


OBJET :	<p style="text-align: center;"><b>PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER</b> <b>NOUVEAU QUARTIER</b></p> <div style="border: 1px solid blue; padding: 5px; margin: 10px 0;"> Référence: <u>17562/39C</u>  Le présent document appartient à ma décision  d'approbation du: <u>27 juin 2016</u>  Le Ministre de l'Intérieur    Dan Kersch </div> <p style="text-align: right;"><b>LIEU-DIT "OP METZERHÉICHT"</b>  <b>À BELVAUX</b></p> <p style="text-align: right;">PARTIE ECRITE</p> <p style="text-align: center;">MODIFIÉE SUIVANT AVIS REF. 17562/39C DE LA CELLULE D'ÉVALUATION EN DATE DU 22-02-2016</p>
COMMUNE :	<b>SANEM</b>
PARCELLE :	N°975/6837 ; N°984/7880 ; N°1118 ; N°1120 ; N°1121 ; N°1123 ; N°1130/7394
MAITRE DE L'OUVRAGE :	<b>BELVAUX LOTISSEMENT S.A.</b> <b>DÉLEGUÉ : TRACOL IMMOBILIER S.A.</b> ZONE I ROHLACH L-5280 SANDWEILER
PROPRIÉTAIRES :	BELVAUX LOTISSEMENT S.A. ; COMMUNE DE SANEM.
CONCEPTION :	<b>ESPACE ET PAYSAGES</b> 12, AVENUE DU ROCK'N'ROLL L - 4361 ESCH-SUR-ALZETTE TEL : 26 17 84 FAX : 26 17 85 E-MAIL : INFO@ESPACEPAYSAGES.LU
DATE :	<b>09 MAI 2016</b>

**PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER  
NOUVEAU QUARTIER LIEU-DIT "OP METZERHEICHT"  
À BELVAUX**

**PARTIE ECRITE REGLEMENTAIRE**

SOMMAIRE
----------

**A. GENERALITES**

**ART. A1 – BUT ET PORTEE DU REGLEMENT**

**ART. A2 – DEFINITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES**

**ART. A3 – PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES**

**ART. A4 – TOPOGRAPHIE**

**ART. A5 – AFFECTATIONS**

**ART. A6 – REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES**

**ART. A7 – REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS**

**ART. A8 – LOGEMENTS A COUTS MODERES**

**B. MAISONS UNIFAMILIALES (LOTS 06 A 17, LOTS 19 A 24 ET LOTS 26 A 61)**

**ART. B1 – IMPLANTATION**

**ART. B2 – NIVEAUX**

**ART. B3 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**ART. B4 – FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES**

**ART. B5 – GABARIT DE TOITURE**

**ART. B6 – CAR-PORT**

**ART. B7 – GARAGE**

**ART. B8- ABRI DE JARDIN**

**ART. B8 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES POUR LES MAISONS JUMEEES ET EN BANDE**

**C. MAISON PLURIFAMILIALE (LOTS 01 A 05, LOT 18, LOT 25 ET LOT 62)**

**ART. C1 – IMPLANTATION**

**ART. C2 – NIVEAUX**

**ART. C3 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**ART. C4 – FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES**

**ART. C5 – GABARIT DE TOITURE**

**ART. C6 – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES**

## **A. GENERALITES**

### **ART. A1 – BUT ET PORTEE DU REGLEMENT**

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.

La zone à l'intérieur du périmètre du projet d'aménagement particulier 'Op Metzherhéicht' est classée comme une zone d'habitation HAB-2, et zone soumise à un plan d'aménagement particulier 'nouveau quartier', suivant modification ponctuelle, en date de mai 2007, établie par le plan d'aménagement général.

Les dispositions de la partie graphique et écrite du présent plan d'aménagement particulier, dans la mesure où elles complètent celles inscrites au plan d'aménagement général et au règlement sur les bâtisses de la commune de Sanem, priment sur ces dernières qui restent cependant d'application pour tout ce qui n'est pas spécialement prévu au présent règlement.

### **ART. A2 – DEFINITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES**

#### A2.1 PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

Document à caractère réglementaire (planche n°01) présentant le projet d'aménagement particulier, et les règles d'urbanisme concordantes.

