

Objet :	<p style="text-align: center;"><b>PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER</b> <b>À Sanem</b></p> <div style="border: 1px solid blue; padding: 5px; margin: 10px auto; width: fit-content;"> Référence : 15675 / 39C  Le présent document fait l'objet de l'avis  du Ministre de l'Intérieur et de  l'Aménagement du Territoire,  émis le : 17.02.2008 </div> <p style="text-align: right; font-size: 1.5em;">A.</p> <p style="text-align: right; font-size: 1.5em;"><b>Partie écrite</b></p>
Commune :	Référence: 15675/39C Le présent document appartient à ma décision de ce jour. Luxembourg, le 11/06/08 Le Ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire, <div style="text-align: right;">SANEM</div>
Parcelles :	<div style="border: 1px solid blue; border-radius: 50%; width: 150px; height: 20px; margin: 0 auto;"></div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <span>Jean-Marie HALSDORF</span> <span>Lieux-dits : « Hintersten Boener »</span> </div>
Maître de l'ouvrage :	<div style="text-align: right;"> <b>AKI - IMMO</b>  <b>97, rue Michel Rodange</b>  <b>L-4306 ESCH-SUR-ALZETTE</b> </div>
Conception :	<div style="text-align: right;">  <b>ARKHIA architecture</b>  28, rue G.-D. Charlotte  L - 4430 BELVAUX  Tel : 26 59 41 61  Fax : 26 59 41 62  e-mail : tiziana.mariani@arkhia.lu </div>
Date :	19 décembre 2007

# PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

## P.A.P

Partie écrite

COMMUNE DE SANEM

Section B de SOLEUVRE

N° cadastral N°291/8058, N°393/7898, N°291/8122

Lieux-dits : « HINTERSTEN BOENER »

Maître de l'ouvrage : AKI - IMMO

97, rue Michel Rodange  
L-4306 ESCH/ALZETTE

Conception :

ARKHIA architecture  
28, rue G.-D. Charlotte  
L-4430 BELVAUX

Sommaire :
------------

**Art. 1 – BUT ET PORTEE DU REGLEMENT**

**Art. 2 – PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES**

**Art. 3 – AFFECTATIONS**

**Art. 4 – C.M.U.**

**Art. 5 – C.O.S.**

**Art. 6 – ETAGES PLEINS**

**Art. 7 – SURFACES CONSTRUCTIBLES**

**Art. 8 – ALIGNEMENTS OBLIGATOIRES**

**Art. 9 – TOPOGRAPHIE**

**Art. 10 – GABARITS**

**Art. 11 – TOITURES**

**Art. 12 – MATERIAUX**

**Art. 13 – ACCES DE GARAGES**

**Art. 14 – CONSTRUCTION SUR LES LIMITES DE PROPRIETE**

**Tableau récapitulatif**

## Art. 1 – BUT ET PORTEE DU REGLEMENT

Le présent règlement particulier fixe les règles destinées à assurer un aménagement harmonieux tant du point de vue urbanistique que du point de vue architectural, dans le respect de la configuration naturelle du site.

Pour tout ce qui n'est pas défini par le présent règlement, le plan d'aménagement particulier « Schéierhaff » reste soumis aux prescriptions de la partie écrite du plan d'aménagement général et du règlement sur les bâtisses de la commune de Sanem.

## Art. 2 – PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

En cas de discordance entre les reculs et les dimensions des zones constructibles, ou en cas de différences dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, il y a lieu de se référer à l'une des deux situations possibles :

- a. si les reculs effectifs se trouvent inférieurs aux reculs imposés par le plan d'aménagement particulier, les reculs des zones constructibles sur les parcelles restent en vigueur ; les limites et dimensions des zones constructibles sont à reconsidérer.
- b. si les reculs effectifs se trouvent supérieurs aux reculs imposés par le plan d'aménagement particulier, les limites et dimensions maximales des zones constructibles sont à respecter strictement ainsi que les alignements définis par le plan d'aménagement particulier.

## Art. 3 – AFFECTATIONS

Zfd	Ha = 6.00m	
0.24	0.62	
mi	Lot 02	t1
	6.8 ares	

Zfd	Ha = 6.00m	
0.27	0.60	
mb	Lot 03	t1 tp
	4.2 ares	

Le présent règlement est destiné à la construction de maisons unifamiliales isolées et groupées en bande (zone de faible densité).

La zone de faible densité comprend les parties du territoire communal réservées aux immeubles résidentiels à caractère unifamilial, ainsi qu'aux services et aux commerces de proximité compatibles avec la fonction de l'habitat, sous condition que la superficie nette de plancher par établissement n'excède pas 150 mètres carrés, Y sont autorisés des maisons unifamiliales, services et commerces de proximité.



