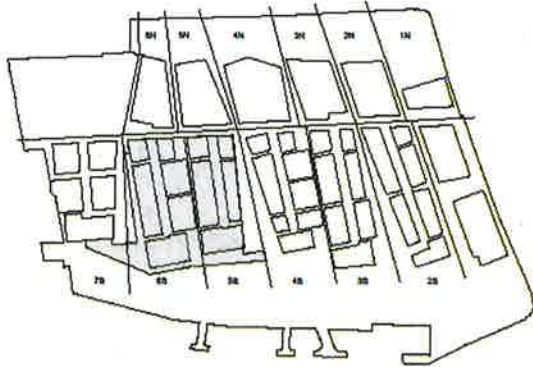


Plan d'aménagement particulier PAP 2C

PARTIE ECRITE



Commune : Esch-sur-Alzette

Parcelles situées à la section A d'ESCH-NORD, commune de Esch-sur-Alzette inscrites au cadastre sous les numéros :

2775/17374, 2797/17373, 2770/17487, 2771/15575, 2771/15576, 2775/17489, 2776/15578, 2778/15579, 2778/17490, 2781/17974, 2781/17973, 2786/12505, 2787/17492, 2788/3939, 2792/17493, 2795/1544, 2797/850, 2798/12507, 2799/17494

D'une contenance totale de 3ha 56a 17ca.

Maître d'ouvrage : Fonds du logement
74, Mühlenweg
L-2155 Luxembourg

Ville d'Esch-sur-Alzette
Boîte postale 145
L-4002 Esch-sur-Alzette

Conception : MORENO Architecture
18, Rue de l'Acierie
L-1112 Luxembourg
Tel : 26 48 27 75
Fax : 26 48 27 76
Mail : moreno@moreno.lu

Référence: <u>16944/53c</u>
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: <u>25.02.2014</u>
Le Ministre de l'Intérieur

Dan Kersch

Luxembourg, le 10 janvier 2014

table des matières	p 2
remarques	p 4
introduction	p 5
orientations urbanistique du Masterplan	p 5
Convention de nommage	p 5
PAP 2B_règlements d'urbanisme	p 6
1 délimitation et contenance (RGD art. 3 (1).)	p 6
2 mode d'utilisation du sol (RGD art. 3 (2).)	p 7
2.1 disposition des constructions hors-sol	p 8
2.2 disposition des constructions en sous-sol	p 10
3 degré d'utilisation du sol (RGD art. 3 (3).)	p 11
3.1 schéma degré d'utilisation du sol	p 11
3.2 surface construite brute, emprise au sol, surface pouvant être scellée et espaces verts privés (RGD art. 3 (3)1a)	p 13
3.3 emplacement de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions (RGD art. 3 (3)1b)	p 13
3.4 reculs des constructions par rapport aux limites des terrains à bâtir net et distances à observer entre constructions (RGD art. 3 (3)1c)	p 13
3.5 nombre de niveaux hors sol et en sous-sol (RGD art. 3 (3)1d)	p 13
3.6 hauteur des constructions à l'acrotère (RGD art. 3 (3)1e)	p 14
3.7 nombre d'unité de logement par construction (RGD art. 3 (3)1f)	p 14
3.8 type et disposition des constructions hors sol et en sous-sol (RGD art. 3 (3)1g)	p 15
3.8.1 constructions hors sol	p 15
3.8.2 constructions en sous-sol	p 15
3.8.3 alignements obligatoires	p 15
3.8.4 alignements obligatoires et limites maxima des surfaces constructibles	p 15
3.8.5 niveau du rez-de-chaussée	p 15
3.8.6 hauteur libre sous plafond	p 15
3.8.7 hauteur de socle	p.15

3.8.8 hauteur libre sous plafond	p.15
4 prescriptions spécifiques concernant le degré d'utilisation du sol	p 16
4.1 formes et pentes et orientations des toitures (RGD art. 3 (4)a)	p 16
4.2 accès carrossable relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation (RGD art. 3 (4)b)	p 16
4.3 surfaces destinées à recevoir des plantations (RGD art. 3 (4)c)	p 16
4.4 dimensions des aménagements extérieurs	p 16
4.5 constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir	p 16
4.6 l'aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin	p 16
5 aménagement du domaine public	p 17
5.1 schéma des fonds destinés à être cédés au domaine public communal avec redressement de la limite de construction	p 17
5.2 viabilité	p 17
5.2.1 zone de circulation	p 17
5.2.2 emplacements publics	p 17
5.3 raccord à l'infrastructure publique	p 18
5.4 espaces libres, espaces verts publics	p 18
5.5 concept hydraulique	p 18
5.6 PAP Nonnewisen 2 A (sans échelle)	p 19
5.7 accès et jouissances	p 20
5.8 autres conventions	p 20

remarques

Le présent PAP a été élaboré conformément :

- à la loi modifiée du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement Urbain

- au règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu d'un projet d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution d'un plan d'aménagement général d'une commune.

Le présent PAP 2C a pour objet l'exécution du plan d'aménagement général de la Ville d'Esch-sur-Alzette, modification ponctuelle concernant le secteur « Nonnewisen »

Il respecte, en outre, les orientations urbaines du Masterplan Nonnewisen, appelé Revision Masterplan définitif du 13.01.2009, tel que demandé dans le PAG.
Le présent règlement particulier fixe les règles destinées à assurer, du point de vue urbanistique, un aménagement harmonieux et varié, dans le but de garantir la qualité de vie de ce nouveau quartier.

