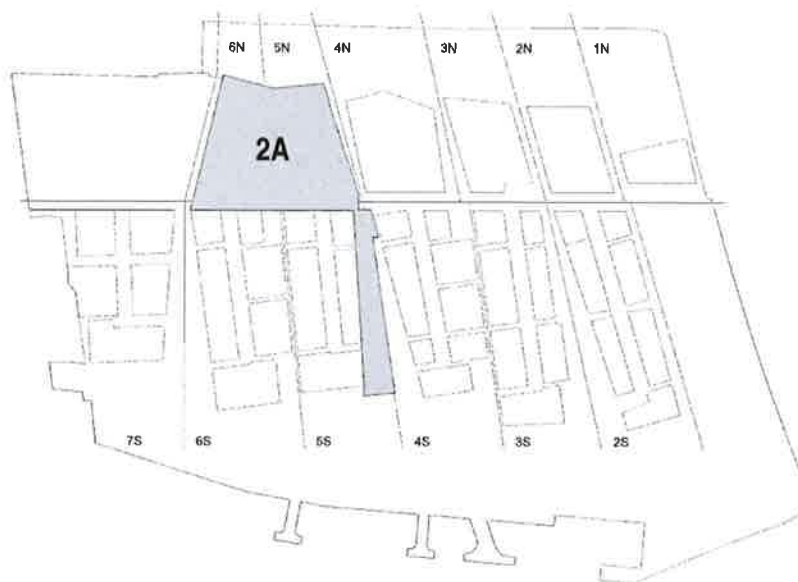


NONNEWISEN Esch-sur-Alzette
Plan d'aménagement particulier Nonnewisen 2A

PARTIE ECRITE
Version approuvée



Référence: 16695/59c

Le présent document fait partie du projet
ayant fait l'objet de ma décision
d'approbation du: 26.03.2013
Le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région

Jean-Marie HALSDORF

table des matières		p 1
remarques préliminaires		p 3
introduction		p 4
	Les orientations urbanistiques au Masterplan	p 4
	Convention de nommage	p 5
PAP 2B_règlements d'urbanisme		p 6
1	délimitation et contenance (RGD art. 3 (1).)	p 7
2	mode d'utilisation du sol (RGD art. 3 (2).)	p 8
2.1	disposition des constructions hors-sol	p 9
2.2	disposition des constructions en sous-sol	p 10
3	degré d'utilisation du sol	p 10
3.1	schéma degré d'utilisation du sol	p 10
3.2	surface construite brute, emprise au sol, surface pouvant être scellée et espaces verts privés (RGD art. 3 (3)a)	p 11
3.3	emplacement de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions(RGD art. 3 (3)b)	p 11
3.4	reculs des constructions par rapport aux limites des terrains à bâtir net et distances à observer entre constructions (RGD art. 3 (3)c)	p 12
3.5	nombre de niveaux hors sol et en sous-sol (RGD art. 3 (3)d)	p 12
3.6	hauteur des constructions à l'acrotère (RGD art. 3 (3)d)	p 12
3.7	nombre d'unité de logement par construction (RGD art. 3 (3)f), et le type et disposition des constructions hors sol et en sous-sol (RGD art. 3 (3)g)	p 12
3.8	type et disposition des constructions hors sol et en sous-sol (RGD art. 3 (3)g)	p 13
3.8.1	constructions hors sol	p 13
3.8.2	construction en sous-sol	p 13
3.8.3	alignements obligatoires	p 13
3.8.4	alignements obligatoires et limites maxima des surfaces constructibles	p 13
3.8.5	niveau du rez-de-chaussée	p 13
3.8.6	hauteur libre sous plafond	p 13
3.8.7	hauteur de socle	p.13
3.8.8	hauteur libre sous plafond	p.14
3.9	Tableau récapitulatif par lot :	p 14

