

PAP BELVAL SUD

Partie écrite



COMMUNE DE SANEM



15.09.2020

[Modifiée suite à l'avis de la cellule d'évaluation N°18980/39C]

Référence: 18980/39C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 27/07/2021
La Ministre de l'Intérieur

Taïna Boffard

N° de référence du projet selon le
Ministère de l'intérieur :

	Dates	Signatures
Urbaniste aménageur : WW+ Architektur + management sàrl		
Maître d'ouvrage : Agora sàrl et Cie		
Avis de la Cellule d'Evaluation :		
Vote du Conseil Communal :		
Approbation du Ministre de l'Intérieur :		

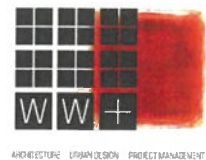
MAITRE D'OUVRAGE

Agora sàrl et Cie
3, avenue du Rock'n Roll
L - 4361 Esch-sur-Alzette
T +352 (0) 26 53 44
M request@agora.lu



REALISATION DU DOSSIER PAP

WW+ Architektur + Management sàrl
53, Rue de l'Usine
L - 4340 Esch-sur-Alzette
T +352 26 17 76
M info@wwplus.eu



En collaboration avec :

MARS -
Metropolitan Architecture Research Studio
3, avenue du Rock'n Roll
L-4361 Esch-sur-Alzette
T +352 (0) 261 736 25
M mail@mars-group.eu



Agenceter Landschaftsarchitekten
19, Hübschstraße
D-76135 Karlsruhe
T +49 (0)721 81 98 97 20
M mail@agenceter.de



SGI Ingenierie S.A. Luxembourg
4 - 6, rue rham
T +352 49 37 37 1
M info.lu@sgigroupe.com



SOMMAIRE

A.	Bases juridiques	5
B.	Délimitations et contenance des lots ou parcelles	6
C.	Précision du mode d'utilisation des sols	7
C.1	Définition de la mixité des fonctions (logement)	7
C.2	Définition de la mixité des fonctions (autres fonctions)	7
D.	Précision du degré d'utilisation des sols	8
D.1	Surface construite brute, emprise au sol, surface pouvant être scellée, espaces verts privés	8
D.2	Limites des surfaces constructibles, reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles	9
D.3	Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol	9
D.4	Hauteurs des constructions	11
D.5	Type et nombre de logements	11
D.6	Type, disposition et nombre de constructions	13
D.7	Formes des toitures	13
D.8	Balcon et Loggia	14
D.9	Superstructures et installations techniques	14
D.10	Modelage du terrain privé avec indication des tolérances	15
D.11	Emplacements de stationnement	15
D.12	Evacuation des eaux pluviales	16
D.13	Aménagement des espaces extérieurs privés	16
D.14	Servitudes	16
D.15	Clôtures, murets et pare-vues	16
D.16	Matériaux et Façades	17
D.17	Logement à coûts modérés	17
D.18	Gestion des déchets	18
E.	Fonds nécessaires à la viabilisation	19
E.1	Fonds destinés à être cédés au domaine public communal	19
E.2	Espaces verts publics	19
E.3	Voies de circulation	19
E.4	Emplacements de stationnements publics	19
E.5	Évacuation des eaux pluviales	20
E.6	Modelage du terrain	20
E.7	Aménagement des espaces publics	20
E.8	Servitudes	20
F.	Terminologie	21

A. BASES JURIDIQUES

La présente partie écrite est une partie intégrante du Plan d'Aménagement Particulier (PAP NQ) 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 plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“.
- au PAG, établi par le bureau Zeyen et Baumann en date du 11 janvier 2019, approuvé par le ministre le 19 juillet 2019, référence : 39C / 021 / 2018.

Le plan d'aménagement particulier "PAP NQ – Belval Sud", dénommé par la suite "PAP Belval Sud" se compose d'une partie écrite et d'une partie graphique (partie graphique 01 : Plan PAP ; partie graphique 02 : Coupes PAP).

La partie écrite et la partie graphique du PAP sont des éléments complémentaires. Dans le cas d'une double réglementation contradictoire, la partie écrite prime. Dans la partie graphique, en cas de contradiction entre les coupes et les plans, les plans priment par rapport aux autres pièces graphiques.

La partie réglementaire du PAP ne peut pas être en contradiction avec les lois en vigueur, les règlements grand-ducaux, la partie écrite du PAG en vigueur, le règlement sur les bâtisses et les directives techniques (par exemple, les directives ITM). En cas de contradiction, ces derniers sont prioritaires par rapport au PAP.

Le traitement exact de la mise en œuvre du présent PAP se fera sur base du projet d'exécution et de la convention.

B. DELIMITATIONS ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES

Le PAP porte sur les parcelles suivantes :

- Une partie de la parcelle 1415/7950, appartenant à l'Etat
- 1415/8853, appartenant à la Société de développement Agora sàrl et Cie.

Ces parcelles sont inscrites au cadastre, section C de Belvaux de la commune Sanem.

Le périmètre exact du PAP, d'une contenance de 83.701,33 m² est renseigné par le mesurage 09717-SUD-01 (a) en date du 08/11/2019, réalisé par le bureau GEOCAD Géomètres officiels S.à.r.l..

La partie graphique du PAP définit la délimitation et la contenance des lots projetés.

C. PRECISION DU MODE D'UTILISATION DES SOLS

C.1 Définition de la mixité des fonctions (logement)

Le PAP est principalement dédié au logement, implanté dans des logements de type :

- Unifamilial
- Collectif

Dans l'ensemble du PAP, 100% de la surface construite brute est à dédier au logement à l'exception :

- Des constructions 4j, 5a, 5b, 6a, 6b, 6c, 6d et 6e, 10c, 11a et 12f, un minimum de 20% de la surface construite brute est à dédier au logement
- Des constructions 1e, 2i, 2j, 3h, 3i, 4i, 8a, 8b, 9a, 9b, 10a, 10b, 12h, 13h, 13j et 14b, un minimum de 80% de la surface construite brute est à dédier au logement

Des logements intégrés sont autorisés uniquement dans les logements de type unifamilial des lots 11 à 39.

