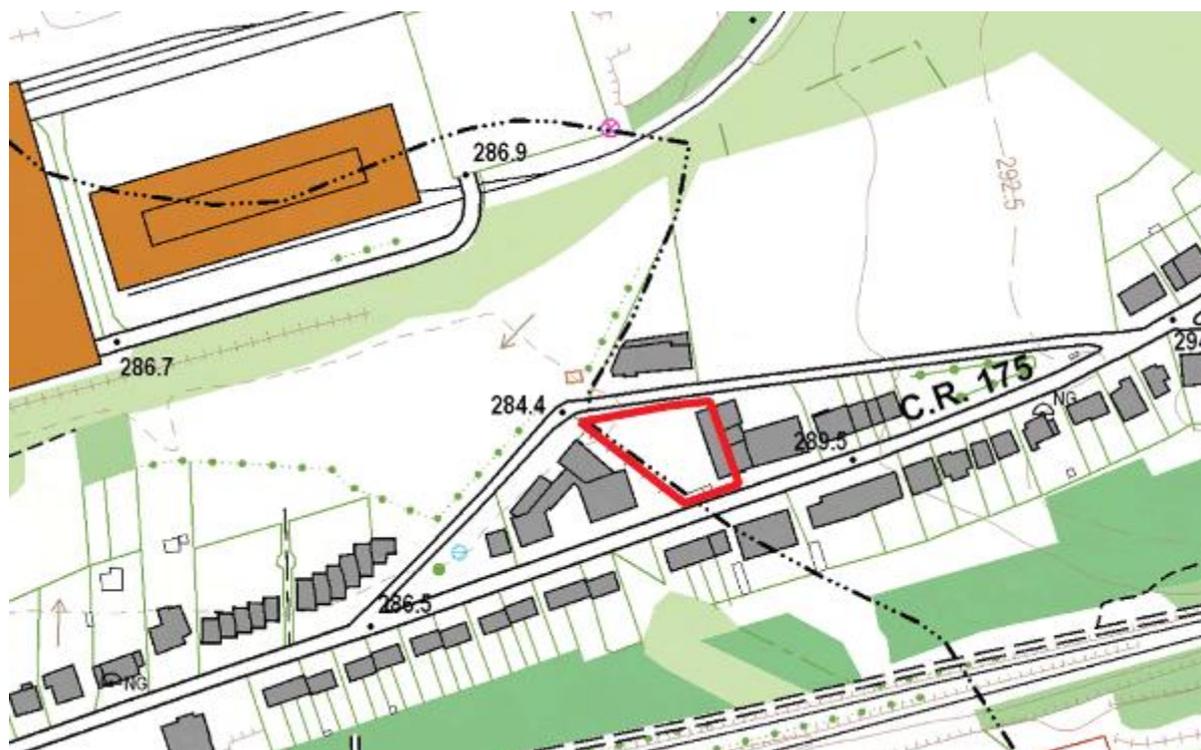


PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER «39 Rue de l'Industrie » à Sanem



Partie non réglementaire Rapport justificatif

Septembre 2019

Commanditaire

GRUPE MANUEL CARDOSO

241, rue Pierre Gansen
 L-4570 Nieder Korn
 Internet: www.cardoso.lu
 Mail : info@cardoso.lu



Mandataire

Luxplan S.A. Ingénieurs conseils

B.P. 108
 L – 8303 Capellen
 Tél : + 352 26 39 0 – 1
 Fax : + 352 30 56 09
 Internet : www.luxplan.lu



N° de référence du projet **20150498-LP**

Suivi / Assurance qualité	Nom et qualité	Date
rapport rédigé par	Yasin BOUZGOU	05/2019
rapport vérifié par	Caroline DROUARD	05/2019

Modifications du rapport

Indice	Modifications	Date
A	Adaptations à la suite des remarques du bureau des bâtisses de Sanem	07.2018
B	Adaptations à la suite des remarques du bureau des bâtisses de Sanem	12.2018
C	Adaptations à la suite des remarques du bureau des bâtisses de Sanem	07.2019

Le rapport justificatif est élaboré conformément :

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
- au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (RGD).



R:\2015\20150498U_LP_PAP_39

rue_de_l'Industrie_Sanem\C_Documents\C2_Docs_Luxplan\1_dossier_introduit_procedure_mai_2019\Partie_non_reglementaire\20180209_C211_rapport_justificatif_20190521.doc

TABLE DES MATIÈRES

1. INTRODUCTION ET CONTEXTE	5
1.1 LOCALISATION DU PROJET	5
1.2 DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE ET SITUATION FONCIÈRE INITIALE DU PAP.....	5
1.3 VUES D’ENSEMBLE DU SITE	6
2. EXTRAIT DU PAG EN VIGUEUR, Y COMPRIS LA PARTIE ECRITE, ET SCHEMA DIRECTEUR	7
2.1 PARTIE GRAPHIQUE DU PAG EN VIGUEUR	7
2.2 PARTIE ECRITE DU PAG EN VIGUEUR	7
2.3 SCHEMA DIRECTEUR.....	9
3. DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE	11
3.1 ELEMENTS DU MILIEU ENVIRONNANT	11
3.2 DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE ET EXPOSE DES MOTIFS	13
4. CONCEPTS URBANISTIQUE	14
4.1 CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN	14
4.2 CONCEPT DE MOBILITE ET DE STATIONNEMENT	17
4.3 CONCEPT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER	19
4.4 CONCEPT D’ASSAINISSEMENT	19
5. PLAN ET COUPES D’ILLUSTRATION DU PAP « NOUVEAU QUARTIER »	22
5.1 EXTRAIT DE LA PARTIE GRAPHIQUE DU PAP	22
5.2 MODELISATION 3D	24
6. FICHE DE SYNTHÈSE	25
7. LISTE DES FIGURES	26

1. INTRODUCTION ET CONTEXTE

1.1 LOCALISATION DU PROJET

Le présent rapport est élaboré dans le cadre du projet d'aménagement particulier sis « Rue de l'Industrie », dans la localité de Sanem, commune de Sanem. Le projet d'aménagement est plus précisément situé à l'extrême Ouest de la Commune, en limite avec la commune de Differdange, et situé entre la Rue de l'industrie et la Rue de Niederkorn.

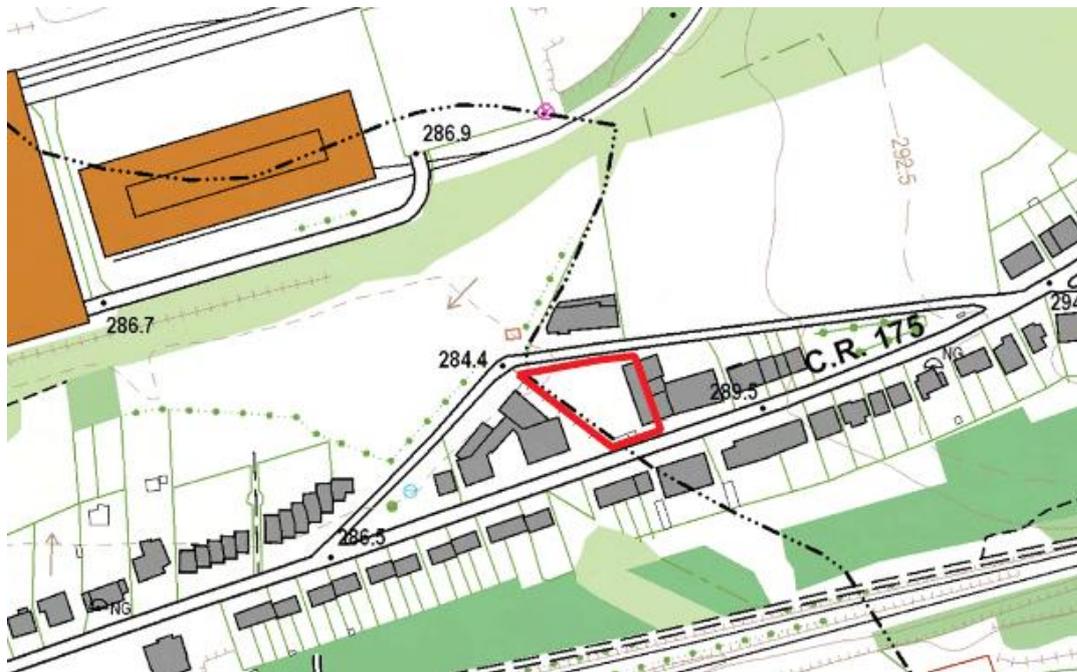


Figure 1 : localisation du PAP « Rue de l'Industrie » à Sanem

Source : geoportail.lu, Administration du Cadastre et de la Topographie, 2018

1.2 DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE ET SITUATION FONCIÈRE INITIALE DU PAP

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale de 18,68 ares (selon le plan de mesurage n°2769, en date du 05/06/2002, et validé par l'Administration du Cadastre et de la Topographie le 11/05/2006).

