

Société Nationale des Habitations à Bon Marché



Plan d'aménagement particulier au lieu-dit Geesserwee à Soleuvre Commune de Sanem

Partie écrite

3 juillet 2015

Modifié sur la base de l'avis de la Cellule d'évaluation du 27 octobre 2015
texte en bleu - supprimé et en rouge - ajouté

Vote du conseil communal le 18 décembre 2015

Référence: 17459/39C

Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du 12 avril 2016

Le Ministre de l'Intérieur



Dan Kersch

ZEYEN BAUMANN

Bureau d'Études en
Aménagement du Territoire
et Urbanisme

CHANTAL ZEYEN
PIERRE BAUMANN
Aménageurs-Urbanistes
Ingénieurs-conseils TUB

7-9, rue de Steinsel L-7254 Bereldange
Tel 33 02 04 Fax 33 28 86
E-mail: secretariat@zeyenbaumann.lu

1. Partie écrite

Art. 1 Portée de la partie écrite

La présente partie écrite (PE) fait partie du plan d'aménagement particulier « PAP au lieu-dit Geesserwee à Soleuvre – commune de Sanem », appelé par la suite PAP.

Le PAP comprend :

- la partie graphique (PG), c'est-à-dire le plan des prescriptions, le plan des coupes et le plan d'axonométrie,
- la partie écrite (PE)

Les terrains concernés par ce PAP font l'objet d'une procédure de modification ponctuelle du PAG, en parallèle à la procédure du PAP, en vue de reclasser ces terrains qui sont en zone d'aménagement différé, en « zone d'habitation 1 (HAB-1) soumise à un plan d'aménagement particulier nouveau quartier (PAP NQ). La partie écrite et le règlement sur les bâtisses du plan d'aménagement général de la commune de Sanem sont applicables pour tout ce qui n'est pas défini dans le présent règlement.

Art. 2 Affectation et bilan des surfaces

Les terrains englobés dans le périmètre du PAP sont destinés :

- aux maisons d'habitation unifamiliales de 1 logement maximum,
- à une maison plurifamiliale de 6 logements maximum pour le bâtiment B, **de 7 logements pour le bâtiment C et de 8 logements pour le bâtiment A** du lot 92,
- aux maisons plurifamiliales de 8 logements maximum par bâtiment des lots n°29 **et**, 49 ~~et~~ 92 ~~(bâtiments A et C)~~,
- aux maisons plurifamiliales de 10 logements maximum par bâtiment des lots n° 30 et 87.

Le PAP prévoit 4 types de maisons unifamiliales, le type A, le type B, le type C et le type D.

Sur le lot n° 29 uniquement, le rez-de-chaussée des constructions principales pourra être occupé par des établissements commerciaux, artisanaux, de services, socio-éducatifs, culturels et **de loisirs récréatifs**. Les restaurants, cafés ou tout autre établissement semblable seront autorisés à utiliser un espace situé à l'extérieur de la construction principale pour y aménager une terrasse, pourvu qu'un tel espace soit localisé sur le terrain où est exercée l'activité commerciale, qu'il soit immédiatement adjacent à son local d'affaires et qu'il ne cause pas de gêne pour l'habitat.

Dans les constructions du lot n° 29, les établissements commerciaux, artisanaux, de services, socio-éducatifs, culturels et récréatifs ne sont pas pris en compte dans le calcul du nombre de logements autorisés.

Bilan des surfaces

Tableau de la répartition des surfaces privées et publiques

	ares	%
Superficie totale du PAP	569,3	100,0
Surface privative	371,1	65,2
Surface publique	198,2	34,8

Tableau de la répartition des surfaces publiques

	ares	%
Surface publique totale	198,2	34,8
Surface publique à céder	181,9	31,9
Surface publique déjà existante (parties de rues)	15,9	2,8

Art. 3 Implantation

L'implantation des constructions d'habitation se fera à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé, indiquées dans la partie graphique. ~~En dehors de ces limites, aucune construction annexe destinée au séjour des personnes (véranda, verrière,...) ne sera autorisée.~~

L'implantation des car-ports et des locaux poubelles se fera à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances, indiquées dans la partie graphique.

L'implantation des constructions en sous-sol, se fera à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines, indiquées dans la partie graphique.

Les reculs sur les limites antérieurs, latérales et postérieurs sont indiqués dans la partie graphique.

