

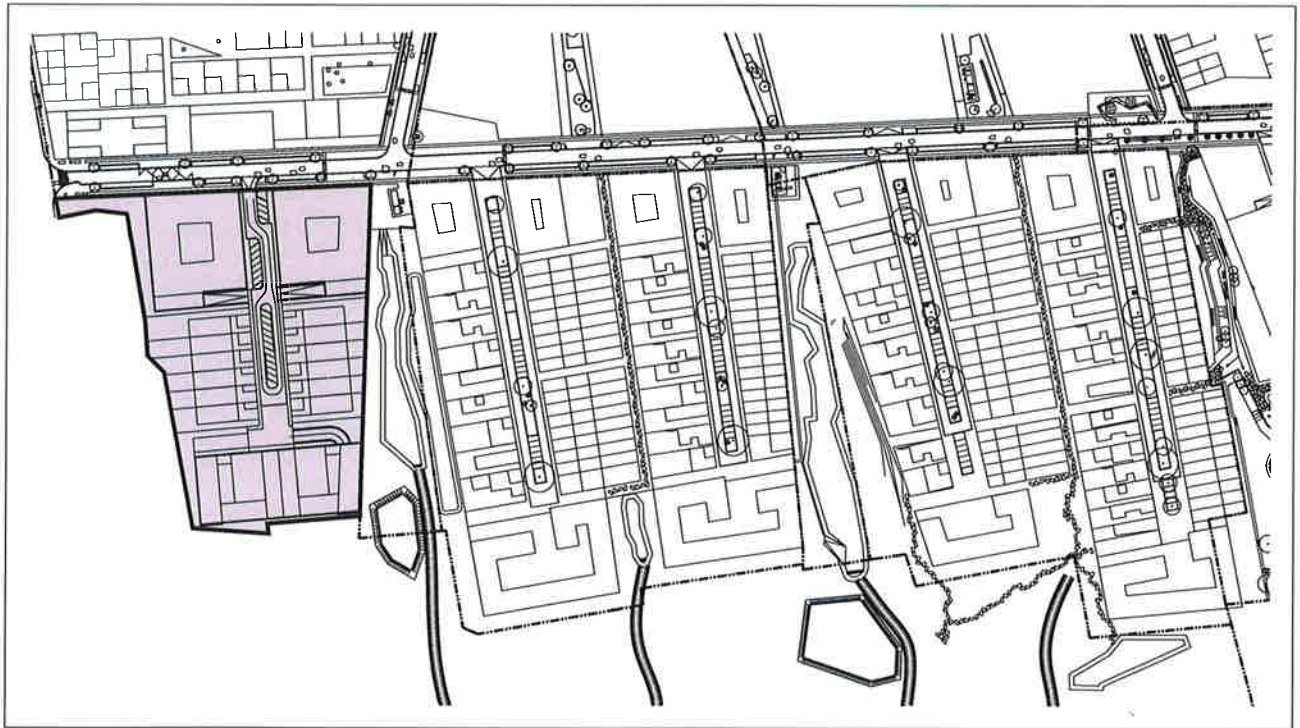
Esch-sur-Alzette

Référence: /6.943/59c
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 25.02.2014
Le Ministre de l'Intérieur
[Signature]
Dan Kersch

Plan d'Aménagement Particulier (Nouveau quartier) 3B Nonnewisen

PARTIE ECRITE

06 Janvier 2014



SchemelWirtz
ARCHITECTES



Table des matières :	P 1
----------------------	-----

PARTIE ECRITE DU PAP 3B (06/01/2014)

1	Remarque	P 2
2	Introduction	P 2
3	Orientations	P 3
4	Convention de nommage	P 4
5	Délimitation et contenance	P 4
6	Affectation, disposition des constructions hors sol et mode d'utilisation du sol	P 6
7	Disposition des constructions en sous-sol	P 7
8	Degré d'utilisation du sol	P 7
9	Surface nette des lots, surface construite brute, emprise au sol, surface scellée et les espaces verts privés	P 8
10	Emplacement de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions	P 8
11	Reculs des constructions par rapport aux limites des terrains à bâtir net et distances à observer entre constructions	P 9
12	Nombre de niveaux hors sol et en sous-sol, hauteur des constructions à l'acrotère, nombre et types de logements	P 9
13	Prescriptions spécifiques concernant le type et la disposition des constructions hors sol et en sous-sol	P 10
14	Prescriptions spécifiques concernant le degré d'utilisation du sol	P 11
15	Voiries, réseaux techniques et gestion de l'eau	P 11
16	Aménagement du domaine privé et aménagement du domaine public	P 11
17	Bilan des surfaces (max) du PAP	P 12
18	Fonds destinés à être cédés au domaine public	P 12-13

