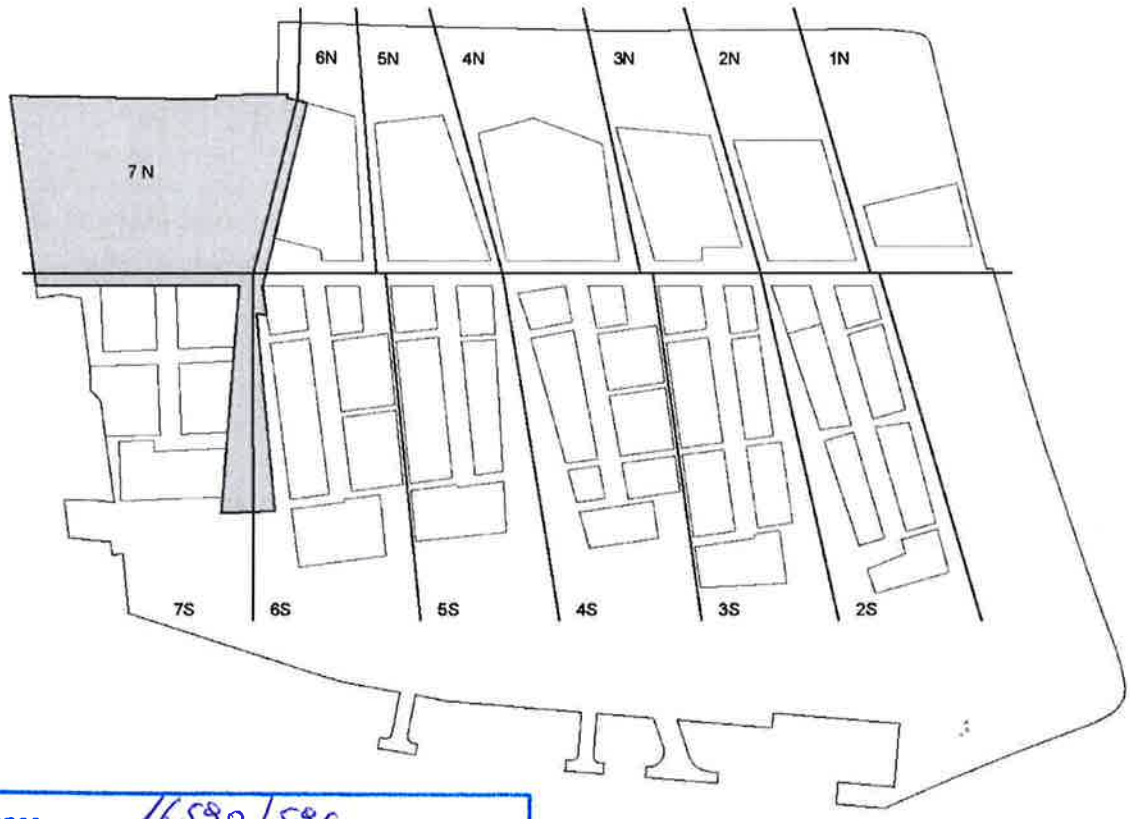
Nonnewisen Esch-sur-Alzette

Plan d'aménagement particulier 3A - *partie écrite*



Référence: 16590/59C

Le présent document fait partie du projet ayant fait l'objet de ma décision d'approbation du: 22.04.2013
Le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région