En dehors du gabarit autorisé pour la construction d'habitation, des garages, des car-ports et des dépendances pour les locaux poubelles, une seule dépendance ou abris de jardin sera admise dans le recul postérieur.

Art. 4 Hauteur des constructions principales

Les maisons unifamiliales

Les maisons unifamiliales auront 2 niveaux pleins et 1 niveau dans les combles au maximum.

Sur les lots (*maison type D*) n° 9 à 16, 42 à 48, 59 à 65, 73 à 76 et 93 à 98, la partie de la construction principale en saillie dans le recul avant, et identifiée par la lettre (g) aura 1 niveau maximum et une hauteur totale maximale de 3,50 mètres.

Sur les lots (*maison type D*) n° 9 à 16, 42 à 48, 59 à 65, 73 à 76 et 93 à 98, un niveau destiné au séjour prolongé pourra être aménagé au rez-de-jardin, sous le niveau de la rue de desserte, sur une profondeur de 6,00 mètres maximum et sous condition que la façade donnant sur le jardin soit complètement hors terre.

La hauteur des maisons unifamiliales sera :

- pour les maisons du type A ; de 8,70 mètres à la corniche et 12,90 mètres au total pour les lots n° 77 à 83,
- pour les maisons du type B ; de 8,70 mètres à la corniche et 12,90 mètres au total pour les lots n° 6 à 8, 39 à 41, 50 à 58, 66 à 72, 84 à 86 et 88 à 91,
- pour les maisons du type C ; de 7,00 mètres à la corniche et 11,20 mètres au total pour les lots n°23 à 28 et de 7,20 mètres à la corniche et 11,40 mètres au total pour les lots n°1 à 5, 20 à 22 et de 7,40 mètres à la corniche et 11,60 mètres au total pour les lots n°35 à 38, et de 7,50 mètres à la corniche et 11,70 mètres au total pour les lots n° 33 et 34, et de 7,70 mètres à la corniche et 11,90 mètres au total pour les lots n° 17 à 19 et 31 et 32.
- pour les maisons du type D ; de 5,90 mètres à la corniche et 9,90 mètres au total pour les lots n°9 à 16, 59 à 65 et 73 à 76 et 93 à 98 et de 6,50 mètres à la corniche et 10,50 mètres au total pour les lots n°42 à 48,

Le socle du sous-sol pourra dépasser le niveau du domaine public de 1,60 mètre maximum, sauf pour les lots des maisons type A et B n° 6 à 8, 39 à 41, 50 à 58, 66 à 72, 77 à 83, 84 à 86 et 88 à 91, où, pour des raisons techniques, le socle du sous-sol pourra dépasser le niveau du domaine public de 2,00 mètres maximum.

Pour les maisons du type D ayant un rez-de-jardin, n° 9 à 16, 42 à 48, 59 à 65, 73 à 76 et 93 à 98, le niveau de la corniche de la façade postérieure sera identique ou inférieur à la hauteur de la façade antérieure.

Les maisons plurifamiliales

Pour les lots 29, 49 et 92, les maisons plurifamiliales auront 3 niveaux pleins et 1 étage en retrait maximum, sauf pour le bâtiment B du lot 92 qui aura 3 niveaux pleins maximum. Pour les lots 30 et 87, les maisons plurifamiliales auront 4 niveaux pleins maximum, le dernier niveau sera en saillie vers le domaine public par rapport au 3ème niveau.

La hauteur des maisons plurifamiliales sera de :

- 10,80 mètres à l'acrotère et de 13,80 mètres au total pour les bâtiments du lot n° 29,
- 10,80 mètres à l'acrotère et de 13,80 mètres au total pour le bâtiment du lot n° 30,
- 10,00 mètres à l'acrotère et de 13,00 mètres au total pour les bâtiments A, B et C et 10,35 mètres à l'acrotère et de 13,35 mètres au total pour le bâtiment D du lot n° 49,
- 11,00 mètres à l'acrotère et de 14,00 mètres au total pour le bâtiment du lot n° 87,
- 10,80 mètres à l'acrotère et de 13,80 mètres au total pour le bâtiment A et 10,00 mètres au total pour le bâtiment B et 10,00 mètres à l'acrotère et de 13,00 mètres au total pour le bâtiment C du lot n° 92.

Un garde-corps non fermé de 1,00 mètre pourra être fixé au-delà du niveau fini de la terrasse.

