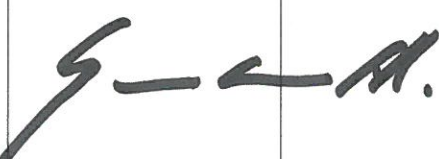


OBJET :	<p style="text-align: center;">MODIFICATION PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER NOUVEAU QUARTIER</p> <p style="text-align: center;">LIEU-DIT « OP METZERHÉICHT »</p> <p style="text-align: right;">À BELVAUX</p> <div style="border: 2px solid blue; padding: 5px; margin: 10px auto; width: fit-content;"> <p>Référence: <u>A7569/PA/1/33C</u></p> <p>Le présent document appartient à ma décision du: <u>2 septembre 2018</u></p> <p style="text-align: center;">La Ministre de l'Intérieur</p> <p style="text-align: center;"><i>Taina Bofferding</i></p> <p style="text-align: center;">Taina Bofferding</p> </div> <p style="text-align: right;">PARTIE ECRITE</p>
COMMUNE :	SANEM
PARCELLE :	N°975/6837 ; N°984/7880 ; N°1118 ; N°1120 ; N°1121 ; N°1123 ; N°1130/7394
MAITRE DE L'OUVRAGE :	<p>BELVAUX LOTISSEMENT S.A. DELEGUE : TRACOL IMMOBILIER S.A. ZONE I ROHLACH L-5280 SANDWEILER</p>
PROPRIETAIRES :	BELVAUX LOTISSEMENT S.A. ; COMMUNE DE SANEM.
CONCEPTION :	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-start;"> <div style="width: 40%;">  </div> <div style="width: 55%; text-align: right;"> <p>ESPACE^{ET} PAYSAGES 12, AVENUE DU ROCK'N'ROLL L - 4361 ESCH-SUR-ALZETTE TEL : 26 17 84 FAX : 26 17 85 E-MAIL : INFO@ESPACEPAYSAGES.LU</p> </div> </div>
DATE :	13 juin 2019

MODIFICATION PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER**NOUVEAU QUARTIER Lieu-dit « Op Metzerhéicht »****à Belvaux****PARTIE ECRITE REGLEMENTAIRE**

Sommaire	
A. GENERALITES.....	3
Art. A1 – But et portée du règlement	3
Art. A2 – Définitions relatives aux documents graphiques	3
Art. A3 – Précision pour l'utilisation des documents graphiques	3
Art. A4 – Topographie.....	3
Art. A5 – Affectations	4
Art. A6 – Réglementation pour les espaces privés	4
Art. A7 – Réglementation pour les espaces publics	5
Art. A8 – Logements à coûts modérés	6
B. MAISONS UNIFAMILIALES (lots 06 à 17, lots 19 à 24 et lots 26 à 61)	6
Art. B1 – Implantation	6
Art. B2 –Niveaux.....	6
Art. B3 – Hauteur des constructions.....	7
Art. B4 – Forme, pente et orientation des toitures.....	7
Art. B5 – Gabarit de toiture	8
Art. B6– garage.....	8
Art. B7 – Abri de jardin.....	8
Art. B8 – Prescriptions particulières pour les maisons en bande	8
C. MAISON PLURIFAMILIALE (lots 01 à 05, lot 18, lot 25 et lot 62)	9
Art. C1 – Implantation	9
Art. C2 –Niveaux.....	9
Art. C3 – Hauteur des constructions.....	9
Art. C4 – Forme, pente et orientation des toitures	10
Art. C5 – Gabarit de toiture	10
Art. C6 – Prescriptions architecturales	10

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.

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 graphique n°01) présentant le projet d'aménagement particulier, et les règles d'urbanisme concordantes.

A2.2 COUPES SIGNIFICATIVES

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

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. Les côtes de recul sont des minimums et les côtes des emprises constructibles sont des maximums.

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 :

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

ART. A6 – REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES

A6.1 EMBLEMENTS 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 : au moins un emplacement doit se situer à l'intérieur de la construction souterraine. 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 graphique n°01);

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 garage, si celui-ci est précisé dans la partie graphique. (cf. planche graphique 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 graphique n°01);

Pour les lots 49 à 53: deux emplacements doivent se situer à l'intérieur de la construction souterraine (cf. planche graphique 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*1.50m*2.00m – lo*la*ha)

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.

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 (15m²/log situé au niveau I). L'espace extérieur pouvant être scellé tel que représenté sur la partie graphique du projet d'aménagement particulier peut être modifié selon le projet d'architecture sans dépasser la surface de scellement du sol définie dans le tableau du degré d'utilisation du sol par lot (cf. partie graphique).