4	prescriptions spécifiques concernant le degré d'utilisation du sol	p 15
4.1	formes et pentes des toitures (RGD art. 3 (4)a)	p 15
4.2	accès carrossable à la parcelle, aux emplacements de stationnement, aux garages ainsi que les voies de circulation (RGD art. 3 (4)b)	p 15
4.3	surfaces destinées à recevoir des plantations (RGD art. 3 (4)c)	p 15
5	aménagement du domaine public	p 15
5.1	schéma des fonds destinés à être cédés au domaine public communal avec redressement de la limite de construction	p 16
5.2	viabilité	p 16
5.2.1	zone de circulation	p 16
5.2.2	emplacements publics	p 17
5.3	raccord à l'infrastructure publique	p 17
5.4	espaces libres, espaces verts publics	p 17
5.5	concept hydraulique	p 17
5.6	PAP Nonnewisen 2 A (sans échelle)	p 18
5.7	accès et jouissances	p 19
5.8	autres conventions	p 19

remarques préliminaires

Le présent PAP a été élaboré conformément :

- à 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 2A a pour objet l'exécution du plan d'aménagement général de la Ville d'Esch-sur-Alzette, modification ponctuelle concernant le secteur « Nonnewisen » (Annexes 1.1).

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 2A reprend les concepts du Masterplan Nonnewisen qui privilégie la mixité urbaine, la diversité de l'habitat, la qualité de vie au travers de la notion de quartier résidentiel sans voiture au profit des espaces publics de qualité

La circulation des voitures privées est limitée aux voiries publiques, à savoir, Rue Guillaume Capus qui irrigue l'ensemble du lotissement Nonnewisen, et deux voies traversantes qui relient le quartier existant au Nord.

Les objectifs du concept de quartier sans voitures sont les suivants :

- une amélioration de la qualité de vie des résidents (réduction de bruit, augmentation de la sécurité),
- une augmentation des espaces publics moyennant une diminution des voiries,
- une augmentation des espaces de rencontres et de convivialités liés à l'attractivité des espaces verts,
- une diminution des surfaces fermées,
- une continuité du tissu végétal public/privé augmentant l'unité du quartier.

Les résidents du quartier auront la possibilité de garer leurs voitures privées dans les parkings souterrains et/ ou couverts projetés en sous-sol des immeubles collectifs situés le long de la rue Guillaume Capus.

De plus, les résidents seront encouragés à recourir aux transports publics de qualité 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.

Les orientations urbanistiques au MASTERPLAN



Extrait Masterplan définitif (2004)(sans échelle)

Le PAP 2A porte sur la zone à construire 5 Nord et 6 Nord du plan directeur (Masterplan, version définitive_2009, voir le contenu dans le rapport justificatif du présent PAP) et contient au Sud, en partie la rue Guillaume Capus et un espace vert public.

L'îlot 5N est construit en périphérie de l'îlot avec un front bâti sur la rue Guillaume Capus, libérant ainsi un espace vert privé en coeur d'îlot ;

L'îlot 6N, est construit sur l'ensemble de l'îlot, avec un front bâti sur la rue Guillaume Capus.

La rue Guillaume Capus, avec de part et d'autre l'espace piétonnier et les dessertes des îlots ;

Et au Sud, une langue verte rejoint l'espace paysager de la Dipbach et participe au concept d'assainissement du site.

Convention de nommage

Dans le présent PAP, les zones 5N et 6N sont considérées, respectivement, comme une entité urbaine, appelée îlot 5N et îlot 6N.

La partie graphique renseigne sur les surfaces constructibles et règlemente le degré d'utilisation du sol par lot.

- Représentation schématique

LEGENDE :

LOT				
Surface maximum d'emprise au sol (m ²)	min.	max.	min.	max.
Surface de scellement du sol (m ²)	max.		min.	max.
Type de toiture		max.	min.	max.
Type, disposition et nombre des constructions				
Hauteur des constructions (m)				

— Surface du lot (ares)
— Surface maximum constructible brute (m²)
— Type et nombre de logements
— Nombre de niveaux

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

- Légendes complémentaires à la légende de base

Dans la partie graphique, toutes les légendes en italiques sont complémentaires à la légende de base prévue au RGD du 28 juillet 2011.