PARTIE GRAPHIQUE DU PAP 3B

19	PLAN : PAP 3B Nonnewissen (16/05/2013), indice J-18/12/2013	Annexé
20	PLAN : Perspective axonométrique du PAP NQ 3B Nonnewisen (01/01/2013) Vue depuis le Nord-Est, indice A-18/12/2013	Annexé

01- Remarque :

Le présent PAP a été élaboré conformément :

A la Loi modifiée du 28 juillet 2011 portant modification de la Loi modifiée de 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 3B a pour objet l'exécution de la modification ponctuelle du plan d'aménagement général de la Ville d'Esch-sur-Alzette concernant le secteur « Nonnewisen ». Approbation ministérielle du 29.09.2010, réf : 59C/004/2010.
(ANNEXE001-RJ)

Le présent règlement du projet 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.

La partie écrite de la modification ponctuelle du PAG et le règlement sur les bâtisses du projet d'aménagement général de la Ville d'Esch-sur-Alzette sont applicables pour tout ce qui n'est pas défini dans la présente partie écrite.

02- Introduction :

Le PAP 3B reprend les concepts et les orientations urbaines du Masterplan Nonnewisen, appelé « Révision Masterplan Définitif » du 13.01.2009, tels que demandés dans la partie écrite de la modification ponctuelle du PAG.
(ANNEXE007-RJ et ANNEXE002-RJ)

Le Masterplan privilégie la mixité urbaine, la diversité de l'habitat et la qualité de vie d'un quartier résidentiel à caractère piétonnier. Pour ce faire, le Masterplan précise, entre autres, la volonté de réduire au maximum le stationnement et la circulation en surface.

Les objectifs à atteindre sont les suivants : - Une amélioration de la qualité de vie des résidents en réduisant le bruit qu'engendrent les véhicules motorisés.
- Une augmentation de la sécurité en réduisant le passage des véhicules motorisés.
- Une augmentation des espaces verts publics, destinée à renforcer l'échange et la convivialité entre riverains.
- Une augmentation de l'unité du quartier en accentuant la continuité du tissu végétal entre le domaine public et le domaine privé.

Les résidents des logements collectifs disposeront d'un stationnement privatif dans la construction.
Les résidents des maisons unifamiliales disposeront soit d'une ou de deux places de stationnements privés en surface (car-ports).

Les résidents seront encouragés à recourir aux transports publics mis en place sur le site du lotissement Nonnewisen et à profiter de trajets courts dans leur mouvement journalier grâce à l'offre de services et de commerces de proximité.

03- Orientations du PAP 3B :

Le PAP 3B présente 16 lots :

Lot 7 SA :

Un immeuble isolé, composé de deux corps de bâtiment, principalement d'habitations collectives, qui a la possibilité de distribuer au rez-de-chaussée des surfaces destinées aux commerces de proximité, aux occupations socioculturelles et/ou aux professions libérales, dans la mesure où la fonction d'habitation n'en soit pas lésée.

Pour les résidents, le stationnement des véhicules est prévu dans le sous-sol de la résidence.

Lot 8 SA :

Un immeuble isolé, composé de deux corps de bâtiment, principalement d'habitations collectives, qui a la possibilité de distribuer au rez-de-chaussée des surfaces destinées aux commerces de proximité, aux occupations socioculturelles et/ou aux professions libérales, dans la mesure où la fonction d'habitation n'en soit pas lésée.

Pour les résidents, le stationnement des véhicules est prévu dans le sous-sol de la résidence.

Les lots 7SB-1, 7SB-2, 7SB-3, 7SB-4, 7SB-5 et 7SB-6 :

Six maisons unifamiliales disposées en bande.
Le stationnement est traité en surface sous forme de car-port.

Les lots 8SB-1, 8SB-2, 8SB-3, 8SB-4, 8SB-5 et 8SB-6 :

Six maisons unifamiliales disposées en bande.
Le stationnement est traité en surface sous forme de car-port.

