

ENTRÉ LE
07 AVR. 2011

architecture
& urbanisme 21
worre & schiltz

PAP « ENNERT DEM DREISCH » A SOLEUVRE (COMMUNE DE SANEM)

PARTIE ECRITE

1. Accès et infrastructures

L'accès principal (carrossable) du site est prévu à partir du croisement de la rue de la Croix et de la rue d'Esch.

La nouvelle route d'accès longe la rue d'Esch en contrebas, la différence de niveau se situe à plus ou moins 3,00 mètres.

La transition topographique est formée par un talus arboré, constituant un écran de verdure qui atténue les nuisances sonores pouvant être générées par la rue d'Esch.

La nouvelle route d'accès aboutit sur deux rues résidentielles reliées entre elles.

Les nouvelles voiries sont prévues en zone de circulation limitée à 30 km/h et le gabarit des chaussées a été étudié comme tel. La largeur de voirie est de 5 mètres. Les trottoirs ont une largeur de 1,5 mètres.

L'aménagement d'emplacements visiteurs en nombre suffisant est prévu le long des voiries.

2. Aménagement public

Le projet favorise la création de chemins piétonniers indépendants au réseau routier, moins longs et plus sécurisés (surtout pour les enfants). L'idée d'un réseau piétonnier parallèle a l'avantage de raccourcir les distances et de créer des espaces favorables à l'épanouissement des enfants du quartier.

En effet, le chemin piéton relie différentes zones entre elles. Ainsi, un accès piéton situé à l'ouest permet de relier le site au foyer de jour, ainsi qu'à la place publique (place de l'indépendance) avec ses commerces et les transports en commun.

Une autre liaison piétonne est prévue du côté sud, au niveau de la rue d'Esch, offrant une liaison directe au chemin menant à l'école 2000 et à la zone de récréation y attenante.

Du côté nord, un chemin piétonnier relie le site au quartier résidentiel de la rue de la Croix. Cette liaison constitue également un second accès pour les véhicules pompiers ou d'entretien.

3. Domaine privé

Le présent projet d'aménagement particulier propose la réalisation de deux types de logements que sont :

- 35 maisons unifamiliales (en bandes de max. 4 maisons) en zone HAB 1
- 3 immeubles résidentiels en zone HAB 2
- 2 immeubles résidentiels et commerciaux en zone mixte urbaine (ZMU).



3.1. La zone HAB 1

La zone d'habitation 1 (HAB1) est réservée aux maisons d'habitation à caractère unifamilial. Les constructions sont groupées, à un maximum de 4 unités.

Toutes les maisons disposent d'au moins deux emplacements privatifs sur leurs terrains et au moins un de ces emplacements est couvert (la rampe de garage étant considérée comme un emplacement). Un seul de ces emplacements ne peut se situer à l'extérieur, hormis les maisons disposant d'un double car-port (maisons du type 1).

Les alignements obligatoires de façades indiqués dans la partie graphique sont contraignants.

Un recul postérieur d'au moins 9 mètres est à respecter.

Les reculs latéraux sont au minimum de 3 mètres.

Les gabarits et hauteurs de corniches définis dans la partie graphique sont à respecter.

L'étage en retrait accusera un recul de minimum 1.50 mètres par rapport à l'alignement des façades avant et postérieure. En revanche, l'étage en retrait peut être aligné par rapport aux façades latérales. L'étage en retrait est à inscrire dans le gabarit tel que décrit dans la partie graphique du présent plan d'aménagement particulier.

Les surfaces et volumes semi enterrés, non habitables, ne sont pas considérés comme surfaces ou volumes hors-sol.

Les maisons disposent à l'arrière d'un jardin privatif, doté d'une terrasse. Cette terrasse aura une profondeur maximale de 3.50 mètres.

Les maisons de coin peuvent disposer d'une terrasse latérale, du moment qu'une distance de 1.90 mètres minimum soit respectée par rapport à la limite latérale.

L'installation de marquises est uniquement autorisée du côté des jardins et la teinte RAL 9001 (ou similaire) est à respecter pour la teinte du tissu.

La construction de vérandas ou de pergolas n'est pas autorisée.

Afin de permettre le rangement du matériel d'entretien et des meubles de jardin, les habitations disposent d'une petite remise dont l'aspect doit être similaire afin de garantir un ensemble harmonieux. La surface brute de cette remise ne dépassera les 3.00 x 2.00 mètres et sa hauteur sera limitée à 2.20 mètres. La toiture sera de forme plate afin de limiter l'impact visuel.