Jean-Marie HALSDORF

ESCH

bsarc

bourguignon siebenaler sàrl
architectes

11, avenue de la gare
L-9233 diekirch

téléphone
26 80 29 1

téléfax
26 80 29 40

mail
bsarc@bsarc.eu

web
www.bsarc.eu

plan d’aménagement particulier phase 7 N / partie écrite

version du 28.11.2012

Table des matières

	INTRODUCTION	**9**
1	**MODE D'UTILISATION DU SOL**	**10**
2	**DEGRE D'UTILISATION DU SOL**	**11**
3	**SURFACES CONSTRUCTIBLES DES LOTISSEMENTS**	**13**
3.1	**type et disposition des constructions**	**13**
3.2	**alignement obligatoire et limites maxima des surfaces constructibles**	**13**
3.3	**degré d'utilisation du sol**	**14**
4	**VIABILITE**	**15**
4.1	**zone de circulation (domaine public)**	**15**
4.2	**entrées, sorties, accès (domaine privé)**	**15**
4.3	**raccord à l'infrastructure publique**	**15**
5	**EMPLACEMENTS ET GARAGES**	**16**
5.1	**emplacements publics**	**16**
5.2	**emplacements privés**	**16**
6	**ESPACES LIBRES, ESPACES VERTS**	**17**
6.1	**espaces libres et espaces verts publics**	**17**
6.2	**espaces libres et espaces verts privés**	**17**
6.3	**concept hydraulique**	**17**
7	**ACCES ET JOUISSANCES**	**19**
8	**PROTECTION CONTRE DES NUISANCES**	**20**
9	**AUTRES CONVENTIONS**	**21**
10	**ANNEXES**	**22**

introduction

Le règlement du présent plan d'aménagement particulier concerne la zone 7 Nord du lotissement Nonnewisen à Esch-sur-Alzette.

Cette zone est définie comme un quartier résidentiel sans voitures. La circulation des voitures privées est limitée aux voiries publiques desservant la périphérie de la zone 7 Nord.

Les objectifs du concept de quartier sans voitures s'inscrivent dans un cadre de développement durable ayant comme objectif :

- 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 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.

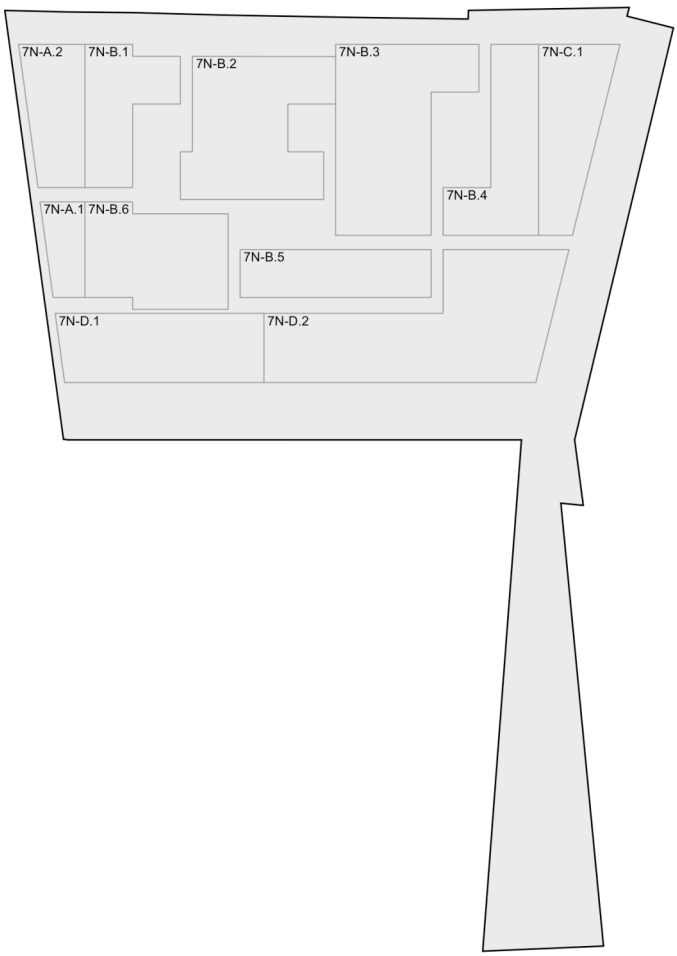


fig. 1 lots projetés

la surface de la parcelle du PAP est repartie en plusieurs lots, dans lesquelles sont déterminées des définitions variant selon le mode et degré d'utilisation.

1 mode d'utilisation du sol

Les modes d'utilisation du sol dans le domaine d'application du PAP 7 Nord sont définis de la manière suivante :

7 N-A maisons d'habitation unifamiliales avec jardin, type jumelées

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 ».

7 N-B maisons d'habitation unifamiliales avec jardin d'ordre contigu

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 » .

7 N-C maisons d'habitation unifamiliales avec jardin, groupées en bande

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 ».