Le secteur d'études se répartit sur deux parcelles, à savoir :

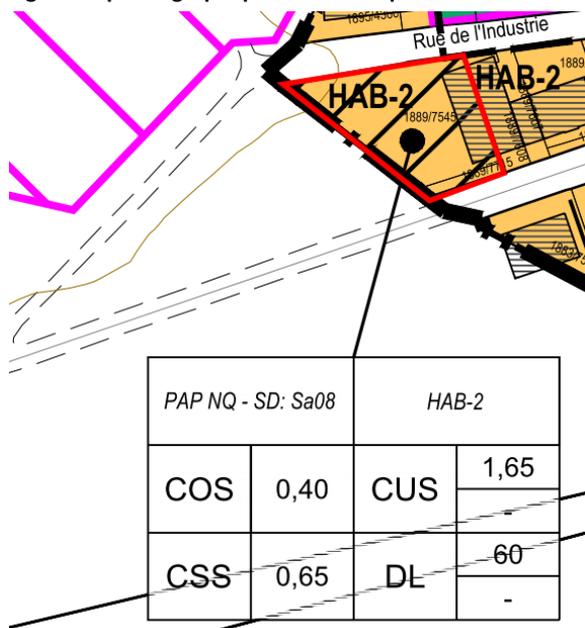
- Parcelle n°1889/7545 d'une contenance de 17,64 ares ;
- Parcelle n°1889/7715 d'une contenance de 1,04 ares, section B de Soloeuve et dont le propriétaire est la Commune de Sanem.

2. EXTRAIT DU PAG EN VIGUEUR, Y COMPRIS LA PARTIE ÉCRITE, ET SCHÉMA DIRECTEUR

(RGD Art. 2.1)

2.1 PARTIE GRAPHIQUE DU PAG EN VIGUEUR

Figure 5 : partie graphique du PAG en procédure de Sanem



Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

- HAB-1 Zone d'habitation 1
- HAB-2 Zone d'habitation 2**
- MIX-u Zone mixte urbaine
- MIX-v Zone mixte villageoise
- BEP Zone de bâtiments et équipements publics
- BEP-s Zone de bâtiments et équipements publics destinée à des logements pour séniors
- GARE Zone de gares ferroviaires et routières
- SPEC-f Zone spéciale du réseau ferroviaire
- JAR Zone de jardins familiaux et cités jardinières
- ECO+1 Zone d'activités économiques communale type 1
- ECO-r Zone d'activités économiques régionale
- ECO-n Zone d'activités économiques nationale
- COM Zone commerciale
- REC Zone de sport et de loisir
- SPEC-w Zone spéciale - WSA
- SPEC-c Zone spéciale - centre de formation
- SPEC-d Zone spéciale - dépôt
- SPEC-P-R Zone spéciale - Park + Ride
- SPEC-P-V Zone spéciale - dépôt pour anciens véhicules
- SPEC-t Zone spéciale - entreprise de transport
- SPEC-s Zone spéciale - Sotel

PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur

PAP NQ/SD - Art. 32	Détermination de la zone	Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
COS (max)	CUS (max / min)	
CSS (max)	DL (max / min)	

Zone verte

- AGR Zone agricole
- FOR Zone forestière (3)
- PARC Zone de parc public
- VERD Zone de verdure

Zones superposées

- Zone délimitant les PAP approuvés par le Ministre de l'Intérieur
- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" - dans le quartier Belval
- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP NQ)**
- Zone d'aménagement différé - PAP NQ
- Zone de servitude "urbanisation"
 - Servitude "urbanisation - intégration paysagère"
 - Servitude "urbanisation - élément naturel"
 - Servitude "urbanisation - cours d'eau"
 - Servitude "urbanisation - coulée verte"
 - Servitude "urbanisation - chiroptère"
 - Servitude "urbanisation - mesures compensatoires"
 - Servitude "urbanisation - rétention"
 - Servitude "urbanisation - anti-bruit"
 - Servitude "urbanisation - aire de stockage"
 - Servitude "urbanisation - industrie innovatrice"
- Secteur et élément protégés protégé de type "environnement construit"
 - Bâtiment protégé (4)
 - Gabarit protégé (4)
 - Alignement obligatoire (4)
 - Élément protégé Belval (4)
- Secteur protégé de type "environnement naturel et paysage"
 - Couloir pour projets routiers et transports en commun (14)
 - Couloir pour projets de mobilité douce
 - Couloir pour projets de conduite SES
 - Couloir pour projets d'écoulement des eaux pluviales
 - Couloir pour projets de canalisation pour eaux usées
- Zone de risques d'éboulements miniers (13)
- Zone de bruit ≥ 70dBA (5)

Source : Zeyen+Baumann, 2018

2.2 PARTIE ECRITE DU PAG EN VIGUEUR

Les parcelles concernées par le présent projet sont classées en « Zone d'habitation 2 (HAB-2) » et en zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ». Selon la partie écrite du PAG en procédure, l'utilisation des terrains situés dans cette zone est définie comme suit :



La zone d'habitation 2 englobe les terrains réservés à titre principal aux habitations. Elle est principalement destinée aux logements de type collectif.

Y sont également admis des maisons unifamiliales, des commerces, des services administratifs, professionnels et d'intérêt général, des équipements de service public et/ou d'intérêt général et des activités telles qu'artisanales de proximité, de loisirs, culturelles, de culte, de récréation et de type HORECA.

Pour les différentes activités, la surface brute est limitée à 200 m² par bâtiment, sauf dans le quartier Belval et sauf pour les équipements de service public et/ou d'intérêt général. Les structures d'accueil pour enfants sont limitées selon les besoins du quartier.

Un seul logement intégré est autorisé dans les maisons unifamiliales.

Un seul logement pour étudiants respectivement un seul logement en colocation est autorisé par immeuble de type collectif, sauf pour le quartier Belval où les logements pour étudiants ne sont pas limités à une unité par immeuble de type collectif et pour les promoteurs publics.

L'implantation de nouvelles stations - service y est interdite. Y sont également interdits les constructions et les établissements qui par leur nature et leur importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Les commerces, services et entreprises autorisés avant l'entrée en vigueur de la présente partie écrite et dont l'affectation n'est plus autorisable dans la présente zone, peuvent poursuivre leurs activités. Des travaux de transformations mineures, de conservation et d'entretien des constructions et aménagements existants sont autorisables.

Pour tout plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» exécutant une zone d'habitation 2, au moins 50% des logements est de type collectif. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 80% au minimum.

La commune peut déroger au principe des 80% si les caractéristiques ou les particularités du site l'exigent.

Chapitre 3 Les zones superposées

Art. 26. Zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur. Ces zones font l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Un plan directeur peut être exigé si l'aménagement projeté fait l'objet d'un ensemble de projets d'aménagements particuliers couvrant un terrain non encore viabilisé de grande envergure respectivement si le terrain soumis à un plan d'aménagement particulier est situé entre une zone urbanisée et une autre zone non urbanisée, mais destinée à être urbanisée, ou encore s'il est enclavé dans un tissu urbain existant avec lequel il faut garantir les jonctions fonctionnelles respectivement l'intégration urbanistique.