PAP Nonnewisen 2A_règlements d'urbanisme

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

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

La délimitation et la contenance des parcelles initiales, concernant le PAP 2A, sont exprimées sur l'extrait cadastral et les tableaux parcellaires produits par les services de l'administration du cadastre et de la topographie.

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

Les limites de propriétés des parcelles cadastrées n° 2776/18145, 2776/18146, 2776/18147, 2776/18148, 2776/18149, 2776/18150, 2776/18151, 2776/18152, 2776/18153, 2776/18154, 2776/18155, 2776/18156, 2776/18157, 2776/18158, 2776/18159, 2775/ 17377, 2775/ 18162, 2775/ 18163, 2775/ 18164, 2775/ 18165, 2775/ 17376, 2775/ 17374, 2797/ 17373, 2798/ 18166, 2798/ 18167, 2798/ 18168, 2798/ 18169, 2798/ 18170, 2799/ 17494 et 2802/ 2 au plan de Esch-sur-Alzette, section A d'Esch-Nord, échelle 1/1250, daté du 27 mars 2012, joint en annexe du rapport justificatif (chap. 7.09, p. 29).

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 pour le Développement du Logement et de l'Habitat, suivant le relevé parcellaire en annexe du rapport justificatif (chap. 7.10, p.30).

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale de deux hectares et quatorze centiares et répartis de la sorte selon le PAG en vigueur :

environ 59 ares et 58 centiares en ZMU/ HAB-2

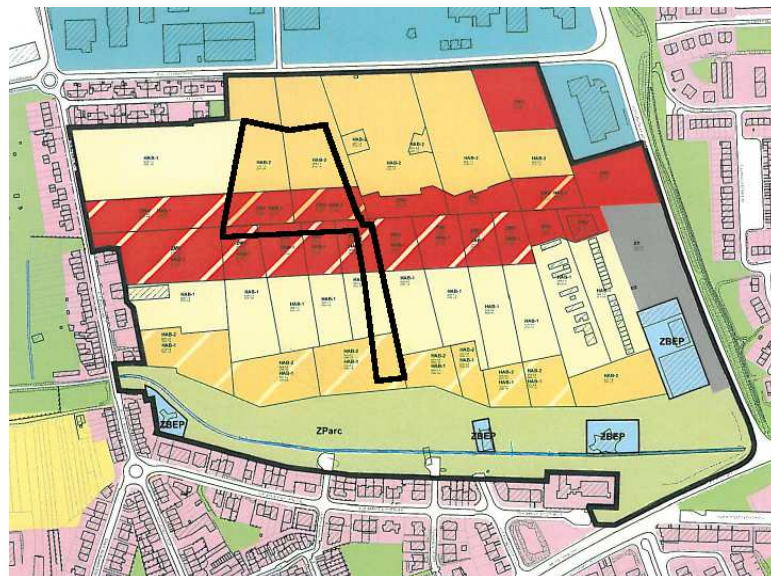
environ 24 ares et 37 centiares ZMU/ HAB-1

environ 84 ares et 23 centiares en HAB-2

environ 16 ares et 83 centiares en HAB-1

environ 15 ares et 13 centiares en HAB-1/ HAB-2

Dans les zones « trame pyjama » les proportions affectées à la zone mixte à caractère urbain et la zone habitation 2 sont respectées par le présent PAP, tel que précisé dans le PAG modificatif Nonnewisen.



