

TABLE DE MATIERES

PARTIE ECRITE

1. Evaluation des incidences du PAP	p.2
2. Répartition des surfaces	p.2
3. Calcul des surfaces	p.3
4. Conformité	p.3-6

Référence: 17110/39c
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 05.12.2019
Le Ministre de l'Intérieur

Dan Kersch

PARTIE ECRITE

1. Evaluation des incidences du PAP

Le plan d'aménagement particulier « Rousebesch » possède une surface brute de 29,14 ares. Sur cette surface seront construites des maisons unifamiliales dont 4 maisons en bande et 5 maisons en bande qui accueilleront estimatif deux personnes par logement. La densité des logements du PAP s'élève de ce fait à 30,89 unités de logement par hectare brut, ce qui n'a donc pas d'impact significatif sur la structure actuelle de la population, la densité sociale ou des activités économiques de la communauté.

Les habitants du projet bénéficient du transport public existant tel que l'autobus et le transport ferroviaire. L'arrêt d'autobus le plus proche se trouve davantage devant les maisons unifamiliales du PAP. En contrepartie l'arrêt du chemin de fer se trouve à 6 km de la zone du plan d'aménagement particulier.

Les habitants bénéficient également des infrastructures existantes ainsi que des établissements scolaires, des maisons relais pour l'hébergement des enfants, des diverses institutions éducatives, culturelles et sociales.

2. Répartition des surfaces

Les parcelles concernées du PAP « Rousebesch » se trouvent le long de la « rue d'Aessen » et ont une surface totale brute de 29,14 ares.

L'ensemble des constructions aura une surface constructible brute maximale de 2851 m².

De plus, une surface de 262 m² est destinée à la mobilité douce.

Pour le stationnement public est prévue une surface de 133 m².

Et pour compléter, une surface de 151 m² correspondant à 5,18 % sera cédée à la commune pour l'agrandissement du trottoir.

3. Calcul des surfaces

			Toiture plate	Toiture en pente			
	Surface totale du terrain à bâtir (ares)	Surface emprise au sol (m2)	Surface construite brute (m2)	Surface construite brute (m2)	Unités par lot	Surface à sceller (m2)	Espaces verts (m2)
Lot A	3,63 a	124	300.4	304	1	177.8	185.2
Lot B	2,54 a	124	318.4	304	1	176.8	77.2
Lot C	2,54 a	124	318.4	304	1	176.8	77.2
Lot D	3,60 a	124	300.4	304	1	176.8	183.2
Lot E	3,70 a	128.5	314	317	1	182	188
Lot F	2,65 a	128.5	332	317	1	182	83
Lot G	2,65 a	128.5	332	317	1	182	83
Lot H	2,58 a	125.5	323.6	309	1	178.2	79.8
Lot I	3,74 a	128.5	312	315	1	181	193
TOTAL	27,63 ares	1135.5	2851.2	2791	9	1613.4	1149.6

4. Conformité

1. Type d'utilisation du sol

Le PAP « Rousebesch » possède une surface brute de 29,14 ares, il se trouve dans la « rue Aessen » et se compose de neuf lots. Sur les neuf lots seront construites des maisons unifamiliales dont 4 maisons en bande et 5 maisons en bande ayant pour but d'accueillir plusieurs familles. Chaque maison aura au maximum deux niveaux pleins et un niveau combles avec un garage et un emplacement devant la maison.

Chaque maison unifamiliale possèdera une surface derrière la maison qui pourra être scellée pour une terrasse. Au fond de chaque lot sera implanté un abri de jardin.

2. Degré d'utilisation du sol

Les bâtiments sont à implanter à l'intérieur des limites de construction tel qu'indiqué sur la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Le règlement des bâtisses de la commune Sanem ne définit aucunes valeurs concernant le COS et CMU.

Les lots sont destinés à accueillir des constructions dont le nombre de niveaux est de max II + 1 R/1C.

BUREAU D'ARCHITECTURE VALENTE sàrl.

La hauteur maximale à la corniche est de 6 mètres – hauteur mesurée à partir du niveau de l'axe de la rue desservant côté nord tel qu'indiqué sur la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

3. Emplacements de stationnement privés (ext. &int.)

Chaque maison unifamiliale de ce projet d'aménagement particulier comporte un garage avec un à deux emplacements et un emplacement devant la maison côté nord.

4. Distances de retrait

Pour autant qu'un plan d'aménagement particulier ne dispose pas autrement, il y a des différents reculs à respecter.

La marge de reculement le long des voiries publiques, mesurée à partir de la limite du domaine public, aura entre 5,00 et 8,00 mètres.

Le recul postérieur de la construction sur la limite de la parcelle sera d'au moins 9,00 mètres.

De plus, l'implantation des constructions se fera avec un recul latéral d'au moins de 3 mètres de la limite de la parcelle ou sur la limite.

Chaque construction aura une profondeur maximale égale ou inférieure à 15,00 mètres et une largeur inférieure à 8,00 mètres.

5. Accès carrossables

L'accès des véhicules à la zone du PAP se fera via la « rue Aessen », le long des axes Est et Ouest.