Des travaux de transformations mineures, de conservation et d'entretien sont autorisables pour les constructions et les aménagements y existants.

Un abri de jardin, une dépendance, ou une construction similaire ainsi que des constructions d'utilité publique de faible envergure peuvent être maintenus, entretenus et autorisés temporairement en tant que construction provisoire. Les prescriptions dimensionnelles sont définies dans le règlement sur les bâtisses, les voies et les sites de la commune.

Le degré d'utilisation du sol des zones soumises à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» est exprimé par le coefficient d'utilisation du sol (CUS), par le coefficient d'occupation du sol (COS) et par le coefficient de scellement du sol (CSS). La densité de logements (DL) doit être fixée pour les zones ou partie de zones d'habitation et mixte de la présente partie écrite.

Les définitions de la terminologie utilisée à l'alinéa qui précède sont reprises dans l'Annexe qui fait partie intégrante de la présente partie écrite.

Figure 6 : partie écrite du PAG en procédure de Sanem

Source : Source : Zeyen+Baumann, 2018



2.3 SCHÉMA DIRECTEUR

Le présent site est soumis à un schéma directeur Sa08 « Rue de l'Industrie », qui a été élaboré en avril 2018 par le bureau d'études Zeyen+Baumann.



Dans le cadre du présent PAP, un deuxième accès carrossable est à prévoir pour les emplacements de type « kiss and go » dédiés à la future crèche, située dans la résidence projetée.

Les grandes orientations urbanistiques, respectivement les objectifs visés par le présent schéma directeur, sont les suivantes :

Situation

- » Développer des terrains de moyenne envergure, adjacents au tissu bâti existant, déjà desservis par les réseaux techniques et à proximité des transports collectifs.

Urbanisme

- » Développer des projets d’habitation contemporain qui proposent de nouveaux types d’habitation moins consommateurs de terrain et une implantation.
- » Proposer une densité d’habitation en phase avec la localisation du site (desserte routière, transport en commun, capacité des infrastructures techniques,...).
- » Garantir les interfaces avec le tissu bâti existant.
- » Favoriser l’utilisation active et passive des énergies renouvelables.

Concernant le concept de développement urbain, la répartition sommaire des densités est la suivante :

HAB-2					
COS	max.	0,40	CUS	max.	1,65
				min.	-
CSS	max.	0,65	DL	max.	60
				min.	-

COS: Coefficient d’occupation du sol – le rapport entre la surface d’emprise au sol des constructions et la surface du terrain à bâtir net

CUS: 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

CSS: Coefficient de scellement du sol – le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net

DL: Densité de logement – le rapport entre le nombre d’unités de logement et le terrain à bâtir brut

C’est sur la base d’un mesurage cadastral que le degré d’utilisation du sol exact pourra être défini. Toutefois, selon le PCN (ACT, PCN exercice 2018), en considérant que le PAP NQ a une superficie de 0,19 ha, avec une densité brute de 60 logements par hectare, il y a un potentiel de 11 nouveaux logements.

Une unité de commerce, service ou autre affectation non résidentielle équivaut à une unité de logement dans la détermination du nombre maximal de logements par immeuble.

Figure 8 : extrait partie écrite du Schéma Directeur Sa08

Source : Zeyen+Baumann, 2018

3. DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE

(RGD Art. 2.3)

3.1 ELÉMENTS DU MILIEU ENVIRONNANT

3.1.1 ARRÊTS DES TRANSPORTS EN COMMUN

Lignes régulières de bus

L'arrêt de bus le plus proche de la zone concernée par le projet est l'arrêt "Soleuvre, Niederkuerstross", situé dans la rue de Niederkorn à environ 170 m du présent projet (distance parcourue). Selon les données de "mobilité.lu", cet arrêt de bus est desservi par les lignes de bus suivantes :

- ligne 14 (Differdange – Rodange) ;
- ligne 212 (Luxembourg-Rodange).



Figure 9 : localisation de l'arrêt de bus à proximité du site

Source: geoportail.lu, ACT, 2018

☐ Transport ferroviaire

La gare la plus proche du site du projet est celle de Niederkorn, située à environ 1,3 km (distance parcourue). Elle est desservie par la ligne 60 [Luxembourg - Bettembourg - Belval - Rodange], qui dispose d'une bonne fréquence de trains dans les deux directions.



Figure 10 : localisation de la gare à proximité du site

Source: geoportail.lu, ACT, 2018

3.1.2 EQUIPEMENTS COLLECTIFS

Le présent site ne dispose pas d'équipements collectifs à proximité. Les équipements collectifs les plus proches sont :

- Crèche et foyers de jour pour enfants (900 m) ;
- Club et centre de jeunesse (1,2 km).

3.1.3 TYPOLOGIE DES HABITATIONS EXISTANTES VOISINES



Figure 11 : typologie des constructions avoisinantes au site
 Source : Luxplan SA, 2017

3.2 DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE ET EXPOSÉ DES MOTIFS

Le projet se justifie par la volonté de densifier l’entrée de la commune de Sanem en provenance de Differdange, de contribuer à créer une continuité du tissu bâti, ainsi que de favoriser la diversification de l’offre de logements sur le territoire communal (appartements de tailles variées, maison bifamiliale). De plus, ce projet permet de réutiliser un espace disponible dans le tissu urbain existant.

Les gabarits des constructions projetées s’intègrent de manière harmonieuse aux gabarits des constructions environnantes.

4. CONCEPTS URBANISTIQUE

4.1 CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

4.1.1 SITUATION EXISTANTE

Le site est actuellement occupé, à l’Est, par une résidence implantée en limite de propriété, et accolée à une habitation, et d’un gabarit de trois niveaux pleins et d’une toiture plate. Le reste du terrain n’est pas occupé par des constructions et sert principalement de parking provisoire.



Figure 12 : Situation existante

Source : Luxplan SA, 2017

La maison plurifamiliale, existante sur le présent site, est à démolir dans le cadre du PAP. Cette opération entre dans le cadre du renouvellement urbain de ce site, qui contribuera à une densification du tissu urbain le long de la Rue de Niederkorn, à la limite Ouest de la commune de Sanem.

4.1.2 SITUATION PROJETÉE

Le présent projet prévoit la construction d'un bâtiment mixte accolé en limite Est de propriété, de 8 unités de logement et un commerce ou service, et la construction d'une maison bifamiliale à l'Ouest du site. Ce projet s'inscrit dans une politique de redéveloppement urbain opéré ces dernières années en limite Ouest de la commune de Sanem.

Le projet contribuera à :

- La densification de ce quartier et à la continuité du tissu bâti le long de la Rue de Niederkorn et de la Rue de l'Industrie ;
- D'accroître l'offre de logement dans un secteur proche des axes de transports ;
- Proposer une mixité de logements ;
- Proposer un emplacement pour y installer des activités de proximité de type commerces, services administratifs, crèches, etc.

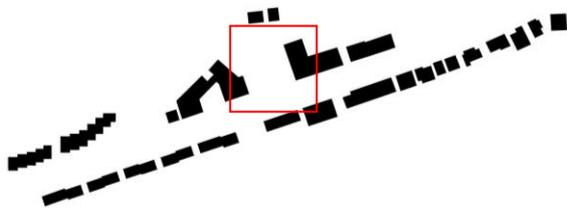


Figure 13 : Plan de masse existant

Source : Luxplan S.A, 2018

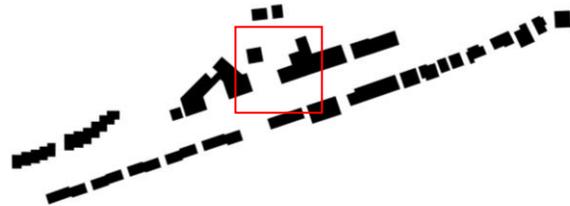


Figure 14 : Plan de masse projeté

Source : Luxplan S.A, 2018



Figure 15 : Coupe du projet architectural

Source : Architecture Office Arttek, 2018



4.2 CONCEPT DE MOBILITÉ ET DE STATIONNEMENT

Le raccordement carrossable du présent projet se fait depuis la Rue de l'Industrie, qui est une route communale. De ce fait, le projet ne nécessite pas une demande de permission de voirie. L'accès carrossable du projet vers le parking souterrain se fera par une rampe d'accès. Un réaménagement du trottoir existant est à prévoir pour le futur accès carrossable, en prenant en compte les prescriptions de l'Administration des Ponts et Chaussées concernant les rayons d'entrée et de sortie. (Cf. figure 17)