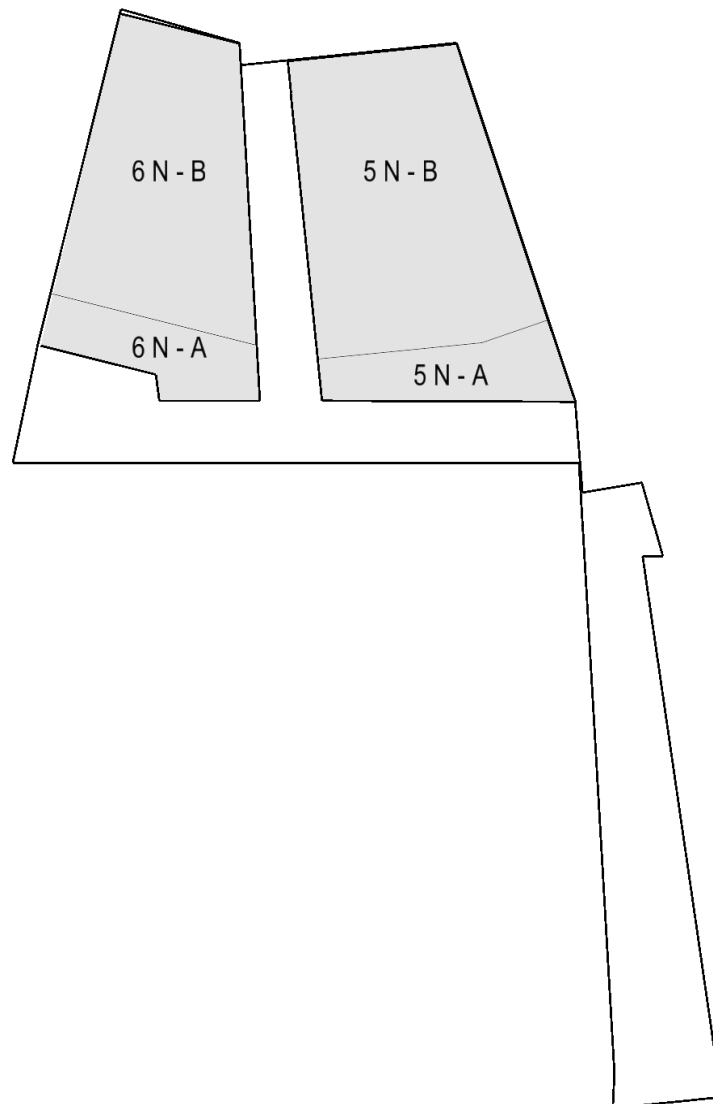
Extrait PAG Modifié (sans échelle)
et périmètre PAP Nonnewisen 2A

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 5N et 6N sont destinés à accueillir des bâtiments mixtes en bordure de la rue Guillaume Capus, et des logements individuels conformément au PAG. La distinction de ces modes d'utilisation sur un même îlot se fait par lots, respectivement les lots 5N-A et 6N-A et 5N-B et 6N-B.

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



2.1 disposition des constructions hors sol

5 N-A maisons d'habitation collectives / immeuble mixte (ZMU)

maisons d'habitation collectives – au rez-de-chaussée, des établissements à caractère économique et socioculturel, des établissements destinés aux services publics et privés, des professions libérales, ainsi que des commerces sont admissibles.

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'habitation.

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

Le pourcentage de surface de logements est compris entre soixante pourcents minimum et quatre-vingt cinq pourcents maximum (60% min. et 85% max.).

Les calculs de proportions de surfaces entre fonctions se font sur base des surfaces utiles suivant le cadastre vertical. Le pourcentage fixé accepte une tolérance de trois pourcents (3%).

5 N-B maisons d'habitation unifamiliales avec terrasse, groupées en bande (HAB-2)

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

6 N-A maisons d'habitation collectives / immeuble mixte (ZMU)

Maisons d'habitation collectives – au rez-de-chaussée, des établissements à caractère économique et socioculturel, des établissements destinés aux services publics et privés, des professions libérales, des restaurants, ainsi que des commerces sont admissibles.

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'habitation.

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

Le pourcentage de surface de logements est compris entre soixante pourcents minimum et quatre-vingt cinq pourcents maximum (60% min. et 85% max.).

Les calculs de proportions de surfaces entre fonctions se font sur base des surfaces utiles suivant le cadastre vertical. Le pourcentage fixé accepte une tolérance de trois pourcents (3%).

