

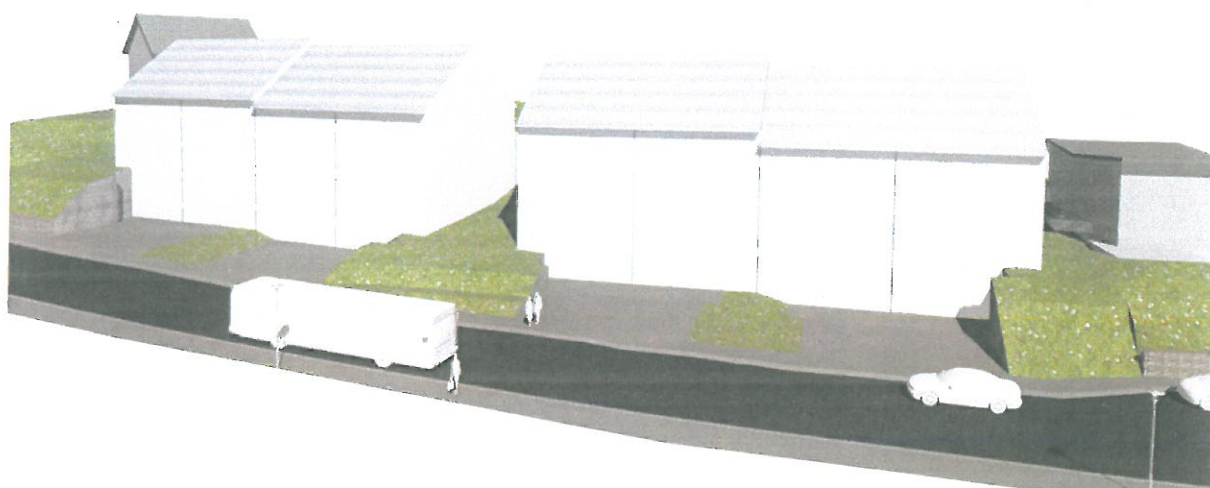
Modifié suite à l'avis de Monsieur
le Ministre de l'Intérieur et de
l'Aménagement du territoire

du: 09.12.2009

références: 16092/3JC

romain
bouschet
architecte

**PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER – COMMUNE DE SANEM
« RUE D'OBERCORN » – LOCALITE DE BELVAUX**



RAPPORT JUSTIFICATIF ET PARTIE ECRITE

JUIN 2010

2. PARTIE ECRITE

2.1. Généralités

Suivant le plan d'aménagement général de la commune de Sanem, la zone concernée est classée comme **zone de moyenne densité II**. Pour tout ce qui n'est pas défini par le présent règlement, le projet d'aménagement particulier « rue d'Obercorn » reste soumis aux prescriptions de la partie écrite du plan d'aménagement général et du règlement sur les bâtisses de la commune de Sanem datant de l'année 2003, modifié en juin 2007.

2.2. Définition de la partie graphique du PAP

2.2.1. Projet d'aménagement particulier et profils

Document à caractère réglementaire (planche RBA 09/01-02-01F) présentant le projet d'aménagement particulier ainsi que l'aménagement en profil des lots privés.

2.2.2. Précision concernant l'utilisation de la partie graphique du PAP

En cas de divergences entre les dimensions indiquées sur le plan d'aménagement particulier et les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre, les cotes de recul des zones constructibles par rapport aux limites de la parcelle priment sur les cotes de dimensionnement des zones constructibles.

2.3. Affectations

Chaque lot faisant partie du présent projet d'aménagement particulier, est destiné à la construction d'un logement à caractère unifamiliale, ainsi qu'au usage mixte associant un logement et un local pour une activité de proximité de type commerce ou profession libéral.

2.4. Disposition des bâtiments

Du fait que le terrain est caractérisé par une forte pente, les lots sont à prévoir par des logements à niveaux décalés. Il est à tenir compte que la différence des niveaux décalés correspond à la moitié de la hauteur d'un étage plein.

Deux types de lignes sont définis par le présent plan d'aménagement particulier :

- Alignement obligatoire des constructions principales – trait épais rouge
- Limites minimales/maximales de surface constructibles pour les constructions principales – trait fin rouge

2.5. Toitures

La hauteur de la corniche principale aura entre 5,00 et 7,50 mètres et la hauteur mesurée entre la corniche principale et la faîtière aura 5,00 mètre au maximum. La hauteur entre la corniche et la faîtière doit être inférieure d'au moins 0,50 mètre à la hauteur de la corniche. (voir l'art. 2.5.4 du règlement sur les bâtisses modifié en juin 2007)

Les hauteurs maximales admissibles de la construction sont mesurées au milieu de la façade latérale, à partir du terrain naturel.

La saillie de la corniche principale, laquelle pourra être interrompue sur un tiers de la largeur de la façade, aura entre 0,20 et 0,50 mètre. (voir l'art. 4.9 du règlement sur les bâtisses modifié en juin 2007)

Les ouvertures, lucarnes, loggias ou ouvertures similaires dans la toiture en vue d'une meilleure exploitation fonctionnelle des combles sont autorisées. Elles seront implantées avec un recul minimal de 1,00 mètre des limites latérales, des arêtes et des noues de la toiture. Cette distance peut être réduite pour les maisons en bande. (voir l'art. 4.8 du règlement sur les bâtisses modifié en juin 2007)

2.6. Evacuation des eaux usées & eaux pluviales

Chaque maison sera équipée d'un système séparatif, afin de pouvoir garantir une évacuation dissociée des eaux usées et des eaux pluviales. Toutes eaux pluviales (toiture, rampe de garage, terrasse, etc.) est récupérée par les fossés, installés le long du terrain en question (coté rue). Toute eau usée est raccordée directement à la canalisation.

Une copie du concept global de l'évacuation des eaux usées et eaux pluviales a été annexée au dossier du présent projet d'aménagement particulier.

2.7. Accès carrossables & Aménagements extérieurs

Etant donné que la rue d'Obercorn soit classée comme route nationale, chaque construction nécessite d'une demande de permission de voirie, établie par l'administration des Ponts et Chaussées

En vue de pouvoir diminuer le taux d'imperméabilisation du terrain, les revêtements des surfaces aménagées (rampes de garage, terrasses, etc.) sont à poser à joints ouverts, afin de pouvoir garantir l'infiltration des eaux pluviales.

Chaque habitation pourra disposer d'une terrasse perméable à l'eau d'une largeur maximal de 8 mètres et d'une profondeur maximal de 3 mètres. Néanmoins la mise en œuvre d'un tel aménagement extérieur nécessite d'une autorisation de bâtir.

2.8. Partition des volumes et surfaces

Numéro de lot	Surface de la parcelle (en ares)	STHO maximale	COS	CMU
01	3,68	268,80 m ²	0,26	0,73
02	2,93	268,80 m ²	0,33	0,92
03	3,01	268,80 m ²	0,32	0,89
04	3,98	268,80 m ²	0,24	0,68
05	4,04	268,80 m ²	0,24	0,67
06	3,20	268,80 m ²	0,30	0,84
07	3,19	268,80 m ²	0,30	0,84
08	4,58	268,80 m ²	0,21	0,59

Vu les huit logements prévus sur une superficie de 28,61 ares, une moyenne de 28 logements par hectare est garantie.