

**PAP 0301 BELVAL SUD – 1<sup>ÈRE</sup> MODIFICATION  
COMMUNE DE SANEM**

**PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER  
PARTIE ECRITE**

Réf.: N° 17913/39C  
Le présent document fait partie de l'avis  
de la Cellule d'évaluation émis dans sa  
séance du 12.01.2017

Référence: 17913/39C  
Le présent document appartient à ma décision  
d'approbation du: 14/06/2017  
Le Ministre de l'Intérieur  
  
Dan Kersch

## TABLE DES MATIERES

<b>REMARQUES PRELIMINAIRES</b>	<b>3</b>
<b>1. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE (ART. 4)</b>	<b>3</b>
1.1 Parcelles (Art. 4 (1))	3
1.2 Mode et degré d'utilisation du sol (Art. 4 (2))	3
1.2.1 Fonctions admissibles et mixité des fonctions	3
1.2.2 Degré d'utilisation du sol	3
1.3 Type, disposition et implantation des constructions (Art. 4 (2) n° 1 et 2)	3
1.3.1 Types des constructions	3
1.3.2 Disposition et implantation des constructions principales et saillies	3
1.3.3 Implantation des dépendances et des dépendances souterraines	4
1.3.4 Distances à observer entre constructions principales	4
1.4 Nombre d'étages pleins (Art. 4 (2) n° 3)	5
1.5 Hauteur des constructions (Art. 4 (2) n° 4)	5
1.6 Pentes et formes des toitures (Art. 4 (3) n° 1)	5
1.7 Emplacements de stationnement (Art. 4 (3) n° 2)	5
1.7.1 Emplacements de stationnement pour véhicules motorisés	5
1.7.2 Emplacements de stationnement pour bicyclettes	5
1.7.3 Accès (Art. 4 (3) n° 3)	5
1.8 Surfaces destinées à recevoir des plantations (Art. 4 (3) n° 4)	6
1.9 Plantations (Art. 4 (3) n° 5)	6
1.10 Aménagement extérieur (Art. 4 (3) n° 6)	6
1.10.1 Modelage topographique	6
1.10.2 Surfaces privées	6
1.10.3 Clôtures	6
1.11 Volumes à préserver et volumes à démolir (Art. 4 (3) n° 7)	6
1.12 Eléments bâtis ou naturels à sauvegarder (Art. 4 (4))	6
1.13 Dispositions destinées à garantir le développement harmonieux de l'ensemble du quartier (Art. 4 (4))	7
1.13.1 Traitement des façades et des toitures	7
1.13.2 Eléments et installations intégrés à la toiture	7
1.13.3 Dépendances	7
1.13.4 Enseignes et éclairage privé	8
<b>2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC (ART. 5)</b>	<b>8</b>
2.1 Fonds destinés à être cédés aux communes (Art. 5 (1))	8
2.2 Aménagement des voies et des places publiques (Art. 5 (2))	8
2.3 Emplacements de stationnement (Art. 5 (3))	8
<b>3. DISPOSITIONS SPECIALES</b>	<b>8</b>
3.1 Autorisation de construire	8

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER  
PARTIE ECRITE

## REMARQUES PRELIMINAIRES

La présente *partie écrite* fait partie intégrante du PAP 0301 BELVAL SUD – 1<sup>ÈRE</sup> MODIFICATION et fait référence au plan n° G-1-500, appelé par la suite *partie graphique*. La *partie écrite* et la *partie graphique* sont indissociables.

Les questions relevant de la sécurité, salubrité et solidité sont régies par le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites ainsi que par la *partie écrite* du PAG actuellement en vigueur de la commune de Sanem ainsi que du Règlement Spécial Belval-Ouest (RSBO), le cas échéant.

Les articles entre parenthèses établissent le lien avec le Règlement Grand-Ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier. Certains éléments ne pouvant être précisés que dans le cadre de la mise en œuvre du présent PAP (*convention* et *projet d'exécution*) y sont volontairement traités sommairement.

Les documents graphiques et écrits relatifs au Plan Directeur et au rapport justificatif illustrent et expliquent la démarche. Ils ne sauraient être invoqués pour imposer des contraintes réglementaires autres que celles de la *partie écrite* et de la *partie graphique*.

## 1. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE (ART. 4)

## 1.1 Parcelles (Art. 4 (1))

La délimitation et la contenance des parcelles sont reprises dans la *partie graphique*.