#### A2.2 COUPES SIGNIFICATIVES

Documents à caractère réglementaire (planche n° 02 et 03) présentant l'aménagement en profils des lots privés et du domaine public.

#### A2.3 REPRESENTATION AXONOMETRIQUE

Document à caractère réglementaire (planche graphique n°01) montrant la représentation en perspective axonométrique du projet d'aménagement particulier.

### **ART. A3 – PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES**

En cas de discordance ou en cas de différences dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, les limites et dimensions des emprises constructibles sont à reconsidérer suivant les dimensions effectives des parcelles : les côtes de recul priment sur les côtes de dimensionnement des emprises constructibles.

### **ART. A4 – TOPOGRAPHIE**

#### A4.1 COURBES DE NIVEAUX

- Les courbes de niveaux du terrain existant sont indiquées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des pointillés noirs (terrain existant). Ces courbes de niveaux correspondent à la morphologie actuelle du terrain, avant-projet.
- Les courbes de niveaux du terrain remodelé sont indiquées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des pointillés rouges (terrain remodelé). Ces courbes de niveaux définissent la morphologie projetée du terrain, et les travaux de déblais / remblais projetés lors de l'exécution des travaux.

Ces courbes de niveaux du terrain remodelé, telles que définies dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier, sont à respecter avec une tolérance de 1,00 mètre au maximum pour les parcelles privées, et de 1,00 mètre au maximum pour le domaine public.

#### **A4.2 DEBLAIS ET REMBLAIS**

Tous les travaux de déblai et/ou de remblai peuvent être interdits, s'ils gênent le voisinage ou l'aspect du quartier ou du site, entravant la sécurité de la circulation, modifiant l'aspect du site, le niveau de la nappe phréatique ou l'écoulement des eaux de surface.

Toutes les modifications apportées au niveau naturel du terrain à bâtir sont sujettes à autorisation et doivent être indiquées dans les plans de constructions.

#### **ART. A5 – AFFECTATIONS**

Le projet d'aménagement particulier prévoit les constructions suivantes, réservées à l'habitat :

1. 54 maisons unifamiliales en bande,
2. 8 maisons plurifamiliales, qui prévoient un total maximum de 50 logements de type collectif.

#### **ART. A6 – REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES**

##### **A6.1 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT**

Dans le cadre du présent projet d'aménagement particulier, il est requis :

- 2 emplacements pour véhicules automobiles par maison unifamiliale, définie comme suit:

Pour les lots 19 à 24, 26 à 28: deux emplacements doivent se situer à l'intérieur de la construction destinée au séjour prolongé.

Pour les lots 34 à 48 : deux emplacements doivent se situer à l'intérieur de la construction souterraine. Tout stationnement extérieur est interdit dans l'ensemble de la parcelle;

Pour les lots 06 à 17, 29 à 33 et 54 à 61: au moins un emplacement doit se situer à l'intérieur de la construction destinée au séjour prolongé ou dans un carport (CP) défini par la partie graphique (cf. planche n°01)

Pour les lots 49 à 53: au moins un emplacement doit se situer dans un garage ou dans un carport extérieur défini par la partie graphique (cf. planche n°01)

Le second peut-être situé, soit à l'intérieur des constructions, soit à l'extérieur des constructions. L'emplacement extérieur de maximum une place, doit se situer dans la marge de recul avant du lot privé, sur l'emprise de l'espace extérieur pouvant être scellée telle que précisée dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche n°01);

- 2 emplacements pour véhicules automobiles par unité de logement collectif, défini à l'intérieur de la construction souterraine;
- 1 emplacement pour véhicules automobiles par unité de logement collectif de type studio, défini à l'intérieur de la construction souterraine.
- Un abri ouvert pour vélos est autorisé dans l'espace antérieure de la parcelle (dimensions max. 3.00m\*1.5.00m\*2.00m – lo\*la\*ha)

Les dimensions minimales d'un emplacement privé sont fixées comme telles:

Emplacement = 5,00 mètres (longueur) x 2,50 mètres (largeur)

##### **A6.2 ACCES CARROSSABLE**

Pour les lots destinés à la construction de maison unifamiliale, la largeur maximale admise pour un accès carrossable est de 5,00 mètres pour les garages organisés en bataille et 3,50 mètres pour les garages organisés en enfilade.

