

Modifié suite à l'avis de la Cellule
d'évaluation
du : 12.02.2015
référence : 117260/39C

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « RUE KULTURSCHAPP A EHLERANGE »

PARTIE ECRITE

Référence: <u>117260/39C</u>
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: <u>18.06.2015</u>
Le Ministre de l'Intérieur
 Don Kersch

Objet :

Plan d'Aménagement Particulier « Rue Kulturschapp » à Ehlerange

Commune :

Sanem
60, rue de la Poste
L-4401 Belvaux

Date :

21 avril 2015

Parcelle :

130 / 3175 section D de Ehlerange, commune de Sanem

Maître de l'ouvrage :

Monsieur Mirsad Kocan
240, Route d'Esch
L-4451 Belvaux

Maître d'oeuvre

Bureau d'architecture Anne-Catherine Threinen-Willemet
70a, rue de Luxembourg
L-8440 Steinfert
Tel : 26 50 01 56
Fax : 26 39 33 84
Email : acwillemet@hotmail.com

SOMMAIRE

1. BUT ET PORTEE DU REGLEMENT

2. GENERALITES

2.1 Délimitation et contenance du PAP

2.2 Délimitation des lots

3. LE DEGRE D'UTILISATION DU SOL

3.1 La surface d'emprise au sol

3.2 La surface de scellement

3.3 Type de toiture

3.4 Type, disposition et nombre de construction

3.5 Surface du lot

3.6 Surface constructible brute

3.7 Type et nombre de logement

3.8 Nombre de niveaux

3.9 Hauteur des constructions

4. GABARIT DES IMMEUBLES

4.1 Les limites de surfaces constructibles

4.2 Les alignements obligatoires

4.3 Les saillies

5. DEGRE DE MIXITE DES FONCTIONS

6. ESPACES EXTERIEURS ET PUBLICS

6.1 Espaces vert privé

6.2 Espaces vert public

6.3 Aire de jeux ouverte au public

6.4 Les emplacements de stationnement

6.5 Les chemins piétons / piste cyclable / zone piétonne

6.6 Les voies de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre

6.7 Les remblais et déblais

7. PLANTATIONS ET MURETS

7.1 Les arbres et les haies

7.2 Les murets

8. LES SERVITUDES

8.1 La servitude de type urbanistique

8.2 La servitude écologique

8.3 La servitude de passage

8.4 Elément bâti ou naturel à sauvegarder/démolir

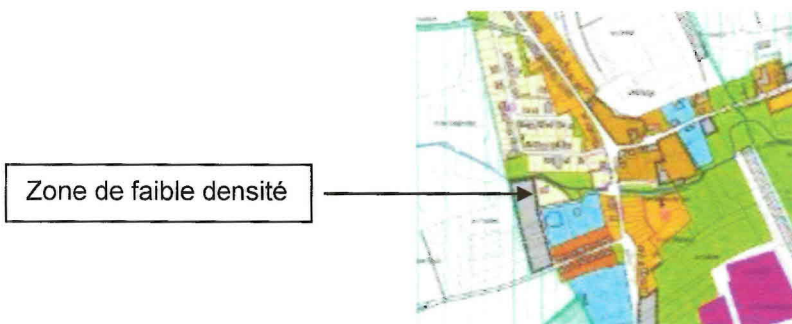
9. LES INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

10. LES FACADES

11. LES FONDS DESTINES A ETRE CEDES A LA COMMUNE ET A ÊTRE VIABILISES

1) BUT ET PORTEE DU REGLEMENT

Le zone concernée est classée dans le Plan d'Aménagement Général de la commune de Sanem comme « zone de faible densité ».



Le présent document constitue la partie écrite du Plan d'Aménagement Particulier « Rue Kulturschapp » à Ehlerange. Parcelle cadastrale 130 / 3175 section D de Ehlerange, commune de Sanem.

Pour tout ce qui n'est pas défini dans le présent document, le Plan d'Aménagement Particulier Particulier « rue Kulturschapp » reste soumis à la réglementation des zones de faible densité ainsi qu'aux règles générales d'urbanisme et au règlement des bâtisses de la commune de Sanem.

La surface de ce projet d'aménagement particulier est de 19,10 ares.