## 1.2 Mode et degré d'utilisation du sol (Art. 4 (2))

## 1.2.1 Fonctions admissibles et mixité des fonctions

Les parcelles sont situées dans la « zone mixte à caractère résidentiel », la « zone de bâtiments et aménagements publics » et dans la « zone parc Belval-Nord », telles qu'indiquées dans la *partie graphique*.

La « zone mixte à caractère résidentiel » est réservée aux établissements et bâtiments destinés à l'habitat, aux services, aux équipements publics et collectifs, aux commerces de détail, à l'artisanat, à la restauration ainsi qu'aux sports, aux loisirs et à la récréation.

La « zone de bâtiments et aménagements publics » est réservée aux constructions destinées à un but d'intérêt public ou privé d'utilité générale.

La « zone parc Belval-Nord » est une zone de verdure et trame verte. Seuls sont autorisés les aménagements destinés aux sports, aux loisirs et à la récréation à l'air libre ainsi que les chemins piétons et pistes cyclables, voies carrossables de secours, les constructions utilitaires et d'agrément de moindre envergure.

## 1.2.2 Degré d'utilisation du sol

Le degré d'utilisation du sol est spécifié par le CMU et le COS, tels que repris dans la *partie graphique*.

## 1.3 Type, disposition et implantation des constructions (Art. 4 (2) n° 1 et 2)

## 1.3.1 Types des constructions

Le type des constructions admis est indiqué dans la *partie graphique*.

## 1.3.2 Disposition et implantation des constructions principales et saillies

Disposition et implantation des constructions principales

Les constructions doivent être implantées et disposées conformément aux prescriptions de la *partie graphique*.

Les dimensions extérieures s'entendent isolation et revêtements des murs extérieurs inclus.

#### Saillies

Les loggias et les avant-corps sont admis à condition que leur saillie ne soit pas supérieure à 1,00 m et que leur surface en élévation cumulée (Summe der Ansichtsflächen) soit inférieure ou égale à 30% de la surface de la façade à laquelle ils se rapportent.

Au niveau du rez-de-chaussée, des auvents, avant-toits et marquises sont admis à condition de respecter une distance d'au moins 0,50 m de la bordure du trottoir. Les installations fixes telles qu'auvents et avant-toits sont admissibles avec une profondeur maximale de 2,5 mètre.

En tout état de cause, les auvents, avant-toits et marquises sont soumis à une autorisation du bourgmestre.

Les éléments de façade ou de la construction jusqu'à une hauteur de 3,50 m au-dessus du niveau du trottoir, tels que socles, seuils, encadrements, devantures et descentes d'eau pluviale, ne peuvent dépasser une saillie de 0,20 m sur le domaine public.

Ne sont pas considérés comme saillies, les étages en surplomb par rapport au rez-de-chaussée pour peu qu'ils ne dépassent pas les limites maxima des surfaces constructibles pour constructions principales.

#### 1.3.3 Implantation des dépendances et des dépendances souterraines

Sont considérés comme dépendances, les remises, cabanons à outils et abris de vélos, de jardin et de poubelles ou toute autre construction subordonnée par rapport aux constructions principales.

Conformément à la *partie graphique*, les dépendances ne peuvent dépasser les limites maxima des surfaces constructibles pour constructions principales, respectivement pour dépendances.

Sans préjudice aux autres dispositions légales en la matière, à l'intérieur des limites maxima des surfaces constructibles pour dépendances jusqu'à deux dépendances sont admises sous les conditions suivantes :

- sur la parcelle n° 1 la superficie cumulée des dépendances ne peut excéder 90 m<sup>2</sup>,
- sur la parcelle n° 2 la superficie cumulée des dépendances ne peut excéder 70 m<sup>2</sup>,
- les toitures ne peuvent accuser une pente supérieure à 7° et
- la hauteur à l'acrotère ne peut dépasser 4,00 m.

Les dépendances ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation, à l'emplacement de voitures ou à l'exercice d'une activité professionnelle. L'utilisation des dépendances comme abris pour animaux est soumise pour autorisation du bourgmestre.

Sur la parcelle n° 2 la dépendance peut servir uniquement comme abris de vélos.

La construction de garages n'est pas autorisée.

Sont considérées comme dépendances souterraines, les garages, caves et locaux utilitaires aménagés sous le niveau du sol.

Conformément à la *partie graphique*, les dépendances souterraines ne peuvent dépasser les limites maxima des surfaces constructibles pour constructions principales, sauf pour relier les immeubles sur les différentes parcelles sans toutefois dépasser les limites maxima des surfaces constructibles pour dépendances souterraines. Les dépendances souterraines ne peuvent comporter plus de deux étages.