Dans le recul postérieur, le sous-sol ne pourra pas dépasser le niveau du terrain remanié, tel qu'il est indiqué dans la partie graphique, sauf pour le lot n°49, où la partie arrière du garage pourra être hors-sol. Des mesures d'intégration paysagère, par exemple la plantation d'une haie, sont prévues.

L'accès à un local à des fins commerciales ou publiques devra se faire au niveau du domaine public. Si l'accès au local commercial ou public ne peut être réalisé au niveau du domaine public, l'accès pour personnes à mobilité réduite devra être assuré.

La hauteur des maisons unifamiliales et plurifamiliales, corniche avant et postérieure, est à mesurer au milieu de la façade à partir du niveau de l'axe de la rue de desserte, respectivement à partir du niveau fini, asphalte ou pavé, de la place publique. Pour le bâtiment B du lot n° 92, la hauteur est à mesurer sur l'intersection des façades les plus rapprochées de la place publique à partir du niveau de la place publique.

Art. 5 Profondeur et largeur des constructions

Pour les maisons unifamiliales, la profondeur et la largeur des constructions sont définies par les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé, par les limites de surfaces constructibles pour dépendances et par les limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines. Ces limites sont indiquées dans la partie graphique.

Les profondeurs des constructions principales seront les mêmes pour un groupe de maisons en bande.

Pour les maisons plurifamiliales, la profondeur des constructions principales sera de :

- 15,00 mètres au rez-de-chaussée et 12,00 mètres aux étages pour les maisons du lot n° 29, la prolongation du rez-de-chaussée pourra se faire dans la partie avant du bâtiment.
- **18,55 mètres au niveau du sous-sol / rez de jardin et** 13,00 mètres pour les maisons du lot n° 49,
- 13,00 mètres pour les maisons des lots n° 30 et 87, à l'exception de la partie du niveau où est située la cage d'escalier qui pourra avoir 15,0 mètres. Le quatrième niveau aura 10,50 mètres maximum.
- 12,00 mètres pour les maisons du lot n° 92.

Pour les maisons plurifamiliales, la largeur des constructions est définie par les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé. Les dimensions des constructions annexes et des constructions souterraines sont définies par les limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines. Ces limites sont indiquées dans la partie graphique.

Art. 6 Toitures étage en retrait et façades des constructions principales

Pour les maisons unifamiliales, les toitures des constructions principales auront au moins deux versants.

La saillie de la corniche principale aura 0,50 mètre au maximum.

Pour les maisons plurifamiliales, un étage en retrait sera autorisé. Le retrait sur la façade avant sera de 2,00 mètres minimum et le retrait sur la façade arrière sera de 1,00 mètre minimum. Une cage d'escalier pour accéder à l'étage en retrait, d'une largeur de 5,50 mètres maximum, pourra être aménagée dans l'alignement de la façade. L'étage en retrait sera couvert d'une toiture plate végétalisée.

Les toitures des constructions principales seront de mêmes types pour un groupe de maisons en bande en ce qui concerne la forme et les matériaux. Les panneaux solaires ou autres éléments d'énergie renouvelable sont autorisés.

Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales. Tous les revêtements de façades brillants, les matériaux non typiques, sauf le bois, les matériaux de couleur vive, qui peuvent nuire au

bon aspect de l'ensemble architectural, sont interdits. En outre, une partie des façades pourra recevoir des éléments permettant la production d'énergie renouvelable.

Les pignons visibles des constructions principales devront être traités comme des façades principales.

Art. 7 Constructions en bande ou contiguës

Les constructions en bande devront former un ensemble harmonieux, c'est-à-dire veiller à la cohérence entre la hauteur de la corniche, la pente de la toiture, le jeu entre les pleins et les vides ainsi que la structure de façade. ~~Une construction ultérieure devra s'adapter à celle(s) existante(s).~~ Toutes les dalles ainsi que les murs contigus entre les maisons devront être séparées par un joint de dilatation d'au moins 2 centimètres d'épaisseur.