Des logements pour étudiants peuvent uniquement être installés dans les lots suivants : 5, 6, 10, 11, 41 et 42.

C.2 Définition de la mixité des fonctions (autres fonctions)

Les constructions suivantes sont partiellement dédiées à une autre fonction figurant ci-dessous :

- 1e, 2i, 2j, 3h, 3i, 4i, 4j, 5a, 5b, 6a à 6e, 8a, 8b, 9a, 9b, 10a à 10c, 11a, 12f, 12h, 13h, 13j, 14b

Une fonction de type commerce et/ou bureau, service, profession libérale est permise en rez-de-chaussée. Une fonction de bureau, service, profession libérale est autorisée au premier étage des constructions 4j, 5a, 5b, 6a à 6e, 10c, 11a et 12f.

- 11a

Une fonction de type café est obligatoire en rez-de-chaussée et une fonction de type restaurant est permise en rez-de-chaussée.

- 5a, 5b, 6a à 6e, 8a, 8b, 9a et 9b

Une fonction de type café ou restaurant est permise en rez-de-chaussée.

Dans l'ensemble des lots des professions libérales sont admises uniquement au rez-de-chaussée et au premier étage des logements de type collectif. Elles ne sont pas autorisées dans les logements de type « habitation sur jardin » et les logements de type « logement imbriqué ».

Les professions libérales sont autorisées dans les logements de type unifamilial sous condition que leurs surfaces ne dépassent pas 30m² max. par unité.

Une ou plusieurs crèches sont permises sur l'ensemble des lots. Elles sont définies selon les besoins du quartier et en concertation avec les services de la commune.

D. PRECISION DU DEGRE D'UTILISATION DES SOLS

D.1 Surface construite brute, emprise au sol, surface pouvant être scellée, espaces verts privés

- **Surface construite brute, emprise au sol**

La surface construite brute maximale et l'emprise au sol maximale sont limitées pour chacun des lots. Se référer au tableau de « représentation schématique du degré d'utilisation du sol », dans la partie graphique du PAP.

- **Surface pouvant être scellée**

Les surfaces pouvant être scellées sont représentées dans la partie graphique du PAP. Elles représentent des surfaces maximales dans lesquelles l'usage de matériaux perméables est à privilégier. Les parties non bâties comprises à l'intérieur des limites de surfaces constructibles peuvent être scellées.

La surface de scellement maximale du sol à respecter est définie pour chacun des lots. Se référer au tableau de « représentation schématique du degré d'utilisation du sol », dans la partie graphique du PAP.

Surfaces pouvant être scellées représentées dans la partie graphique :

Espace vert privé pouvant être partiellement scellé (max. 50%) :

Des chemins d'accès piétons/carrossables peuvent être implantés à l'intérieur des espaces verts privés pouvant être partiellement scellés sur une surface de 50% maximum.

Entrée/sortie accès carrossable obligatoire :

Les positions des entrée/sortie pour accès carrossable sont à installer obligatoirement dans les limites définies en partie graphique.

Surface scellée dédiée aux aménagements collectifs :

Les surfaces scellées dédiées aux aménagements collectifs comprennent des chemins communs et aménagements communs. Les chemins communs ont une largeur minimale de 1,5 mètre. Les surfaces dédiées aux aménagements communs sont obligatoirement végétalisées sur 20% minimum de leur surface totale, excepté pour les lots 7, 9, 29 à 39.

Surfaces pouvant être scellées non-représentées dans la partie graphique :

Surfaces scellées destinées aux accès pompiers :

Les espaces extérieurs privés doivent garantir l'accessibilité des pompiers aux constructions. Les surfaces nécessaires à leurs accès sont à réaliser en matériaux drainant. Ils sont à renseigner dans les documents de permis de bâtir.

- **Espaces verts privés**

Les espaces verts privés sont représentés dans la partie graphique du PAP, leurs aménagements sont définis plus en détails dans l'article D.13 de la partie écrite.

Les espaces verts privés des lots destinés aux logements collectifs peuvent être partiellement ou entièrement collectifs.

Si une crèche est implantée dans l'une des constructions, les espaces extérieurs nécessaires à son fonctionnement doivent être implantés sur une partie de l'espace vert privé.

D.2 Limites des surfaces constructibles, reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles

Les constructions sont à implanter à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé et des limites de surfaces constructibles pour dépendances, indiquées dans la partie graphique du PAP. Les alignements obligatoires sont représentés dans la partie graphique.

Sur les toitures des blocs de constructions suivant : 2c, 3c, 4c, 5a, 5b, 6b, 6d, 7b, 8a, 9a, 10b, 11b, 12g, 13i, 14a, 15b, 40a, 41 et 42, une surface correspondant à maximum 30 m², peut être aménagée en séjour prolongé de personne, même si celle-ci n'est pas représentée dans la partie graphique. Elle permet d'accueillir une pièce commune destinée à la copropriété et un accès.

Les dépendances sont définies dans la partie graphique et peuvent accueillir des abris vélos, des abris pour poubelles et des abris de jardin. Une seule dépendance par maison unifamiliale est autorisée. Celles-ci peuvent être déplacées suivant le projet architectural. Pour les lots accueillant des logements de type collectif à l'exception des lots 7, 8, 9 et 40, des dépendances de maximum 4,5m² peuvent être ajoutées pour les logements situés en rez de jardin uniquement, même si celles-ci ne sont pas représentées dans la partie graphique. Elles sont à positionner sur les surfaces scellées et en limite de propriété définie suivant le futur cadastre vertical.