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. En moyenne sur l'ensemble du PAP, 30% de la surface des lots privés doit être aménagée en surface verte.

Toute la surface de la parcelle, excepté les surfaces scellées et chemin/accès piéton (cf. partie graphique n°01), devra être réservée à la plantation.

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

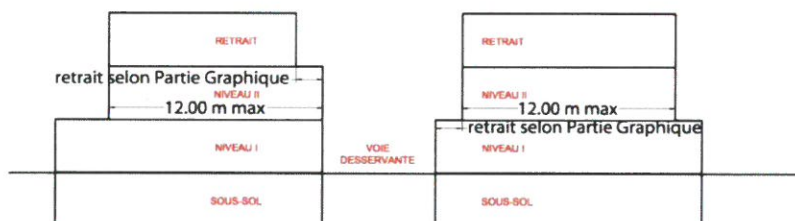
Au moins 10 pour cent de la surface construite brute dédiée au logement sera réservée à la réalisation de logements à coût modéré. Ces modalités seront précisées dans le cadre de la convention relative au présent projet d'aménagement particulier.

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) du niveau I sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°01). Pour les maisons unifamiliales, la profondeur des niveaux (hormis sous-sol, niveau I et niveau en retrait) ne peut pas dépasser 12m de profondeur. La profondeur des garages ne doit pas excéder 12m de profondeur.

Au moins un des niveaux doit comporter un retrait par rapport au premier niveau plein. Ce retrait est précisé dans la partie graphique. (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).

Concernant les lots 40 à 48, le recul avant pour le sous-sol doit être de minimum 5.00 mètres.

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

- II + 1R + 1S définissant 2 niveaux pleins + 1 niveau en retrait + 1 niveau en sous-sol;
- II + 2S définissant 2 niveaux pleins + 2 niveaux sous-sol.

Le niveau défini en retrait, pourra être aménagé sur une surface correspondant à 70% maximum de la surface du dernier niveau plein, avec obligation d'y installer une toiture plate végétalisée.

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 ; à l'exception des lots 49 à 53 dont le niveau fini du seuil d'entrée peut être supérieur du niveau de l'axe de la voie desservante de 1,60 mètre au maximum. Cette différence de hauteur est mesurée dans l'axe de la construction ou du bloc de constructions.

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

ART. B3 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE

- La hauteur à l'acrotère du dernier niveau plein est de :
 1. 7,50 mètres maximum, pour les lots 07 à 17 ; 19 à 33 ; 57 à 61,
 2. 8,00 mètres maximum, pour les lots 49 à 56,
 3. 8,50 mètres maximum, pour les lots 06 et 37 à 48,
 4. 8.75 mètres maximum, pour les lots 34 à 36,

Pour les lots 06 à 12, 19 à 24, 26 à 33 et 49 à 61, on entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction ou du bloc de constructions donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. 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.

Pour les lots 13 à 17 et les lots 34 à 48, on entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée suivant la partie graphique du présent PAP (cf. planches graphiques n°02 et n°03). 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.

La hauteur acrotère de l'étage en retrait ne pourra être supérieure à 3,50 mètres maximum mesurée depuis la hauteur à l'acrotère.

GARAGE

La hauteur hors-tout d'un garage est de 3,50 mètres maximum mesurée par rapport au pied de la façade.

ART. B4 – FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES

CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE

Les toitures des constructions sont définies en toitures plates (tp) et doivent être végétalisées. Les toitures du dernier niveau plein peuvent être utilisées comme toiture terrasse.

GARAGE

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

ART. B5 – 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 1 mètre par rapport aux façades du dernier étage,
- si leur hauteur maximale ne dépasse pas 1 mètre du niveau de l'acrotère correspondant,
- si elles sont intégrées dans le concept architectural.

ART. B6 – GARAGE

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

ART. B7 – 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 8 mètres carré,
- il devra respecter des proportions rectangulaires,
- sa hauteur totale ne pourra excéder 2,50 mètres à la corniche et 3,00 mètres au faitage ou à l'acrotère.

ART. B8 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES POUR LES MAISONS 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 l'acrotère, 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 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 doit 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 1 mètre par rapport aux façades du dernier étage,
- si leur hauteur maximale ne dépasse pas 1 mètre 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. Les rampes d'accès aux parkings souterrains doivent être conçues, afin de faciliter leur intégration dans le contexte du projet et doivent être couvertes dès que la hauteur libre atteint 2.20m.