Pour le lot destiné à la construction de maison plurifamiliale, l'accès carrossable correspond à la largeur de la pente d'accès aux garages et parkings souterrains. (cf. partie graphique)

### A6.3 MATERIAUX DE FAÇADE

Les matériaux de façade devront être choisis de façon à ne pas heurter l'homogénéité de l'ensemble. Les différents matériaux sont à indiquer sur le plan de la demande d'autorisation de bâtir. L'administration communale se réserve le droit de présentation d'un échantillon du ou des matériaux projetés avant toute mise en œuvre.

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

### A6.4 MATERIAUX DE REVETEMENTS EXTERIEUR

Toutes surfaces, tel que chemin/accès piéton vers jardin, autres que les surfaces scellées indiquées dans la partie graphique, sont à aménager en surface drainante.

Les lots 01 à 05, 18, 25 et 62 peuvent accueillir des terrasses aménagées comme surface scellée (15m<sup>2</sup>/log situé au niveau I).

### A6.5 PLANTATIONS DANS LES ESPACES VERTS PRIVES

Seules sont autorisées des espèces de plantes indigènes en ce qui concerne les haies, les arbres et les arbustes. 30 % de la surface du lot doit être aménagée en surface verte.

Toute la surface de la parcelle, excepté les surfaces scellées et chemin/accès piéton (cf. partie graphique), devra être réservée à la plantation.

### A6.6 MUR DE SOUTÈNEMENT

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.

**ART. A7 – REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS****A7.1 AMENAGEMENT DES ESPACES VERTS PUBLICS**

Les espaces verts publics sont caractérisés par l'interdiction de bâtir. Seules y sont autorisées des constructions d'utilité publique (p. ex. transformateur et autres constructions).

**ART. A8 – LOGEMENTS A COUTS MODERES**

Dans le cadre de la convention "Pacte Logement" signée entre l'Etat du Grand-duché du Luxembourg et l'Administration communale de Sanem, il sera réservé une partie de 10% de la surface du terrain à bâtir net ou 10% des logements y construits à la réalisation de logements à coût modéré. Ces modalités seront précisées dans le cadre de la convention relative au présent projet d'aménagement particulier

**B. MAISONS UNIFAMILIALES (LOTS 06 A 17, LOTS 19 A 24 ET LOTS 26 A 61)****ART. B1 – IMPLANTATION**

Les limites maximales de surface constructible sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°01).

Les profondeurs (maximales) sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°01).

Les distances de recul minimales (antérieures, postérieures et latérales) des constructions sont fixées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°01).

**ART. B2 – NIVEAUX**

La partie graphique du projet d'aménagement particulier précise pour chaque lot les nombres de niveaux suivants :

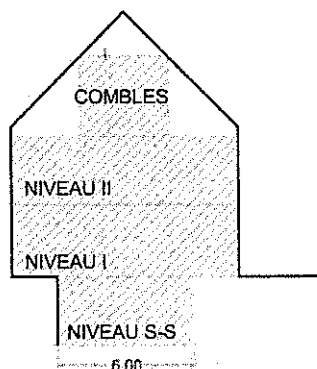
**CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE**

- I + 1S définissant 1 niveau plein + 1 niveau en sous-sol ;
- I définissant 1 niveau plein ;
- II + IC + IS définissant 2 niveaux pleins + 1 niveau sous combles + 1 niveau en sous-sol;
- II + IC définissant 2 niveaux pleins + 1 niveau sous combles ;

Le niveau fini du seuil d'entrée peut être supérieur du niveau de l'axe de la voie desservante de 0,80 mètre au maximum. Cette différence de hauteur est mesurée dans l'axe du bâtiment.

Chaque pièce servant au séjour prolongé de personnes doit avoir une hauteur libre sous plafond d'au minimum 2,50 mètres

Pour les lots 34 à 48, situés sur un terrain à forte déclivité, l'aménagement de pièce d'habitation en sous-sol est autorisé, sur maximum 6 m de profondeur, mesurée à partir de la façade donnant sur rue.