Les dépendances de type « abri de jardin » sont définies dans la partie graphique. Pour les lots 11, 12 et 13, un passage minimum de 1,50 mètre est à conserver entre la dépendance et la limite de propriété définie suivant le futur cadastre vertical. L'accès doit se faire obligatoirement par ce passage. Les dépendances du lot 11 ont une emprise au sol de maximum 4,5m². Les dépendances des lots 12 et 13 ont une emprise au sol de maximum 7,5m².

Les dépendances de type « carport » sont définies dans la partie graphique. Pour les lots 28 à 39, un passage de minimum 1,50 mètre est à conserver entre la dépendance et la limite de propriété. Elles peuvent accueillir des emplacements de stationnement et des abris de type vélos, poubelles ou abris de jardin, ces derniers ont une emprise au sol de 10,00m² maximum.

Des dépendances de type « entrée pour souterrain » sont représentées dans la partie graphique. Elles permettent l'accès aux garages souterrains et l'accès piétons des constructions. Une terrasse est permise sur ce type de dépendance avec un recul de 2,00 m à la limite de propriété. Ces dépendances peuvent être réalisées soit :

- en construction légère de type pergolas végétalisées ou non ;
- en construction fermée permettant d'accueillir une toiture végétalisée ;
- en construction fermée permettant d'accueillir des terrasses.

Des dépendances de type « circulation verticale », non représentées dans la partie graphique, sont admises en dehors des limites des surfaces constructibles :

- dans les espaces libres des lots 7, 8, 9 et 40. Elles permettent l'accès au jardin, uniquement si cela s'avère nécessaire.
- sur les surfaces scellées dédiées aux aménagements collectifs des lots 2, 3, 4, 10, 11, 12 et 13. Elles permettent l'accès au souterrain, uniquement si cela s'avère nécessaire.

Des dépendances de type « jonction », non représentées dans la partie graphique, sont admises en dehors des limites des surfaces constructibles dans les espaces libres entre les bâtiments 2d et 2i ; 3c et 3h ; 4d et 4j. Elles permettent la connexion entre les différents bâtiments, sur 2 niveaux pleins maximum.

Toutes les dépendances doivent faire partie intégrante du permis de bâtir.

Les toitures sur pilier sont autorisées uniquement dans les lots 16 à 22.

D.3 Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol

• Nombre de niveaux

Le nombre minimal et maximal autorisé de niveaux hors-sol et sous-sol par lot, est repris dans le tableau de « représentation schématique du degré d'utilisation du sol », dans la partie graphique du PAP.

Pour les constructions 2a, 3a, 4a, 13k et 15d, il s'agit de construction en porte-à-faux, il est interdit de construire sur les deux premiers niveaux pleins (rez-de-chaussée et premier étage).

Pour les lots comprenant plusieurs constructions, le nombre de niveaux hors-sol et sous-sol dans chaque construction est précisé dans le tableau ci-après.

Tableau de répartition du nombre de niveaux hors-sol et sous-sol max. défini par construction

N° LOT	N° CONSTRUCTION	NOMBRE DE NIVEAUX MIN.	NOMBRE DE NIVEAUX MAX.
1	1A	II+1R+3S	II+1R+3S
	1B	II+1R+3S	II+1R+3S
	1C	II+1R+3S	II+1R+3S
	1D	II+1R+3S	II+1R+3S
	1E	IV+3S	IV+3S
2	2A	IV+1R+3S	IV+1R+3S
	2B	IV+1R+3S	IV+1R+3S
	2C	II+1R+3S	II+1R+3S
	2D	IV+3S	IV+3S
	2E	III+3S	III+3S
	2F	III+3S	III+3S
	2G	III+3S	III+3S
	2H	III+3S	III+3S
	2I	III+3S	III+3S
	2J	IV+3S	IV+3S
3	3A	IV+1R+3S	IV+1R+3S
	3B	IV+1R+3S	IV+1R+3S
	3C	II+1R+3S	II+1R+3S
	3D	III+3S	III+3S
	3E	III+3S	III+3S
	3F	III+3S	III+3S
	3G	III+3S	III+3S
	3H	III+3S	III+3S
	3I	IV+3S	IV+3S
	3J	IV+1R+3S	IV+1R+3S
4	4A	IV+1R+3S	IV+1R+3S
	4B	IV+1R+3S	IV+1R+3S
	4C	II+1R+3S	II+1R+3S
	4D	IV+3S	IV+3S
	4E	IV+3S	IV+3S
	4F	IV+3S	IV+3S
	4G	IV+3S	IV+3S
	4H	IV+3S	IV+3S
	4I	III+3S	III+3S
	4J	IV+3S	IV+3S
5	5A	III+1R+3S	III+1R+3S
	5B	V+3S	V+3S
6	6A	VI+3S	VI+3S
	6B	II+3S	IV+3S
	6C	II+3S	IV+3S
	6D	II+3S	IV+3S
	6E	IV+3S	IV+3S
7	7A	IV+3S	IV+3S
	7B	III+3S	III+3S
8	8A	III+3S	III+3S
	8B	IV+3S	IV+3S
9	9A	III+3S	III+3S
	9B	IV+3S	IV+3S
10	10A	IV+1R+3S	IV+1R+3S
	10B	III+1R+3S	III+1R+3S
	10C	V+3S	V+3S