6 N-B maisons d'habitation unifamiliale de type maison-patio (HAB-2)

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

2.2 disposition des constructions en sous-sol

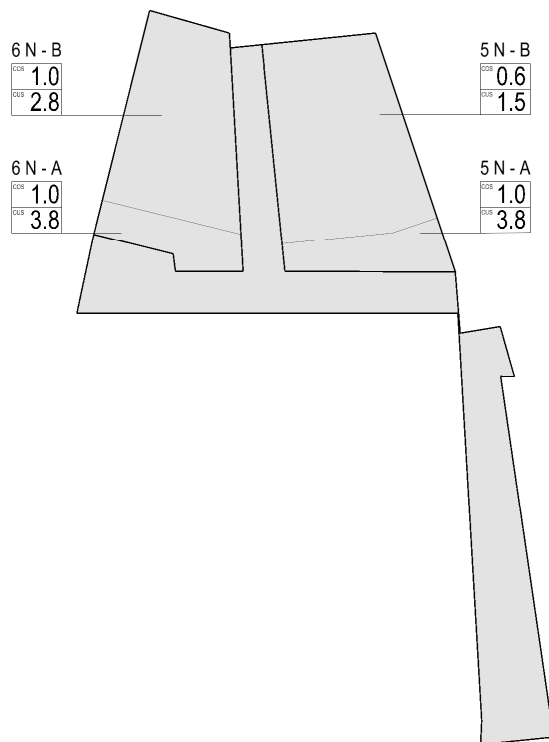
Les limites constructibles en sous-sol sont indiquées dans la partie graphique.

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 plus haut.

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

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.

CUS

On entend par **coefficient d'utilisation du sol (CUS)** 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.

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

Designation du lot	Lot 5NA	Lot 5NB	Lot 6NA	Lot 6NB
Terrain à bâtir net (*)	1085 m ²	4966 m ²	1100 m ²	3940 m ²
Surface d'emprise au sol max.(*)	1085 m ²	2745 m ²	1100 m ²	2500 m ²
Surface constructible brute max.(*)	4100 m ²	4500 m ²	4100 m ²	6000 m ²
Surface de scellement au sol max.(*)	1085 m ²	3600 m ²	1100 m ²	3940 m ²
Coefficient de scellement _CSS	1.0	0.75	1.0	1.0
Espace vert privé minimum	0 m ²	1300 m ²	0 m ²	0 m 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)b)

Désignation de l'îlot	Ilot 5N	Ilot 6N
Désignation du lot	Lot 5NA et lot 5NB	Lot 6NA et lot 6NB
Emplacement de stationnement maximum à l'intérieur des constructions	97 pl.	90 pl.

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

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 ;

Pour l'îlot 6N, s'il s'avère impossible, pour des raisons architecturales, esthétiques, techniques, d'aménager les emplacements de stationnement sur la parcelle même, le constructeur est autorisé à fournir, dans un parc de stationnement à proximité, les emplacements qui lui font défaut. Dans ce cas, il doit pouvoir démontrer qu'il est soit propriétaire, soit locataire pour un terme d'au moins 20 ans de ces emplacements.

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

Les reculs avant des différents lots sur l'îlot 5N et 6N sont repris au cas par cas 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, seuil, terrasses non couvertes, perrons, remises à poubelle et autres installations semblables.

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

Designation du lot	Lot 5NA et lot 5NB	Lot 6NA et lot 6NB
Nombre de niveaux pleins hors sol maximum	3 pl.	3 pl.
Nombre de niveaux en sous-sol autorisés	1	1

(**) Voir chapitre 3.3 emplacement de stationnement : parking couvert et/ou souterrain, page 12.

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

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 aux points le plus haut des acrotères.