Lot 7 SC1 :

Un immeuble isolé, composé de deux corps de bâtiment, destiné exclusivement aux logements collectifs.

Pour les résidents, le stationnement des véhicules est prévu au sous-sol de la résidence.
Le sous-sol du lot 7 SC1 communique avec le sous-sol du lot 7 SC2, ils sont communs.

Lot 7 SC2 :

Un immeuble isolé, composé de deux corps de bâtiment, destiné exclusivement aux logements collectifs.

Pour les résidents, le stationnement des véhicules est prévu au sous-sol de la résidence.
Le sous-sol du lot 7 SC1 communique avec le sous-sol du lot 7 SC2, ils sont communs.

Le PAP 3B est accessible depuis la rue Guillaume Capus. Centrale au PAP, une nouvelle voirie de desserte, pourvue de places de stationnement public et de plantations denses, distribue centralement l'entièreté des 16 lots du PAP.

Des espaces verts publics et des chemins (2) transportent les riverains à travers le site de Nonnewisen (chemin de la promenade) et drainent les promeneurs vers le parc situé le long du Dipbach.

Soucieux de valoriser la qualité de vie des habitants et de réduire les nuisances sonores des voitures à proximité des logements collectifs, les rampes d'accès aux garages seront soit couvertes moyennant des constructions légères ou pergolas, soit intégrées dans le volume construit.

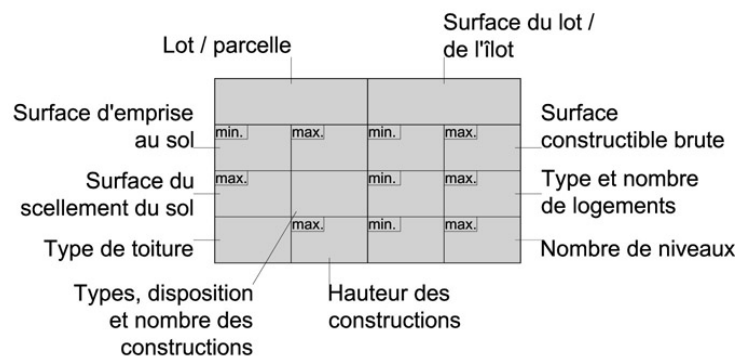
Les constructions seront toutes traitées avec des toitures plates verdurisées de façon à participer au concept de rétention et de temporisation des eaux pluviales du nouveau quartier projeté de Nonnewisen.

04- Convention de nommage :

Dans le présent PAP, les zones 7SA, 8SA, 7SB-1, 7SB-2, 7SB-3, 7SB-4, 7SB-5, 7SB-6, 8SB-1, 8SB-2, 8SB-3, 8SB-4, 8SB-5, 8SB-6, 7SC1 et 7SC2 sont considérées, respectivement, comme des entités urbaines, appelées : Lot 7SA, 8SA, 7SB-1, 7SB-2, 7SB-3, 7SB-4, 7SB-5, 7SB-6, 8SB-1, 8SB-2, 8SB-3, 8SB-4, 8SB-5, 8SB-6, 7SC1 et lot 7SC2.

Pour chaque lot (parcelle), la partie graphique du PAP renseigne sur :

1. La surface et le nom du lot (parcelle)
2. La surface constructible brute (minimum et maximum)
3. La surface d'emprise au sol (minimum et maximum)
4. La surface de scellement du sol (minimum et maximum)
5. Le type de toiture
6. Le type, la disposition et le nombre de construction
7. La hauteur des constructions
8. Le nombre de niveaux
9. Le type et le nombre de logements



05- Délimitation et contenance :

Les limites du Projet d'Aménagement Particulier Nouveau Quartier 3B s'implantent sur plusieurs terrains situés au lieu-dit : « an den Nonnewisen » et rue d'Ehlerange. Ce périmètre est renseigné sur le plan : « PAP-Nonnewisen 3B » fourni par la Ville d'Esch-sur-Alzette, Division du Géomètre, daté du 13/11/2012 et ayant une contenance de 14.724,51m².
(ANNEXE004-RJ)

Parfois partiellement, parfois entièrement, la surface des 15 parcelles cadastrales suivantes couvrent l'ensemble de la surface du PAP 3B. Celles-ci, sont inscrites à la section A / Esch-Nord, de la commune d'Esch-sur-Alzette sous le n° :