7 N-D maisons d'habitation plurifamiliales et maisons d'habitation collectives / immeuble mixte commerce/logement

maisons d'habitation plurifamiliales et 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.

Pour ces immeubles, la part dédiée au logement ne peut excéder 80 %.

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 1 » du PAG en vigueur de la ville d'Esch-sur-Alzette concernant le secteur « Nonnewisen ».

2 degré d'utilisation du sol

Le degré d'utilisation du sol est définit par les paramètres maximaux suivants :

- COS - coefficient d'occupation du sol
- CMU - coefficient maximum d'utilisation du sol
- Etage plein (EP) suivant la définition du Règlement grand-ducal du 25.10.2004 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier
- Hauteur à l'acrotère (ha) suivant la définition du Règlement grand-ducal du 25.10.2004 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier

Le degré d'utilisation du sol est défini comme suit pour les différentes zones:

Zone 7 N-A	COS	0,4
	CMU	1,1
	EP	III
	ha	10,50
Zone 7 N-B	COS	0,6
	CMU	1,0
	EP	II
	ha	7,50
Zone 7 N-C	COS	0,6
	CMU	1,2
	EP	II
	ha	7,50
Zone 7 N-D.1	COS	0,6
	CMU	1.7
	EP	III
	ha	12,50
Zone 7 N-D.2	COS	0,7
	CMU	2,5
	EP	V
	ha	18,50

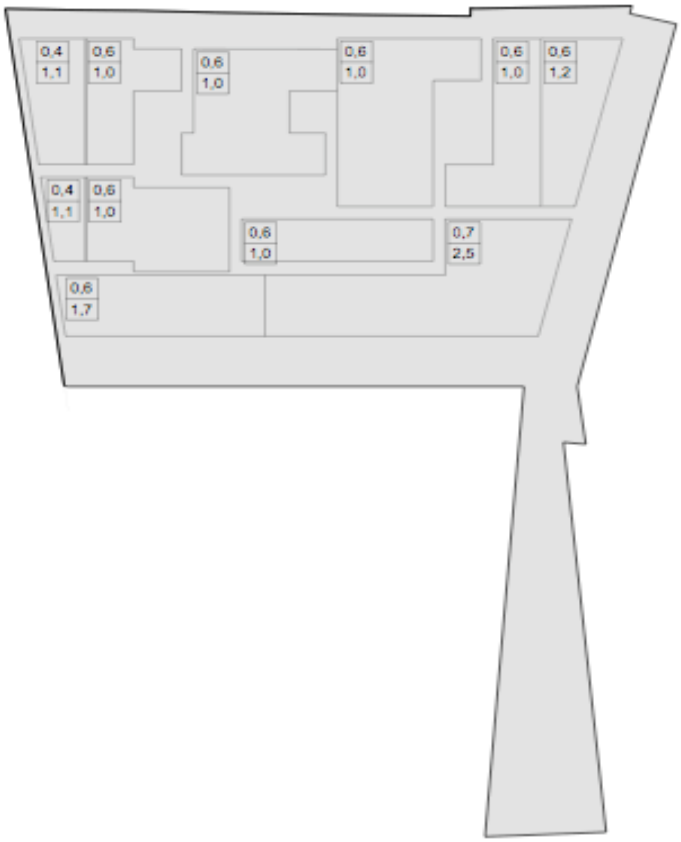


fig. 2 schéma degré d'utilisation du sol

COS	*coefficient d'occupation du sol*
CMU	*coefficient maximum d'utilisation du sol*

CMU[1]
On entend par **coefficient maximum d'utilisation du sol** 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.

COS[1]
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.

[1] *règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune, Annexe 1*

3 surfaces constructibles des lotissements

3.1 type et disposition des constructions

Pour les zones de construction le type et la disposition des constructions sont définis comme suit :

Zone 7 N-A maison jumelée

Zone 7 N-B maison d'ordre contigu

Zone 7 N-C maison en bande

Zone 7 N-D construction isolée

mj maison jumelée
moc maison d'ordre contigu
mb maison en bande
ci construction isolée

En complément au règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier les types et dispositions des constructions suivantes sont définis :

Construction isolée
Bâtiment isolé majoritairement destiné à l'habitation avec un volume compacte et toiture plate végétalisée

Maison d'ordre contigu

La zone 7 N-B est destiné à l'implantation de maison d'ordre contigu comprenant un rez-de-chaussée et niveau + 1.