L'emplacement obligatoire de ces abris de jardin est indiqué dans la partie graphique, leur aspect sera identique pour chaque type de maison et devra faire partie d'un concept général.

La surface de cette remise n'est pas prise en compte lors du calcul des cos et cmu.

On distingue trois types de maisons :

3.1.1. Maison du Type 1

Les maisons du type 1 sont conçues en maisons « patio » dotées d'un double carport. Celui-ci est agencé sur la limite du domaine public (trottoir).

La surface du car-port n'est pas prise en compte pour le calcul des cos et cmu.

L'aspect des car-ports fait partie d'un concept global et doit garantir une homogénéité visuelle de l'espace rue. La couverture et le mur de fond (patio) peuvent être réalisés en béton vu ou en maçonnerie. Toutes les autres parois sont à prévoir en une construction légère (par exemple bardage en bois). Pour des raisons de visibilité et de sécurité, le revêtement côté voirie doit accuser une transparence d'au minimum 50%.

Le patio, formant une petite cour d'entrée, offre un espace extérieur intimiste et ombragé.

3.1.2. Maison du Type 2

Situation topographique oblige, les maisons du type 2 disposent d'un sous-sol semi-enterré. L'accès au garage peut donc se faire à un niveau similaire du niveau de la voirie. L'aménagement d'une rampe de garage peut ainsi être évité. Les espaces semi-enterrés, non habitables (garage, cave, buanderie,...) ne sont pas pris en compte pour le calcul cmu/cos.

Les espaces vie (cuisine, salle-à-manger, living) se situent au niveau du jardin.

Les maisons disposent chacune au moins d'un emplacement couvert et au maximum d'un emplacement privatif devant l'accès au garage. La largeur de la voie carrossable ne dépassera pas les 3.50 mètres.

3.1.3. Maison du Type 3

Les maisons du type 3 sont dotées d'un garage accessible au moyen d'une rampe.

Le living, devant permettre un accès direct au jardin et à la terrasse, se situe, situation topographique oblige, un demi-niveau plus bas que le niveau d'entrée qui se trouve au même niveau que la voirie.

La cuisine et la salle à manger sont agencées un demi niveau plus haut.

Les espaces semi-enterrés, non habitables (garage, cave, buanderie,...) ne sont pas pris en compte pour le calcul cmu/cos.

3.2. La zone HAB 2

Les immeubles résidentiels se situent le long de la nouvelle voirie et bénéficient d'un sous-sol commun, semi enterré, formant le socle des bâtiments. Le sous-sol semi-enterré permet de gérer la contrainte topologique du terrain et permet une ventilation naturelle du parking. Ces surfaces et volumes semi-enterrés, non habitables, ne sont pas pris en compte pour le calcul cmu/cos.

Il est impératif que la hauteur de l'acrotère et des étages soient identiques pour les trois immeubles.

Le nombre maximal d'appartements par immeuble résidentiel est de 8.

Chaque appartement doit disposer de deux emplacements pour voitures situés obligatoirement à l'intérieur du garage. Les studios ($\leq 65 \text{ m}^2$) disposent d'au moins un emplacement à l'intérieur du garage.

Une buanderie commune permettant l'installation d'une machine à laver pour chaque logement est à prévoir, dans le cas où aucun emplacement pour machine à laver n'est disponible à l'intérieur du logement. La surface de la buanderie est de 2 m^2 par logement.

Le local des ordures doit se situer à l'intérieur du bâtiment et être facile d'accès. Toutefois, un local poubelles commun peut être prévu au sous-sol pour les 3 immeubles.

Un local vélos et poussettes doit être prévu pour chaque immeuble. Sa dimension sera de 2.50 m^2 par logement.

Chaque logement situé au rez-de-jardin donne accès sur un jardin privatif et/ou une terrasse. Cette terrasse aura une profondeur maximale de 3.50 mètres.

Les appartements de coin peuvent disposer d'une terrasse latérale, du moment qu'une distance de 1.90 mètres minimum soit respectée par rapport à la limite latérale.

Les alignements de façades indiqués dans la partie graphique sont contraignants.

Un recul postérieur d'au moins 10 mètres est à respecter.

La largeur des immeubles est limitée à 20.00 mètres.

Les reculs latéraux sont au minimum de 3 mètres.