Introduction

Le PAP 2C reprend les orientations du Masterplan Nonnewisen qui favorise la mixité urbaine, la diversité de l'habitat, la qualité de vie au travers de la notion de quartier résidentiel au profit des espaces publics de qualité.

La place de la voiture est réduite au maximum. L'axe principal desservant le nord et le sud du site est la rue Guillaume Capus. Cette voie permet une connexion aux divers îlots.

Concernant le stationnement pour les différentes entités, il est prévu dans le concept que chaque résident peut garer son véhicule privé dans les aires de stationnement souterrain des logements collectifs d'une part, d'autre part des car-ports privatifs devant les maisons en bande sont aménager. Concernant les maisons isolées, elles sont pourvues de garage.

Par ailleurs le réseau de transport publics mis en place sur le site « Nonnewisen » favorisera sans doute l'emploi de ses derniers.

Les orientations urbanistiques au MASTERPLAN

Le PAP 2C porte sur la zone à construire 5 SUD et 6 SUD du plan directeur (Masterplan, version définitive_2009.

L'îlot 5S ainsi que l'îlot 6S a un front bâti sur la rue Guillaume Capus. La rue Guillaume Capus, avec de part et d'autre un espace piétonnier dessert les différents îlots.

Derrière les îlots Sud, un espace vert rejoint le parc le long de la Dipbach et participe au concept d'assainissement du site.

Convention de nommage

Dans le présent PAP 2C, les zones 5S respectivement 6S sont définies comme îlot 5S et îlot 6S.

La partie graphique renseigne et réglemente le degré d'utilisation du sol par lots.

LOT / ILOT 5S				surface du lot / de l'îlot (ares)	
surface d'emprise au sol (m2)	min.	max.	min.	max.	surface constructible brute (m2)
Surface de scellement au sol (m2)	max.		min.	max.	type et nombre de logements
type de toiture		max.	min.	max.	nombre de niveaux
type, disposition et nombre des constructions					hauteur des constructions (m)

Degré d'utilisation du sol par lot (Extrait partie graphique)

PAP Nonnewisen 2C_Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011

1 délimitation et contenance (RGD art. 3 (1).)

Le Projet d'Aménagement Particulier 2C, porte sur une partie de l'ensemble de terrains dénommé «an der Nonnewisen», et « op ennescht Zäppert» à Esch/ Alzette.

La délimitation et la contenance des parcelles initiales, concernant le PAP 2C, reprend diverses parcelles.

Les parcelles suivantes forment, entièrement ou en partie, l'ensemble du PAP Nonnewisen 2C.

Les limites de propriétés des parcelles cadastrées n° :

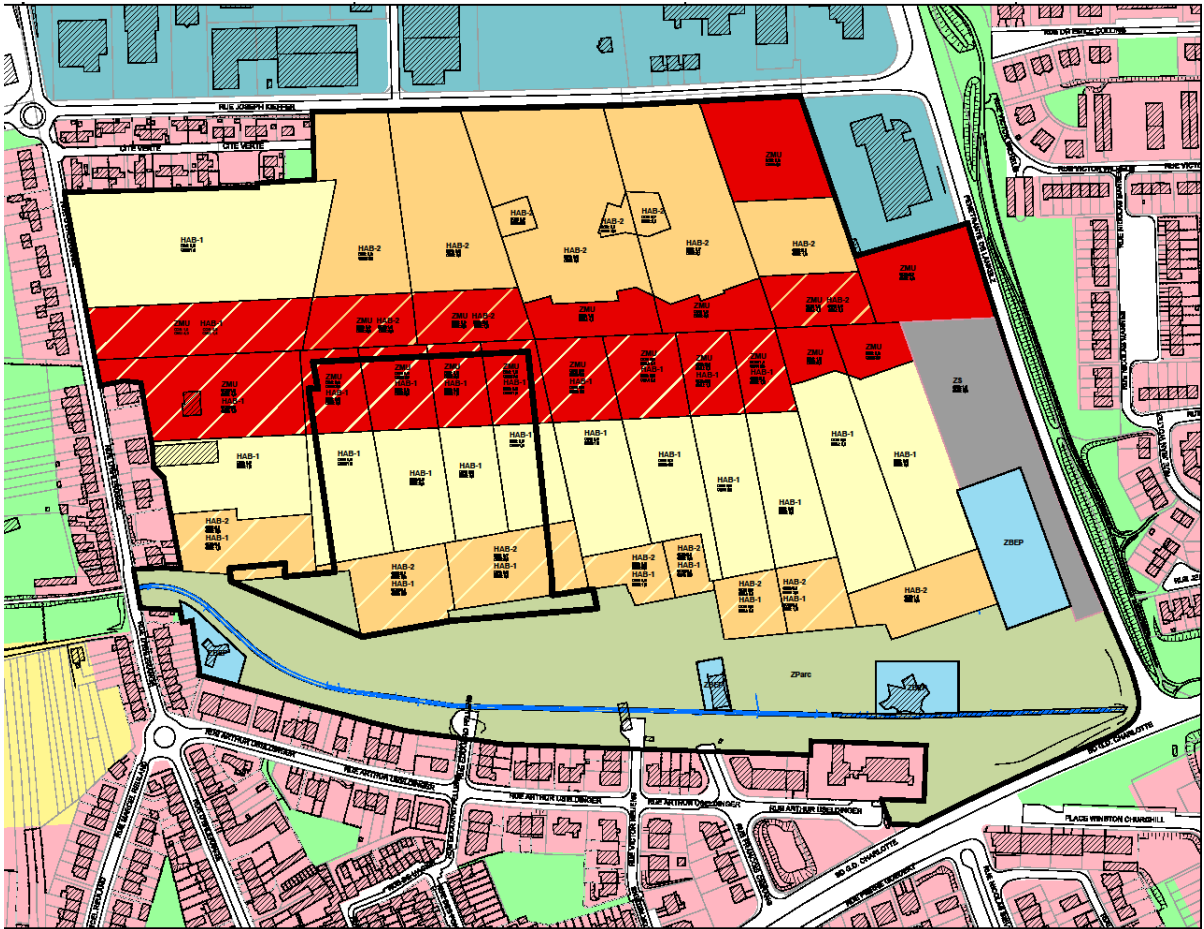
2775/17374, 2797/17373, 2770/17487, 2771/15575, 2771/15576, 2775/17489, 2776/15578, 2778/15579, 2778/17490, 2781/17974, 2781/17973, 2786/12505, 2787/17492, 2788/3939, 2792/17493, 2795/1544, 2797/850, 2798/12507, 2799/17494