- alignement obligatoire des constructions principales
  Le volume à 2 niveaux doit respecter l'alignement obligatoire défini dans la partie graphique. Il est à implanter le long du domaine public, afin de structurer l'urbanisme des places et passages publics et favoriser le dégagement à l'intérieur des îlots construits

- recul latéral
  L'alignement obligatoire du volume principal définit une implantation mitoyenne (recul latéral nul)

- définition des surfaces
  L'alignement obligatoire de la construction principale et l'implantation mitoyenne définissent une organisation orthogonale des surfaces

- toitures
  Les toitures sont du type végétalisée.
  Les toitures sur rez-de-chaussée et niveau +1 peuvent être aménagées en toiture terrasse, tout en respectant le pourcentage de surface végétalisée défini.

- espaces verts privés
  Les maisons par leur disposition en mitoyenneté définissent 1 ou 2 espaces verts privés de taille équivalente

- limites non construites entre parcelles
  entre parcelles privées et domaine public ; le type fermé (mur, palissade fermée,…) favorise la définition du domaine public et l'aspect privatif des espaces privés
  entre parcelles privées ; le type perméable (palissade ouverte, haie,…) favorise la continuité du tissu végétal

3.2 alignement obligatoire 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 principales.

Les alignements obligatoires de constructions principales sont imposés afin de garantir un aspect homogène des espaces publics.

En ce qui concerne le lot 7 N-D, la profondeur des constructions sur la zone 7 N-D 1 et 7 N-D 2 est à coordonner en vue d'obtenir un alignement arrière entre les deux constructions.

3.3 degré d'utilisation du sol

Les valeurs relatives à la densité indiquée dans la partie graphique sont à respecter indépendamment de la définition des alignements obligatoires ou/et des limites maxima de surfaces constructibles définies par parcelle.

Les garages souterrains projetés pour le lot 7 N-D ne sont pas à prendre en compte pour le calcul des valeurs COS et CMU. Les garages ne sont pas liés à l'alignement obligatoire des constructions principales et limites maxima de surface constructible. Ils peuvent être définis librement sur la propriété privée, sur laquelle le symbole pour le garage en sous-sol est indiqué, sans être limité par les alignements obligatoires ou limites maxima sous condition qu'ils restent entièrement sous le niveau des rues avoisinantes.

De manière générale, les toitures de la zone 7 N sont définies comme des toitures plates végétalisées et contribueront ainsi à une dispersion temporisée des eaux pluviales.

Les zones accessibles des toitures et les terrasses sont à réaliser avec des systèmes considérées comme surfaces perméables.

4 viabilité

4.1 zone de circulation (domaine public)

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

La seule voirie publique créée dans le cadre du présent PAP est une voie de distribution à double sens interne du quartier au nord situé le long de la cité verte et reliant la rue projetée sur l'axe 3 à la route d'Ehlerange.

4.2 entrées, sorties, accès (domaine privé)

La zone 7 N du lotissement Nonnewisen est défini comme un quartier sans voiture.

La circulation de voitures privées n'est pas envisagée sur l'ensemble de la zone. L'accès est délimité par un système de bornes escamotables. Seuls les services municipaux (service hygiène, service incendie, ambulance, etc) ont libre accès à la zone.

Les habitants du quartier auront la possibilité d'accéder occasionnellement à l'intérieur de l'îlot notamment lors de déménagements, de livraisons etc.

Les entrées, sorties et accès aux garages souterrains rue Guillaume Capus sont renseignés dans la partie graphique avec l'indication du niveau projeté.

4.3 raccord à l'infrastructure publique

La partie graphique (génie civil) 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. trafos, boîtes de répartition, pompes) sont à intégrer au paysage de manière discrète par leur intégration dans des éléments de construction. Des boîtes de répartition autonome ne sont pas admises.

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. Des constructions ou mesures qui empêchent le bon fonctionnement des systèmes d'égouttage ne sont pas admises.