Sous réserve de la conformité au concept d'assainissement (arrêté du Ministre de l'Environnement n° 1/01/0218 du 11 décembre 2001), les dépendances souterraines peuvent comporter des étages supplémentaires, si les deux étages en sous-sol ne sont pas suffisamment grands pour abriter le nombre d'emplacements de parkings autorisés dans le cadre de l'autorisation de bâtir ainsi que les locaux techniques ou autres devant se situer au sous-sol.

#### 1.3.4 Distances à observer entre constructions principales

Conformément à la *partie graphique*, les immeubles sont à construire en ordre non contigu. Sur la parcelle n° 1 jusqu'à 4 immeubles peuvent être implantés à l'intérieur des limites maxima des surfaces constructibles pour constructions. Ces immeubles doivent accuser entre eux un recul suffisant pour répondre aux exigences de sécurité, solidité et salubrité en vigueur. Ce recul ne peut néanmoins être inférieur à 8,00 m.

**1.4 Nombre d'étages pleins (Art. 4 (2) n° 3)**

Le nombre maximum d'étages pleins autorisés est indiqué dans la *partie graphique* (chiffres romains).

Sont considérés comme étages pleins, les étages de 2,50 m de hauteur libre ou plus, situés entre le niveau de la voie desservante et le niveau de l'acrotère.

**1.5 Hauteur des constructions (Art. 4 (2) n° 4)**

Les hauteurs maximales à l'acrotère des constructions principales sont indiquées dans la *partie graphique*.

Un dépassement de maximum 0,5 m des hauteurs est autorisé, si la réalisation de toitures végétalisées ou des mesures techniques inhérentes au concept énergétique rendent ce dépassement nécessaire.

La hauteur est mesurée dans l'axe médian des constructions à partir de la cote de la voirie au point de référence indiqué dans la *partie graphique*. Si une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur est mesurée dans l'axe médian de chaque pan de façade.

**1.6 Pentés et formes des toitures (Art. 4 (3) n° 1)**

La forme des toitures admises est reprise dans la *partie graphique*.

Les toitures ne peuvent accuser une pente supérieure à 7°.

**1.7 Emplacements de stationnement (Art. 4 (3) n° 2)****1.7.1 Emplacements de stationnement pour véhicules motorisés**

Sur la parcelle n° 1, les emplacements de stationnement doivent être prévus en sous-sol.

Les emplacements de stationnement en sous-sol prévus pour les différentes parcelles couvertes par le présent PAP sont à regrouper dans un seul garage souterrain commun.

Le nombre maximum de places de stationnement est fixé comme suit :

Habitat :	1,5 emplacements par logement
Commerce :	1 emplacement par 30 m <sup>2</sup> surface construite brute
Artisanat :	1 emplacement par 155 m <sup>2</sup> surface construite brute
Administration	
et bâtiments publics :	1 emplacement par 85 m <sup>2</sup> surface construite brute
Enseignement	1 emplacement par 200 m <sup>2</sup> surface construite brute

**1.7.2 Emplacements de stationnement pour bicyclettes**

Lorsque les immeubles sont affectés à l'enseignement, les locaux pour bicyclettes doivent être dimensionnés de manière à accueillir au moins 1 emplacement de 1,5 m<sup>2</sup> pour dix enfants.

Lorsque les immeubles accueillent des administrations ou équipements publics et collectifs non destinés à l'enseignement, au moins 2 emplacements de 2,5 m<sup>2</sup> au total par tranche de 125 m<sup>2</sup> de surface exploitable sont à prévoir.

Sur la parcelle n° 2 et lorsque les immeubles accueillent des services, administrations ou équipements publics et collectifs au moins 2 emplacements de 2,5 m<sup>2</sup> au total par tranche de 125 m<sup>2</sup> de surface exploitable sont à prévoir.

**1.7.3 Accès (Art. 4 (3) n° 3)**

La localisation des accès carrossables est indiquée dans la *partie graphique*.

Au maximum deux accès carrossables à la parcelle n° 1, réservés aux besoins de livraison, de secours et d'entretien, peuvent être aménagés.

La localisation des accès aux dépendances souterraines est indiquée dans la *partie graphique*.

L'inclinaison des pentes d'accès ne peut être supérieure à 5% sur les premiers 4,00 m à partir de la limite de propriété.