La profondeur maximale du sous-sol peut s'étendre jusqu'au recul postérieur imposé, du moment qu'il n'empiète pas sur la zone verte.

Une profondeur de construction de 16.00 mètres est admise pour le rez-de-jardin.

Côté voirie, les étages supérieurs (à partir du 1^{er} étage), doivent respecter un retrait de 3.00 mètres par rapport à l'alignement des étages inférieurs et respecter une profondeur de construction de 13.00 mètres (voir gabarit partie graphique).

Les étages supérieurs (à partir du 1^{er} étage), pourront disposer de corps avancés ou de loggias dont la surface ne pourra dépasser 1/3 de la surface de la façade. Les corps avancés ou loggias ne pourront pas dépasser une saillie de 1.00 mètre.

En principe, les balcons ne sont pas autorisés dans la façade principale. Toutefois, pour des raisons de qualité de vie ou de qualité architecturale des constructions, le Bourgmestre peut déroger à la présente disposition.

Aux façades latérales et arrières, des balcons sont admissibles sur une profondeur de 1.50 mètres. La surface au sol des terrasses ne peut dépasser 2/3 de la surface de la façade. Des éléments en saillie sont autorisés en façade et ce sur 1.00 mètre de profondeur pour 1/3 de la surface de la façade concernée.

Une terrasse accessible peut être aménagée en toiture, à une distance minimale de 3.00 mètres de l'acrotère. Un garde-corps d'une hauteur minimale de 1.10 mètres faisant tout le pourtour de la terrasse est alors imposé.

L'installation de marquises est uniquement autorisée du côté des jardins, pour les surfaces en rez-de-jardin. L'installation de marquises aux étages supérieurs est interdite. La teinte RAL 9001 (ou similaire) est à respecter pour la teinte du tissu.

Les appartements situés au deuxième étage, orientés côté jardin pourront disposer d'une passerelle leur donnant accès au jardin situé à l'arrière de la parcelle.

Les gabarits et hauteurs de corniches définis dans la partie graphique sont à respecter.

3.3. La zone mixte urbaine (ZMU)

Les immeubles sont implantés le long de la rue d'Esch. Ils viendront compléter le complexe résidentiel et commercial de la Place de l'Indépendance et permettront de créer une transition entre le centre de Soleuvre et le nouveau lotissement.

Le rez-de-chaussée et le 1^{er} sous-sol dont un éclairage naturel suffisant est garanti peuvent être exploités par des activités commerciales et/ou administratives. Les surfaces ne bénéficiant pas d'un éclairage naturel suffisant pourront être destinées à des locaux de stockage.

Des emplacements de stationnement, destinés aux visiteurs, sont prévus le long de la rue d'Esch. Afin de diminuer la perturbation du flux de circulation sur la rue d'Esch, l'accès à ces places de stationnement se fait par le biais d'une voirie parallèle à la route.

Un emplacement réservé aux véhicules de livraison type camionnette ou petit camion (commerces), dimensionnée en fonction du type de/des commerces pouvant occuper une partie du rez-de-chaussée, est prévu près de l'entrée principale.

Les étages supérieurs (à partir du 1^{er} étage) sont réservés à l'habitat et aux professions libérales.

L'accès au hall d'entrée principal se fait à partir de la rue d'Esch. Le parking souterrain est accessible à partir de la nouvelle voirie du lotissement.

Le nombre maximal d'appartements par immeuble résidentiel est de 8.

Chaque appartement doit disposer de deux emplacements pour voitures situés obligatoirement à l'intérieur du garage. Les studios ($\leq 65 \text{ m}^2$) disposent d'au moins un emplacement à l'intérieur du garage.

Un emplacement par tranche de 35 m^2 de surface d'étage de bureaux et/ou de surface commerciale est à prévoir.

Une buanderie commune permettant l'installation d'une machine à laver pour chaque logement est à prévoir, dans le cas où aucun emplacement pour machine à laver n'est disponible à l'intérieur du logement. La surface de la buanderie est de 2m² minimum par logement.

Le local des ordures doit se situer à l'intérieur du bâtiment et être facile d'accès. Toutefois, un local poubelles commun peut être prévu au sous-sol.

Un local vélos et poussettes doit être prévu pour chaque immeuble. Sa dimension sera de 2.50 m² par logement.

Chaque logement situé au rez-de-jardin donne accès sur un jardin privatif et/ou une terrasse. Cette terrasse aura une profondeur maximale de 3.50 mètres.