au plan de Esch-sur-Alzette, section A d'Esch-Nord.

L'ensemble des parcelles sont, pour une part, la propriété de la Ville d'Esch-sur-Alzette, et d'autre part, la propriété du Fonds du Logement.

La parcelle du PAP 2C couvre une superficie totale de 3ha 56a 17ca environs et répartis ainsi suivant le PAG en vigueur :

- environ 100 ares et 18 centiares ZMU / HAB-1
- environ 139 ares et 57 centiares en HAB-1
- environ 116 ares et 42 centiares en HAB-1/ HAB-2



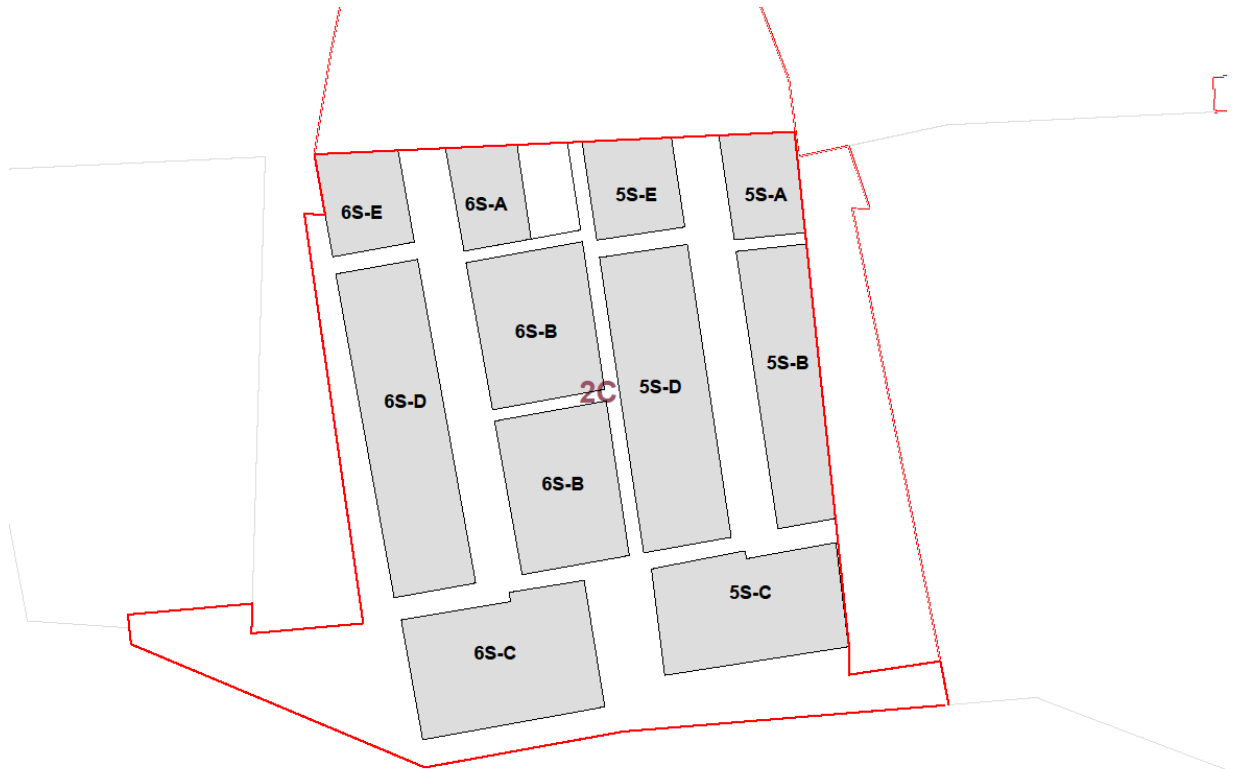
Extrait PAG modifié (sans échelle) et périmètre PAP 2C Nonnewisen

2 mode d'utilisation du sol (RGD art. 3 (2).)