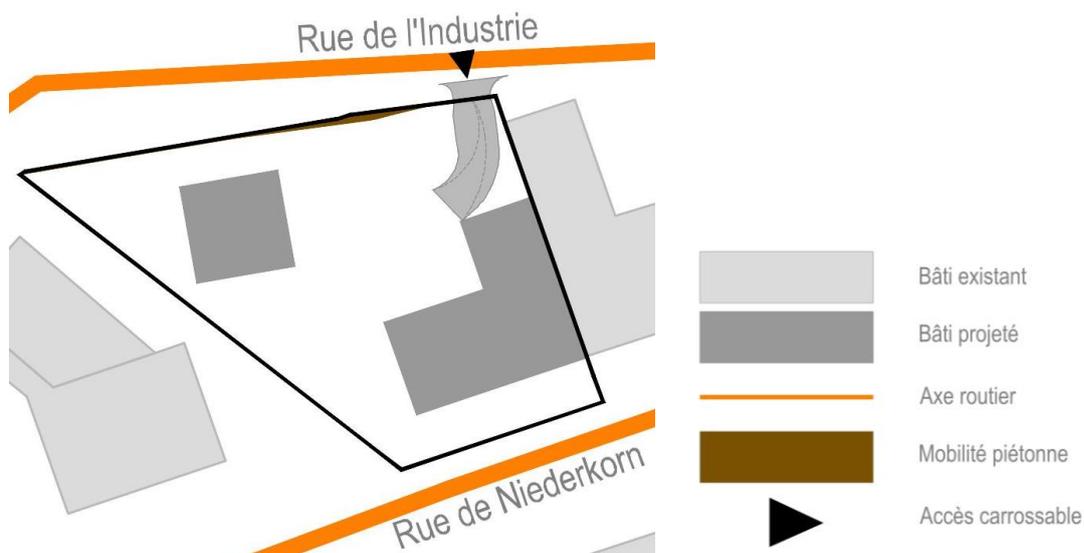


Figure 16 : Concept de mobilité
Source : Luxplan SA, 2018

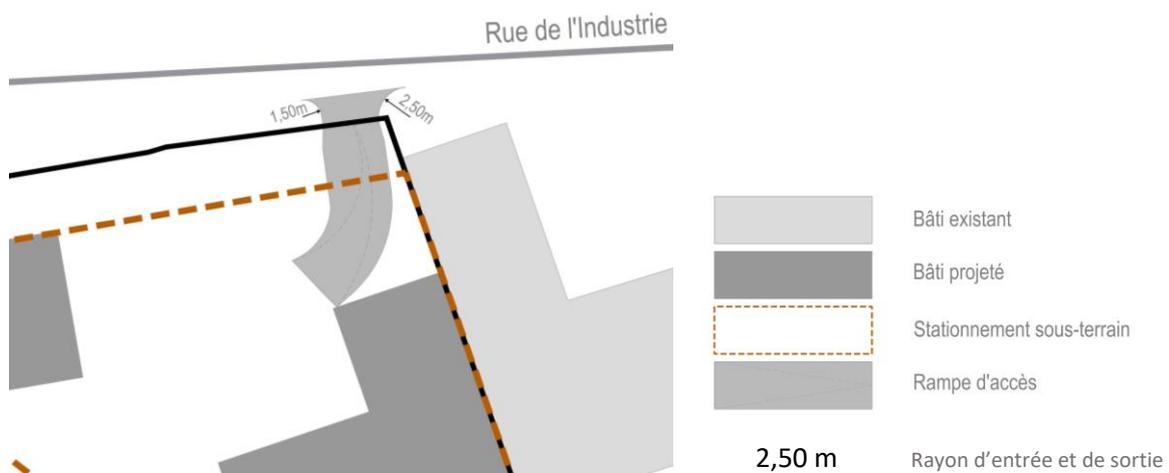


Figure 17 : Rayons d'entrée et de sortie
Source : Luxplan SA, 2018

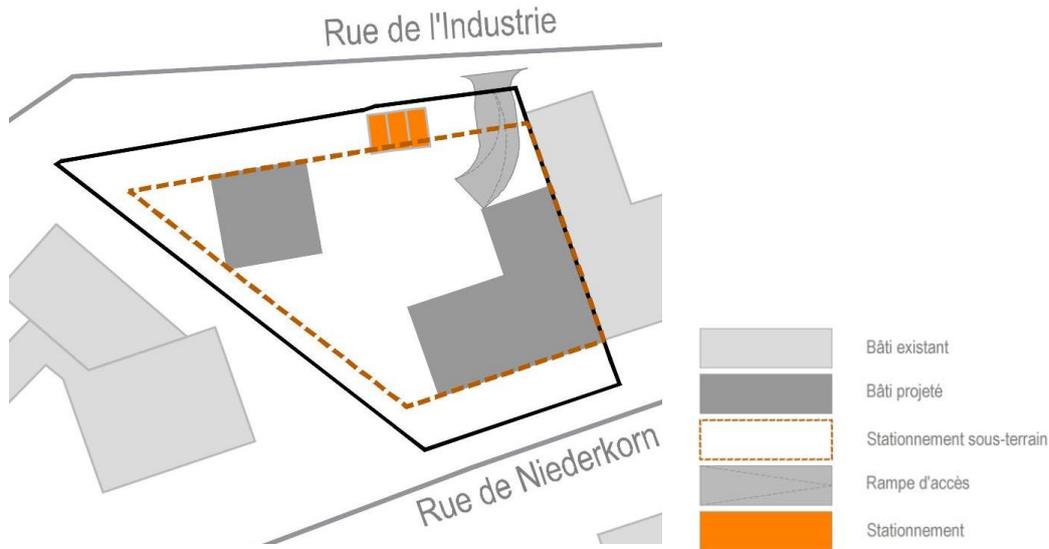


Figure 18 : Concept de stationnement privé

Source : Luxplan SA, 2018

Le parking souterrain est commun aux deux constructions et sera donc géré en copropriété. Le projet prévoit deux emplacements de stationnement par logement pour la résidence et la maison bifamiliale, ainsi qu'un emplacement par tranche de 40 m² bruts de surface d'étage pour les activités de commerces, administrations, services.



Figure 19 : Parking souterrain projeté

Source : Architecture Office Arttek, 2018

NB : des emplacements de stationnement, le long de la Rue de l'Industrie, à l'extérieur de la délimitation du PAP, sont prévus dans le cadre de ce projet.