N° LOT	N° CONSTRUCTION	NOMBRE DE NIVEAUX MIN.	NOMBRE DE NIVEAUX MAX.
11	11A	V+3S	V+3S
	11B	II+1R+3S	II+1R+3S
	11C	II+1R+3S	II+1R+3S
	11D	II+1R+3S	II+1R+3S
	11E	II+1R+3S	II+1R+3S
12	12A	II+1R+3S	II+1R+3S
	12B	II+1R+3S	II+1R+3S
	12C	II+1R+3S	II+1R+3S
	12D	II+1R+3S	II+1R+3S
	12E	II+1R+3S	II+1R+3S
	12F	V+3S	V+3S
	12G	III+3S	III+3S
	12H	VI+3S	VI+3S
	12I	III+3S	III+3S
	12J	III+3S	III+3S
13	12K	III+3S	III+3S
	12L	III+3S	III+3S
	13A	III+3S	III+3S
	13B	III+3S	III+3S
	13C	III+3S	III+3S
	13D	III+3S	III+3S
	13E	III+3S	III+3S
	13F	III+3S	III+3S
	13G	III+3S	III+3S
	13H	IV+3S	IV+3S
14	13I	III+3S	III+3S
	13J	V+3S	V+3S
	13K	V+3S	V+3S
	14A	II+1R+3S	II+1R+3S
	14B	III+1R+3S	III+1R+3S
	14C	III+1R+3S	III+1R+3S
	14D	III+3S	III+3S
	14E	III+3S	III+3S
	14F	III+3S	III+3S
	14G	III+3S	III+3S
15	14H	III+3S	III+3S
	15A	IV+3S	IV+3S
	15B	III+3S	III+3S
	15C	V+3S	V+3S
	15D	V+3S	V+3S
16	16	II+1R+1S	II+1R+1S
17	17	II+1R+1S	II+1R+1S
18	18	II+1R+1S	II+1R+1S
19	19	II+1R+1S	II+1R+1S
20	20	II+1R+1S	II+1R+1S
21	21	II+1R+1S	II+1R+1S
22	22	II+1R+1S	II+1R+1S
23	23	II+1R+1S	II+1R+1S
24	24	II+1R+1S	II+1R+1S
25	25	II+1R+1S	II+1R+1S

N° LOT	N° CONSTRUCTION	NOMBRE DE NIVEAUX MIN.	NOMBRE DE NIVEAUX MAX.
26	26	II+1R+1S	II+1R+1S
27	27	II+1R+1S	II+1R+1S
28	28	II+1R+1S	II+1R+1S
29	29	II+1R+1S	II+1R+1S
30	30	II+1R+1S	II+1R+1S
31	31	II+1R+1S	II+1R+1S
32	32	II+1R+1S	II+1R+1S
33	33	II+1R+1S	II+1R+1S
34	34	II+1R+1S	II+1R+1S
35	35	II+1R+1S	II+1R+1S
36	36	II+1R+1S	II+1R+1S
37	37	II+1R+1S	II+1R+1S
38	38	II+1R+1S	II+1R+1S
39	39	II+1R+1S	II+1R+1S
40	40A	III+3S	III+3S
	40B	IV+3S	IV+3S
41	41A	III+2S	III+2S
	41B	II+2S	II+2S
42	42	III+2S	III+2S

• Étage en retrait

Les niveaux en retrait peuvent être aménagés sur une surface construite brute correspondant à 70% maximum de la surface construite brute du dernier niveau plein. Des garde-corps en structure légère doivent être implantés dans un recul de 2,00 mètres par rapport à l'alignement de façade extérieur, ou être constitués de panneaux en vitrage transparent.

Pour les maisons unifamiliales, l'étage en retrait doit respecter un recul minimal de 1,00 mètre sur les façades antérieures et postérieures.

D.4 Hauteurs des constructions

• Niveaux de référence

La partie graphique du projet d'aménagement particulier établit un niveau de référence pour les lots disposant de plusieurs constructions collectives. Le niveau de référence est implanté sur une intersection aisément repérable des limites cadastrales. Il est assimilé à un niveau défini en coordonnées nationales. 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 qu'exécuté.

Le niveau de référence est utilisé pour la définition de la hauteur à l'acrotère, à la corniche, au faitage et au socle de chaque construction.

Pour les constructions des autres lots, le niveau de référence ne s'applique pas, mais il y a lieu de respecter les prescriptions définies dans l'article F.Terminologie.

• Hauteur par construction

Les tableaux de « représentation du degré d'utilisation du sol » présents dans la partie graphique du PAP définissent les hauteurs d'acrotère, corniche et faitage maximales.

On distingue la hauteur à l'acrotère du dernier niveau plein (ha-1), de la hauteur à l'acrotère de l'étage en retrait (ha-2).

La hauteur libre sous plafond des niveaux dédiés aux logements est fixée à 2,50 mètres minimum. Elle est fixée à 3,20 mètres minimum pour les niveaux dédiés aux commerces, cafés, restaurants.

Elle est fixée à 2,80 mètres minimum pour les niveaux dédiés aux bureaux et services.

• Hauteur des dépendances :

Les hauteurs maximales des dépendances sont définies en fonction de leur destination :

- dépendance : 2,50 mètres hors-tout ;
- dépendance de type « carport » : 3,50 mètres hors-tout ;
- dépendance de type « entrée pour souterrain » : 5,00 mètres hors-tout ;
- dépendance de type « circulation verticale » : hauteur du gabarit adjacent maximal ;
- dépendance de type « jonction » : hauteur du gabarit adjacent maximal.

Ces hauteurs sont à mesurer à l'extérieur des dépendances et à partir du niveau de leur sol fini, pour les entrées pour souterrain le niveau le plus haut de la rampe est à prendre en considération.

D.5 Type et nombre de logements

Le PAP prévoit l'installation de maximum 576 unités de logements.

Le tableau de « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » présent dans la partie graphique du PAP, indique le type et le nombre d'unités maximales admissibles par lot.

Le PAP est principalement dédié au logement, implanté dans des logements de type :

- unifamilial (u)
- collectif (c).

