



PAP : 14/01
référence : 17479/39C

Modifié suite à l'avis de la Cellule
d'évaluation du 17 novembre 2015.

ARCHITECTURE - URBANISME - ARCHITECTURE

304a, Route de Thionville L-5884 Howald - T +352 28 77 12 17 - F +352 28 77 12 18 - laloux@

Luxembourg, le 07.04.2015
Modifié le 19.01.2016

Projet d'Aménagement Particulier

POUR LA CONSTRUCTION d'un ensemble immobilier compose de quatre maisons à caractère uni
familiale.

LE BIEN EST SITUE RUE DE NIEDERKORN A SANEM (CR 175)

Cadastre: Section A de SANEM N°2213/3393



MAITRE D'OUVRAGE

Société/ particulier:
Représentée par:

Association momenté ANAVI - EMESTE
Mme Kamenova et M. Tamai

Siège social:

3, rue des Genêts à L-1621 Luxembourg

Téléphone:

+352 691297676

Fax:

néant

E-mail:

anavisa98@ymail.com

MAITRE D'OEUVRE

Société :
Représentée par:

Siège social:

Téléphone:

Fax:

E-mail:

GROUPE L sarl

David Laloux

304a, Route de Thionville L-5884 Howald

+352.28.77.12.17

+352.28.77.12.18

laloux@glarchitectes.lu



ARCHITECTURE - URBANISME - ARCHITECTURE D'INTERIEUR - DESIGN

304a, Route de Thionville L-5884 Howald - T +352 28 77 12 17 - F +352 28 77 12 18 - laloux@glarchitectes.lu - www.glarchitectes.lu

Luxembourg, le 07.04.2015

Modifié le 19.01.2016

01_ PARTIE ECRITE

du projet d'aménagement particulier

POUR LA CONSTRUCTION d'un ensemble immobilier compose de quatre maisons à caractère uni familiale.

LE BIEN EST SITUE RUE DE NIEDERKORN A SANEM (CR 175)

Cadastre: Section A de SANEM N°2213/3393

MAITRE D'OUVRAGE

Société/ particulier:
Représentée par:

Association momenté ANAVI - EMESTE
Mme Kamenova et M. Tamai

Siège social:

3, rue des Genêts à L-1621 Luxembourg

Téléphone:

+352 691297676

Fax:

néant

E-mail:

anavisa98@ymail.com

MAITRE D'OEUVRE

Société :
Représentée par:

GROUPE L sarl

Siège social:

David Laloux

Téléphone:

304a, Route de Thionville L-5884 Howald

Fax:

+352.28.77.12.17

E-mail:

+352.28.77.12.18

laloux@glarchitectes.lu

1.1. Définition et portée du règlement.

Le présent projet d'aménagement particulier (PAP) est établi suivant les dispositions de la loi du 28 juillet 2011 tel qu'elle a été modifiée concernant le contenu du plan d'aménagement particulier "quartier existant" et du plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.

Le dossier est à considérer comme projet d'aménagement particulier jusqu'à l'approbation définitive par le ministre.

L'application du présent règlement est limitée aux parcelles concernées décrites ci-dessous, et se fera sans préjudice d'autres lois et règlement en vigueur.

La partie écrite du plan d'aménagement général de la commune de Sanem est applicable dans la mesure où elle comporte des dispositions qui ne sont pas définies par le présent règlement.

1.2. Objet

Le présent PAP a pour objet la planification pour la construction de quatre maisons de type unifamiliale.

Le bien est situé rue de Niederkorn à Sanem
Cadastre: Section A de SANEM N°2213/3393 - 2217/5094 – 2217/5095 – 2213/5074.

1.3. Contenu

Le présent PAP se compose de trois Parties

- **1_la partie écrite**
- **2_la partie graphique**
- **3_le rapport justificatif**

1.4. Aménagement du domaine privé

1.4.1. Délimitation des contenances des lots ou parcelles

La parcelle concernée par le PAP est la parcelle 2213/3393 de la section A de la commune de Sanem. La contenance de la parcelle est de 13a90ca. Pour le bien du présent PAP, la parcelle 2213/5074 (contenance 69ca), la parcelle 2217/5094 (contenance 05ca) et la parcelle 2217/5095 (contenance 01ca) ont été acquises par le promoteur et englobées dans le projet.

Le projet d'aménagement particulier prévoit l'aménagement desdites parcelles en quatre lots, comme précisé dans la partie graphique, chaque lot aura une superficie allant de 02a50ca à 03a14ca.

1.4.2. Mode d'utilisation du sol et mixité admissible dans la zone ou partie de zone, telle que définie par le plan d'aménagement général.