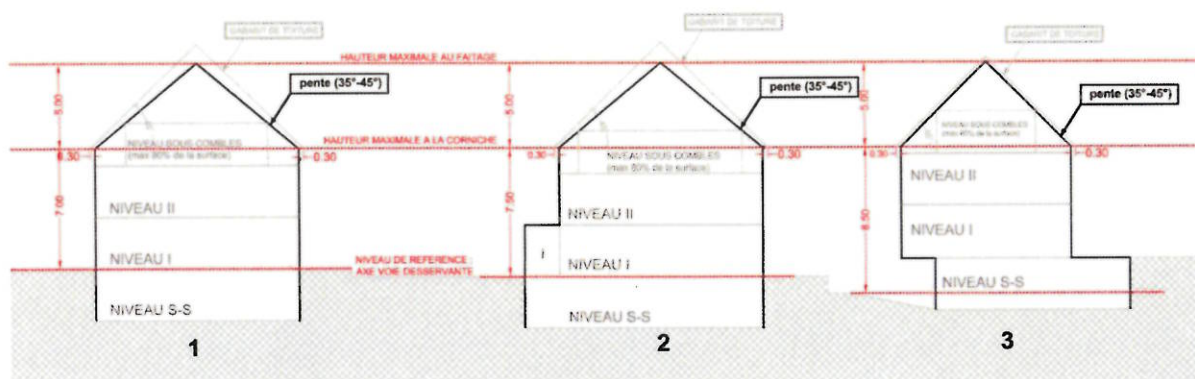


**ART. B3 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE

- La hauteur à la corniche est de (voir schéma page 08) :
  1. 7,00 mètres maximum, pour les lots 19 à 24, 26 à 28,
  2. 7,50 mètres maximum, pour les lots 6 à 17 ; 29 à 33 ; 49 à 61,
  3. 7,50 mètres maximum, pour les lots 34 à 48.

La hauteur à la corniche correspond à la différence de hauteur entre l'intersection de façade de la maison ou groupe de maisons, avec le plan de toiture et le niveau de l'axe de la voie desservante, mesurée dans l'axe du bâtiment. Si la hauteur de la construction n'est pas la même sur toute la longueur des façades, la corniche la plus importante en longueur est déterminante. (cf. Partie graphique)

- La hauteur au faîtage ne pourra être supérieure à 5,00 mètres maximum mesurée depuis la hauteur à la corniche.

DEPENDANCES

- La hauteur est limitée à 2,50 mètres maximum à la corniche et 3,00 mètre maximum à la faîtière ou l'acrotère.

CAR-PORT ET GARAGE

- La hauteur hors-tout d'un car-port ou d'un garage est de 3,00 mètres maximum.

**ART. B4 – FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES**CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE II+1C+1S OU II+1C

Les toitures des constructions seront définies à 2 versants, établies avec une pente comprise entre 35° et 45°, et disposées conformément à la direction du faîte précisée par la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE I+1S

Les toitures des constructions devront être de type toiture plate.

CAR-PORT

Les cars-ports auront une toiture plate végétalisée, et ne pourront être aménagés comme toiture-terrasse.

GARAGE

Les garages auront une toiture plate végétalisée, et ne pourront être aménagés comme toiture-terrasse.

**ART. B5 – GABARIT DE TOITURE**

Toute construction (hormis lucarnes et ouvertures dans la toiture) située au-dessus de la corniche devra s'inscrire dans un gabarit établi par la hauteur à la corniche et par la hauteur au faîtage.

Le gabarit maximal pour les toitures à 2 versants est établi avec une pente comprise entre 35° et 45° sur la ligne de corniche formant saillie de 0,30 mètre sur les façades avant et arrière; et disposée conformément à la direction du faîte précisée par la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

**ART. B6 – CAR-PORT**

Les car-ports (CP) tels que précisés dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche n°1) servent à abriter le ou les véhicules en stationnement.

**ART. B7 – GARAGE**

Les garages tels que précisés dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche n°1) servent à abriter le ou les véhicules en stationnement.