Tableau de répartition des unités défini par lot et construction

N° LOT	N° CONSTRUCTION	NOMBRE D'UNITÉS
1	1A	1 u
	1B	1 u
	1C	1 u
	1D	1 u
	1E	13 c
2	2A	28 c
	2B	
	2C	
	2D	
	2E	2 c
	2F	2 c
	2G	2 c
	2H	2 c
	2I	13 c
	2J	
3	3A	18 c
	3B	
	3C	
	3D	2 c
	3E	2 c
	3F	2 c
	3G	2 c
	3H	12 c
	3I	
4	4A	23 c
	4B	
	4C	
	4D	
	4E	2 c
	4F	2 c
	4G	2 c
	4H	2 c
	4I	12 c
	4J	
5	5A	11 c
	5B	52 c
6	6A	44 c
	6B	
	6C	
	6D	
	6E	
7	7A	19 c
	7B	
8	8A	19 c
	8B	
9	9A	19 c
	9B	
10	10A	14 c
	10B	14 c
	10C	18 c
N° LOT	N° CONSTRUCTION	NOMBRE D'UNITÉS
11	11A	21 c
	11B	6 c
	11C	1 u
	11D	1 u
	11E	1 u
12	12A	1 u
	12B	1 u
	12C	1 u
	12D	1 u
	12E	1 u
	12F	12 c
	12G	6 c
	12H	12 c
	12I	1 u
	12J	1 u
	12K	1 u
	12L	1 u
	13A	1 u
	13B	1 u
	13C	1 u
	13D	1 u
	13E	1 u
13	13F	1 u
	13G	1 u
	13H	11 c
	13I	6 c
	13J	12 c
	13K	
	14A	7 c
	14B	14 c
	14C	11 c
	14D	1 u
14	14E	1 u
	14F	1 u
	14G	1 u
	14H	1 u
	15A	11 c
	15B	7 c
	15C	11 c
	15D	
16	16	1 u
17	17	1 u
18	18	1 u
19	19	1 u
20	20	1 u
21	21	1 u
22	22	1 u
23	23	1 u
24	24	1 u
25	25	1 u
N° LOT	N° CONSTRUCTION	NOMBRE D'UNITÉS
26	26	1 u
27	27	1 u
28	28	1 u
29	29	1 u
30	30	1 u
31	31	1 u
32	32	1 u
33	33	1 u
34	34	1 u
35	35	1 u
36	36	1 u
37	37	1 u
38	38	1 u
39	39	1 u
40	40A	19 c
	40B	
41	41A	10 c
	41B	
42	42	4 c

- Répartition des logements collectifs de type habitation sur jardin**

L'installation de logement de type « habitation sur jardin » est obligatoire pour les constructions suivantes : 10b, 12g, 13i, 14a, 15b.

Leurs entrées peuvent être collectives. Ces logements bénéficient d'un accès direct à un jardin privatif individuel ou un accès direct vers un jardin en toiture. Ces logements sont implantés sur max. 2 niveaux, et doivent avoir une surface habitable de 120 m² minimum et être composés d'un minimum de 3 chambres.

- **Répartition des logements collectifs de type « logement imbriqué »**

L'installation de logement de type « logement imbriqué » est obligatoire pour les constructions suivantes : 2e à 2h, 3d à 3g, 4e à 4h.

Tout logement de type « logement imbriqué » dispose d'une entrée principale séparée. Ces logements disposent obligatoirement d'un espace extérieur privé aménagé de type jardin au sol ou de type jardin en toiture. Ces logements doivent avoir une surface habitable de 120 m² minimum et être composés d'un minimum de 3 chambres.

D.6 Type, disposition et nombre de constructions

Le tableau de « représentation du degré d'utilisation du sol » repris dans la partie graphique du PAP, précise pour chaque lot le type, la disposition et le nombre de constructions.

On retrouve sur l'intégralité du PAP des :

- maisons isolées (mi),
- maisons en bande (mb),
- constructions particulières (cp).

Une construction particulière (x - cp) est formée de plusieurs blocs bâtis, accolés ou non. Elle peut accueillir des lots collectifs et/ou des lots individuels ayant leur propre accès.

D.7 Formes des toitures

Des toitures plates et des toitures à un versant sont autorisées. Le tableau de « représentation du degré d'utilisation du sol » repris dans la partie graphique du PAP, reprend les différents types de toiture, leurs pentes et leurs orientations. Toutes les toitures plates doivent être réalisées comme toitures végétalisées intensives ou extensives.

Les toitures végétalisées intensives obligatoires sont définies dans la partie graphique du PAP par une hachure verte de type « toiture intensive ».

Dans un lot, les formes des toitures doivent être réalisées uniformément, à l'exception des lots 11 à 14.

Des terrasses sont autorisées sur le dernier niveau plein des constructions avec un recul de 2,00 mètres par rapport à l'alignement de façade extérieur.

- **Formes des toitures des dépendances**

Des toitures plates sont obligatoires sur l'ensemble des dépendances. Les toitures plates peuvent être réalisées comme toitures végétalisées de type intensives ou extensives.

Les dépendances de type « entrée pour souterrain » doivent être couvertes sur au moins deux tiers de leur longueur. Elles peuvent être réalisées sous forme de :

- construction légère de type pergolas accompagnée de plantes grimpantes ;
- construction massive accueillant une terrasse pouvant être scellée ;
- construction massive accueillant une toiture végétalisée de type intensive ou extensive.

Pour les lots 7, 8 et 9, les dépendances sont obligatoirement réalisées sous forme de constructions massives accueillant une toiture végétalisée de type intensive ou extensive.

D.8 Balcon et Loggia

Les loggias sont autorisées sur l'ensemble des lots.