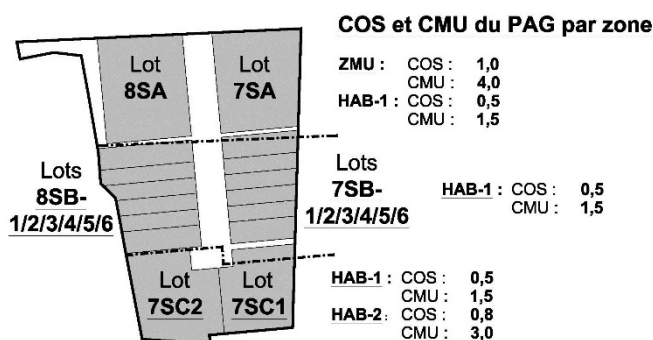
2179/14701, 2774/17375, 2775/17374, 2775/17489, 2769/15743, 2771/17488, 2770/15741, 2771/15576, 2767, 2766/13996, 2770/17487, 2766/17486, 2764/13380, 2771/15575, 2764/12932.

Produits par les services de l'administration du cadastre et de la topographie, la délimitation et la contenance des parcelles initiales concernant le PAP 3B sont exprimées sur les extraits cadastraux :

1. Extrait du plan cadastral 1/2500. (ANNEXE003- RJ)
2. Extrait du relevé parcellaire. (ANNEXE005-RJ)
3. Extrait du plan topographique 1/5000. (ANNEXE006-RJ)

La Ville d'Esch-sur-Alzette, le Fonds pour le Développement du Logement et de l'Habitat et différents particuliers sont chacun propriétaire d'un ou plusieurs terrains concernés par l'emprise du PAP 3B.

06- Affectation, disposition des constructions hors sol et mode d'utilisation du sol :



Lots 7SA et 8SA (ZMU / HAB-1). Chacun de ces 2 lots dispose de :

1 immeuble isolé, principalement d'habitations collectives, sur socle et composé de deux corps de bâtiment. Au rez-de-chaussée, des surfaces destinées aux commerces de proximité, aux occupations socioculturelles et/ou aux professions libérales sont autorisés dans la mesure où la fonction d'habitation n'en soit pas lésée.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume et leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitations.

Le 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 ». (Minimum 80% de logements).

1 accès carrossable au stationnement prévu dans l'immeuble (indiqué dans le plan comme une surface constructible pour dépendance). Les rampes d'accès aux garages seront soit couvertes moyennant des constructions légères ou pergolas, soit intégrées dans le volume construit.

Lots 7SB-1, 7SB-2, 7SB-3, 7SB-4, 7SB-5, 7SB-6, 8SB-1, 8SB-2, 8SB-3, 8SB-4, 8SB-5 et 8SB-6 (HAB-1).

Chacun de ces 12 lots dispose de :

1 maison unifamiliale – Typologie en bande, avec terrasse, jardin et patio au rez-de chaussée. A l'intérieur de la limite constructible maximum, une surface ouverte de 16m² minimum destinée au patio doit être garantie. L'accès principal de chaque maison se fait au niveau du rez-de-chaussée.

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 ». (100% de logements).

Lots 7SC1 et 7SC2 (HAB-1 / HAB-2). Chacun de ces 2 lots dispose de :

1 immeuble isolé, exclusivement d'habitations collectives, sur socle et composé de deux corps de bâtiment.

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 ». (100% de logements).

1 accès carrossable au stationnement prévu dans l'immeuble (uniquement le lot 7SC1).

Le sous-sol de ces 2 lots est commun. (Indiqué dans le plan comme une surface constructible pour dépendance)
La rampe d'accès aux garages sera soit couvertes moyennant une construction légère ou pergola, soit intégrée dans le volume construit.

1 socle : une surface rehaussée qui permet le stationnement en dessous.
(Indiqué dans le plan comme une surface constructible pour dépendance).

07- Disposition des constructions en sous-sol :

Les limites constructibles en sous-sol sont indiquées dans la partie graphique du PAP.

Le stationnement privé, les caves, les locaux techniques, les poubelles, les buanderies, ainsi que les espaces de stockage y sont prévus.

La hauteur sous plafond des garages couverts et/ou enterrés, est limitée à deux mètres vingt au minimum.