La surface totale du lot 01 est de 9,24 ares et celle du lot 02 est de 9,86 ares.

2) GENERALITES

2.1 Délimitation et contenance du PAP

La surface de ce projet d'aménagement particulier est de 19,10 ares.

La surface totale du lot 01 est de 9,24 ares et celle du lot 02 est de 9,86 ares.

2.2 Délimitation des lots

Le présent Plan d'Aménagement Particulier est localisé en « zone de faible densité » et est composé de deux lots.

3) LE DEGRE D'UTILISATION DU SOL

3.1 La surface d'emprise au sol

La surface d'emprise au sol est indiquée dans la partie graphique et représente les valeurs maximales autorisées (195 m² pour le lot 1 et 195 m² pour le lot 2).

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors sol en contact direct avec le sol compte tenu du terrain naturel.

3.2 La surface de scellement

La surface de scellement est indiquée dans la partie graphique et représente la valeur maximale autorisée. On entend par surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès. Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15% pour 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

3.3 Type de toiture

Le type de toiture est indiqué dans la partie graphique. Il s'agit d'une toiture mansardée ou bien de toiture plate.

La hauteur sous corniche est de 6,00 mètres et la hauteur du faîtage est de 10,50 mètres maximum.

3.4 Type, disposition et nombre de construction

Le type, la disposition et le nombre de construction admis est indiqué dans la partie graphique.

La construction disposée hors sol est disposée en ordre continu. Le nombre de construction maximal autorisé par lot est de 1 bâtiment, ce chiffre ne comprend pas les dépendances.

3.5 Surface des lots

La surface du lot 01 est de 9,24 ares et celle du lot 02 est de 9,86 ares. Les surfaces sont indiquées dans la partie graphique.

3.6 Surface constructible brute

On entend par surface constructible brute la surface hors œuvre du bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous les combles ne sont pas prises en compte.

La surface constructible brute est indiquée dans la partie graphique et représente la surface maximale autorisée (529 m² pour le lot 1 et 529 m² pour le lot 2).

3.7 Type et nombre de logement

Le type et le nombre de logement est indiqué dans la partie graphique. Le type de logement pour les deux lots est du logement de type unifamilial.

On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

3.8 Nombre de niveaux

Le nombre de niveaux pleins est de 2 + 1 niveau de sous-sol et est indiqué dans les plans.
On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre plancher et plafonds pour lesquels il n'y a pas ou peu de différence d'altitude alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu'ils laissent. Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement en dessous du terrain naturel.

3.9 Hauteur des constructions

Les hauteurs des constructions correspondent aux cotes définies sur les coupes de la partie graphique. La hauteur maximale sous corniche est de 6,00 mètres et la hauteur maximale du faîtage est de 10,50 mètres.

4) GABARIT DES IMMEUBLES

4.1 Les limites de surfaces constructibles

Les surfaces constructibles sont délimitées par les limites maxima. Les constructions ne peuvent être implantées hors des surfaces constructibles. Les limites des surfaces constructibles sont délimitées par les traits suivants :

Gabarit des immeubles (plan / coupes)

- ■ ■ ■ ■ alignement obligatoire des constructions destinées au séjour prolongé
- limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé
- ■ ■ ■ ■ alignement obligatoire pour dépendances
- limites de surfaces constructibles pour dépendances
- limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines
- limites de surfaces constructibles pour avant-corps

Les limites des constructions souterraines reprennent les limites des surfaces constructibles des niveaux situés en-dessous du rez-de-chaussée.

4.2 Les alignements obligatoires

Les constructions doivent s'étendre sur le tracé de l'alignement obligatoire. Celui-ci est matérialisé par un trait rouge discontinu épais.

4.3 Les saillies / retraits et loggias

Les parties saillantes ou saillies des bâtiments comprennent les auvents, les avant-toits, les balcons, les corps avancés et loggias, les soupiraux, les enseignes publicitaires, les éclairages et autres éléments assimilables.