Art. 8 Garage, car-port et emplacement de stationnement

Sont à considérer comme minimum :

- 2 emplacements par maison unifamiliale, dont un à l'intérieur de la construction. Pour les lots n° 1 à 5, 17 à 28 et 31 à 38, les 2 emplacements seront à aménager dans les car-ports à l'entrée du « quartier sans voiture » ;
- 2 emplacements par logement à l'intérieur d'un immeuble à plusieurs logements, sauf pour les lots n° 29, 30, 87 et 92 où 1,5 emplacement par logement devra être aménagé à l'intérieur d'un immeuble à plusieurs logements ;

Dans le « quartier sans voiture », aucun emplacement de stationnement n'est autorisé sur les parcelles privatives. Le stationnement sur le domaine public n'est pas autorisé. ~~Seuls les véhicules d'urgence, de service et de livraison seront autorisés à circuler à double sens dans ces rues. Exceptionnellement, des véhicules particuliers sont autorisés à circuler pour une livraison ou pour déposer une personne à mobilité réduite.~~ Les modalités de circulation dans ce quartier seront réglées dans le cadre du règlement de circulation.

Les garages dans les reculs latéraux et postérieurs ne sont pas autorisés, **à l'exception du lot 49, où les car-ports sont autorisés dans le recul postérieur. Les toitures des car-ports accolés au bâtiment principal au niveau du sous-sol du côté rez-de-jardin, pourront être aménagées en toiture terrasse sur une profondeur de 4,00 mètres maximum. La partie de la toiture végétalisée aux abords de l'aire de manœuvre aura une profondeur de 1,50 mètre minimum.** Dans les maisons type D, des garages en partie intégrés dans la construction principale, et faisant saillie dans le recul antérieur sont autorisés à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé, indiquées dans la partie graphique.

Les stationnements aménagés en sous-sol doivent être couverts d'une couche de terre végétale d'une épaisseur de 0,50 mètre minimum, sauf sur les parties pouvant être aménagées en terrasse et délimitées comme espace extérieur pouvant être scellé.

Les stationnements aménagés en sous-sol doivent respecter un recul de 1,00 mètre minimum sur les limites de propriété, tel qu'il est indiqué dans la partie graphique.

L'aménagement de la voie d'accès au stationnement pour les maisons unifamiliales doit être aménagé en matériaux perméables.

L'aménagement des rampes d'accès aux garages en sous-sol doit garantir leur bonne intégration dans les espaces libres, par exemple en les intégrant dans les constructions ou

en les recouvrant d'une structure type car-port végétalisé, ou en les recouvrant d'une dalle de béton couverte de végétation à partir d'une hauteur libre de 2,20 mètres.

Art. 9 Dépendances, abris de jardin terrasse et clôture

Une dépendance sera autorisée dans le recul arrière à condition de respecter les prescriptions suivantes:

- la superficie n'excédera pas 6,00 mètres carrés avec 3,00 mètres maximum de côté,
- la hauteur de la corniche sera de 2,50 mètres maximum et la hauteur de la faîtière sera de 3,50 mètres maximum,
- le recul sur les limites du lot sera de 1,00 mètre minimum,
- la distance entre la construction principale et la dépendance sera d'au moins 3,00 mètres et aucune toiture reliant les 2 constructions ne sera autorisée.

L'implantation de locaux poubelles sur le lot n° 49 se fera à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances, indiquées dans la partie graphique.

La dépendance ne pourra en aucun cas servir à l'habitation, à l'emplacement d'une voiture ou à l'exercice d'une activité professionnelle.

La dépendance aura un aspect propre et soigné, s'intégrant harmonieusement dans le paysage.

L'aménagement de terrasses se fera à l'intérieur des limites de l'espace extérieur pouvant être scellé, indiquées dans la partie graphique. Le niveau fini des terrasses pourra dépasser le niveau du terrain remanié de 0,50 mètre maximum.

Les clôtures et murets sur la limite de propriété postérieure et latérale, à l'arrière des constructions principales, sont réglés dans la partie écrite du PAG en vigueur. Dans le recul antérieur, aucune clôture ni muret n'est autorisé, sauf si pour une raison topographique les terres doivent être soutenues par un muret ou si pour garantir la réalisation d'une rampe pour personne à mobilité réduite un muret doit être aménagé. Ces aménagements sont soumis à l'autorisation du bourgmestre.

A l'exception des accès pour piétons et des accès aux stationnements, une bordure sera aménagée sur les terrains privatifs en limite du domaine public, sauf le long des chemins pour la mobilité douce, pour éviter le stationnement des voitures sur les parcelles privatives, ailleurs qu'aux endroits réservés à cet effet. Ces bordures auront une hauteur de 15 cm minimum. Les matériaux de ces bordures seront précisés dans **le projet d'exécution** ~~l'autorisation de bâtir~~.