Les appartements de coin peuvent disposer d'une terrasse latérale, du moment qu'une distance de 1.90 mètres minimum soit respectée par rapport à la limite latérale.

Des corps avancés ou de loggias dont la surface ne pourra dépasser 1/3 de la surface de la façade peuvent être réalisés. Les corps avancés ou loggias ne pourront pas dépasser une saillie de 1.00 mètre.

Les balcons sont admissibles sur une profondeur de 1.50 mètres. La surface au sol des terrasses ne peut dépasser 2/3 de la surface de la façade. En façade principale (rue d'Esch) l'aménagement balcons est interdit.

L'installation de marquises est uniquement autorisée du côté des jardins, pour les surfaces en rez-de-jardin ou à l'étage en retrait. L'installation de marquises aux autres étages est interdite. La teinte RAL 9001 est à respecter pour la teinte du tissu.

Les alignements de façades indiqués dans la partie graphique sont contraignants.

Un recul postérieur moyen d'au moins 10 mètres est à respecter pour les étages hors-sol et le recul postérieur minimal est de 6.00 mètres.

La profondeur maximale du sous-sol peut s'étendre jusqu'au recul postérieur imposé, du moment qu'il n'empiète pas sur la zone verte.

Une profondeur de construction de 16.00 mètres est admise pour le rez-de-chaussée.

Côté rue d'Esch, les étages supérieurs (à partir du 1^{er} étage) doivent respecter un retrait de 3.00 mètres par rapport à l'alignement des étages inférieurs et respecter une profondeur de construction de 13.00 mètres (voir gabarit partie graphique).

Le recul latéral droit (côté lotissement) est au minimum de 3 mètres par rapport au domaine public (espace vert).

Le recul latéral gauche (vers résidence K2) est au minimum de 6 mètres.

Les gabarits et hauteurs de corniches définis dans la partie graphique sont à respecter.

L'emprise au sol maximale du sous-sol (parking) est indiquée dans la partie graphique du plan d'aménagement particulier.

3.4. Jardins privés

La construction de dépendances tels que les abris de jardin n'est autorisée en zone HAB1 qu'aux endroits indiqués dans la partie graphique du présent pap. En zone HAB2 et ZMU les appartements disposant d'un jardin pourront disposer d'une dépendance dont la surface brute ne pourra dépasser 6 m². L'implantation de cette dépendance se fera à l'arrière du jardin, à une distance de 6.50 mètres minimum de la façade postérieure et pourra se situer en zone verte. Une hauteur maximale de 2.50 mètres est à respecter et la toiture sera de forme plate. Le recul par rapport à la limite de propriété sera de 1.90 mètres.

L'aménagement de potagers et/ou d'étangs est autorisé sous condition qu'un recul de 1.00 mètre minimum soit respecté par rapport à la limite de propriété.

Pour les zones HAB2 et ZMU, ces aménagements sont autorisés uniquement en dehors de la toiture du garage souterrain. Pour des raisons de protection de l'étanchéité, la plantation de bambou est strictement interdite en toiture terrasse ou en toiture de garage.

4. Hauteurs et dimensions

4.1. Hauteurs libres

Les hauteurs libres imposées sont :

- 2.50 mètres pour les pièces destinées au séjour prolongé de personnes
- 3.20 mètres pour les rez-de-chaussée commerciaux
- 2.20 mètres pour les locaux secondaires (caves, garages,)
- 2.00 mètres pour les accès carrossables aux garages

4.2. Dimensions imposées

Les dimensions minimales des unités de logement sont :

- 40 m² pour un studio (chambre non séparée)
- 65 m² pour un appartement à 1 chambre
- 85 m² pour un appartement à 2 chambres
- 100 m² pour un appartement à 3 chambres

La dimension d'une fenêtre servant à éclairer une pièce destinée au séjour prolongé de personnes (living, salle à manger, chambres à coucher) doit être égale à 1/8^{ème} de la surface de la pièce minimum. Le nombre des studios par rapport à la totalité des unités d'habitations dans un immeuble à plusieurs logements ne pourra pas dépasser un tiers du nombre des unités.

4.3. Escaliers de secours

Tout escalier de secours doit être compartimenté 90 minutes. Au-delà de 4 portes palières (qui auront une résistance au feu de 30 minutes) l'accès à la cage d'escalier doit se faire par un sas.