Pour chaque lot constructible, le mode d'utilisation du sol est repris dans la partie graphique.

Les îlots 5S et 6S sont destinés à accueillir des bâtiments mixtes en bordure de l'axe Guillaume Capus, et des logements individuels conformément au PAG en vigueur. La distinction de ces modes d'utilisation sur un même îlot se fait par lots, respectivement les lots 5S-A à 5S-E et 6S-A à 6S-E.

Les modes d'utilisation du sol dans le domaine d'application du PAP 5 SUD et 6 SUD sont définis de la manière suivante :



2.1 disposition des constructions hors sol

5 S-A maisons d'habitation collectives / immeuble mixte (ZMU / HAB-1)

maisons d'habitation collectives – au rez-de-chaussée, sont principalement destinées aux établissements à caractère économique et socioculturel ainsi qu'aux services publics et privés, au commerce et au logement.

Ce mode d'utilisation du sol est conforme à la désignation « zone mixte à caractère urbain » et « zone d'habitation-1 » du PAG en vigueur de la ville d'Esch-sur-Alzette concernant le secteur « Nonnewisen ».

5 S-B maisons d'habitation unifamiliales avec terrasse, groupées en bande (HAB-1)

Ce mode d'utilisation du sol est conforme à la désignation « zone d'habitation-1 » du PAG en vigueur de la ville d'Esch-sur-Alzette concernant le secteur « Nonnewisen ».

5 S-C maisons d'habitation collectives (HAB-1/ HAB-2)

maisons d'habitation collectives

Le mode d'utilisation du sol est conforme à la désignation « zone d'habitation-1 » et « zone d'habitation-2 » du PAG en vigueur de la ville d'Esch-sur-Alzette concernant le secteur « Nonnewisen ».

5 S-D maisons isolées (HAB-1)

Maisons d'habitation isolées

Le mode d'utilisation du sol est conforme à la désignation «zone d'habitation-1» du PAG en vigueur de la ville d'Esch-sur-Alzette concernant le secteur « Nonnewisen ».

Aucun pourcentage minimum ou maximum de surface de logements n'est précisé pour ce type de logement.

Le présent PAP fixe un cadre concernant les limites, alignements et hauteurs des maisons. Ceci afin de créer une rue homogène au niveau du tissu urbain. Par ailleurs cela nous permet d'éviter des alignements fictifs et des gabarits non cohérents.

5 S-E maisons d'habitation collectives / immeuble mixte (ZMU / HAB-1)

maisons d'habitation collectives – au rez-de-chaussée, sont principalement destinées aux établissements à caractère économique et socioculturel ainsi qu'aux services publics et privés, au commerce et au logement.

Ce mode d'utilisation du sol est conforme à la désignation « zone mixte à caractère urbain » et « zone d'habitation-1 » du PAG en vigueur de la ville d'Esch-sur-Alzette concernant le secteur « Nonnewisen ».

6 S-A maisons d'habitation collectives / immeuble mixte (ZMU / HAB-1)

maisons d'habitation collectives – au rez-de-chaussée, sont principalement destinées aux établissements à caractère économique et socioculturel ainsi qu'aux services publics et privés, au commerce et au logement.

Ce mode d'utilisation du sol est conforme à la désignation « zone mixte à caractère urbain » et « zone d'habitation-1 » du PAG en vigueur de la ville d'Esch-sur-Alzette concernant le secteur « Nonnewisen ».

6 S-B maisons d'habitation unifamiliales avec terrasse, groupées en bande (HAB-1)

Ce mode d'utilisation du sol est conforme à la désignation « zone d'habitation-1 » du PAG en vigueur de la ville d'Esch-sur-Alzette concernant le secteur « Nonnewisen ».

6 S-C maisons d'habitation collectives (HAB-1/ HAB-2)

maisons d'habitation collectives

Le mode d'utilisation du sol est conforme à la désignation «zone d'habitation-1» et « zone d'habitation-2 » du PAG en vigueur de la ville d'Esch-sur-Alzette concernant le secteur « Nonnewisen ».

6 S-D maisons isolées (HAB-1)

Maisons d'habitation isolées

Le mode d'utilisation du sol est conforme à la désignation «zone d'habitation-1» du PAG en vigueur de la ville d'Esch-sur-Alzette concernant le secteur « Nonnewisen ».

Aucun pourcentage minimum ou maximum de surface de logements n'est précisé pour ce type de logement.

Le présent PAP fixe un cadre concernant les limites, alignements et hauteurs des maisons. Ceci afin de créer une rue homogène au niveau du tissu urbain. Par ailleurs cela nous permet d'éviter des alignements fictifs et des gabarits non cohérents.

6 S-E maisons d'habitation collectives / immeuble mixte (ZMU / HAB-1)

maisons d'habitation collectives – au rez-de-chaussée, sont principalement destinées aux établissements à caractère économique et socioculturel ainsi qu'aux services publics et privés, au commerce et au logement.

Ce mode d'utilisation du sol est conforme à la désignation « zone mixte à caractère urbain » et « zone d'habitation-1 » du PAG en vigueur de la ville d'Esch-sur-Alzette concernant le secteur « Nonnewisen ».