Chaque maison unifamiliale aura un accès carrossable d'une largeur de 3,50 m, mesuré à la limite de la parcelle bordant le domaine public donnant accès au garage. La zone devant de la maison est scellée comme un emplacement de stationnement potentiel ou simplement un espace extérieur privé.

6. Forme et pente des toitures

Le PAP « Rousebesch » prévoit soit des toitures en pente, soit des toitures plates tel qu'indiqué sur la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Pour le choix des toitures plates le dernier étage aura un retrait minimum de 1,5 m à partir de la corniche. La hauteur de la corniche principale aura 6,00 mètres et la hauteur mesurée entre la corniche principale et la faîtière aura 4,50 mètres au maximum.

7. Aménagement des dépendances (abri de jardin)

En dehors du gabarit autorisé pour la construction principale et les constructions annexes et vérandas, sans préjudice aux autres dispositions légales en la matière, une ou deux dépendances, abri de jardin, serre et construction similaires par parcelle est/sont admis dans le recul postérieur, si l'on respecte les prescriptions suivantes :

- La superficie d'une dépendance n'excédera pas 16 mètres carrés avec un côté maximal de 4,00 mètres, et celle de deux dépendances n'excédera pas 20 mètres carrés avec un côté maximal de 4,00 mètres.
- La hauteur de la corniche ne dépassera pas 2,50 mètres et la hauteur du faîtière ne dépassera pas 3,50 mètres.
- Le recul sur les limites de propriété aura au moins 1 mètre.
- La distance entre la construction principale et la dépendance ainsi que la distance entre les dépendances sera d'au moins 3,00 mètres et aucune toiture reliant les 2 resp. 3 constructions n'est autorisée.

Les dépendances ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation, à l'emplacement d'une ou plusieurs voiture(s) ou à l'exercice d'une activité professionnelle. L'utilisation des dépendances comme abris pour animaux domestiques est soumise à autorisation du bourgmestre.

Les dépendances auront un aspect propre et soigné, s'intégrant harmonieusement au paysage.

8. Espace vert privé

En ce qui concerne l'implantation des espaces privés, que la plantation d'arbres, d'arbustes et de plantes indigènes sont possibles, tels que des arbres fruitiers comme les pommiers, poiriers, cerisiers etc. et des arbustes fruitiers.

9. Clôtures et murs de soutènement

Les clôtures et plantations situées aux angles de rues ne peuvent entraver la bonne visibilité.

Les espaces libres entre les alignements de façade et les alignements de la voie pourront être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à 1,00 mètre, par des haies vivantes ou des grillages. La hauteur moyenne totale de ces clôtures ne pourra pas dépasser 2,00 mètres. Exceptionnellement, les murets pourront s'adapter à une situation voisine existante.

Exceptionnellement des murs de soutènement des terrasses aménagées aux alentours des constructions implantées sur des terrains en pente peuvent être autorisés sans dépasser une hauteur de 1,00 mètre par rapport au terrain naturel respectivement remanié. Pour des raisons de topographie un dépassement de cette hauteur pourra être autorisé. Les murs de soutènement peuvent faire l'objet de prescriptions destinées à assurer leur intégration au paysage et à les doter d'une certaine esthétique.

Les limites de propriété latérales et postérieures pourront être clôturées par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne égale ou inférieure à 1,00 mètre, par des haies vives ou par des grillages transparents et ouverts d'au moins 85 %. La hauteur totale de ces clôtures ne pourra pas dépasser 2,00 mètres. La hauteur maximale de ces haies vives implantées sur la limite de parcelles, est de 2,00 mètres.

A partir de la façade arrière, des clôtures d'une hauteur maximale de 2,00 mètres, d'une longueur de 4,00 mètres sur les limites postérieures et latérales et constituées d'éléments non transparents peuvent être autorisées, à condition qu'elles n'entravent pas la circulation et/ou l'aspect général du quartier.

Les murs de clôture plus hauts que 1,00 mètre peuvent être autorisés exceptionnellement pour des raisons de destination du terrain, à condition que la hauteur moyenne n'excède pas les hauteurs maximales et que leur hauteur ne soulève pas d'objections d'ordre esthétique et de sécurité de la circulation.

Les murs de clôture accolés à la façade postérieure entre deux constructions jumelées ou groupées, auront une hauteur maximale de 2,00 mètres et une longueur maximale de 3,00 mètres.

10. Nombre de logements par immeuble/ densité de logement par hectare brute

Chaque maison unifamiliale accueillera estimatif deux personnes par logement.

La densité des logements du PAP « Rousebesch » s'élève à 30,89 unités de logement par hectare brut.

BUREAU D'ARCHITECTURE VALENTE sàrl.

11. Aménagement du domaine public

Les parcelles concernées du PAP « Rousebesch » se trouvent le long de la « rue d'Aessen ».
Une surface de 151 m² correspondant à 5,18 % sera cédée à la commune pour l'agrandissement du trottoir.

Pour toutes les situations non définies ici, on applique les dispositions du PAG et le règlement des bâtisses.