La bande de construction parallèle à la voirie (rue de Niederkorn) est située en zone du noyau, le fond de la parcelle est classé en zone de verdure et une partie latérale longeant la rue d'Esch est classée en zone forestière suivant le plan d'aménagement général de la Commune de Sanem.

La zone du noyau est destinée aux habitations et aux établissements commerciaux, artisanaux, de services, administratifs, culturels et récréatifs, pourvu qu'ils soient compatibles avec la fonction de l'habitat.

Y sont autorisées des maisons unifamiliales.

Les constructions nouvelles, les transformations et les modifications aux bâtiments doivent s'intégrer dans la structure bâtie existante.

1.4.3. Degré d'utilisation du sol concernant l'aménagement du domaine privé

1.4.3.1. La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés

surface construite brute :

_ LOT 01	minimum 190m ² Maximum 280m ²	_ LOT 02	minimum 190m ² maximum 280m ²
_ LOT 03	minimum 190m ² Maximum 280m ²	_ LOT 04	minimum 190m ² maximum 280m ²

surface d'emprise au sol :

_ LOT 01	minimum 79,8m ² Maximum 106,4m ²	_ LOT 02	minimum 80,5m ² maximum 112,7m ²
_ LOT 03	minimum 79,5m ² Maximum 111,3m ²	_ LOT 04	minimum 83m ² maximum 116,2m ²

surface scellée :

_ LOT 01	Maximum 155m ²	_ LOT 02	Maximum 165m ²
_ LOT 03	Maximum 165m ²	_ LOT 04	Maximum 185m ²

1.4.3.2. Les emplacements de stationnements en surface et à l'intérieur des constructions.

La construction de garages ou emplacements est permise à l'intérieur du gabarit autorisé pour la construction principale (et annexes). Une seule porte de garage est autorisée dans la façade principale, respectivement du côté rue. La largeur de la porte de garage ne peut dépasser la moitié de la largeur de la façade.

Un emplacement est également autorisé dans le recul antérieur dans l'axe de la porte de garage.

La largeur minimale d'une place de stationnement, ou garage, sera de 2,50 m, la profondeur aura au moins 5,00 mètres et une aire de manœuvre de 6,00 mètres est à prévoir. Les accès doivent être réalisés suivant les règles de l'art et garantir un accès facile.

L'accès au garage et à l'emplacement doit tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique, le cas échéant une permission de voirie est requise.

Les pentes d'accès devront être aménagées de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique.

1.4.3.3. Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions.

Les reculs latéraux, avant et postérieurs sont définis dans la partie graphique comme des valeurs minimales, sauf pour l'alignement obligatoire de la façade principale.

Marge de reculement antérieur

Les constructions seront implantées dans les limites de la zone constructible prévue dans la partie graphique.

Marge de reculement latérale

Les constructions seront implantées dans les limites de la zone constructible prévue dans la partie graphique.

Marge de reculement postérieure

Les constructions seront implantées dans les limites de la zone constructible prévue dans la partie graphique.

Distance entre constructions

Les constructions en deuxième position ne sont pas autorisées.

Les constructions seront implantées dans les limites de la zone constructible prévue dans la partie graphique.

1.4.3.4. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol.

Le nombre de niveaux pleins destinés entièrement ou partiellement à l'habitation est au maximum de deux, soit deux niveaux pleins+ combles + sous-sol.

1.4.3.5. Les hauteurs de constructions soit à la corniche et au faite, soit à l'acrotère.

Les constructions auront 2 étages droits habitables, le rez-de-chaussée comptant pour un étage. Dans les combles, 1 seul niveau pourra être aménagé et utilisé de façon permanente pour l'habitat. Une mezzanine à l'intérieur du logement dans les combles peut être acceptée. La hauteur de la corniche principale aura entre 5,00 et 7,00 mètres et la hauteur mesurée entre la corniche principale et la faîtière aura 5,00 mètres au maximum. La hauteur entre la corniche et la faîtière doit être inférieure d'au moins 0,50 mètre de la hauteur de la corniche. Lorsque le rez-de-chaussée ou les parties de celui-ci sont réservés à l'habitat, le niveau du rez-de-chaussée pourra dépasser le niveau du domaine public de 0,80 mètre au maximum. La hauteur totale est à mesurer au milieu de la façade à partir du niveau de l'axe de la rue desservante.

1.4.3.6. Le nombre d'unités de logements par construction.

Une unité d'habitation par lot, type maison unifamiliale.

1.4.3.7. Le type et la disposition des constructions hors sol et en sous-sol.

La profondeur des constructions sera égale ou inférieure à 12,00 mètres.