2.2 disposition des constructions en sous-sol

Les limites constructibles en sous-sol sont reprises dans la partie graphique.

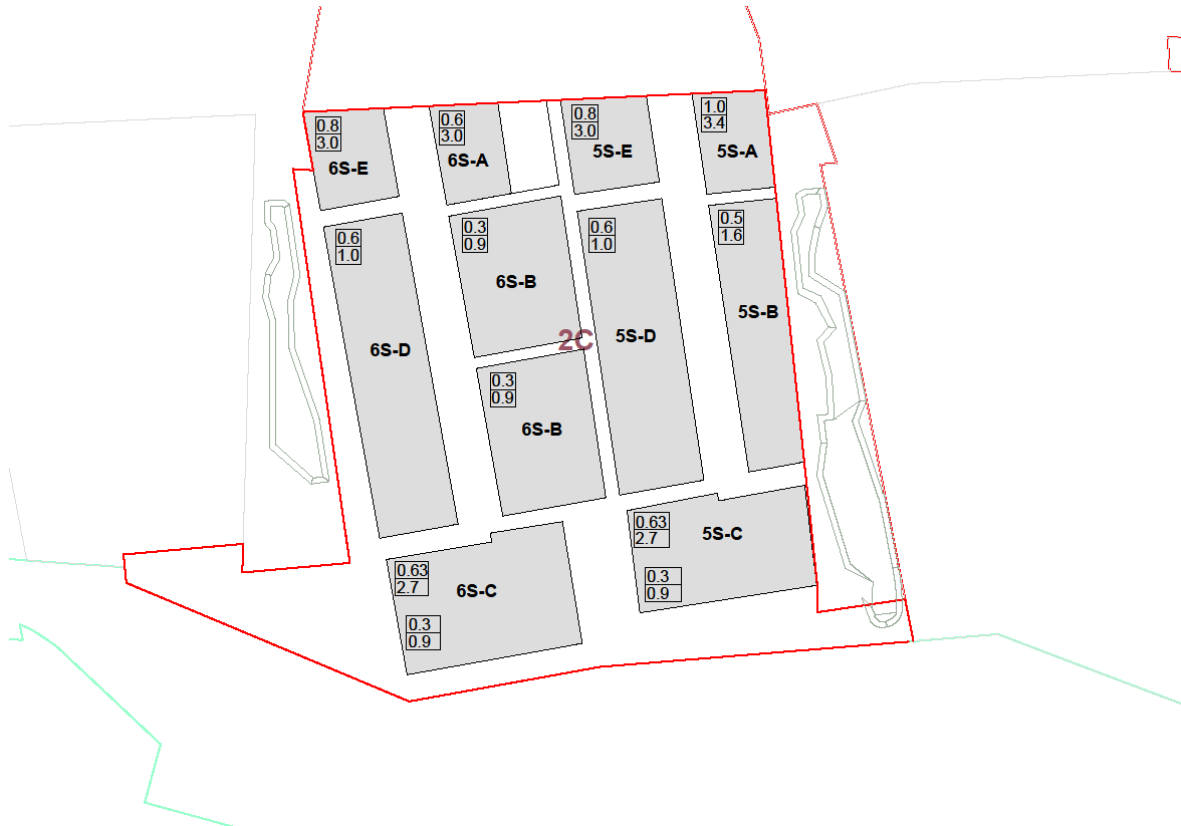
Y sont admis les locaux techniques propres aux constructions, le stationnement propre aux constructions, les locaux de stockage propre aux logements, respectivement aux commerces / activités décrits ci-dessus.

La hauteur sous plafond des garages couverts et / ou enterrés, est limitée à deux mètres vingt au minimum (2.20 m minimum) et ne peut être désignée comme niveau plein.

3 degré d'utilisation du sol (RGD art. 3 (3).)

3.1 schéma degré d'utilisation du sol

COS
CMU



COS

On entend par **coefficient d'occupation du sol (COS)** le rapport entre la surface d'emprise au sol de la construction implantée ou de la somme des surfaces d'emprise au sol des constructions implantées et la surface totale du terrain à bâtir net.

CMU

On entend par **coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU)** le rapport entre la surface construite brute de la construction projetée ou la somme des surfaces brutes projetées et la surface totale du terrain à bâtir net.

3.2 surface construite brute, emprise au sol, surface pouvant être scellée et espaces verts privés (RGD art. 3 (3)1a)

Ilot 5 S

Désignation du lot	Lot 5S-A	Lot 5S-B	Lot 5S-C	Lot 5S-D	Lot 5S-E
Terrain à bâtir net (*)	865m ²	1999m ²	2573m ²	3013m ²	960m ²
Surface d'emprise au sol (*)	778m ²	1062m ²	1630m ²	1808m ²	768m ²
Surface constructible brute (*)	2940m ²	3198m ²	6984m ²	3013m ²	2880m ²
Surface de scellement au sol (*)	865m ²	1452m ²	1958m ²	2000m ²	868m ²
Coefficient de scellement CSS	1,0	0,73	0,76	0,66	0,90
Espace vert privé minimum	0m ²	533m ²	595m ²	742m ²	0m ²