Les balcons sont autorisés sur les façades des constructions suivantes uniquement :

- 2a à 2d : façades Sud-Est
- 2i et 2j : façades Nord-Est
- 3a à 3c : façades Sud-Est
- 3i et 3h : façades Nord-Est
- 4a à 4d : façades Sud-Est
- 4i et 4j : façades Nord-Est
- 7b : façades Sud-Est et Sud-Ouest
- 8a : façades Nord-Est et Nord-Ouest
- 9a : façades Sud-Est et Sud-Ouest
- 10b : façades Sud-Ouest
- 12g : façades Sud-Ouest
- 13j : façades Sud-Ouest
- 14a : façades Sud-Ouest
- 15b : façades Sud-Ouest
- 40a : façades Nord-Est et Nord-Ouest

Un balcon doit toujours être subordonné à une loggia. Les balcons sont autorisés sur une profondeur de 1,00 mètre maximum. Les loggias sont autorisées sur une profondeur de 2,00 mètres minimum.

D.9 Superstructures et installations techniques

Les superstructures de type cages d'ascenseurs, d'escaliers, garde-corps pour toitures-terrasses, cheminées, blocs de ventilation, ou installations semblables, les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques ainsi que les antennes et récepteurs paraboliques doivent se trouver à l'intérieur du gabarit maximal : une ligne fictive prenant naissance à la corniche/à l'acrotère avec un angle de 30° max. par rapport au niveau fini de la dalle couvrant le dernier niveau plein. Elles doivent respecter un recul d'au moins 3,00 mètres par rapport à l'aplomb de la façade de la construction et une hauteur maximale de 3,00 mètres à partir du niveau fini de la toiture.

Un maximum de 20% de la surface de la toiture par bloc peut être occupé par des superstructures à l'exception des équipements de production d'énergie renouvelable qui peuvent dépasser le maximum de 20% de la surface. Si une toiture possède une construction de type séjour prolongé tel que permis à l'art. D.2, cette surface n'est pas à inclure dans le calcul des 20% maximal autorisés pour superstructures.

Les équipements de production d'énergie renouvelable et garde-corps pour toitures-terrasses peuvent dépasser le recul de 3,00 mètres par rapport à l'aplomb de la façade de la construction.

Les garde-corps sur les toitures-terrasses doivent être obligatoirement en vitrage transparent.

Des accès en toiture peuvent être implantés sur l'ensemble des constructions intégrant des logements de type collectif.

Toutes les installations techniques en toiture doivent être cachées par un bardage insonorisant et non transparent de la même couleur que les façades.

Pour toutes les constructions, l'installation d'antennes et récepteurs paraboliques ainsi que leurs aménagements annexes ne sont pas autorisés sur les façades avant, les balcons, les terrasses et les espaces verts privés. Ces superstructures sont à regrouper et à installer obligatoirement en toiture avec un recul d'au moins 3,00 mètres. Pour les maisons plurifamiliales, seule une antenne parabolique collective par immeuble est admise en toiture.

D.10 Modelage du terrain privé avec indication des tolérances

Les indications concernant les niveaux du terrain se basent sur le levé « N°100 » réalisé en date du 16.04.2020 par GlobeZenit, bureau de géomètres experts.

Une tolérance de maximum 0,50 mètre au-dessus et en dessous est admise vis-à-vis des courbes projetées dans la partie graphique du PAP.

D.11 Emplacements de stationnement

Le tableau suivant contient le nombre minimum d'emplacements par lot :

Tableau de répartition du nombre minimal d'emplacements de stationnement par lot

N° LOT	N° CONSTRUCTION	EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT
1		27
2		61
3		50
4		65
5		164
6		151
7		19
8		19
9		19
10		90
11		63
12		57
13		43
14		42
15		28
16		1
17		1
18		1
19		1
20		1
21		1
22		1
23		1
24		1
25		1
26		1
27		1
28		1
29		1
30		1
31		1
32		1
33		1
34		1
35		1
36		1
37		1
38		1
39		1
40		19
41		10
42		4

D.12 Evacuation des eaux pluviales

Le réseau existant et projeté d'eaux pluviales est représenté dans la partie graphique du PAP et complété par l'étude technique réalisée par le bureau SGI Ingénierie S.A. Luxembourg.

L'évacuation, ainsi que les ouvrages de collecte et de rétention des eaux pluviales sont à réaliser selon ces principes, en tenant compte le cas échéant des adaptations sollicitées par l'Administration de la Gestion de l'Eau et/ou de la Commune de Sanem.

Des fossés ouverts pour eaux pluviales peuvent être réalisés sur l'ensemble des lots, si cela s'avère nécessaire.

D.13 Aménagement des espaces extérieurs privés

• Plantations – Haies

Des haies sont à planter avec une hauteur maximale de 1,20 mètre. Les positions obligatoires sont représentées dans la partie graphique. Des haies peuvent être plantées individuellement, en groupes ou en rangées. En rangées, elles peuvent également servir de délimitation entre les parcelles. Celles-ci peuvent être ponctuellement ajourées pour accueillir un passage de maximum 2,00 mètres de largeur. Ces passages sont à préciser lors du permis de bâtir.

Les espèces suivantes sont à planter obligatoirement en limite des espaces publics :

- *Carpinus betulus* – Hainbuche : le long des lots 1, 2, 3, 4
- *Fagus sylvatica* – Rotbuche : le long des lots 7, 8, 9, 40

• Chemins communs et aménagements communs

Sur tous les chemins communs et à l'intérieur des aménagements communs, sont autorisés tout élément technique (éclairage, fontaine) ou mobilier urbain en rapport direct avec la destination du lot.

• Crèche

Si une crèche est implantée dans l'une des constructions, les plantations sont à adapter de façon à ne pas causer de danger aux enfants.

D.14 Servitudes

• Servitude de passage public

La servitude prévue sur les lots 5, 13.k et 15.d est une servitude de passage pour une zone piétonne, dédiée aux aménagements de l'espace public et aux raccordements des réseaux.

Les modalités détaillées sont réglées dans une convention avant la délivrance du permis de bâtir.

• Servitude de passage privé pour copropriété

La servitude de passage privé pour copropriété est une servitude permettant l'installation de chemins communs et d'aménagements communs nécessaire à la copropriété.