**ART. B8- ABRI DE JARDIN**

Un abri de jardin pourra être implanté sur chaque lot privé sous respect des conditions suivantes :

- la surface de l'abri de jardin ne pourra excéder 9 mètres carré,
- il devra respecter des proportions rectangulaires,
- il devra être implanté à 1,00 mètre minimum des limites de parcelle,
- sa hauteur totale ne pourra excéder 2,50 mètres à la corniche et 3,00 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

**ART. B8 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES POUR LES MAISONS JUMEELES ET EN BANDE**

Afin de garantir une homogénéité d'aspect des constructions en bande, les gabarits d'implantation et de volume (profondeur, forme et pente de toiture) doivent être identiques. Une différence de hauteur à la corniche et à la faitière, de maximum 1,00 mètre est autorisée entre deux maisons en bande.

**C. MAISON PLURIFAMILIALE (LOTS 01 A 05, LOT 18, LOT 25 ET LOT 62)****ART. C1 – IMPLANTATION**

Les limites maximales de surface constructible sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°01).

Les alignements obligatoires sont précisés dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°01).

Les profondeurs (maximales) sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°01).

Les distances de recul minimales (antérieures, postérieures et latérales) des constructions sont fixées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°01).

**ART. C2 –NIVEAUX**

La partie graphique du projet d'aménagement particulier précise pour chaque lot les nombres de niveaux suivants :

- III + 1R + 1S, définissant 3 niveaux pleins + 1 niveau en retrait + 1 niveau en sous-sol,



- III + 1S, définissant 3 niveaux pleins + 1 niveau en sous-sol.

Le niveau défini en retrait, pourra être aménagé sur une surface correspondant à 80% maximum de la surface du dernier niveau plein, avec obligation d'y installer une toiture plate végétalisée.

## **ART. C3 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **C3.1 NIVEAU DE REFERENCE**

La partie graphique du projet d'aménagement particulier établit un niveau de référence obligatoire pour l'ensemble des constructions. Le niveau de référence est implanté sur une intersection aisément repérable de limites cadastrales, telles que notifiées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°01).

Les distances altimétriques telles qu'indiquées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°01) entre niveau de référence, niveaux de l'acrotère, et niveaux hors-tous des dépendances sont à respecter. En cas de discordance entre le niveau de référence tel exécuté, et celui indiqué dans le projet d'aménagement particulier, les niveaux d'implantation sont à considérer à partir du niveau de référence tel exécuté.

### **C3.2 CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE**

La hauteur à l'acrotère correspond aux cotes définies sur les coupes de la partie graphique, par niveau de référence :

1. Niveau de référence 01 :
  - 14,50 mètres maximum pour le niveau défini en retrait du bloc A,
  - 13,00 mètres maximum pour le niveau défini en retrait des blocs B et C,
2. Niveau de référence 02 :
  - 14,00 mètres maximum pour le niveau défini en retrait des blocs D et E,
  - 11,00 mètres maximum pour le dernier niveau plein du bloc F,
3. Niveau de référence 03 :
  - 11,50 mètres maximum pour le dernier niveau plein des blocs G et H.

La hauteur à l'acrotère correspond à la différence de hauteur entre le point le plus haut de la remontée verticale encadrant la dalle de la toiture-terrasse ou de la toiture plate, et le niveau de référence y afférant. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

## **ART. C4 – FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES**

Les toitures des constructions doivent être de type toiture plate. La toiture plate devra être végétalisée. L'étage en retrait pourra être aménagé comme toiture-terrasse à hauteur du dernier niveau plein.

## **ART. C5 – GABARIT DE TOITURE**

La construction de superstructures destinées à abriter exclusivement les installations techniques est possible :

- si elles sont regroupées et qu'elles observent un retrait d'au moins 2 mètres par rapport aux façades du dernier étage,
- si leur hauteur maximale ne dépasse pas 2 mètres du niveau de l'acrotère correspondant,
- si elles sont intégrées dans le concept architectural.

**ART. C6 – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES**

Une mixité d'appartements (studio, appartements à une chambre, appartements à deux chambres, etc.) est requise. Des unités de logement, traversant ou au minimum exposé à deux orientations, sont recommandées.

La rampe d'accès au parking souterrain du lot 05 doit être traitée avec un bardage en bois et/ou une pergola, afin de faciliter l'intégration de la construction dans les alentours de l'aire de jeux avoisinante.