4.4 nature du sol

Les études géologiques ont fait apparaître la présence d'une nappe phréatique à une profondeur d'environ 1 m dans le sous-sol de la zone ZN.

Cette présence d'eau ayant des répercutions importantes sur les constructions enterrées et les caves, des sous-sols privatifs ne sont pas envisageables et sont donc interdits.

5 emplacements et garages

5.1 emplacements publics

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

La zone 7 N étant définie comme un quartier sans voitures, les emplacements publics sont organisés en périphérie de la zone 7 N le long de la rue Guillaume Capus, de la rue projetée sur l'axe 3 et de la route d'Ehlerange ainsi que le long de la nouvelle voirie desservant la zone 7 N au nord.

5.2 emplacements privés

La position des emplacements privés et des parkings souterrains de la zone 7 N-D sont du domaine d'application du PAP et sont définis dans la partie graphique. La zone 7 N est définie comme un quartier sans voitures. Les parkings souterrains pour les futurs occupants sont prévus en sous-sol des immeubles du lot 7 N-D.

Les entrées aux garages souterrains sont définies à l'endroit des façades des bâtiments principaux – des entrées qui ne seraient pas intégrées dans les bâtiments principaux le long de la façade principale sont à éviter.

Le nombre des parkings nécessaires est :

- 1,5 emplacement par logement maximum
- 1 emplacement / 100 m2 surface utile commerce

6 espaces libres, espaces verts

6.1 espaces libres et 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 participant à une rétention temporaire des eaux pluviales.

Les espaces publics du lot 7 N sont à définir de manière à conférer une identité d'ensemble à l'îlot.

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.

Les espaces publics sont à végétaliser suivant les zones indiquées dans la partie graphique. Ces zones tiennent compte de la circulation des services communaux (poubelle, canalisation…) susceptibles de traverser l'intérieur de l'îlot.

Les zones végétalisées ont pour objet de créer des espaces de rencontres et de convivialités dans une zone piétonne. La végétation de ces espaces publics de type haute tige vise à créer une continuité du tissu végétal public augmentant l'unité du quartier. Elles ne peuvent être inférieures à 50 % du domaine public.

6.2 espaces libres et espaces verts privés

Les espaces libres privés comprennent dans le domaine d'application du PAP les jardins privés ou collectifs.

Les surfaces non construites des zones 7 N-A, B et C sont à réaliser en surface jardin avec la possibilité de créer des surfaces terrasses perméables jusqu'à un maximum de 20 % de la surface non construite de la parcelle. Les surfaces vertes des lots 7 N-B dépassant 70 m2 devront avoir au moins une végétation homogène de type haute tige à définir ne dépassant pas la hauteur des constructions pour garantir l'homogénéité de l'ensemble de la zone. Des constructions en saillie sont considérées comme surface imperméable.

Les abris de jardin ou autres annexes (local poubelle,….) sont à intégrer dans les volumes principaux.

L'ensemble des constructions de la zone 7 N auront sur le volume le plus élevé une toiture végétalisée, afin de participer au concept de rétention temporaire des eaux pluviales.

La plantation de plantes invasives n'est pas admise dans le domaine d'application de ce PAP.

6.3 concept hydraulique

Le concept d'évacuation des eaux de pluie a été élaboré par INCA s.à.r.l., celui-ci se base sur le concept hydraulique du masterplan.

PAP Nonnewisen 7 N sans échelle

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 (transformateur,….) 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.

8 protection contre des nuisances

Dans le domaine d'application du présent PAP ne sont pas prévus des types des affectations ou activités qui sont incompatibles avec l'habitation.

La législation européenne et nationale concernant la protection contre les nuisances de toutes natures ainsi que le règlement de bâtisse de la Ville d'Esch-sur-Alzette sont d'application.

9 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.

10 annexes

APS « Parc du centenaire, Stadtgärten und Wohnumgebung » du 30 novembre 2004 / APD1_esa-non_KONZEPT_060905

INCA s.a.r.l. concept d'évacuation des eaux de pluie bloc

INCA s.a.r.l. plan 04030-2A-356 plan de l'ensemble phase 2

INCA s.a.r.l plan 2B - 351D situation

rapport du Grundbau-Labor Trier

extrait cadastral