D.15 Clôtures, murets et pare-vues

Dans les lots 17 à 22 et 28 à 39 uniquement, des murets d'une hauteur de maximum 0,50 mètre sont autorisés uniquement dans le recul avant des constructions, sur les limites latérales de deux propriétés.

Dans les reculs avant, des clôtures sont autorisées sur une hauteur maximale de 1,20 mètre.

Dans les reculs latéraux et postérieurs, des clôtures sont autorisées mais celles-ci doivent obligatoirement être combinées avec une haie d'une hauteur maximale de 1,20 mètre.

Pour les terrasses situées en limite de propriété une clôture est autorisée sur une hauteur de 2,00 mètres maximum et sur une longueur de 3,00 mètres maximum à partir du nu de façade.

Pour les lots en copropriété, des pare-vues sont autorisés sur une hauteur de 2,00 mètres maximum et d'une longueur de 3,00 mètres maximum à partir du nu de façade.

D.16 Matériaux et Façades

• Matériaux de Façades

Les matériaux autorisés en façade sont le crépi, la brique de terre cuite non vernie, le béton apparent de haute qualité et finition, les panneaux de bois, les panneaux de tôle et les panneaux en autres matériaux non réfléchissants. Sont interdits les éléments de façade qui servent à produire de l'énergie, les revêtements de façade en tuile ou en plastique imitant des matériaux naturels.

Tous les bâtiments donnant sur l'axe principale (tracé du futur TRAM représenté en partie graphique) doivent respecter un maximum de 2 matériaux différents en façade dont l'un est obligatoirement de ton clair. Le socle pourra être réalisé à l'aide d'un 3^{ème} matériau.

Les matériaux autorisés pour les socles sont le béton vu ou des matériaux de façade répondant à des exigences de durabilité dans le temps. Sont interdit les habillages bois ou matériaux composites et les crépis.

Les matériaux autorisés pour les dépendances type abris de jardins, vélos ou poubelles sont :

- o Pour les lots en copropriété : les matériaux doivent être uniformes sur l'ensemble du lot, répondre à un concept esthétique en adéquation avec l'architecture des bâtiments et précisés lors du permis de bâtir ;
- o Pour les lots privés : l'acier, le bois massif, le crépi, les matériaux composites non réfléchissants.

• Matériaux de toitures

Les toitures doivent être composées de matériaux de couleur grise à anthracite. Les matériaux de toiture réfléchissants ou brillants ne sont pas autorisés, à l'exception des systèmes de production d'énergie.

L'habillage des cabanons techniques et des installations techniques regroupées est obligatoire sur tous les côtés y compris la toiture. Les matériaux employés doivent être opaques en adéquation avec ceux utilisés pour la façade et les toitures adjacentes.

• Alignement de façade

Les « entrées pour souterrain » doivent être alignées avec la façade, à l'exception des lots 4, 12 qui pourront être décalées d'un maximum de 4,00 mètres vers l'arrière ou l'avant de la façade.

• Trame des façades

Une composition verticale des façades est souhaitée pour les bâtiments donnant sur l'axe principal. Une composition verticale est à privilégier sur l'ensemble du PAP.

D.17 Logement à coûts modérés

Les conditions de mise en œuvre des dispositions relatives au logement à coût modéré (issues de la loi du 19 juillet 2004 telle que modifiée) seront établies dans le cadre de la convention d'exécution à passer entre la Commune de Sanem et Agora au titre de l'application du présent Plan d'Aménagement Particulier.

D.18 Gestion des déchets

- **Maisons plurifamiliales**

Les locaux poubelles pour les immeubles collectifs doivent être intégrés aux volumes des constructions. Ces locaux doivent être de plain-pied avec l'extérieur ou accessibles par une rampe.

- **Maisons unifamiliales**

Pour les maisons unifamiliales l'aménagement d'une zone pour les déchets (poubelles) est autorisé dans les limites de construction pour dépendances et ne doit en aucun cas provoquer de gêne visuelle vis-à-vis du domaine public.

E. FONDS NECESSAIRES A LA VIABILISATION

E.1 Fonds destinés à être cédés au domaine public communal

53.41 % des terrains soit 447,06 ares, sont cédés au domaine public communal. Ces surfaces sont représentées dans la partie graphique du PAP en tant que « terrains cédés au domaine public communal ».

Le lotisseur se conformera strictement aux prescriptions des instances compétentes pour la construction des voiries, l'aménagement des parkings, des places de verdure, des aires de jeux, des canalisations, l'installation de l'éclairage public, la mise en souterrain des réseaux électriques, de téléphone, d'antennes collectives et de gaz. À cet effet, la position et la délimitation exacte des zones à céder du PAP au domaine public seront ponctuellement adaptées en fonction des besoins rencontrés lors de la demande d'autorisation pour les infrastructures, la gestion de l'eau, l'environnement et la permission de voirie.

Des adaptations sont autorisées, à savoir :

- Le rayon des bordures du chemin piéton / des bordures marquant la limite de propriété ;
- Les remblais et déblais ;
- L'aménagement des voies de circulation.

Des encoches dans les parcelles privatives, afin d'y installer des lampadaires et armoires de distribution, sont autorisées.

Le dossier d'exécution du PAP définit précisément les équipements et infrastructures publics.

E.2 Espaces verts publics

Les espaces verts publics sont représentés dans la partie graphique du PAP. Des espaces dédiés à des chemins piétons ou cyclables, placettes, aménagements de type potager ou urban gardening, des stations vélo'ok, des aires de jeux ou éléments de fitness, peuvent être ajoutés si nécessaire, même lorsqu'ils ne sont pas représentés dans la partie graphique.

La position des arbres telle que reprise dans la partie graphique peut être précisée ou ajustée dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du PAP, pour peu que leur nombre minimal tel que repris en partie graphique soit respecté et que leurs espacements soient réajustés.