Elles pourront être autorisées sous les conditions suivantes:

- Les auvents, qui sont autorisés au rez-de-chaussée et au-dessus des portes d'entrée uniquement, pourront avoir une saillie maximum de 1,00 mètre sur l'alignement de façade.
- Les avant-toits, qui sont autorisés uniquement au rez-de-chaussée des commerces, pourront avoir une saillie maximum de 0,50 mètre sur l'alignement de la façade. Le recul sur la limite latérale sera au moins égale à la valeur de la saillie.
- Les balcons pourront avoir une surface égale au 2/3 de la surface de la façade concernée. En façade principale leur saillie ne pourra pas dépasser 1,50 mètre, et ne pourront pas entrer dans les marges de reculement latérales. Pour les constructions groupées le recul sur la limite, entre les façades adjacentes,

aura au moins 1,90 mètre.

▪ Les corps avancés et les loggias ne pourront pas dépasser une saillie de 1,0 mètre, ils ne pourront couvrir qu'un tiers de la surface de la façade concernée et leur recul sur la limite latérale sera au moins égal à la valeur de leur saillie, sauf convention entre voisins.

Les corps avancés, les balcons et les loggias auront un recul d'au moins 3,00 mètres sur la limite latérale, lorsque ceux-ci permettent une vue directe (fenêtre) sur le voisin, sauf convention entre voisin. Pour les constructions implantées à moins de 3 mètres de la limite avant de propriété, les saillies énoncées aux deux alinéas précédents devront se trouver à une hauteur minimale de 4,50 mètres au-dessus du trottoir.

Les enseignes et les installations assimilables comme les panneaux publicitaires et les appareils d'éclairage privés ne pourront pas dépasser une saillie de 0,70 mètre sur l'alignement de la voie publique. Elles devront se trouver à au moins 3,00 mètres au-dessus du niveau du trottoir et rester à au moins 0,50 mètres en retrait de la bordure du trottoir. Elles respecteront un recul au moins égal à la valeur de leur saillie sur une limite latérale, sauf convention réciproque entre propriétaires voisins. Elles ne pourront pas dépasser la hauteur de la construction admissible.

Pour toute publicité, l'accord du Ministre sur la base du règlement grand-ducal relatif à la publicité est requis.

5) DEGRE DE MIXITE DES FONCTIONS

Les lots sont destinés à la construction d'immeubles réservés à l'habitat.

6) ESPACES EXTERIEURS ET PUBLICS

6.1 Espaces vert privé

Les espaces verts privés sont interdits de construction.

Les espaces verts sont principalement engazonnés ou plantés. L'aménagement de terrasses est autorisé dans les zones indiquées à cet effet dans la partie graphique (surface de scellement). Un cabanon de jardin est autorisé, il aura une superficie maximale de 16 m². Il ne pourra être collé au bâtiment principal.

En dehors du gabarit autorisé pour la construction principale, sans préjudice aux autres dispositions légales en la matière, une dépendance par parcelle est admise dans le recul postérieur, si l'on respecte les prescriptions suivantes:

— la superficie d'une dépendance n'excédera pas 16,00 mètres carrés avec un côté maximal de 4,00 Mètres avec un côté maximal de 4,00

— la hauteur de la corniche ne dépassera pas 2,50 mètres et la hauteur du faîtage ne dépassera pas 3,50 mètres,

— le recul sur les limites de propriété aura au moins 1,00 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 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 pour autorisation du bourgmestre.

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

6.2 Espaces vert public

Il n'y aura aucun espace vert public dans ce projet d'aménagement particulier.

6.3 Aire de jeux ouverte au public

Il n'y aura aucun espace vert public dans ce projet d'aménagement particulier.

6.4 Les emplacements de stationnement

Le plan d'aménagement prévoit des emplacements de parking intérieurs en sous-sol et des emplacements extérieurs. Ces emplacements de parking intérieurs se situeront sur un seul niveau et seront accessibles à partir de la rue Kulturschapp via une rampe d'accès (pente 17 %).

Suivant le règlement communal de la commune de Sanem, « est considéré comme minimum : 2 emplacements par maison unifamiliale dont un à l'intérieur de la construction ».

6.5 Les chemins piétons / piste cyclable / zone piétonne

Il n'y aura aucun chemin piéton, ni piste cyclable, ni zone piétonne dans ce projet d'aménagement particulier.

Cependant, il est prévu d'avoir un trottoir devant la propriété.