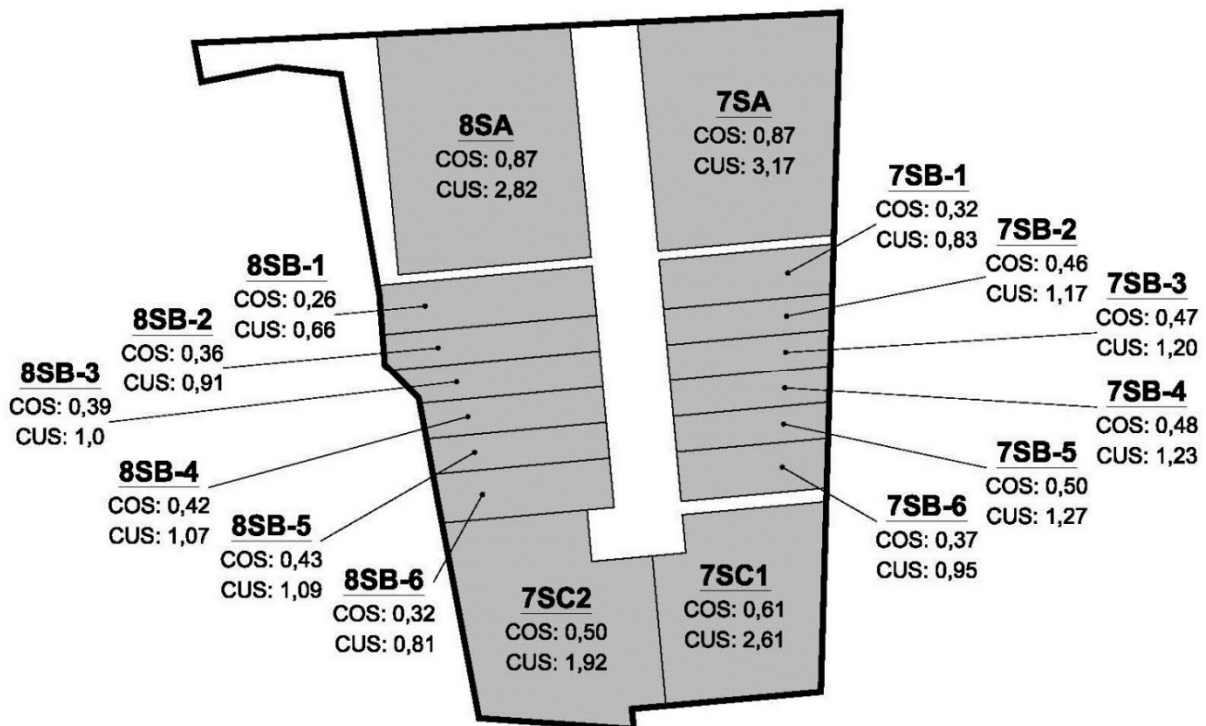
Les lots 7SC1 et 7SC2 disposent d'un sous-sol commun.

Le sous-sol des constructions collectives ne peut être désigné comme un niveau plein.

08- Degré d'utilisation du sol :

COS : On entend par coefficient d'occupation du sol, 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.

CUS : On entend par coefficient d'utilisation du sol, le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux de la construction projetée et la surface totale du terrain à bâtir brut.



PAP 3B Nonnewisen

09- Surface nette des lots, surface construite brute, emprise au sol, surface scellée et les espaces verts privés :

Surface en m2 (*) / <u>designation lot</u>	Surface terrain à bâtir net (lot)	Surface d'emprise au sol (max)	Surface constructible brute (max)	Surface de scellement du sol (max)	Surface espace vert privé	Coefficient de scellement du sol (CSS)
LOT 7SA	2111,10	1845	6700	1900	0,00	0,90
LOT 8SA	2262,08	1970	6400	2000	0,00	0,88
LOT 7SB-1	421,58	136	348	225	253,08	0,53
LOT 7SB-2	297,48	136	348	225	128,98	0,76
LOT 7SB-3	289,80	136	348	225	121,30	0,78
LOT 7SB-4	282,12	136	348	225	113,62	0,80
LOT 7SB-5	274,44	136	348	225	105,94	0,82
LOT 7SB-6	364,81	136	348	225	196,81	0,62
LOT 8SB-1	524,62	136	348	225	356,12	0,43
LOT 8SB-2	381,91	136	348	225	213,41	0,59
LOT 8SB-3	347,64	136	348	225	179,14	0,65
LOT 8SB-4	324,30	136	348	225	155,80	0,69
LOT 8SB-5	318,24	136	348	225	149,79	0,71
LOT 8SB-6	427,07	136	348	225	259,45	0,53
LOT 7SC1	1492,24	915	3900	1200	107,00	0,80
LOT 7SC2	1865,70	950	3600	1330	628,00	0,71

(*) 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 nette du lot : La surface nette du lot est calculée sur la limite de propriété des terrains à bâtir.