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

Designation du lot	Lot 5NA et lot 5NB	Lot 6NA et lot 6NB
Hauteur maximum des constructions à l'acrotère	Lot 5N-A : 12.5 m	Lot 6N-A : 12.5 m
	Lot 5N-B : 10.5m	Lot 6N-B : 10.5 m

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)f), le type et disposition des constructions hors sol et en sous-sol (RGD art. 3 (3)g)

Designation du lot	Nombre maximum et type de logement	Zone PAG
Lot 5N-A	24 Type « appartement sur un niveau »	ZMU
Lot 5N-B	32 Type « maison en bande avec terrasse »	HAB-2
Lot 6N-A	19 Type « appartement avec surface utile de 80 m ² minimum. Type « maison à patio » ou « maisons en bandes » avec	ZMU
Lot 6N-B	28 terrasses	HAB-2

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

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.

Pour le lot 5N-B permettant l'implantation des maisons en bande, les pièces de séjour seront orientées sur le cœur de l'îlot avec terrasse attenante.

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 ».

Les alignements **obligatoires** indiqués dans les zones de recul concernent uniquement le niveau rez-de-chaussée.

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.

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 quatre-vingt centimètres (max. 1.80 m). Cette différence de hauteur est à mesurer dans l'axe du bâtiment.

Pour l'îlot 6N, s'il s'avère impossible de respecter la hauteur de socle définie ci-dessus, pour des raisons architecturales, techniques ou fonctionnelles, il sera demandé au constructeur de justifier sa démarche.

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 ; et d'au moins trois mètres et vingt centimètres (min. 3.20 m) pour les rez-de-chaussée commerciaux et/ ou destinés à la restauration.

3.9 Tableau récapitulatif par lot :

Le degré d'utilisation du sol est défini comme suit pour les différents lots:

lots	zone	COS	CUS	np	étage en retrait	ha-x max.
5 N-A	ZMU	1.0	3.8	3	3+R	12,5 m
5 N-B	HAB-2	0.6	1.5	3		10,5 m
6 N-A	ZMU	1.0	3.8	3	3+R	12,5 m
6 N-B	HAB-2	1.0	2.8	3		10,5 m

nombre de niveaux pleins (np) suivant la définition du Règlement grand-ducal du 28.08.2011 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier.

hauteur maximale à l'acrotère (ha-x max.) suivant la définition du Règlement grand-ducal du 28.08.2011 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier. La hauteur fixée accepte une tolérance de cinq pourcents (5%).

étage en retrait (3+R) est renseigné dans la partie graphique. Au dessus du dernier niveau plein, le présent PAP prévoit la réalisation d'un étage en retrait pour le lot 6N-A et le lot 5N-A.

Le nombre indiqué (3+R) désigne l'étage en retrait, à savoir, le troisième étage sur rez-de-chaussée. Ce dernier est obligatoirement en retrait et le recul de façade par rapport aux niveaux pleins est donné dans la partie graphique.

COS La densité souhaitée dans le lot 6N-B est assurée par un COS maximum. Toutefois, pour chaque logement, les pièces de vie doivent bénéficier abondamment d'un apport de lumière naturelle, via des terrasses, des jardins et autres puits de lumières. La typologie « maison à patio » est requise.

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 5N et 6N couvert par ce PAP, la forme de toiture plate est obligatoire (tp).

L'ensemble des constructions de la zone 6N et 5N auront sur le volume le plus élevé une toiture végétale, afin de participer au 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.

Les accès aux garages doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique. Les accès doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique et les cheminements piétonniers.

L'accès au parking de stationnement souterrain du lot 5N-B est garanti par une servitude de passage notariée sur le lot 5 N-A.

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 privés comprennent dans le domaine d'application du PAP les jardins privés et collectifs.

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

Les toitures plates verdurisées des constructions en sous-sol peuvent être considérées dans le calcul des surfaces lorsqu'elles possèdent un recouvrement d'au moins de quatre-vingt centimètres (0.80 m) de substrat et d'étanchéités résistantes aux racines. La plantation minimale de substrat pour la plantation d'arbres à haute tige est de un mètre et cinquante centimètres (1.5 m)