4.3 CONCEPT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

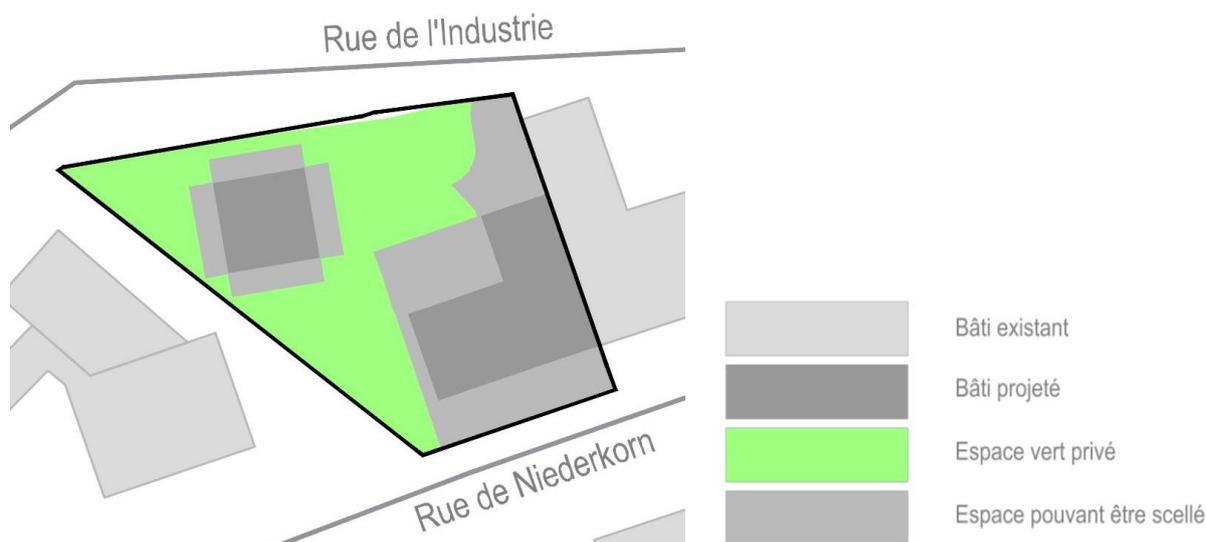


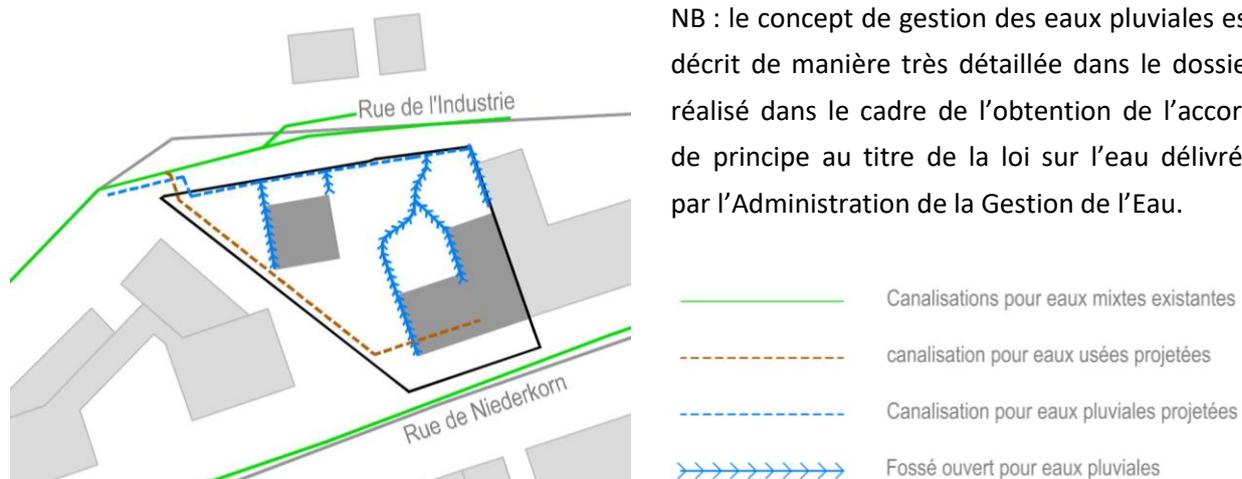
Figure 20 : Concept environnemental et paysager

Source : Luxplan S.A, 2018

Les espaces qui ne sont pas minéralisés devront être traités en espace vert privé, afin d’apporter de la qualité paysagère et un cadre de vie optimal pour les futurs habitants. Une plantation de haies ou arbustes autochtones le long de la parcelle, en particulier en limite Ouest, est à prévoir dans le cadre du présent PAP.

4.4 CONCEPT D’ASSAINISSEMENT

L’assainissement du site est projeté en réseau séparatif.



NB : le concept de gestion des eaux pluviales est décrit de manière très détaillée dans le dossier réalisé dans le cadre de l’obtention de l’accord de principe au titre de la loi sur l’eau délivrée par l’Administration de la Gestion de l’Eau.

Figure 21 : Concept d’assainissement

Source : Luxplan S.A, 2018

4.4.1 GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les eaux de pluies sont acheminées sur le terrain privé à l'aide de fossés ouverts, vers une canalisation d'eau pluviale projetée dans la Rue de l'Industrie.

4.4.2 GESTION DES EAUX USÉES

Les eaux usées sont évacuées vers la canalisation d'eaux mixtes, située dans la Rue de l'Industrie.

4.4.3 MODE D'UTILISATION DU SOL EN ZONE HAB-2

Le présent site est classé, dans le PAG en vigueur, en « zone HAB-2 », destinée aux maisons unifamiliales et aux immeubles de plusieurs logements, ainsi qu'aux services et commerces de proximité. La programmation urbaine étant une résidence de 8 appartements plus un commerce ou service au rez-de-chaussée et une maison bifamiliale, le présent projet est donc conforme au mode d'utilisation du sol prévu par le PAG en vigueur.

Le présent projet respecte également le mode d'utilisation du sol défini dans la partie écrite (zone HAB-2), ainsi que les degrés d'utilisation du sol.

4.4.4 DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL

Annexe I : Tableau récapitulatif

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol ⁽¹⁾:

Zone HAB-2

Degré d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée								
	DL	minimum / maximum	CUS	minimum / maximum	COS	minimum / maximum	CSS	maximum
Coefficients du PAG "mouture 2011"	DL	- / 60	CUS	- / 1,65	COS	- / 0,40	CSS	0,65
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée		0,19	ha					

Fiche 1 : Analyse de la conformité du PAP au PAG "mouture 2011" & "mouture 2017"									
Lot	surface à bâtir nette ⁽²⁾	nombre de logements ⁽²⁾		surface construite brute ⁽²⁾	surface d'emprise au sol ⁽²⁾		surface de sol scellée ⁽²⁾		
	minimum / maximum	minimum / maximum	u.	minimum / maximum	minimum / maximum	maximum	minimum / maximum	maximum	
1	1 852 m ²	- / 11	u.	- / 1 554,00 m ²	- / 523,00	m ²	1 200,00	m ²	
Total	1 852 m²	0 / 11	u.	0,00 / 1 554,00 m²	0,00 / 523,00	m²	1 200,00	m²	
Coefficients résultant du PAP		DL ⁽²⁾	minimum / maximum	CUS ⁽²⁾	minimum / maximum	COS ⁽²⁾	minimum / maximum	CSS ⁽²⁾	maximum
		DL ⁽²⁾	0,000 / 58,893	CUS ⁽²⁾	0,000 / 0,832	COS ⁽²⁾	0,000 / 0,282	CSS ⁽²⁾	0,648

(1) Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients dans le plan d'aménagement général.

(2) Les valeurs sont à indiquer conformément au règlement grand-ducal du 29 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, respectivement au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.