**Art. 4 – C.M.U.**

Zfd	Ha = 6.00m	
0.27	0.60	
mb	Lot 03	t1 tp
	4.2 ares	

On entend par coefficient maximum d'utilisation du sol (C.M.U.) le rapport maximal entre la surface construite brute de la construction projetée ou la somme des surfaces brutes projetées et la surface totale du terrain à bâtir.

Par surface construite brute, on entend la surface hors-œuvre d'un bâtiment obtenue en additionnant la surface de tous les niveaux. Les combles et les surfaces non aménageables, les toitures-terrasses, les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface brute construite. Les garages en sous-sol ou semi-enterré ne sont également pas pris en compte.

Par surface totale du terrain à bâtir, on comprend la surface qui résulte du mesurage cadastral, établi par l'Administration du Cadastre et de la Topographie.

Chaque parcelle est dotée d'un C.M.U. particulier, qui est inscrit dans la partie graphique du plan d'aménagement particulier.

Le CMU global de ce plan d'aménagement particulier est de 0.72.

Exemple de calcul :

- Surface cadastrale de la parcelle : 4.2 ares, respectivement 420m<sup>2</sup>
- C.M.U. = 0.60
- Surface habitable maximale autorisée = 420 \* 0.60 = 252m<sup>2</sup>

**Art. 5 – C.O.S.**

Zdf	Ha = 6.00m	
0.27	0.60	
mb	Lot 03	t1 tp
	4.2 ares	

On entend par coefficient d'occupation des sols le rapport entre la surface d'emprise au sol de la construction projetée ou de la somme des surfaces d'emprise au sol des constructions projetées et la surface totale du terrain à bâtir.

Par surface de l'emprise au sol, on entend la surface hors-œuvre mesurée sur le plan du niveau présentant la plus grande surface. Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur (rampes de garages, chemins d'accès, etc.), les combles et les sous-sols non aménageables, les toitures-terrasses, les surfaces non-closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons), les perrons, les

seuils, les terrasses couvertes et non couvertes. Les garages en sous-sol ou semi-enterré ne sont également pas pris en compte.

Par surface totale du terrain à bâtir, on comprend la surface qui résulte du mesurage cadastral, établi par l'Administration du Cadastre et de la Topographie.

Chaque parcelle est dotée d'un C.O.S. particulier, qui est inscrit dans la partie graphique du plan d'aménagement particulier.

Le COS global de ce plan d'aménagement particulier est de 0.31.

Exemple de calcul :

- Surface cadastrale de la parcelle : 4.2 ares, respectivement  $420m^2$
- C.O.S. = 0.27
- Surface bâtie maximale autorisée =  $420 * 0.27 = 113.4m^2$

## **Art. 6 – ETAGES PLEINS**

Le nombre d'étage plein obligatoire est de deux.

Un étage en retrait est autorisé par maison. Côté rue des terrasses devront être aménagés (orientation sud).

L'aménagement d'un étage semi-enterré proposant des locaux destinés au séjour prolongé de personnes est possible, dans les maisons en bandes, pour autant que ces dernières présentent au moins une façade située hors terre et qu'ils disposent d'une hauteur sous plafond d'au moins 2.50m.

Sont considérés comme étages pleins, les étages situés entre le niveau de la voie desservante et la ligne de corniche et ayant une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 m (définition du RGD du 25 octobre 2004 concernant le contenu du PAP, annexe 1. Terminologie).

En raison des conditions topographiques, s'applique l'article 4.7 du PAG.

En conséquence le niveau rez-de-chaussée (premier niveau habitable) correspond au niveau de l'entrée principale. (Repris sous Art. 10)

## **Art. 7 – SURFACES CONSTRUCTIBLES**

Les constructions sont à implanter dans les limites des surfaces constructibles prévues par le plan d'aménagement particulier. L'épaisseur du trait est comprise dans la zone constructible.

La partie graphique du projet d'aménagement particulier fait une distinction entre **constructions principales et dépendances souterraines/garages**.



.....

Les surfaces constructibles, des **constructions principales**, définies par un trait rouge de 1,5 mm d'épaisseur (représentant une marge effective de 20 cm), imposent la construction de volumes sur deux étages pleins (niveaux RDC, R+1) pour les maisons unifamiliales, ainsi que sur une hauteur conforme aux cotes maximales indiquées.

.....

Les **dépendances souterraines** sont les caves et les garages souterrains. Les dépendances souterraines peuvent dépasser la construction principale.

Les surfaces constructibles, définies par un trait bleu de 1,5 mm d'épaisseur (représentant une marge effective de 20 cm), permettent la construction de volumes sur un étage (niveaux R-1) et sur une hauteur conforme aux cotes maximales indiquées.

En fonction de la topographie du terrain, les dépendances souterraines peuvent comporter des parties partiellement ou totalement dégagées.