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

10- Emplacement de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions :

Exceptés les lots 7SB-1, 7SB-2, 7SB-3, 7SB-4, 7SB-5, 7SB-6, 8SB-1, 8SB-2, 8SB-3, 8SB-4, 8SB-5 et 8SB-6 qui acceptent, en surface, 2 places de stationnements par logement, le PAP 3B précise un nombre définit d'emplacements pour voitures :

- 1,5 emplacement par logement à construire ou à aménager
- 1 emplacement pour 40 mètres carrés de surface nette de commerce
- 1 emplacement pour 40 mètres carrés de surface nette de bureaux
- 1 emplacement pour 20 mètres carrés de surface nette de restauration
- 1 emplacement pour 70 mètres carrés de surface nette d'artisanat

Pour les cas de figure non relevés ci-dessus, le nombre d'emplacements pour voitures sera fixé sur avis du service Génie-Civil compétent.

Dans les cas où l'aménagement de stationnements privés n'est pas réalisable ou suffisant, une taxe dont le montant sera défini par un règlement sur les taxes publiques de la Ville d'Esch-sur-Alzette devra être payée à titre de compensation.

Le stationnement public (stationnement de proximité) est traité sur la nouvelle voirie centrale au sein du PAP (21 places de stationnement), et hors de la surface du PAP, le long de la rue Guillaume Capus.

Mis à part les emplacements de stationnement public (21) aménagés sur la voie de desserte du PAP, tous les emplacements de stationnement devront être aménagés à l'intérieur des constructions ou à l'extérieur mais couvert (carport).

Les lots 7SC1 et 7SC2 disposent d'un parking commun.

11- Reculs des constructions par rapport aux limites des terrains à bâtir net et distances à observer entre constructions :

De façon à offrir un maximum de flexibilité architecturale au niveau du projet des constructions, ce PAP propose des surfaces constructibles minimum et maximum. Les reculs et distances minimum à observer par rapport aux constructions voisines et aux limites de propriété sont renseignés par la partie graphique du PAP 3B.

Les distances de reculs sont mesurées perpendiculairement à partir du nu de la façade. Y sont admis, des aménagements extérieurs tels que : escaliers, seuil, terrasses, perrons, remises à poubelle, abri de jardin et autres installations semblables.

12- Nombre de niveaux hors sol et en sous-sol, hauteurs des constructions à l'acrotère, nombre et types de logements :

Désignation lots :	Nombre de niveaux		Nombre et type de logements		Hauteur des constructions (*)
	Min.	Max.	Min.	Max.	
LOT 7SA	III+I _r +1s	III+I _r +1s	32 collectif	44 collectif	14,50 m
LOT 8SA	II+I _r +1s	III+I _r +1s	28 collectif	34 collectif	14,50 m
LOT 7SB-1	II+1s	III	1 unifamilial	1 unifamilial	7,60 m
LOT 7SB-2	II+1s	III	1 unifamilial	1 unifamilial	7,60 m
LOT 7SB-3	II+1s	III	1 unifamilial	1 unifamilial	7,60 m
LOT 7SB-4	II+1s	III	1 unifamilial	1 unifamilial	7,60 m
LOT 7SB-5	II+1s	III	1 unifamilial	1 unifamilial	7,60 m
LOT 7SB-6	II+1s	III	1 unifamilial	1 unifamilial	7,60 m
LOT 8SB-1	II+1s	III	1 unifamilial	1 unifamilial	7,60 m
LOT 8SB-2	II+1s	III	1 unifamilial	1 unifamilial	7,60 m
LOT 8SB-3	II+1s	III	1 unifamilial	1 unifamilial	7,60 m
LOT 8SB-4	II+1s	III	1 unifamilial	1 unifamilial	7,60 m
LOT 8SB-5	II+1s	III	1 unifamilial	1 unifamilial	7,60 m
LOT 8SB-6	II+1s	III	1 unifamilial	1 unifamilial	7,60 m
LOT 7SC1	III+I _r +1s	III+I _r +1s	16 collectif	22 collectif	14,50 m
LOT 7SC2	III+I _r +1s	III+I _r +1s	13 collectif	19 collectif	14,50 m

(*) Toutes les hauteurs des constructions sont mesurées à partir du point 0,00 (NN 288.75m) du projet PAP, au point le plus haut des acrotères des constructions.