4.4.5 DÉLIMITATION DU DOMAINE PUBLIC ET DU DOMAINE PRIVÉ

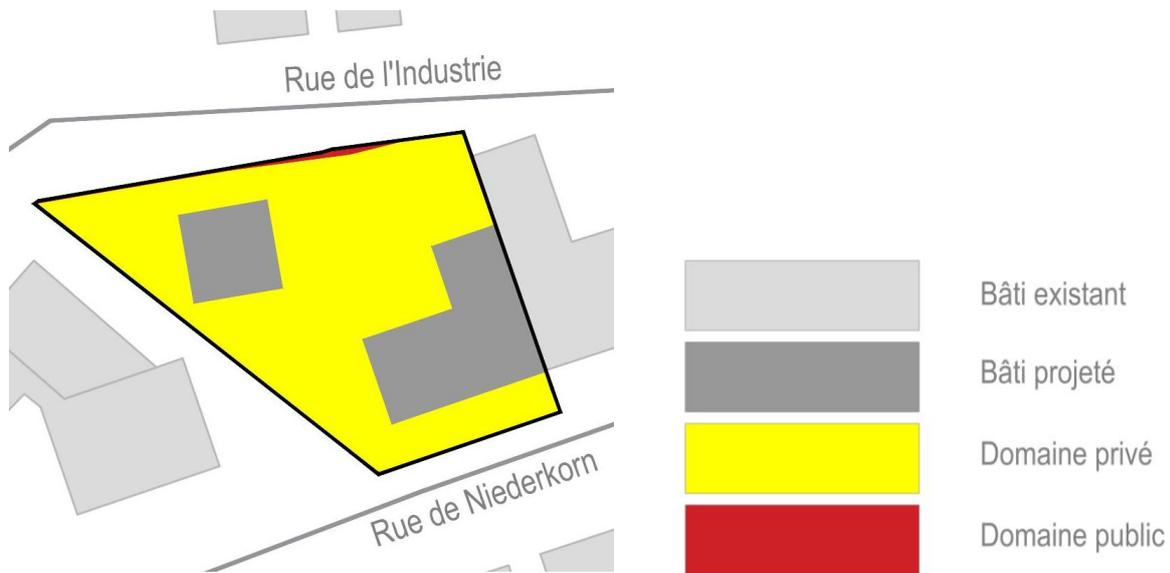


Figure 22 : Délimitation du domaine public et du domaine privé

Source : Luxplan S.A, 2018

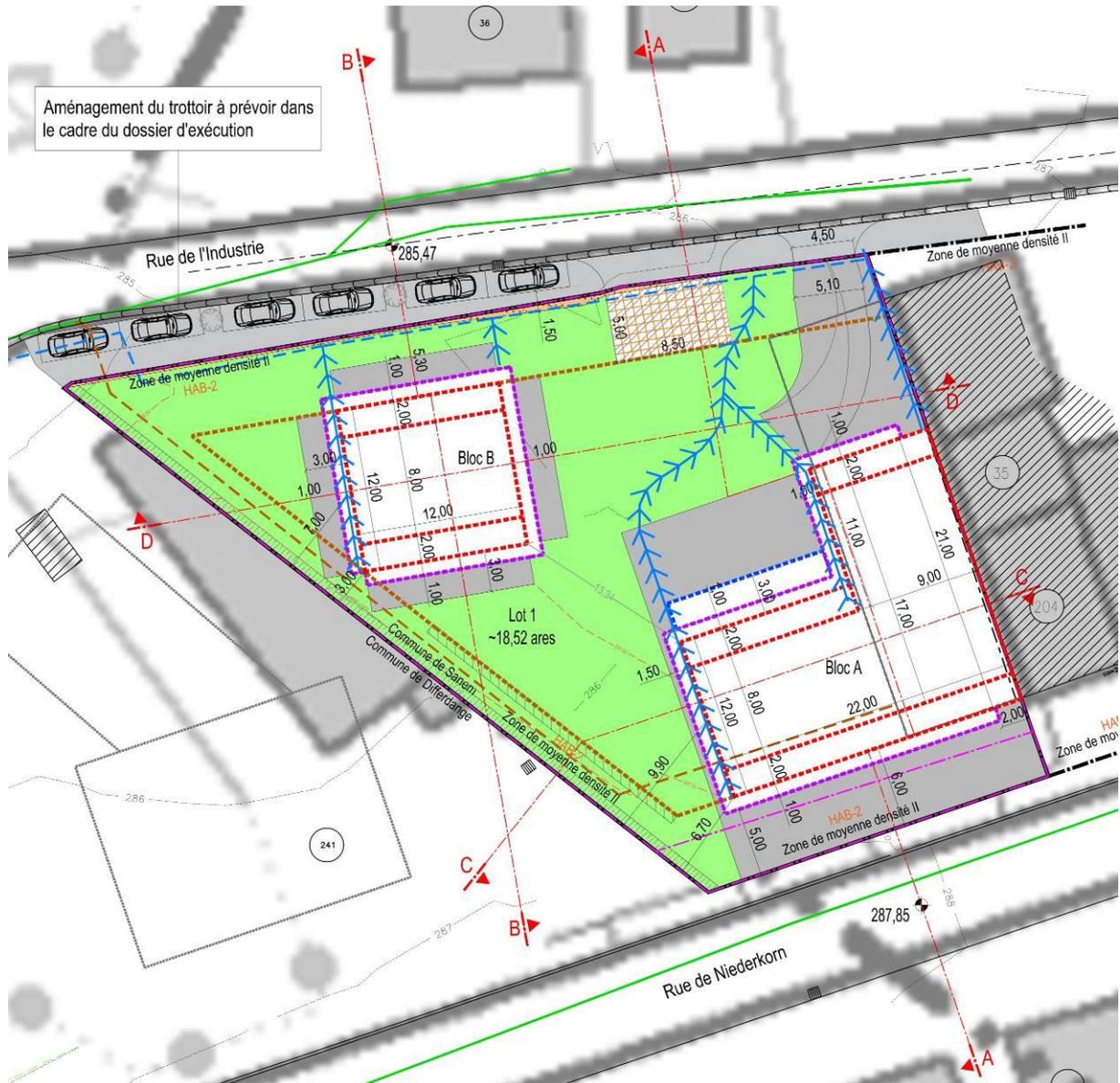
Dans le périmètre du présent PAP, une surface d'environ 15,93 m², destinée au futur trottoir le long de la Rue de l'industrie, est à céder au domaine public, soit environ 0,85 % de la surface brute du PAP. La cession étant inférieure à 25 %, et en vertu de l'article 34 (1) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, une indemnité compensatoire peut être exigée par le Conseil communal.

5. PLAN ET COUPES D'ILLUSTRATION DU PAP « NOUVEAU QUARTIER »

(RGD Art. 2.4)

5.1 EXTRAIT DE LA PARTIE GRAPHIQUE DU PAP

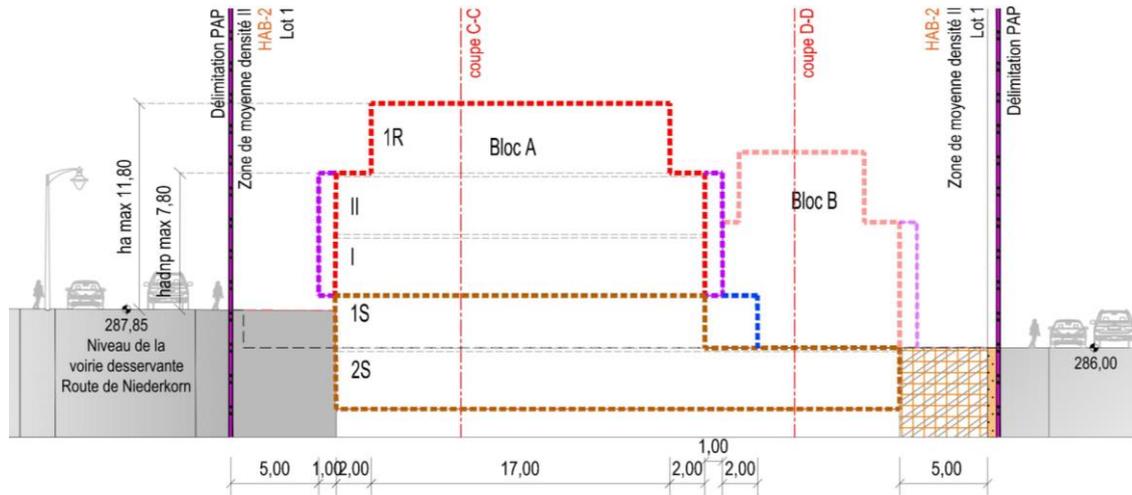
Figure 23 : projet vue en plan (hors échelle)



