



PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

« BATTING »

à BELVAUX / SANEM
rue de France

Construction d'un immeuble à 6 logements
et d'une maison uni familiale

Référence: 17335/39c

Le présent document appartient à ma décision

d'approbation du: 02.09.2015

Le Ministre de l'Intérieur

Don Kersch
Don Kersch

PARTIE ECRITE - REGLEMENTAIRE

Maître de l'Ouvrage

Famille Bating

145, rue de France
L-4446 BELVAUX

Modifié suite à l'avis de la Cellule
d'évaluation

du : 26.05.2015

référence : 17335/39C

Tél. : +352 691 24 39 25

mail : ali.cbattin@yahoo.com

Maître d'Oeuvre :

iPlan by marc gubbini architectes s.a.

14, rue Robert Stumper
L-2557 Luxembourg

Tél. : +352 26 29 53-1

mail : archi@gubbini.lu



SOMMAIRE

PARTIE ECRITE – PARTIE REGLEMENTAIRE

1. Introduction
2. Affectations
3. Degré d'utilisation du sol
4. Dispositions des constructions
 - 4.1. Type de construction
 - 4.2. Type de toiture
 - 4.3. Nombre de niveaux
 - 4.4. Hauteur des constructions
 - 4.5. Alignement obligatoire et limites maxima des surfaces constructibles
5. Domaine public, espaces verts publics et privés
 - 5.1. Espace privé
 - 5.2. Espace public
 - 5.3. Les emplacements de stationnement
 - 5.4. Voirie, chemins piétons, piste cyclable
 - 5.5. Remblais et déblais
6. Terminologie



1. Introduction

Le projet d'aménagement particulier a pour objet l'exécution du Plan d'Aménagement Général. Il précise et complète à ces fins les dispositions réglementaires relatives à la zone concernée en fonction de son mode et degré d'utilisation.

Pour tout ce qui n'est pas défini par le présent règlement, la partie écrite du Plan d'Aménagement Général et le règlement sur les bâtisses en vigueur de la commune de Sanem restent d'application.

Le PAP se trouve le long de la Rue de France, en limite de la frontière entre la France et le G-D de Luxembourg. Il est situé sur plusieurs parcelles pour un total de quelques 15 ares 61 ca et classée en « zone de moyenne densité II ».

2. Affectations

Le lot 01 est destiné à un immeuble à plusieurs logements reprenant au maximum 6 logements.

Le lot 02 est destiné à une maison de type uni familiale, reprenant ainsi un logement.

Le lot 03 est destiné au domaine privé avec une servitude pour la ligne enterrée de Sotel et une servitude de passage pour l'accès aux terrains à l'arrière du PAP (chemin agricole).

3. Degré d'utilisation du sol.

La surface d'emprise au sol de chaque lot est indiquée dans la partie graphique et représente les valeurs minimales et maximales autorisées.

LOT 1		7,25 ares	
180 m2	224 m2	400 m2	545 m2
350 m2	oc	4-c	6-c
t2 (25°-40°)	hc-7,5	II + 1S	II + 1C + 2S

LOT 2		6,19 ares	
96 m2	132 m2	228 m2	305 m2
220 m2	1-mb	-	1-u
t2 (25°-40°)	hc-7,5	II	II + 1C + 1S

Sur le lot 3, aucune construction n'est prévue étant donné les servitudes créées (ligne Sotel et servitude de passage).

4. Dispositions des constructions.

4.1. Type de construction :

Les constructions proposées sont regroupées en bande le long de la rue de France tel que représentées dans la partie graphique.



4.2. Type de toiture :

Le type de toiture est indiqué dans la partie graphique du PAP. À l'intérieur de ce gabarit, un étage en retrait pourra également être permis et devra respecter le règlement des bâtisses.

4.3. Nombre de niveaux :

Selon la partie graphique du PAP, le nombre de niveau est fixé à :

- pour le lot 1 : **II+1C+1S** (2 niveaux pleins + 1 niveau sous comble + 1 sous-sol).
- pour le lot 2 : **II+1C+2S** (2 niveaux pleins + 1 niveau sous comble + 2 sous-sols).

A noter que le sous-sol-2 aura au maximum la même emprise au sol que le rez-de-chaussée de l'immeuble.

4.4. Hauteur des constructions :

Conformément à la partie graphique, la hauteur à la corniche (hc) des constructions principales sera entre 5 m et de 7,50 m. La hauteur au faîtage (hf) des constructions principales sera de 5 m maximum au dessus de la corniche principale.

4.5. Alignement obligatoire et limites maxima des surfaces constructibles :

Les bâtiments seront implantés conformément aux indications de la partie graphique du PAP, qui définit les limites maximales des emprises au sol, les alignements, les reculs postérieurs et latéraux, ainsi que les limites maximales des constructions souterraines.