Ilot 6 S

Désignation du lot	Lot 6S-A	Lot 6S-B	Lot 6S-C	Lot 6S-D	Lot 6S-E
Terrain à bâtir net (*)	1319m ²	3943m ²	2942m ²	3112m ²	925m ²
Surface d'emprise au sol (*)	792m ²	1193m ²	1853m ²	1867m ²	740m ²
Surface constructible brute (*)	3958m ²	3552m ²	7943m ²	3112m ²	2775m ²
Surface de scellement au sol (*)	792m ²	1627m ²	2366m ²	2228m ²	832m ²
Coefficient de scellement CSS	0,60	0,41	0,80	0,72	0,90
Espace vert privé minimum	528m ²	2313m ²	603m ²	890m ²	0m ²

(*) surface donnée à titre indicatif. Seuls les services du cadastre sont habilités à déterminer les emprises exactes et officielles, lors d'un mesurage ultérieur.

surface de scellement au sol

Est considérée comme surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins, les terrasses et rampes d'accès.

coefficient de scellement _CSS :

On entend par coefficient de scellement du sol, le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

3.3 emplacement de stationnement en surface et à l'intérieur des Constructions (RGD art. 3 (3)1b)

Désignation de l'îlot	Lots 5S-A, 5S-C et 5S-E	Lots 6S-A, 6S-C et 6S-E
Emplacement de stationnement Minimum à l'intérieur des constructions	111 pl.	117 pl.

Les places de stationnement privées peuvent être aménagées en surface des terrains.

Possibilité de stationner une seconde voiture sur le terrain si la largeur de la parcelle le permet.

Chaque îlot doit pouvoir recevoir l'ensemble des emplacements de stationnement requis, à savoir :

- 1.5 emplacement par unité de logement
- 1 emplacement par tranche de 40 m² de surface net de bureaux, de commerce et
- 1 emplacement par tranche de 20 m² de surface net de restauration ;

3.4 reculs des constructions par rapport aux limites des terrains à bâtir net et distances à observer entre constructions (RGD art. 3 (3)1c)

Les reculs avant des différents lots sur l'îlot 5S et 6S sont repris dans la partie graphique. Ces reculs obligatoires ne concernent que la façade au niveau du rez-de-chaussée des constructions indiquées dans la partie graphique.

Les distances de reculs sont mesurées perpendiculairement à partir du nu de la façade. Y sont admis, des aménagements extérieurs tels que escaliers, seuils, terrasses non couvertes, perrons, remises à poubelle, car-ports et autres installations semblables.

3.5 nombre de niveaux hors sol et en sous-sol (RGD art. 3 (3)1d)

Ilot 5 S

Désignation du lot	Lot 5S-A	Lot 5S-B	Lot 5S-C	Lot 5S-D	Lot 5S-E
Nombre de niveaux pleins hors sol maximum	III	II	III	III	III
Nombre de niveaux en retrait	I	I	-	-	I
Nombre de niveaux en sous-sol autorisés	I	I	I	I	I

Ilot 6 S

Désignation du lot	Lot 6S-A	Lot 6S-B	Lot 6S-C	Lot 6S-D	Lot 6S-E
Nombre de niveaux pleins hors sol maximum	III	II	III	III	III
Nombre de niveau en retrait	I	-	-	I	I
Nombre de niveaux en sous-sol autorisés	I	I	I	I	I

3.6 hauteur des constructions à l'acrotère (RGD art. 3 (3)1e)

Les hauteurs maximales des constructions sont indiquées dans la partie graphique. Elles sont mesurées à l'axe de la voie desservante et au milieu de la façade de la construction donnant sur la voie desservante au point le plus haut des acrotères.

La hauteur fixée accepte une tolérance de cinq pourcents (+ 5%).

Ilot 5 S

Désignation du lot	Lot 5S-A	Lot 5S-B	Lot 5S-C	Lot 5S-D	Lot 5S-E
Hauteur maximum des constructions à l'acrotère	13.6m	10.6m	10.6m	7.6m	13.6m

Ilot 6 S

Désignation du lot	Lot 6S-A	Lot 6S-B	Lot 6S-C	Lot 6S-D	Lot 6S-E
Hauteur maximum des constructions à l'acrotère	13.6m	10.6m	10.6m	7.6m	13.6m

Les superstructures ponctuelles (dix pour cent maximum (10 % max.) de la surface du dernier étage plein, et exclusivement pour les installations techniques : cages ascenseurs, techniques de ventilation, ...) peuvent dépasser de deux mètres maximum (2 m max.) la hauteur maximale hors tout définie pour les toitures plates.