## Art. 8 – ALIGNEMENTS OBLIGATOIRES

Les constructions doivent s'étendre sur l'entièreté du tracé de l'alignement obligatoire. La tolérance pour l'alignement équivaut à l'épaisseur du trait.

■ ■ ■

Les alignements obligatoires, définis par un trait rouge de 3 mm d'épaisseur (représentant une marge effective de 40 cm), imposent sur leur tracé entier la construction de volumes sur deux étages pleins (RDC, R+1).

## Art. 9 – TOPOGRAPHIE

Les niveaux du terrain, indiqués par le plan d'aménagement particulier (courbes de niveaux maintenues et projetées), sont à respecter :

- a. strictement sur le pourtour de la parcelle ;
- b. avec une tolérance à l'intérieur de la parcelle : une différence maximale de 100 cm par rapport aux niveaux indiqués (courbes de niveaux maintenues et projetées) est autorisée.

A ces fins, les plans soumis pour approbation (permis de construire) devront mentionner le modelage réalisé (courbes de niveaux proposées et courbes de niveaux du présent plan d'aménagement particulier), ainsi que les constructions et aménagements extérieurs existants des parcelles avoisinantes et du domaine public.

Les remblais et nivellements artificiels plus importants sont interdits.

**Art. 10 – GABARITS**

Zfd	Ha = 6.00m	
0.26	0.68	
mb	Lot 03	t1
	4.2 ares	

Les gabarits mentionnés dans le plan d'aménagement particulier doivent être indiqués dans les documents introduits pour approbation (permis de construire).

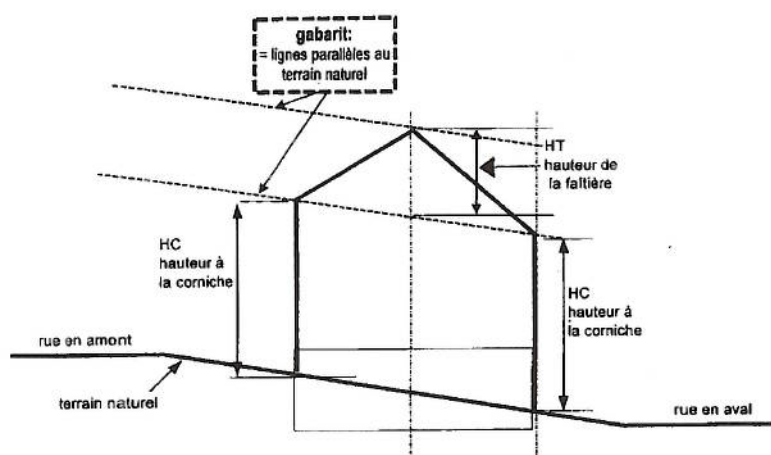
La hauteur à l'acrotère est définie comme la différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservant et la limite supérieure de l'acrotère. (Définition du RGD du 25 octobre 2004 concernant le contenu du PAP, annexe 1. Terminologie).

En raison de la topographie du terrain il faut tenir compte de l'article 4.7 du PAG :

La hauteur à la corniche et à la faitière, mesurer par rapport au sol naturel, ne peuvent dépasser le gabarit établi suivant la pente du terrain.

La figure suivante définit un gabarit théorique dans le quel chaque construction ou partie de construction doit s'intégrer et aucune partie, ni faîtage ni corniche, ne pourra dépasser de ces lignes fictives.

plan d'aménagement général de la commune de Sanem



Dans le cas qui nous concerne est autorisé un étage en retrait.

La hauteur maximale de l'acrotère correspond au niveau intérieur fini de la dernière dalle à laquelle pourra s'ajouter la hauteur d'un garde-corps.