5 Aménagement du domaine public

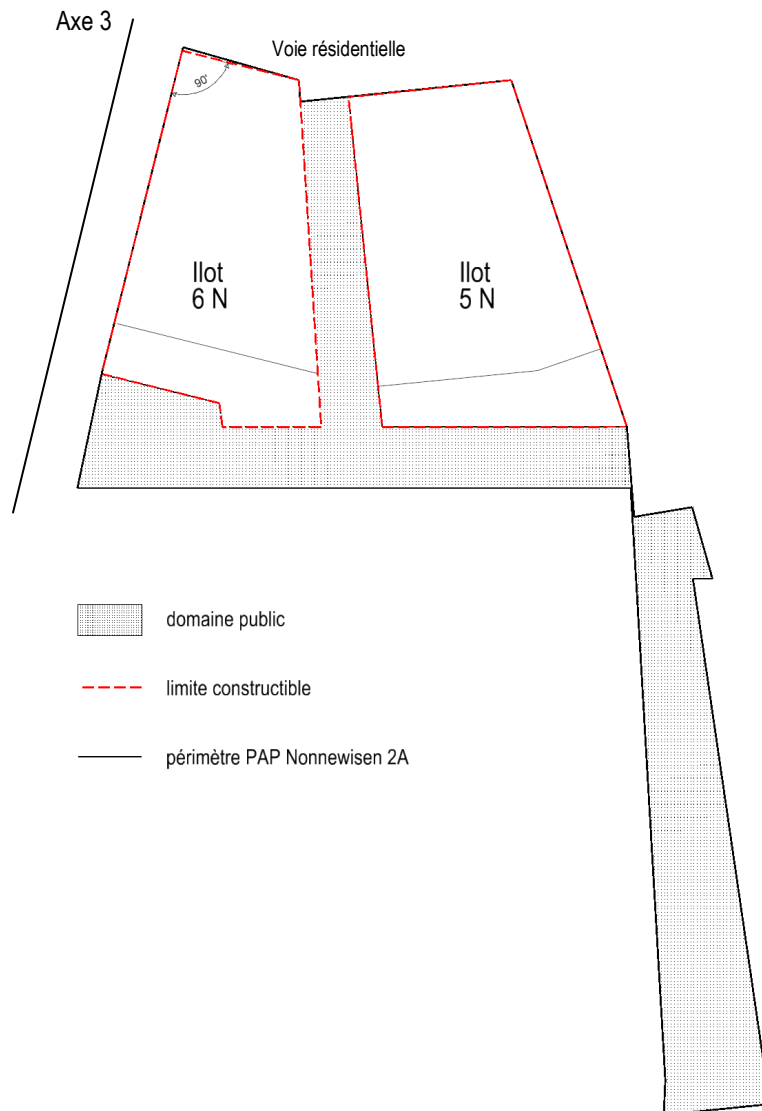
(1) **PAP définit les fonds nécessaires** à la viabilisation du projet. En outre, il définit les fonds destinés à être cédés au domaine public communal, conformément à l'article 34 de la loi modifiée du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

L'aménagement détaillé des fonds nécessaires à la viabilisation du projet se fait en fonction du mode d'utilisation.

Doivent être indiqués les remblais et déblais de terre, l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées y compris les bassins de rétention, les réseaux d'approvisionnement, ainsi que l'aménagement des espaces verts et des plantations à y prévoir.

(1)Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune ; art. 3 (4).

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



La limite constructible assure un alignement à angle droit à l'intersection de la rue projetée sur l'axe 3 et la voie résidentielle au Nord.

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 GuillaumeCapus.

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.

Le concept du quartier sans voiture permet de dégager des surfaces importantes supplémentaires dédiées à l'espace public.

Ces espaces indiqués dans la partie graphique seront réalisés avec des matériaux perméables et participent à une rétention temporaire des eaux pluviales.

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 2A (sans échelle)



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.

Dans le domaine d'application de ce PAP, les déblais sont uniquement admis suivant l'expertise du Grundbau-Labor Trier. Le rapport du Grundbau-Labor Trier est annexé au présent dossier.

**Fonds du logement
Ville d'Esch-sur-Alzette**

m3 architectes sa

15, rue Würth Paquet L-2737 Luxembourg