Le dernier niveau des lots 7SA, 8SA, 7SC1 et 7SC2 est traité en retrait. La surface de ce niveau ne peut être supérieure à 80% de la surface construite brute de l'étage plein situé en dessous.

Le retrait au niveau des derniers étages n'est obligatoire que pour la façade principale des constructions collectives.

Pour les parties en retrait du dernier niveau des constructions, la hauteur est prise au niveau du garde-corps. Cette **hauteur maximum de 11,65m** est indiquée et représentée dans les coupes figurantes sur le plan du projet PAP 3B.

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

Les superstructures ponctuelles, c'est-à-dire les installations techniques : cages d'ascenseurs, techniques de ventilation, ... peuvent dépasser de deux mètres maximum la hauteur de construction défini, que si cette surface rehaussée ne dépasse pas un maximum de 10% de la surface brute du dernier niveau plein de la construction.

Afin de garantir de la flexibilité dans l'étude des futurs projets de construction du PAP, un minimum et un maximum de nombre de niveaux par construction sont indiqués dans la partie graphique du PAP 3B.

Ce PAP présente idéalement un minimum de **89** logements et un maximum de **119** logements de type collectif, et **12** habitations de type unifamilial.

13- Prescriptions spécifiques concernant le type et la disposition des constructions hors sol et en sous-sol :

Le niveau du rez-de-chaussée des constructions peut être supérieur d'une hauteur de maximum un mètre quatre-vingt (max.1,80 m) par rapport au niveau de l'axe de la voie desservante du PAP.

Pour l'ensemble des bâtiments à construire sur ce PAP, la forme de toiture plate est obligatoire (toiture végétale).

Les rampes d'accès aux garages seront soit couvertes moyennant des constructions légères ou pergolas, soit intégrées dans le volume construit.

La partie graphique du PAP fige des alignements obligatoires de façades pour les lots 8SA et 7SA (côté rue G. Capus).

Conformément à la l'article 29 de la Loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain modifiée par la Loi du 28 juillet 2011, 10% des logements devront être réservés à la réalisation de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, dont les conditions et les prix de vente, respectivement de location sont arrêtés par convention.

14- Prescriptions spécifiques concernant le degré d'utilisation du sol :

Les places de stationnements sur la voirie desservant le PAP, ainsi que les chemins piétonniers dans les espaces verts publics seront réalisés avec des matériaux perméables, sous la forme de concassés ou autres, et participent à une rétention temporaire des eaux pluviales.

Les constructions seront toutes traitées avec des toitures plates verdurisées de façon à participer au concept global de rétention et de temporisation des eaux pluviales du nouveau quartier projeté de Nonnewisen.
Les accès privés aux garages des constructions doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique.

Les accès, comme toutes les surfaces privées, doivent être aménagés de façon à ce que l'eau soit bien récoltée sur le domaine privé et ne s'écoule pas sur le domaine public.

15- Voiries, réseaux techniques et gestion de l'eau :

Sur base du concept du Masterplan, l'entièreté du programme technique du PAP 3B (la voirie, les réseaux et la gestion des eaux) a été élaboré par INCA Ingénieurs Conseils Associés s.à.r.l. et est présenté et expliqué dans le descriptif technique daté du 13 février 2013, et intitulé : *PAP 3B Blocs 7S et 8S au Sud de la rue Guillaume Capus.*
(ANNEXE008-RJ)

Le tracé principal des infrastructures publiques dans le domaine d'application du présent PAP est indiqué dans la partie graphique de façon indicative. Le plan d'ensemble des infrastructures (élaborés par INCA Ingénieurs Conseils Associés s.à.r.l.) est annexé au présent dossier PAP et montre de façon détaillée les différents tracés.
(ANNEXE009-RJ)

Les installations techniques pour l'exploitation des infrastructures publiques sont à intégrer, si nécessaire, 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 perméable des espaces publics.