5. Espaces privés et espaces publics

5.1. Espaces privés :

Dépendances :

Un cabanon de jardin est autorisé. Il devra respecter les prescriptions de règlement communal de Sanem relatives aux dépendances (article 5.1).

Surface scellée :

Selon les prescriptions du règlement communal (article 5.2), une aire représentant 30 % de la surface totale du lot sera non scellée et devra rester libre de toute construction. Les espaces verts seront donc principalement engazonnés ou plantés. Les surfaces exécutées en dur (béton, béton asphaltique, dallage et similaire) sont à réduire au minimum. Les accès des constructions, les cours et les terrasses pourront être exécutés en dur et de préférence par un matériel perméable à l'eau (pavés non cimentés, concassé naturel de carrière, gravier, pavés / dalles engazonnés ou matériaux similaires. Les places de stationnement pour voitures seront réalisées de la même manière.

Plantations :

Selon les prescriptions du règlement communal (article 5.3), Le bourgmestre peut imposer à charge du propriétaire la plantation d'arbres, de rideaux de verdure, de haies ou d'autres aménagements jugés équivalents d'un point de vue de l'esthétique des bâtiments ou des installations existantes ou à créer. Il peut fixer la nature des plantes pouvant être utilisées.

Clôtures et murs de soutènement :

Les espaces libres entre l'alignement de façade sur rue et le domaine public ainsi que les espaces libres latéraux et arrière devront respecter les prescriptions de règlement communal de Sanem relatives aux clôtures et murs de soutènement (article 5.5).



Aspect extérieur :

L'extérieur des constructions doit se présenter sous un aspect soigné. Les différents matériaux de façade et de revêtements extérieurs sont à indiquer sur le plan de la demande d'autorisation de bâtir. Les façades latérales et postérieures doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

Accès et raccordements :

Les aménagements des espaces privés feront l'objet de plans ultérieurs détaillés pour autorisation auprès du Collège Echevinal. Les représentations graphiques de ces aménagements dans le présent PAP ne sont données qu'à titre indicatif. Dans ce sens les accès représentés dans le présent plan pourront être modifiés tout en respectant les largeurs maximales et minimales selon le règlement des bâtisses en vigueur et selon les directives des Ponts & Chaussées.

De même les raccordements sont positionnés à titre indicatif et pourront être déplacés en fonction de l'aménagement définitif dans le cadre de l'autorisation de bâtir. Il sera possible pour la maison unifamiliale de placer les raccords dans le garage.

5.2. Espace public :

Il n'y a aucune surface cédée au domaine public dans ce PAP.

5.3. Les emplacements de stationnement :

Selon le règlement des bâtisses de Sanem et applicable dans le cadre du PAP, sont à prévoir :

- 2 emplacements seront réalisés par logement à l'intérieur d'un immeuble à plusieurs logements.
- 1 emplacement sera réalisé par studio à l'intérieur d'un immeuble à plusieurs logements.
- 2 emplacements par maison unifamiliale dont un à l'intérieur de la construction.

Les emplacements de stationnement devront avoir des accès faciles à la voie publique en tenant compte des impératifs de sécurité de la circulation.

5.4. Voirie, chemins piétons, piste cyclable :

Le PAP se trouvant aux abords de la Route de France, aucune nouvelle voirie, chemin ou piste n'est créé dans ce PAP.

5.5. Remblais et déblais :

Le terrain naturel est à conserver dans son état naturel.

Selon le règlement des bâtisses en vigueur, un remblai de terre jusqu'à 1,50 mètre au-dessus, ou un déblai jusqu'à 1,50 mètre en dessous du terrain naturel est autorisé. En tout état de cause, les terrains contigus devront être protégés par des ouvrages en talus dont la pente n'excédera pas 45°, à ériger sur le terrain de l'exécution des travaux de déblai ou de remblai.

Toujours selon le règlement des bâtisses en vigueur, 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.



Tous travaux de terrassement viseront strictement à améliorer l'intégration d'une construction dans le site. Les terrains voisins doivent toujours être protégés par des ouvrages en talus ou de soutènement à ériger sur le terrain de l'exécutant des travaux. Dans tous les cas une solution harmonieuse entre voisins devra être trouvée.

Signatures

Luxembourg, le 01.07.2015

Au nom et pour compte du

Maître de l'Ouvrage :

Famille BATTING

145, rue de France

L-4446 BELVAUX

Au nom et pour compte du

Maître d'Oeuvre :

iPlan by marc gubbini architectes s.a.

14, rue Robert Stumper

L-2557 Luxembourg