3.7 nombre d'unité de logement par construction (RGD art. 3 (3)1f),

Désignation du lot Nombre minimum et type de logement Zone PAG

Ilot 5 S

Lot 5S-A 20 Type « maisons d'habitation collectives » ZMU / HAB1
 Lot 5S-B 17 Type « maison en bande avec terrasse » HAB-1
 Lot 5S-C 31 Type « maisons d'habitation collectives » HAB-1 / HAB-2
 Lot 5S-D 10 Type « maison isolées » avec terrasses et jardins HAB-1
 Lot 5S-E 23 Type « maisons d'habitation collectives » ZMU / HAB1

Ilot 6 S

Lot 6S-A 21 Type « maisons d'habitation collectives » ZMU / HAB1
 Lot 6S-B 18 Type « maison en bande avec terrasse » HAB-1
 Lot 6S-C 35 Type « maisons d'habitation collectives » HAB-1 / HAB-2
 Lot 6S-D 9 Type « maison isolées » avec terrasses et jardins HAB-1
 Lot 6S-E 22 Type « maisons d'habitation collectives » ZMU / HAB1

3.8 type et disposition des constructions hors sol et en sous-sol (RGD art. 3 (3)1g)

3.8.1 constructions hors sol

Les constructions hors sol sont à implanter en ordre contigu suivant les aires constructibles, définies par le trait tillé rouge correspondant aux « limites maxima pour les constructions principales » dans la partie graphique, et suivant les alignements et les zones de recul demandés dans la partie graphique.

3.8.2 constructions en sous-sol

Les constructions en sous-sols sont autorisées sous les constructions principales, et indiquées comme valeur maximale par le trait tillé correspondant aux « limites de surfaces constructibles pour dépendances souterraines » dans la partie graphique. Tous les locaux en sous-sol ont une hauteur libre minimale sans obstacle de deux mètres et vingt centimètres (min 2.20 m).

3.8.3 alignements obligatoires

La partie graphique prévoit l'alignement obligatoire des façades sur les segments indiqués par le trait tillé « Alignement obligatoire constructions principales ».

3.8.4 alignements obligatoires et limites maxima des surfaces constructibles

Les surfaces constructibles sont définies par les alignements obligatoires des constructions principales et les limites maxima de surfaces constructibles pour les constructions obligatoires des constructions principales sont imposées pour garantir une homogénéité de l'espace public.

3.8.5 alignements obligatoires et saillies, balcons, auvents, avant-toits et marquises sur le domaine public

La construction de saillies, l'installation de balcons, d'auvents, d'avant-toits, de marquises dans les façades vers le domaine public, n'est pas admise au rez de chaussée.

3.8.6 alignements obligatoires et éléments en retrait, loggias, entrées d'immeuble/ de logements sur le domaine public

Aux étages, la disposition de loggias est admissible et ne doit pas excéder 20% de la façade concernée.

Aux rez-de-chaussée, un retrait au droit des entrées d'immeuble, des commerces et des logements est admissible

3.8.7 hauteur de socle

Le niveau du rez-de-chaussée peut être supérieur au niveau de l'axe de la voie desservante, de maximum un mètre et cinquante centimètres (max. 1.50 m). Cette différence de hauteur est à mesurer dans l'axe du bâtiment.

3.8.8 hauteur libre sous plafond

Les pièces destinées au séjour prolongé des personnes ont une hauteur libre sous plafond d'au moins deux mètres et soixante centimètres (min. 2.60 m) pour les logements, bureaux, cabinets pour professions libérales.

4 prescriptions spécifiques concernant le degré d'utilisation du sol

4.1 formes et pentes des toitures (RGD art. 3 (4)a)

Pour l'ensemble des bâtiments à construire sur les deux îlots 5S et 6S couvert par ce PAP, la forme de toiture plate est obligatoire (tp).

Les toitures sont à réaliser obligatoirement en toitures vertes. Ceci est également valable pour les dépendances (carports , remises, etc....).

Ceci est prévu pour l'ensemble des 2 îlots. Ceci favorise le concept de rétention temporaire des eaux pluviales.

4.2 accès carrossable à la parcelle, aux emplacements de stationnement, aux garages ainsi que les voies de circulation (RGD art. 3 (4)b)

Les côtés donnant accès aux garages souterrains et/ ou couverts sont indiqués dans la partie graphique.

4.3 Surfaces destinées à recevoir des plantations (RGD art. 3 (4)c)

Les espaces verts privés sont indiqués dans la partie graphique. Les espaces verts privatifs doivent avoir un aspect naturel favorisant l'intégration du projet dans le paysage environnant.

Les chemins piétonniers seront réalisés avec des matériaux perméables, et participent à une rétention temporaire des eaux pluviales.

4.4 Dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées

néant

4.5 les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir

néant

4.6 l'aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin

Les abris de jardin se trouvent à l'avant et/ou à l'arrière des maisons en bande. L'implantation et les dimensions sont indiquées sur la partie graphique. Les carports sont également repris dans la partie graphique.

4.7 couverture des rampes de garages collectifs

Il y a obligation de couvrir les rampes d'accès vers les garages collectifs enterrés ou d'intégrer les rampes dans les volumes construits.

5 Aménagement du domaine public

Le PAP définit les fonds nécessaires à la viabilisation du projet. En outre, il définit les fonds destinés à être cédés au domaine public communal.

Les espaces vert publics sont des aires de détente ou de cheminement pourvus d'infrastructures publiques telles que du mobilier urbain, de l'éclairage, des terrasses, des plantations et des chemins aménagés.

A ce fait les équipements publics, le mobilier urbain et la typologie végétale doivent être cohérents à travers l'îlot pour participer à la définition du lieu et de sa vie sociale.

5.1 Schéma des fonds destinés à être cédés au domaine public communal



domaine public

5.2 viabilité

5.2.1 zone de circulation

Le domaine public et les voies de circulation publiques sont définis dans la partie graphique.