16- Aménagement du domaine privé et aménagement du domaine public :

Les principes de l'aménagement général des espaces publics sont définis dans l'APD « Wohnumgebung + Stadtgärten » du 28/03/2007. (ANNEXE011-CD)

Le terrain pourra être remanié ponctuellement pour des raisons techniques et d'intégration dans le site.

Les parties en dur doivent être réduites au maximum et les matériaux utilisés seront de préférence perméables à l'eau.

Les terrains peuvent être entourés par des haies vives ou des grillages cachés par des plantes grimpantes ou intégrés dans une haie. Ces grillages et haies ne pourront pas dépasser la hauteur totale de 1,90m au-dessus du terrain.

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. Ceci afin de renforcer le caractère piétonnier du site et susciter l'échange et la communication entre riverains.

Les espaces verts privatifs doivent avoir un aspect naturel favorisant l'intégration du projet dans le paysage environnant. Des aménagements, tel qu'un abri de jardin, peuvent y être réalisés sous conditions de respecter le caractère naturel du site et de limiter le plus possible les surfaces scellées.

La surface verte privée pour accès carrossable destiné au service incendie (lot 7SC2) est un espace privé permettant l'accès aux services d'urgences uniquement. Le stationnement y est interdit. Centrale dans le PAP, la voie de circulation carrossable de type résidentielle borde tous les lots et assure idéalement la fonction de desserte des logements. Celle-ci fera partie des fonds à céder à la ville.

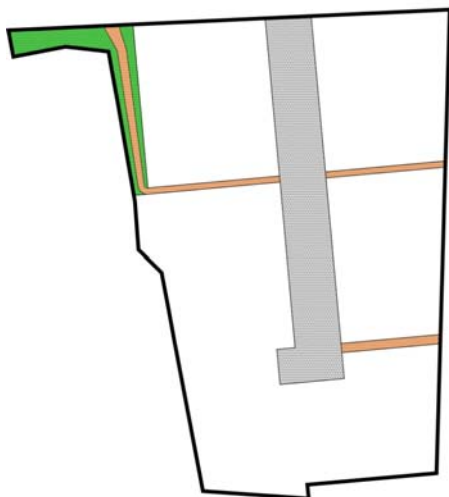
Les locaux techniques (station de chauffage urbain, pompe....) nécessaires pour l'exploitation des réseaux communaux sont à intégrer dans la planification des constructions et dans le concept paysager. Les jouissances y relatives seront fixées de façon détaillée entre les différentes parties

17- Bilan des surfaces (max) sur l'ensemble du PAP :

STBB	Surface du terrain à bâtir brut.	14.724,51	m2
STBN	Surface du terrain à bâtir net.	11.986,13	m2
SCB (max)	Surface construite brute (max)	24.776,00	m2
SE (max)	Surface d'emprise au sol (max)	7.312,00	m2
SC	Surface destinée à être cédée	2.738,38	m2
COS (max)	Coefficient d'occupation du sol (max)	0,61	
CUS (max)	Coefficient d'utilisation du sol (max)	1,68	
CMU (max)	Coefficient maximum d'utilisation du sol (max)	2,07	

18- Fonds destinés à être cédés au domaine public :

Le PAP 3B définit les fonds nécessaires à la viabilisation du projet. En outre, il définit les fonds destinés à être cédés au domaine public communal, conformément à l'article 34 de 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.



Détails des surfaces destinées à être cédées. (fonds)		
Voirie publique		1.852,34 m2
	Surface de la voie carrossable + aire de rebroussement	1.035,86 m2
	Surface du trottoir	380,76 m2
	Surface des 21 places de stationnement	273,21 m2
	Surface des plantations implantées sur la voirie	162,51 m2
Promenade publique	Espace vert public + Chemins piétonniers (2) de la promenade	886,04 m2
Surface totale		2.738,38 m2

Le Fonds pour le Développement du Logement et de l'Habitat restera propriétaire d'un terrain de **11.986,13m2 soit 81,41%** de la surface du terrain à bâtir brut. La ville d'Esch-sur-Alzette deviendra propriétaire de **2.738,38m2 soit 18,60%** de la surface du terrain à bâtir brut.