Les dépendances souterraines doivent avoir un accès commun sur la parcelle n° 2. Conformément à la *partie graphique*, la parcelle n° 2 est frappée d'une servitude de passage hors sol et sous-sol pour assurer l'accès aux dépendances souterraines utilisées en commun ainsi que pour les besoins de fonctionnement de la parcelle n° 1, notamment les livraisons et les services de secours et d'entretien.

**1.8 Surfaces destinées à recevoir des plantations (Art. 4 (3) n° 4)**

Les espaces verts privés sont à réserver prioritairement aux plantations.

Exceptionnellement du gazon sur gravier peut y être planté.

**1.9 Plantations (Art. 4 (3) n° 5)**

Pour la plantation d'arbres, les essences suivantes sont admises:

- Acacia
- Saule
- Bouleau
- Sophora
- Gleditsia
- Savonnier
- Peuplier
- Chêne
- Aulne

Les haies peuvent être constituées de Charmes ou de Hêtres.

En plus des essences susmentionnées, les végétaux d'ornement peuvent être autorisés sur la parcelle n° 1.

Les plantes doivent être d'espèces non vénéneuses.

**1.10 Aménagement extérieur (Art. 4 (3) n° 6)****1.10.1 Modelage topographique**

Les modelages topographiques doivent être réduits au strict minimum.

Les surfaces assurant la transition entre les surfaces privées et les surfaces publiques doivent être réalisées à fleur.

**1.10.2 Surfaces privées**

Les revêtements de sols sont à réaliser de la même manière et avec les mêmes matériaux que les chemins piétons limitrophes. Seules les teintes gris clair sont admises.

Seuls sont admis les matériaux suivants :

- Béton
- Gravier
- Pierres naturelles
- Enrobé

**1.10.3 Clôtures**

Les clôtures sont admises sous forme de haies d'une hauteur maximale de 1,20 m.

Les emplacements pour bicyclettes en plein air et non couverts doivent être délimités par des haies.

Toute autre forme de clôture peut être autorisée, à condition de ne pas être visible du domaine public.

**1.11 Volumes à préserver et volumes à démolir (Art. 4 (3) n° 7)**

Sur les fonds couverts par le présent PAP, aucun volume existant n'est à préserver ou démolir.

**1.12 Eléments bâtis ou naturels à sauvegarder (Art. 4 (4))**

Sur les fonds couverts par le présent PAP, aucun élément bâti ou naturel est à sauvegarder.

**1.13 Dispositions destinées à garantir le développement harmonieux de l'ensemble du quartier (Art. 4 (4))****1.13.1 Traitement des façades et des toitures**

Seuls les matériaux minéraux sont admissibles.

Les matériaux réfléchissants, notamment le verre miroitant, les revêtements de matières plastiques imitant des matériaux naturels, ainsi que les tuiles vernissées sont interdits. Sont également interdits les matériaux de finition de moindre qualité ainsi que les couleurs fluorescentes.

L'installation d'équipements techniques, notamment les antennes et climatiseurs sur les façades est interdite.

Les boîtes aux lettres installées à l'extérieur doivent être intégrées aux façades.

Les éléments protégeant du soleil doivent être intégrés à la conception de la façade et des alentours immédiats. Ils doivent être de couleur unie et ne pas avoir de dessins.

Les toitures ainsi que les superstructures des immeubles à deux étages sont à concevoir comme cinquième façade. Leurs surfaces doivent être aménagées en tant que toiture verte ou en toiture-terrasse avec du minéral, du métal ou du verre, dans la mesure où des impératifs techniques ou des exigences fonctionnelles, ainsi que la servitude documentée dans l'acte d'apport du novembre 2002 ne s'y opposent pas. A l'exception du hall sportif, la dernière couche de la toiture ne peut être constituée ni de films plastiques ni de bitumes. Les toitures ne peuvent en aucun cas dépasser le plan de la façade.

Le traitement des façades et des toitures doit s'orienter aux recommandations du Manuel Urbain.

**1.13.2 Eléments et installations intégrés à la toiture**

Maximum 20% de la surface de la toiture peuvent être occupés par des constructions ou des installations techniques (notamment cabanons d'ascenseur, sorties en toitures, lanterneaux, cheminées, conduits d'aération).

Les installations techniques peuvent dépasser le niveau fini de la toiture des constructions principales de max. 3,00 m. Elles sont à disposer de manière cohérente et ordonnée. Les cabanons d'accès et les installations techniques doivent laisser un recul d'au moins 3,00 m par rapport à l'aplomb de la façade de la construction principale et se trouver à l'intérieur d'un profil équilatéral de max. 30° par rapport au niveau fini de la dalle couvrant le dernier étage.

