

Bati Consult s.à.r.l.

25, rue Pierre Federspiel L-1512 Luxembourg

Plan d'aménagement particulier
"Wënschel"
à Belvaux
Commune de Sanem

VU, APPROUVÉ ET PROPOSÉ A
L'APPROBATION DE L'AUTORITÉ
SUPÉRIEURE

Belvaux, le 13/10/03 & 30/03/05
Le Conseil communal,
Le Bourgmestre, Le Secrétaire.



Règlement particulier

Référence: 13963-39C

Le présent document appartient
à ma décision de ce jour.

Luxembourg, le 27.03.06

Le Ministre de l'Intérieur
et de l'Aménagement du Territoire,

janvier 2003

Jean-Marie HALSDORF

ZEYEN + BAUMANN

Bureau d'Etudes en
Aménagement du Territoire
et Urbanisme

7-9, rue de Steinsel
L-7254 Bereldange
Tel 33 02 04 / 33 01 13
Fax 33 28 86
E-Mail: zeybau@pt.lu

CHANTAL ZEYEN
PIERRE BAUMANN
Aménageurs-Urbanistes
Ingénieurs-conseils TUB

Réf. : N° 13963/39C

Le présent document fait partie de l'avis
de la Commission d'Aménagement, émis
dans sa séance du 13.06.2003

en collaboration avec

EDE BINZ

Dipl. Ing Architekt

Règlement particulier

Plan d'aménagement particulier

"Wënschel"

à Belvaux

au lieu-dit « im Widdem »

Article 1 Portée du règlement

Le présent règlement est à considérer comme complémentaire au plan d'aménagement particulier « Wënschel », appelé par la suite PAP.

La partie écrite et le règlement sur les bâtisses du plan d'aménagement général de la Commune de Sanem sont applicables pour tout ce qui n'est pas prévu dans les présentes conditions.

Article 2 Affectation

Les terrains englobés dans le périmètre du plan d'aménagement particulier « Wënschel » sont destinés à l'habitation ainsi qu'aux services et aux commerces de proximité compatibles avec la fonction de l'habitat.

Article 3 Implantation et prescriptions dimensionnelles

● l'implantation

Les *implantations* des **constructions principales** (les maisons unifamiliales et les immeubles à plusieurs logements) et des **annexes** (garages, car-port, emplacement/garages en sous-sol, débarras, abri jardin et construction similaire) hors sol, ainsi que les constructions en sous-sol, se feront à l'intérieur de l'*implantation maximale* indiquée par une ligne spécifique pour chaque construction, dans la partie graphique. En dehors des lignes représentant l'implantation maximale des constructions respectives aucun édifice n'est autorisé.

Sur un lot, destiné à une maison unifamiliale, est autorisé, en dehors de la construction principale :

- un **garage ou car-port**, d'une largeur de 3,25 mètres et d'une longueur de 6,50 mètres, indications maximales, et
- un emplacement pour une voiture individuelle au minimum est à aménager ;
- un sas d'entrée et/ou un **abri de jardin, débarras** ou une construction similaire, se situant entre la construction principale et le garage ou le car-port d'une largeur maximale de 3,25 mètres, c'est à dire identique au garage ou car-port, peut être aménagé, à l'exception des lots 14 à 17.

Les maisons en bande auront un alignement (toutes les façades) et un gabarit homogène (hauteur, forme toiture) par groupe de maisons.

Sur un lot, destiné à un **immeuble à plusieurs logements**, est autorisé, en dehors de la construction principale :

- les aménagements en sous-sol de garages et/ou emplacements, qui sont à aménager à l'intérieur du sous-sol sous la construction principale respective, peuvent dépasser la construction principale et
- les accès menant au sous-sol.

Les *reculs* à respecter pour toutes les constructions sont indiqués sur la partie graphique par des indications de distance entre les limites des lots/parcelles et la ligne indiquant l'implantation maximale.

● la hauteur des constructions principales

Les **maisons unifamiliales** auront au maximum 2 niveaux pleins et un niveau dans les combles au-delà du niveau de la rue desservante, la partie du sous-sol, située en dehors du terrain naturel ou remanié, peut être utilisée à des fins d'habitation, l'autre partie sera aménagée comme cave.

Les hauteurs de la corniche et de la faîtière des constructions principales sont définies, suivant le cas de figure, dans les coupes et gabarit et sont valables par groupe de maisons.

- les *hauteurs de la corniche* sont indiquées sur les coupes schématiques de la partie graphique. Elles sont à mesurer au milieu de la façade;
- la *hauteur du faîte* aura au maximum 4,50 mètres mesurés entre la corniche et le faîte.