Du côté arrière et au rez-de-chaussée des bâtiments résidentiels, la construction pourra être prolongée jusqu'à une profondeur totale de 15,00 mètres.

En deuxième position, par rapport à l'alignement défini, il ne sera autorisé aucune construction servant à l'habitation ou à une destination assimilée servant au séjour de personnes à l'exception des dépendances, abris de jardins et les constructions similaires.

1.4.4. Règlementation complémentaire

1.4.4.1. Formes, pentes et orientations des toitures

Les constructions principales peuvent être couvertes d'une toiture à deux versants ou d'une toiture plate.

En cas de toiture à versant, l'orientation de la faîtière devra être parallèle à la voirie desservante.

En cas de toiture plate, la couverture devra être agrémentée d'une toiture végétale ou recouverte de gravier.

1.4.4.2. Les accès carrossable relatifs aux emplacements de stationnements, aux garages et aux voies de circulations.

Si une surface fait l'objet d'un dallage en pavés, celui-ci sera choisi dans des teintes grises ou à dominance grise. Tous les accès voiture de la partie graphique peuvent faire l'objet de modification quant à leur positionnement et leurs dimensions.

Un accès carrossable d'une largeur de 3,00 à 3,50 mètres, mesuré à la limite de la parcelle bordant le domaine public, peut être aménagé.

Tout accès doit être conçu, construit et équipé de manière à ce que les conditions de sécurité et de circulation de tous les usagers de la voie desservante et du parking soient assurées.

Une déclivité maximale de 3% est à prévoir sur les six premiers mètres à partir du domaine public. Le reste de la rampe aura une déclivité maximale de 15%. La pente doit être inclinée de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voirie, dans le cas contraire, un dispositif pour récolter l'eau sera mis en place avant le domaine public.

1.4.4.3. Les surfaces destinées à recevoir des plantations.

Les clôtures pourront être constituées de haies composées d'une ou plusieurs des essences régionales. Elles pourront être renforcées au centre par des fils, treillis et piquets. La hauteur moyenne totale de ces clôtures ne pourra pas dépasser 2,00 mètres.

1.4.4.4. Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre

Un remblai de terre jusqu'à 1,50 mètre au-dessus du terrain naturel est autorisé. Un remblai peut être aménagé de part et d'autre des limites latérales, avec un accord réciproque entre voisins. 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 remblai ou par des murets construits le long de la limite de mitoyenneté. 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.

Pour les murets, clôtures, et autres éléments extérieurs, merci de se référer au règlement sur les bâtisses en vigueur.

1.4.4.5. Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir.

La maison actuellement construite sur la parcelle concernée est à démolir.

Le muret le long des limites de propriétés peut être conservé.

La partie de la parcelle hors de la bande de construction sera conservée dans son état actuel dans la zone de verdure et zone forestière.

1.4.4.6. L'aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin

En-dehors des constructions principales, des constructions annexes ou dépendances peuvent être aménagées.

On distingue différents types de constructions annexes ou dépendances.

Dépendances

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 constructions 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 16,00 mètres carrés avec un côté maximal de 4,00 mètres, et celle de deux dépendances n'excédera pas 20,00 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 faîtage ne dépassera pas 3,50 mètres, (mesures à prendre par rapport au terrain naturel).
- 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 constructions n'est pas 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.

1.4.4.7. Contenance et pourcentage des fonds destinés à être cédés au domaine public communal

Le fond de parcelle en communication directe avec le domaine public sera cédé à la commune suivant les modalités de la convention à établir entre le promoteur et l'administration communale.

Contenance du projet (ares)	Contenance de la partie à céder (ares)	Pourcentage de la surface à céder
14a65ca	3a66ca	25%

Référence: 17479/39C

Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 23 mars 2016

Le Ministre de l'Intérieur


Dan Kersch

1.5. Terminologie

A. PAG Plan d'aménagement général

B. PAP Plan d'aménagement particulier

C. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.

Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

D. Coefficient d'occupation du sol [COS]

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

E. Coefficient de scellement du sol [CSS]

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

F. Densité de logement [DL]

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut.

G. Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

H. Terrain à bâtir net

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

I. Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors oeuvre obtenue d'un 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 combles ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

J. Surface non aménageable

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants:

a. hauteur des locaux:

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. affectation des locaux

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. Solidité et géométrie des locaux

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

K. Surface hors oeuvre

Est à considérer comme surface hors oeuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

L. Surface d'emprise au sol

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

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

M. Surface scellée

Est considérée comme 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 de sol 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%.

N. Surface de vente

La surface de vente représente la surface bâtie, mesurée à l'intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas comprises dans la surface de vente, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux bureaux, aux ateliers de production, aux dépôts de réserve nettement séparés moyennant un cloisonnement en dur.