Les équipements de production d'énergie renouvelable peuvent dépasser la limite maximale de 20% de la surface brute de la toiture et le recul de 3,00 m par rapport à l'aplomb de la façade de la construction principale. Toutefois ils doivent se trouver à l'intérieur d'un profil équilatéral de max. 30° par rapport au niveau fini de la dalle couvrant le dernier étage plein.

L'aménagement de garde-corps aux bords extérieurs des bâtiments n'est pas admis. Les garde-corps peuvent accuser une hauteur maximale de 1,00 m par rapport au niveau fini de la dalle couvrant le dernier étage plein et doivent laisser un recul d'au moins 1,00 m par rapport à l'aplomb de la façade de la construction principale et se trouver à l'intérieur d'un profil équilatéral de max 30° par rapport au niveau fini de la dalle couvrant le dernier étage plein.

**1.13.3 Dépendances****Abris de vélos**

Sur la parcelle n° 2, les abris de vélos doivent être ouverts sur tous les côtés et être réalisés en matériaux légers.

**Emplacements des poubelles**

Sur la parcelle n° 1 les locaux pour poubelles doivent être regroupés et disposés conformément à la *partie graphique*.

Sur la parcelle n° 2 un local pour poubelles est à prévoir à l'intérieur de l'immeuble. Son emplacement, ses dimensions et son accessibilité doivent être adaptés au système de collecte en vigueur au moment de l'autorisation de construire.

Les emplacements à l'air libre sont interdits.

**1.13.4 Enseignes et éclairage privé**

Les enseignes publicitaires sont interdites.

Les vitrages entièrement opaques sont interdits.

En tout état de cause, les enseignes lumineuses sont soumises à une autorisation du bourgmestre.

**2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC (ART. 5)****2.1 Fonds destinés à être cédés aux communes (Art. 5 (1))**

Les fonds destinés à être cédés à la commune de Sanem sont repris dans la *partie graphique*.

**2.2 Aménagement des voies et des places publiques (Art. 5 (2))**

Pour l'aménagement des trottoirs et des places publiques les matériaux suivants sont admis :

- Béton
- Gravier
- Pierre naturelle
- Enrobé.

Les plantations prévues dans les voies et places publiques sont :

- Sophora
- Gleditsia
- Savonnier
- Peuplier
- Chêne
- Aulne.

Dans les espaces réservés aux plantations, tels que repris dans la *partie graphique*, des arbres sont à planter, dont les essences à choisir sont énumérées dans la liste ci-dessus.

**2.3 Emplacements de stationnement (Art. 5 (3))**

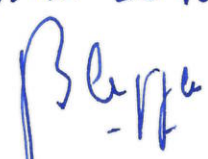
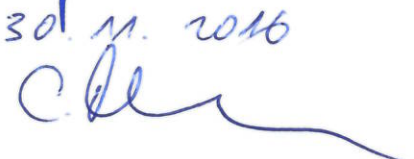
La *partie graphique* indique les aires destinées au stationnement de véhicules sur le domaine public.

**3. DISPOSITIONS SPECIALES****3.1 Autorisation de construire**

En supplément des documents et plans à fournir dans le cadre de l'élaboration de la demande d'autorisation de bâtir, les plans et documents suivants sont à joindre au dossier :

- Avant-projet sommaire des aménagements extérieurs (travaux de remblai et de déblai, matériaux utilisés, plantations, éclairage, principe d'évacuation des eaux pluviales)
- Projet des façades et description des matériaux
- Projet des constructions d'accès et d'installations techniques
- Concept d'énergie.



<p>Maître d'ouvrage : <b>Société de développement AGORA s.à r.l. et Cie secs</b> 3, avenue du Rock'n'roll 4361 Esch-sur-Alzette Luxembourg Téléphone : + 352 26 53 44-40 Télécopie : + 352 26 53 44-44</p>	<p>Date et signature : <b>05.12.2016</b> </p>
<p>Maître d'œuvre : DEWEY MULLER PARTNERSCHAFT MBB ARCHITEKTEN STADTPLANER 15b, Bd. Grande-Duchesse Charlotte 1331 Luxembourg Luxembourg Téléphone : + 352 263 858-50 Télécopie : + 352 26 53 44-44</p>	<p>Date et signature : <b>30.11.2016</b> </p>

Avis du service du Ministère de l'Intérieur :
Vote provisoire – Commune de Sanem :
Vote définitif – Commune de Sanem :
Approbation du Ministre de l'Intérieur :
Autres :
Autres :