Source : Luxplan SA, 2019

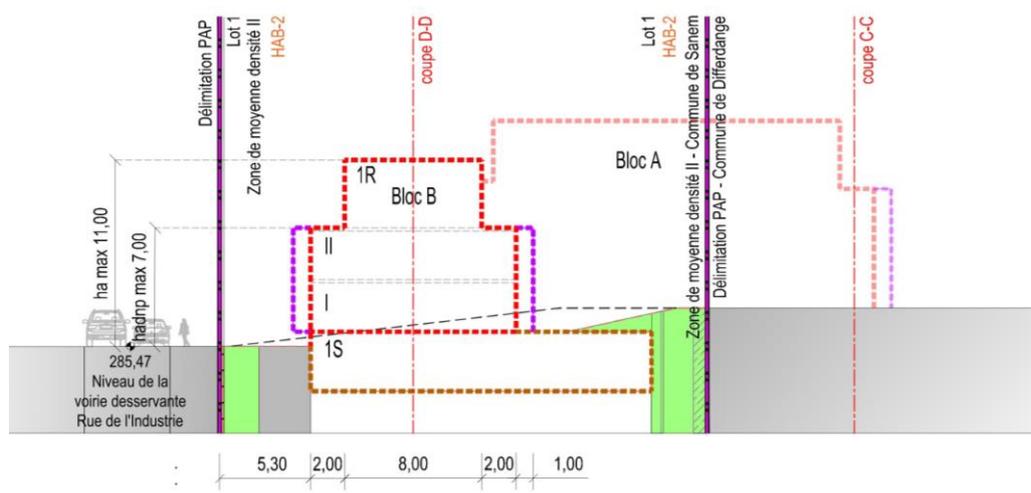


Figure 24 : coupe A-A (hors échelle)



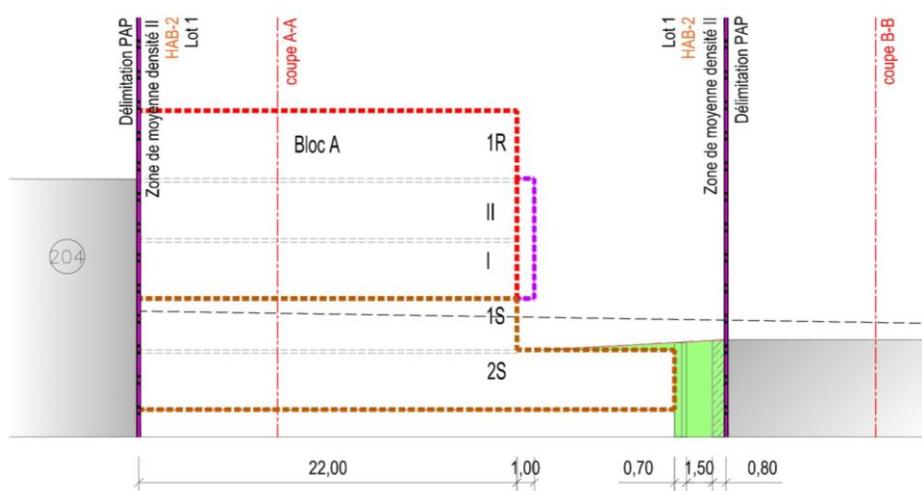
Source : Luxplan SA, 2019

Figure 25 : coupe B-B (hors échelle)



Source : Luxplan SA, 2019

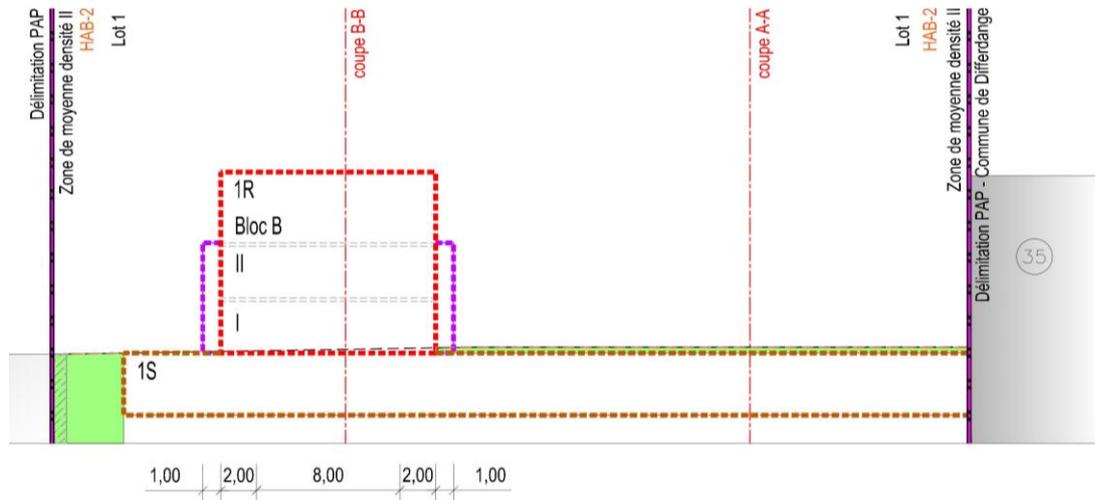
Figure 26 : coupe C-C (hors échelle)



Source : Luxplan SA, 2019



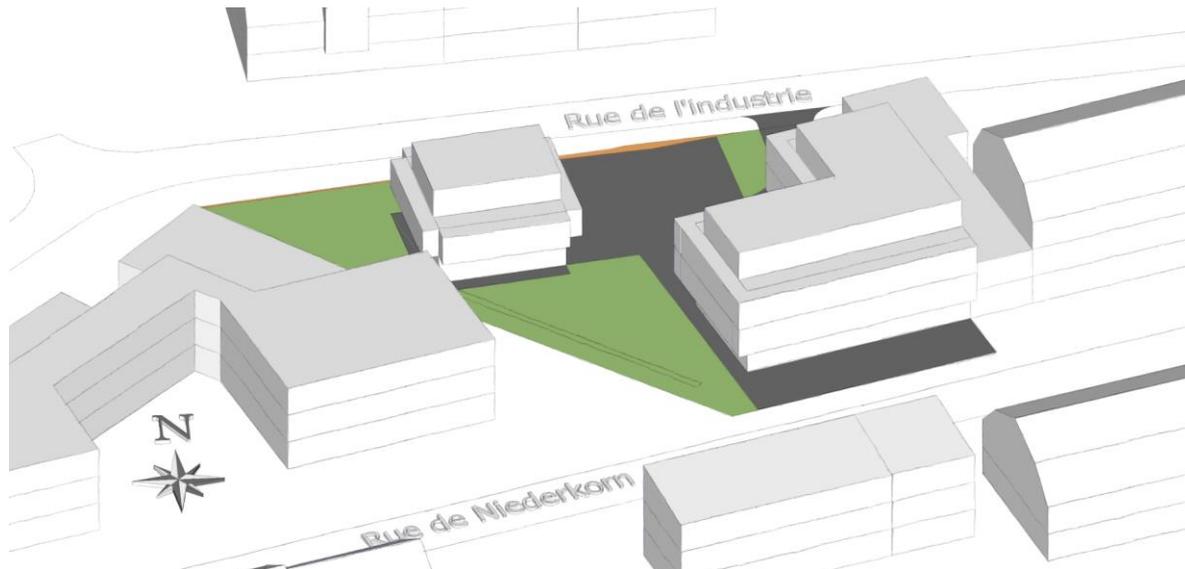
Figure 27 : coupe D-D (hors échelle)