Les escaliers de secours (logements collectifs) auront une largeur minimale de 1.20 mètres et la longueur d'une volée ne peut dépasser 15 marches. La hauteur d'une marche ne peut dépasser 18 cm et sa profondeur doit être au minimum de 27 cm.

Les escaliers doivent assurer en tout endroit une hauteur de passage de 2.05 mètres minimum.

Un escalier de secours est à réaliser par tranche de 400 m² (Brandabschnitt) habitables et doit avoir une issue directe vers l'extérieur. A partir d'un quelconque point d'une pièce à vivre, l'escalier de secours doit se situer à une distance maximale de 30.00 mètres.

Chaque logement doit disposer d'au moins 2 issues de secours. La deuxième issue de secours peut se faire par le biais d'une fenêtre en façade (section minimale de 90x120 cm avec une allège maximale de 1.00 mètres) si l'accessibilité est garantie à tout moment.

4.4. Garde-corps

Les garde-corps doivent assurer une hauteur minimale de 1.00 mètre, mesurée à partir du niveau fini. Au-delà d'une hauteur de chute de 12 m, la hauteur du garde-corps est imposée à 1.10 m.

Afin d'éviter le phénomène « échelle », les barres horizontales sont à éviter et sont défendues sur les premiers 50 cm mesurés depuis le niveau fini. La distance des barres horizontales sera au maximum de 18 cm. Pour les garde-corps à barres verticales, la distance entre les barres ne pourra dépasser 11 cm.

4.5. Places de parking

Les places de parking situées dans les garages collectifs auront une largeur minimale de 2.50 m et une profondeur minimale de 5.00 m. La zone de roulement entre deux rangées de places de parking ne sera pas inférieure à 6.00 m.

5. Limites de propriétés

Les parcelles seront limitées soit par une clôture (hauteur max. 1.50 mètres), soit par une haie. La hauteur de la haie ne dépassera les 2.00 mètres et les propriétaires des parcelles seront responsables de leur entretien.

Le long des trottoirs, la mise en place de clôtures est interdite. Pour les maisons de coin, l'alignement obligatoire des clôtures ou des haies correspond à celui de la façade principale.

6. Matériaux

Dans un souci de cohérence de l'aspect général, les choix des matériaux et des teintes des façades sont limités.

Les maisons en bande (HAB 1) doivent respecter un aspect homogène par bande, tant au niveau des matériaux de façades que de leur teinte. Les couleurs vives ne sont pas souhaitées.

Les car-ports doivent avoir un aspect identique pour toutes les maisons de même type (par bande).

Le socle formé par le parking commun des immeubles résidentiels en zone HAB 2 et ZMU doit avoir un aspect homogène.

Les immeubles placés sur le socle peuvent avoir une variation dans leur aspect extérieur (ouvertures de façades, matériaux) tout en s'inscrivant dans un même gabarit.

7. Toitures

Les toitures sont visibles à partir de la rue d'Esch en amont et reçoivent un traitement permettant de mieux les intégrer dans le paysage (graviers et/ou toiture verte extensive). Les toitures sont à réaliser en toiture plate.

8. Paraboles

L'installation de paraboles en façade principale est strictement défendue.

9. Barbecues

L'aménagement de barbecues (bâtis) devra se faire en fond de parcelle et de préférence au milieu de celle-ci et ce afin de minimiser la gêne par rapport aux voisins.

Le barbecue devra se situer à une distance minimale de 6.00 mètres par rapport à la façade postérieure et accuser un recul minimal de 2.00 mètres par rapport à la limite latérale.

10. Rétention des eaux pluviales

La rétention principale se fait par le biais de bassins de rétention en sous-sol et en partie par un bassin en surface.

Les bassins de rétention longent l'accès carrossable principal et aboutissent au point bas du nouveau lotissement. Des mesures de rétention supplémentaires sont prévues pour les conduits de canalisation situés au niveau des axes de voiries.

11. Récapitulatif des surfaces

- surface globale du terrain	21661 m ²	100 %
- domaine privé	14294 m ²	66 %
- domaine cédé à la commune	5321 m ²	24,6 %
- terrain communal	2046 m ²	9,4 %
- zone verte publique	2290 m ²	+10 %

Toute prescription qui n'est pas reprise dans ce présent Plan d'Aménagement Particulier doit se référer au Plan d'Aménagement Général en vigueur au moment du dépôt de ce dossier.

Référence: 16482139C
Le présent document fait l'objet de l'avis
du Ministre de l'Intérieur et
à la Grande Région
émis le: 06.09.2011 