Le trottoir et la bordure existants sont à prolonger jusqu'à l'arrondi du lot n°1. Le trottoir est à aménager selon les directives de la commune de Sanem et va être cédé ultérieurement.

Il est également à noter que l'espace situé entre ce nouveau trottoir et la rue « Kulturschapp » est à adapter en enrobés pour garantir l'accès aux garages du lot n°1.

6.6 Les remblais et déblais

Les niveaux de terrain figurent sur les plans dans la partie graphique.

Du côté arrière et au sous-sol, la profondeur totale de la construction pourra atteindre 20,00 mètres, sous condition de respecter les reculs imposés. Ce dépassement pourra être aménagé en toiture-terrasse ou être recouverte d'une couverture végétale, voir art. 4.3. Exceptionnellement, la partie du sous-sol dépassant la profondeur de 15,00 mètres pourra dépasser le sol naturel, resp. remanié, de 0,50 mètre au maximum. Ce dépassement sera remblayé de terre végétale sur les trois côtés, sauf les côtés latéraux érigés en limite de la parcelle.

Le terrain naturel est à sauvegarder.

L'autorisation pour tout travail de déblai et de remblai pourra être refusée si ces travaux risquent de gêner le voisinage ou l'aspect du quartier ou du site. En cas de construction ou de reconstruction, le bourgmestre pourra exiger que la configuration du terrain soit sauvegardée ou modifiée dans l'intérêt du voisinage et de l'aspect du quartier ou du site.

Les matériaux utilisés pour les travaux de remblai de terrain tels que décombres, sables, graviers ou terreux ne peuvent contenir ni des matières organiques, ni d'autres matières putrescibles. Toutes les modifications apportées au niveau naturel du terrain à bâtir sont sujettes à autorisation et doivent être indiquées dans les plans de construction.

7) PLANTATIONS ET MURETS

7.1 Les arbres et les haies

Les arbres situés à l'arrière des parcelles près du ruisseau sont à conserver.



Les nouvelles plantations seront d'espèces indigènes et veilleront à offrir un cadre de vie agréable à ses habitants et à son voisinage.

7.2 Les murets

Les murets de soutènements sont indiqués dans la partie graphique. Les murets sont prévus le long des rampes de garage. Les murs de soutènement dessinés en partie graphique peuvent être modifiés si nécessaire tout en garantissant les accès.

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 m 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 mètre. 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.

8) LES SERVITUDES

8.1 La servitude de type urbanistique

Il n'existe aucune servitude urbanistique sur le terrain du présent Projet d'Aménagement Particulier.

8.2 La servitude écologique

Vu l'existence du ruisseau à l'arrière de la parcelle, une servitude écologique est à fixer sur une distance de 5 mètres par rapport à l'axe du ruisseau.

Aucun mur ne pourra être monté dans cette zone de servitude écologique. En effet, en cas d'inondation, l'eau doit pouvoir passer et il ne doit pas y avoir d'obstacle.

9) LES INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

Les eaux usées et les eaux pluviales récoltées sur les toitures et terrasses des bâtiments seront évacuées vers le réseau de canalisation en voirie (rue Kulturschapp).

Pour les eaux de ruissellement, elles vont s'évacuer naturellement vers le ruisseau en contrebas.

Il est à noter que le sous-sol est une cuve étanche.

Il faudra veiller à ne pas baisser le niveau de la nappe phréatique. Il ne faut pas de drainage dans la nappe phréatique.

10) LES FACADES

Les matériaux de façade devront être choisis de façon à ne pas heurter l'homogénéité de l'ensemble. Une partie de la façade pourra être traitée autrement, soit par un revêtement de teinte différente, soit par d'autres matériaux. Les différents matériaux sont à indiquer sur les plans de la demande d'autorisation de bâtir.

11) LES FONDS DESTINES A ETRE CEDES A LA COMMUNE ET A ÊTRE VIABILISES

Une cession au domaine public est réalisée à l'avant de la propriété pour avoir un trottoir d'une largeur suffisante.

Une autre cession est réalisée à l'extrémité gauche côté voirie pour la courbure de la voirie. La cession est La superficie totale à céder est de 18,56 m².