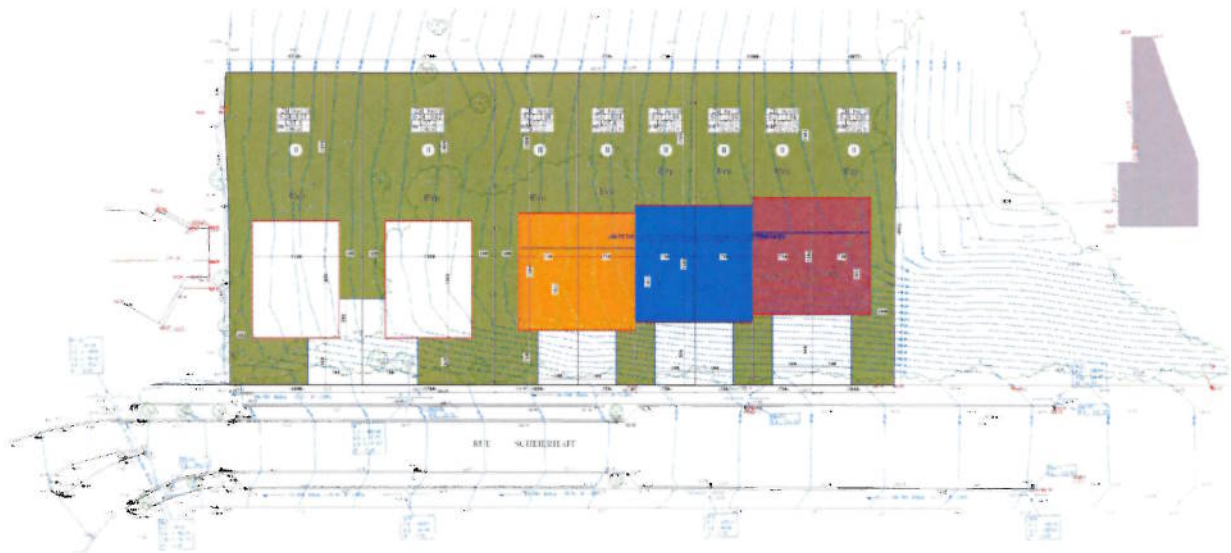
Le nombre d'étages pleins est limité à 2 pour les maisons unifamiliales isolées.  
Le nombre d'étages pleins est limité à 2 pour les maisons unifamiliales groupées en bande.

### Art. 11 – TOITURES

Zfd		Ha = 7.00m
0.26		0.68
mb	Lot 03	t1
	4.20 ares	

Les toitures des maisons en bande et des maisons unifamiliales respecteront les indications des documents graphiques.

La pente de la toiture de la partie arrière des maisons en bandes devra respecter la pente de sa maison voisine (les maisons en bandes étant regroupées en trois groupes : 3 fois un élément de deux maisons).



Les dépendances qui se dépassent en dehors du terrain naturel (garages) seront couvertes de toitures plates aménagées en terrasses. Une séparation végétale empêchant la vue directe vers le voisin devra être prévue.

### Art. 12 – MATERIAUX

Les matériaux utilisés, ainsi que les couleurs de façade devront obligatoirement être précisés dans les plans déposés pour l'autorisation de construire.

Les matériaux utilisés en façade devront être de plusieurs natures et révéler une architecture contemporaine. Au moins 20% de la surface (surfaces vitrées non prises en compte) de la façade devra être réalisé dans des matériaux ou tonalités différents.

Les toitures seront couvertes en zinc ou d'ardoises.

### **Art. 13 – ACCES DE GARAGES**

Les accès aux garages ne peuvent être aménagés qu'aux endroits prévus par le plan d'aménagement particulier.

### **ART. 14 – CONSTRUCTION SUR LES LIMITES DE PROPRIETE**

Les maisons en bandes sont à considérer comme 3 unités de maisons. Les gabarits de celles-ci doivent être identiques.

Tandis qu'à la limite de propriété entre deux unités le gabarit peut varier (adaptation à la pente de la rue). Ces unités sont marquées par l'alignement différencié par rapport à la rue.



Tableau récapitulatif

LOT	Surface de la parcelle	COS	CMU	Marche de reculement			Profondeur de construction	Etage plein
				Avant	Latéral	Postérieure		
<b>LOT 1</b>	688 m <sup>2</sup>	0,24	0,61	6 m	3m / 3 m	< 9 m	15 m	2
maison unifamiliale isolée								
<b>LOT 2</b>	680 m <sup>2</sup>	0,24	0,62	6 m	3m / 3 m	< 9 m	15 m	2
maison unifamiliale isolée								
<b>LOT 3</b>	420 m <sup>2</sup>	0,27	0,60	7 m	3 m / lim.prop.	< 9 m	15 m	2
maison unifamiliale en bande								
<b>LOT 4</b>	300 m <sup>2</sup>	0,37	0,84	7 m	lim. prop. / lim.prop.	< 9 m	15 m	2
maison unifamiliale en bande								
<b>LOT 5</b>	300 m <sup>2</sup>	0,37	0,84	8 m	lim. prop. / lim.prop.	< 9 m	15 m	2
maison unifamiliale en bande								
<b>LOT 6</b>	300 m <sup>2</sup>	0,37	0,84	8 m	lim. prop. / lim.prop.	< 9 m	15 m	2
maison unifamiliale en bande								
<b>LOT 7</b>	300 m <sup>2</sup>	0,37	0,84	9 m	lim. prop. / lim.prop.	< 9 m	15 m	2
maison unifamiliale en bande								
<b>LOT 8</b>	423 m <sup>2</sup>	0,26	0,60	9 m	lim. prop. / 3 m	< 9 m	15 m	2
maison unifamiliale en bande								

**TOTAL****3.411 m<sup>2</sup>****0,31****0,72**