Les essences indigènes sont à favoriser. Les arbres de rues sont à choisir selon des critères de résistance à un habitat scellé et aux besoins en termes de sécurité routière. Les arbres auront une circonférence minimale de 20 cm à la plantation.

E.3 Voies de circulation

L'aménagement des voies de circulation, aux endroits prévus par la partie graphique du PAP fera l'objet de plans ultérieurs détaillés pour autorisation auprès de la Commune de Sanem. Les surfaces dédiées à la zone de rencontre et la zone résidentielle peuvent comprendre des espaces verts et des plantations (haies, arbres, ...) supplémentaires, même lorsqu'ils ne sont pas représentés dans la partie graphique du PAP.

E.4 Emplacements de stationnements publics

• Emplacements pour visiteurs

Dans le cadre d'un plan d'aménagement particulier, un minimum de 0,2 emplacement par logement est à aménager sur le domaine public.

E.5 Évacuation des eaux pluviales

Le réseau existant et projeté d'eaux pluviales et les surfaces dédiées aux ouvrages de rétention sont représentés dans la partie graphique du PAP et complétés par l'étude technique réalisée par le bureau SGI.

L'évacuation, ainsi que les ouvrages de collecte et de rétention des eaux pluviales sont à réaliser selon ces principes, en tenant compte le cas échéant des adaptations sollicitées par l'Administration de la Gestion de l'Eau et/ou de la Commune de Sanem.

E.6 Modelage du terrain

Les indications concernant les niveaux du terrain se basent sur le levé « N°100 » réalisé en date du 16.04.2020 par GlobeZenit, bureau de géomètres experts.

Une tolérance de maximum 1,50 mètre au-dessus et en dessous est admise vis-à-vis des courbes projetées dans la partie graphique du PAP.

E.7 Aménagement des espaces publics

Des aménagements de type potager ou urban gardening peuvent être ajoutés si nécessaire, même lorsqu'ils ne sont pas représentés dans la partie graphique.

- **Eléments techniques et mobilier urbain**

A l'intérieur de tous les espaces publics ou privés nécessaires à la viabilisation du PAP, sont autorisés toute construction légère, élément technique (éclairage, fontaine, transformateur) ou mobilier urbain en rapport direct avec la destination de la zone.

- **Arrêt de bus (non représenté en PG)**

Il s'agit d'une structure légère en bois, métal ou autres matériaux similaires, celle-ci est à définir dans le projet d'exécution.

- **Aire de jeux**

Des aires de jeux sont à aménager dans les zones définies comme « aire de jeux ouverte au public » reprise dans la partie graphique. L'ensemble de la structure est réalisé en bois ou en métal. Les modalités détaillées sont réglées dans une convention.

E.8 Servitudes

- **Servitude « urbanisation – chiroptère »**

Les zones de servitude « urbanisation – chiroptères » visent à réserver les surfaces nécessaires à la réalisation d'espaces verts destinés à développer et/ou à maintenir le maillage écologique, ainsi que pour garantir la connectivité pour chauves-souris. Seuls des chemins dédiés à la mobilité douce, des réseaux d'infrastructures, ainsi que des espaces de rétention y sont autorisés ; sous condition que ces infrastructures soient aménagées selon les principes d'un aménagement écologique. Ces chemins peuvent recevoir une couche de roulement en béton, en dallage ou en asphalte bitumineux, sous condition d'un usage régulier. Afin de ne pas prohiber le développement d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », d'un concept d'aménagement et/ou d'un lotissement respectivement, des légères adaptations de la zone sont permises.

F. TERMINOLOGIE

Acrotère

On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.

Alignement de voirie

On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

Alignement obligatoire

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Auvent

On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

Avant-corps

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.

Balcon

On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Bande de construction

On entend par bande de construction la partie du terrain à bâtir net sur laquelle les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être implantées. Cette bande est mesurée à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante.

Car-port

On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

Clôture

On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés.

On distingue trois types de clôtures :

- les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- les clôtures végétales (p.ex. haies).

Comble

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture en pente d'un bâtiment.

Construction

On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

Cote de niveau

On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

Dépendance

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

Étage en retrait

On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

Faîte / Faîtage

On entend par faite ou faîtage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

Hauteur à la corniche

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. 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.

Ilot

On entend par îlot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

Limite de surface constructible

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Logement

On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

Logement de type collectif

On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.

Logement intégré

On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

Loggia

On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Lot

On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

Maison bi-familiale

On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

Maison en bande

On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

Maison jumelée

On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

Maison plurifamiliale

On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

Maison unifamiliale

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

Niveau naturel du terrain

On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

Nombre d'étages

On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

Nombre de niveaux

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.

Niveau en sous-sol

Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.

Niveau plein

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

Parcelle

On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

Profondeur de construction

On entend par profondeur de construction soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

Recul

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.

Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

Terrasse

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

On distingue :

- la terrasse accolée à un bâtiment ;
- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ;
- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

Voie desservante

On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle ou un lot.

Voie publique

On entend par voie publique les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.

Hauteur du socle :

On entend par hauteur du socle la différence entre la côte du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la côte du niveau de référence. Lorsque la côte du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur à l'acrotère :

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolant et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. 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.

On entend par hauteur à l'acrotère de l'étage en retrait, la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade de l'étage en retrait (isolant et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. 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.

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

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

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

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

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

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

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

D. Densité de logement [DL]

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

Les logements intégrés, au sens de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune ne sont pas pris en compte.

E. Terrain à bâtir brut

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

F. Terrain à bâtir net

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

G. Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors oeuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

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

H. Surface non aménageable

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

a. hauteur des locaux :

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

b. affectation des locaux :

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

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

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

c. Solidité et géométrie des locaux :

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

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

I. Surface hors oeuvre

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

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

J. Surface d'emprise au sol

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

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

K. Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15 pour cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent.

Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.

L. Surface de vente

Il s'agit de la surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.