Les voies de circulation de type zone résidentielle bordent les îlots et assurent la fonction de desserte des logements.

5.2.2 emplacements publics

Le nombre et la disposition des emplacements publics sont du domaine d'application du PAP et sont définis dans la partie graphique.

Les emplacements de stationnement publics sont situés le long de la rue Guillaume Capus.

5.3 raccord à l'infrastructure publique

La partie graphique renseigne de manière indicative le tracé principal des infrastructures (eau, électricité, gaz, chauffage urbain, télécommunication, eau de pluie et eau usée).

Les propriétés privées se raccordent sur ce tracé principal.

Les installations techniques pour l'exploitation des infrastructures publiques (p.ex. station de chauffage urbain, trafo, pompe,... etc.) sont à intégrer au paysage de manière discrète dans des éléments de construction.

L'eau pluviale est récoltée et évacuée séparément de l'eau usée. L'évacuation s'effectue de manière temporisée grâce à l'aménagement de toiture végétalisée et l'aménagement perméable des espaces publics.

5.4 espaces libres, espaces verts publics

Les principes de l'aménagement des espaces publics sont définis dans l'APS « Parc du centenaire, Stadtgärten und Wohnumgebung » du 30 novembre 2004.

Les installations techniques nécessaires, tels que, station de chauffage urbain, sont à intégrer dans le concept paysager.

Y sont admis, une station de vélo du réseau de service des vélos libres de la Ville.

5.5 concept hydraulique

Le concept d'évacuation des eaux de pluie a été élaboré par INCA s.à r.l, sur base du concept hydraulique du Masterplan.

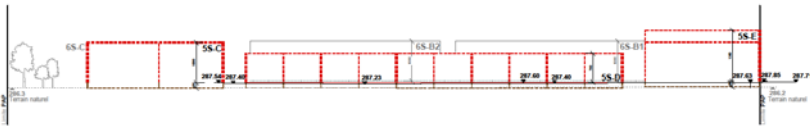
5.6 PAP Nonnewisen 2C (sans échelle)



Plan

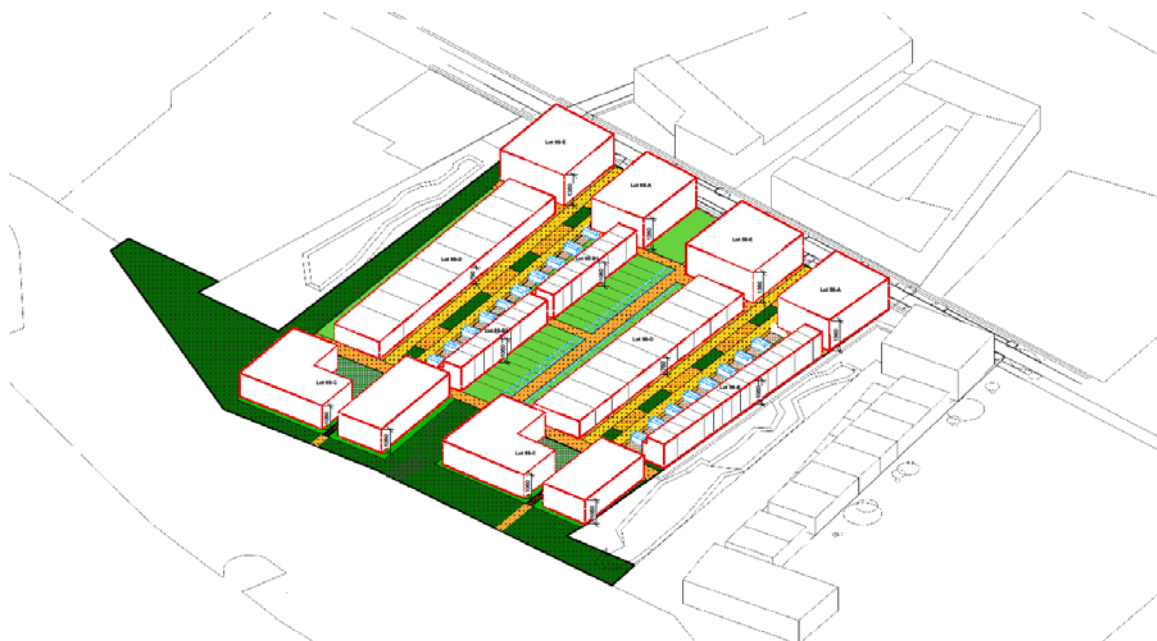


COUPE A-A 1/500



COUPE B-B 1/500

Coupes



Axonométrie

5.7 accès et jouissances

Le tracé principal des infrastructures publiques dans le domaine d'application du présent PAP est indiqué dans la partie graphique.

Les plans des infrastructures (élaborés par INCA Ingénieurs Conseils Associés s.à r.l.) sont annexés au présent dossier et montrent de façon détaillée les différents tracés.

Les locaux techniques (station de chauffage urbain, pompe....) nécessaires pour l'exploitation des réseaux communaux sont à intégrer dans la planification des constructions et dans le concept paysager. Les jouissances y relatives seront fixées de façon détaillée entre les différentes parties.

5.8 autres conventions

Pour tout ce qui n'est pas mentionné dans le présent PAP, le règlement de bâtisse de la Ville d'Esch-sur-Alzette est d'application.