Source : Luxplan SA, 2019

5.2 MODÉLISATION 3D

Figure 28 : axonométrie du PAP « Rue de l'Industrie » à Sanem



Source : Luxplan SA, 2019

6. FICHE DE SYNTHÈSE

Projet initié par <u>Groupe Manuel Cardoso</u> élaboré par <u>Luxplan SA</u>		N° de référence (à remplir par le ministère) _____ Date de l'avis du Ministre _____ Date d'approbation ministérielle _____																																							
Situation géographique Commune <u>Sanem</u> Localité <u>Sanem</u> Lieu-dit <u>39 Rue de l'Industrie</u>		Organisation territoriale CDA <input type="checkbox"/> Commune prioritaire pour le développement de l'habitat <input checked="" type="checkbox"/> Espace prioritaire d'urbanisation <input checked="" type="checkbox"/>																																							
Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier <u>crèche, foyers de jour pour enfant, centre de jeunesse</u>																																									
Données structurantes du PAG N° de référence du PAG <u>39C</u> Zone(s) concernée(s) <u>Zone HAB-2</u> <u>Zone soumise à PAP NQ</u>		Servitudes découlant d'autres dispositions légales Environnement <input type="checkbox"/> Proximité immédiate (< 30 m) de bois et forêts > 1 ha Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire <u>600 m</u> Présence de biotope(s) <input type="checkbox"/> Zone de bruit <input type="checkbox"/> Voirie nationale (permission de voirie) <input type="checkbox"/> Gestion de l'Eau (zones inondables) <input type="checkbox"/> Sites et Monuments <input type="checkbox"/> Inventaire suppl. <input type="checkbox"/> Monument national <input type="checkbox"/> Zone SEVESO <input type="checkbox"/> Autres <input type="checkbox"/>																																							
COS <table border="1"><tr><td>minimum</td><td>maximum</td></tr><tr><td>-</td><td>0,40</td></tr></table> CUS <table border="1"><tr><td>minimum</td><td>maximum</td></tr><tr><td>-</td><td>1,65</td></tr></table> CSS <table border="1"><tr><td>minimum</td><td>maximum</td></tr><tr><td>-</td><td>0,65</td></tr></table> DL <table border="1"><tr><td>minimum</td><td>maximum</td></tr><tr><td>-</td><td>60</td></tr></table> Emplacements de stationnement <table border="1"><tr><td>minimum</td><td>maximum</td></tr><tr><td>2</td><td>-</td></tr></table>		minimum	maximum	-	0,40	minimum	maximum	-	1,65	minimum	maximum	-	0,65	minimum	maximum	-	60	minimum	maximum	2	-																				
minimum	maximum																																								
-	0,40																																								
minimum	maximum																																								
-	1,65																																								
minimum	maximum																																								
-	0,65																																								
minimum	maximum																																								
-	60																																								
minimum	maximum																																								
2	-																																								
Terrain Surface brute <u>0,19 ha</u> 100,00 % Surface nette <u>0,19 ha</u> 99,15 % Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public) <u>0,000 ha soit</u> 0,00 m ² 0,00 % Surface destinée à la zone résidentielle / zone de rencontre (20 km/h) <u>0,000 ha soit</u> 0,00 m ² 0,00 % Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public) <u>0,002 ha soit</u> 15,93 m ² 0,85 % Surface destinée au stationnement public <u>0,000 ha soit</u> 0,00 m ² 0,00 % Surface destinée à l'espace vert public <u>0,000 ha soit</u> 0,00 m ² 0,00 % Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public <u>0,000 ha soit</u> 0,00 m ² 0,00 % Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation <u>0,002 ha soit</u> 15,93 m ² 0,85 % Scellement maximal du sol (terrain net) <u>0,12 ha</u> 64,80 %		Surface cédée au domaine public communal <u>0,002 ha</u> Taux de cession <u>0,85 %</u> Nombre de lots / parcelles / d'îlots <u>1</u> Taille moyenne des lots / parcelles / îlots <u>18,52 a.</u>																																							
Constructions Surface constructible brute <table border="1"><tr><td>minimum</td><td>maximum</td></tr><tr><td>-</td><td>1 554 m²</td></tr></table> Emprise au sol <table border="1"><tr><td>minimum</td><td>maximum</td></tr><tr><td>-</td><td>523 m²</td></tr></table> Nombre de logements <table border="1"><tr><td>minimum</td><td>maximum</td></tr><tr><td>-</td><td>11</td></tr></table> Densité de logements / hectare brut <table border="1"><tr><td>minimum</td><td>maximum</td></tr><tr><td>-</td><td>59 u./ha</td></tr></table> Personnes estimées / logement <table border="1"><tr><td>minimum</td><td>maximum</td></tr><tr><td>-</td><td>3,00</td></tr></table> Nombre d'habitants <table border="1"><tr><td>minimum</td><td>maximum</td></tr><tr><td>-</td><td>33</td></tr></table> Surface de vente maximale <u>150 m²</u>		minimum	maximum	-	1 554 m ²	minimum	maximum	-	523 m ²	minimum	maximum	-	11	minimum	maximum	-	59 u./ha	minimum	maximum	-	3,00	minimum	maximum	-	33	Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements) Nombre de logements de type <table border="1"><tr><td>minimum</td><td>maximum</td></tr><tr><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>unifamilial</td><td>-</td></tr><tr><td>bifamilial</td><td>2</td></tr><tr><td>collectif (> 2 log/bât.)</td><td>9</td></tr></table> Surf. / nombre de log. à coût modéré <table border="1"><tr><td>minimum</td><td>maximum</td></tr><tr><td>-</td><td>-</td></tr></table> Surface brute de bureaux maximale <u>- m²</u>		minimum	maximum	-	-	unifamilial	-	bifamilial	2	collectif (> 2 log/bât.)	9	minimum	maximum	-	-
minimum	maximum																																								
-	1 554 m ²																																								
minimum	maximum																																								
-	523 m ²																																								
minimum	maximum																																								
-	11																																								
minimum	maximum																																								
-	59 u./ha																																								
minimum	maximum																																								
-	3,00																																								
minimum	maximum																																								
-	33																																								
minimum	maximum																																								
-	-																																								
unifamilial	-																																								
bifamilial	2																																								
collectif (> 2 log/bât.)	9																																								
minimum	maximum																																								
-	-																																								
Axe(s) de desserte Charge de trafic (si disponibles et selon prévisions P&CH) Route Nationale <u>-</u> vh/j Chemin Repris <u>Rue de Niederkorn</u> - vh/j Chemin communal <u>Rue de l'Industrie</u>		Emplacements de stationnement <table border="1"><tr><td></td><td>activités</td><td>habitat</td><td></td></tr><tr><td>publics</td><td>3</td><td>0</td><td></td></tr><tr><td>privés (min.)</td><td>3</td><td>20</td><td></td></tr><tr><td>privés (max.)</td><td>5</td><td>26</td><td></td></tr><tr><td>total (max.)</td><td>8</td><td>26</td><td>31</td></tr></table>			activités	habitat		publics	3	0		privés (min.)	3	20		privés (max.)	5	26		total (max.)	8	26	31																		
	activités	habitat																																							
publics	3	0																																							
privés (min.)	3	20																																							
privés (max.)	5	26																																							
total (max.)	8	26	31																																						
Offre de transports en commun Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue) <u>170 m</u> Infrastructures techniques Longueur totale de canalisation pour eaux usées <u>- m</u> Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales <u>60 m</u>		Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue) <u>1 300 m</u> Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert <u>40 m²</u> Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert <u>- m²</u>																																							



7. LISTE DES FIGURES

Figure 1 : localisation du PAP « Rue de l’Industrie » à Sanem	5
Figure 2 : extrait du cadastre	6
Figure 3 : orthophoto du secteur d’études	6
Figure 4 : vues d’ensemble du site	6
Figure 5 : partie graphique du PAG en procédure de Sanem.....	7
Figure 6 : partie écrite du PAG en procédure de Sanem.....	8
Figure 7 : partie graphique du Schéma Directeur Sa08 en procédure.....	9
Figure 8 : extrait partie écrite du Schéma Directeur Sa08	10
Figure 9 : localisation de l’arrêt de bus à proximité du site	11
Figure 10 : localisation de la gare à proximité du site.....	12
Figure 11 : typologie des constructions avoisinantes au site.....	13
Figure 12 : Situation existante.....	14
Figure 13 : Plan de masse existant	15
Figure 14 : Plan de masse projeté	15
Figure 15 : Coupe du projet architectural	16
Figure 16 : Concept de mobilité	17
Figure 17 : Rayons d’entrée et de sortie	17
Figure 18 : Concept de stationnement privé.....	18
Figure 19 : Parking souterrain projeté	18
Figure 20 : Concept environnemental et paysager	19
Figure 21 : Concept d’assainissement.....	19
Figure 22 : Délimitation du domaine public et du domaine privé	21
Figure 23 : projet vue en plan (hors échelle)	22
Figure 24 : coupe A-A (hors échelle)	23
Figure 25 : coupe B-B (hors échelle).....	23
Figure 26 : coupe C-C (hors échelle).....	23
Figure 27 : coupe D-D (hors échelle)	24
Figure 28 : axonométrie du PAP « Rue de l’Industrie » à Sanem.....	24