Les **immeubles à plusieurs logements** auront au maximum 3 niveaux pleins et un niveau dans les combles au-delà du niveau de la rue desservante. Le sous-sol destiné aux garages, emplacements, cave et autres locaux secondaires sera enterré respectivement pourra dépasser le terrain naturel d'un maximum de 1,50 mètre. Ce dépassement sera remblayé de terre végétale.

Les hauteurs de la corniche et celle du faîte sont à mesurer à partir du niveau de l'axe de la rue.

● la profondeur

- la profondeur d'une construction principale hors sol aura au maximum 13 mètres;
- la profondeur du sous-sol est indiquée sur la partie graphique et aura au maximum 20 mètres (voir les implantations maximales sur la partie graphique).

● la hauteur des annexes

Les constructions auront au maximum un niveau plein et la *hauteur totale* aura au maximum 4 mètres.

Les prescriptions dimensionnelles des **annexes** (garages, car-port et construction similaire) implantées dans le recul avant ou dans le recul latéral (garage, car-port ou construction similaire), voir partie graphique, mais interdit dans le recul arrière, sont définies comme suit:

- la *hauteur de la corniche et des toitures plates* aura au maximum 3,00 mètres;
- la *hauteur du faîte* aura au maximum 4 mètres.

Les hauteurs de la corniche et celle du faîte sont à mesurer à partir du niveau de l'axe de la rue.

Article 4 Façade et matériaux

Les revêtements de façades seront en enduits et en bois et/ou en verre. Les éléments permettant la production d'énergie solaire sont admis.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

Article 5 Toiture

Les **toitures des constructions principales** auront un ou deux versants et la pente aura entre 25 et 42° degrés. Elles seront identiques pour tout un groupe de maisons, en ce qui concerne la forme et les matériaux.

Les éléments permettant la production d'énergie solaire sont admis.

Les **toitures des annexes** auront une ou deux pentes ou seront plates, celles-ci devront être recouvertes d'une toiture végétalisée. Les car-ports sont autorisés. Les toitures des annexes seront identiques pour tout un groupe de maisons, en ce qui concerne la forme et les matériaux.

La partie du sous-sol, des immeubles à plusieurs logements, dépassant la construction principale sera aménagée en toiture-terrasse ou sera recouverte d'une toiture végétalisée.

Article 6 Aménagement extérieur des propriétés privées

Le terrain naturel respectivement le terrain remanié (le cas échéant) des parties du terrain indiquées sur la partie graphique sont à respecter. Le plan de situation et les coupes sont la base des plans de construction du lotissement et des plans de construction des maisons d'habitation. Les remblayages et déblayages, supplémentaires à ceux indiqués dans les plans de situation et des coupes du PAP resp. des plans de constructions y relatifs, sont interdits.

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

Pour les immeubles à plusieurs logements, la largeur d'un accès pour voiture à partir du domaine public, mesurée en limite de la parcelle, aura au maximum 4,50 mètres.

Toute clôture autour des parcelles est soumise à une autorisation préalable du bourgmestre.

Du côté rue, les parcelles pourront être clôturées par des socles ou des murets d'une hauteur maximale de 0,50 mètre avec des grillages d'une hauteur totale maximale de 1,50 mètre ou des haies vives, constituées d'espèces indigènes, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres. Des exceptions pour les terrains situés aux angles de rues pourront être accordées. Adjacent aux façades arrières, des murs de séparation entre les cours des maisons unifamiliales d'une hauteur totale de 2,00 mètres et d'une profondeur de 3,00 mètres sont autorisés.

Lors de la demande d'autorisation de construire, le propriétaire remettra une (ou plusieurs) coupe(s) de l'immeuble projeté indiquant la pente du terrain naturel, le niveau des entrées, les niveaux des différents étages, la hauteur de la corniche, la hauteur de la faîtière, ainsi que toute modification apportée au sol.

Article 7 Réseaux des eaux usées et pluviales

Les réseaux d'eaux de canalisation et des eaux pluviales seront exécutés en système séparatif. Toutes constructions principales doivent être raccordées séparément à la canalisation respectivement au réseau des eaux pluviales. Un regard de révision par un tuyau d'écoulement avant la sortie dans le réseau communal est à prévoir.

Les eaux pluviales pourront être captées et utilisées. L'infiltration dans le sol à l'intérieur des parcelles par des puits ou étangs, respectivement l'évacuation par des rigoles, sont autorisées et souhaitées.

Article 8 Le réseau de chauffage

Toutes les constructions principales doivent être reliées au réseau du chauffage urbain. Le raccordement au réseau du chauffage urbain est à régler dans le cadre d'une convention à conclure entre la commune et le promoteur, qui en fera de même avec chaque propriétaire.