

---

**PLANS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL - [PAG Projet]  
COMMUNE DE SANEM**



**PARTIE ÉCRITE**

27 avril 2018

DRAFT

**ZB ZEYEN  
BAUMANN**

**Zeyen+Baumann sàrl**  
9, rue de Steinsel  
L-7254 Bereldange

T +352 33 02 04  
F +352 33 28 86

[www.zeyenbaumann.lu](http://www.zeyenbaumann.lu)

DRAFT

## Partie Ecrite

### Sommaire

<b>Chapitre 1</b>	<b>Le mode d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées</b>	<b>5</b>
Art. 1.	Zone d'habitation 1 [HAB-1]	5
Art. 2.	Zone d'habitation 2 [HAB-2]	5
Art. 3.	Zone mixte urbaine [MIX-u]	6
Art. 4.	Zone mixte villageoise [MIX-v]	6
Art. 5.	Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP]	7
Art. 6.	Zone d'activités économiques communales type 1 [ECO-c1]	7
Art. 7.	Zone d'activités économiques régionales [ECO-r]	7
Art. 8.	Zone d'activités économiques nationales [ECO-n]	8
Art. 9.	Zone commerciale [COM]	8
Art. 10.	Zone spéciale – WSA [SPEC-w]	8
Art. 11.	Zone spéciale – centre de formation [SPEC-c]	9
Art. 12.	Zone spéciale - dépôt [SPEC-d]	9
Art. 13.	Zone spéciale – Park + Ride [SPEC-p+r]	9
Art. 14.	Zone spéciale - dépôt pour anciens véhicules [SPEC-v]	9
Art. 15.	Zone spéciale – entreprise de transport [SPEC-t]	9
Art. 16.	Zone de gares ferroviaires et routières [GARE]	9
Art. 17.	Zone spéciale - réseau ferroviaire [SPEC-f]	10
Art. 18.	Zone spéciale - Sotel [SPEC-s]	10
Art. 19.	Zone de sports et de loisirs [REC]	10
Art. 20.	Zone de jardins familiaux et de cités jardinières [JAR]	10
Art. 21.	Emplacements de stationnement	10
	Dérogations :	12
<b>Chapitre 2</b>	<b>La zone verte</b>	<b>12</b>
Art. 22.	Zone agricole [AGR]	12
Art. 23.	Zone forestière [FOR]	13
Art. 24.	Zone de parc public [PARC]	13
Art. 25.	Zone de verdure [VERD]	13
<b>Chapitre 3</b>	<b>Les zones superposées</b>	<b>13</b>
Art. 26.	Zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »	13
Art. 27.	Zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » - dans le quartier Belval	14
Art. 28.	Zones d'aménagement différé	16
Art. 29.	Zone délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés par le Ministre de l'Intérieur	17
Art. 30.	Zones de servitude «urbanisation»	18
Art. 31.	Servitudes « couloirs et espaces réservés »	20

<i>Art. 32.</i>	<i>Secteur et élément protégés d'intérêt communal – environnement construit « C »</i>	20
<i>Art. 33.</i>	<i>Secteur protégé d'intérêt communal – environnement naturel et paysage « N »</i>	23
<i>Art. 34.</i>	<i>Zone de risques naturels prévisibles</i>	23
<i>Art. 35.</i>	<i>Zone de bruit</i>	23
<b>Chapitre 4</b>	<b>Zones ou espaces définis en exécution de dispositions</b>	<b>légales et réglementaires</b>
<b>spécifiques</b>	<b>23</b>	
<i>Art. 36.</i>	<i>Dispositions générales</i>	23
<b>Chapitre 5</b>	<b>Indications complémentaire à titre indicatifs</b>	<b>24</b>
<i>Art. 37.</i>	<i>Zones ou espaces repris à titre indicatifs</i>	24
<b>Annexe - Terminologie du degré d'utilisation du sol</b>		<b>26</b>

DRAFT

## Chapitre 1 Le mode d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

---

### Art. 1. Zone d'habitation 1 [HAB-1]

La zone d'habitation 1 englobe les terrains réservés à titre principal aux habitations. Elle est principalement destinée aux maisons d'habitation unifamiliales.

Y sont également admis des logements de type collectif, 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 m<sup>2</sup> par bâtiment 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 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 1, au moins 60% des logements est de type maisons unifamiliales. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum. La commune peut déroger au principe des 90% si les caractéristiques ou les particularités du site l'exigent ou s'il s'agit d'une utilité publique.

### Art. 2. Zone d'habitation 2 [HAB-2]

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 m<sup>2</sup> 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.

### **Art. 3. Zone mixte urbaine [MIX-u]**

La zone mixte urbaine couvre une partie des localités à caractère urbain de Belvaux et Soleuvre. Elle est destinée à accueillir des habitations, des commerces, des services administratifs, professionnels et d'intérêt général, des équipements de services publics et/ou d'intérêt général, des activités telles qu'artisanales de proximité, de loisirs, culturelles, de culte, de récréation et de type HORECA, des exploitations agricoles et des établissements de petite envergure.

Pour les différentes activités, la surface brute est limitée à 500 m<sup>2</sup> par immeuble, sauf dans le quartier Belval. 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.

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 mixte urbaine, la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 50% au minimum, sauf pour le quartier Belval où la surface construite brute à dédier au logement est de 25% au minimum.

La commune peut déroger au principe des 50% si les caractéristiques ou les particularités du site l'exigent.

### **Art. 4. Zone mixte villageoise [MIX-v]**

La zone mixte villageoise couvre une partie des localités à caractère rural de Belvaux, Soleuvre, Sanem et Ehlerange. Elle est destinée à accueillir des habitations, des commerces, des services administratifs, professionnels et d'intérêt général, des équipements de service public et/ou d'intérêt général, des activités telles qu'artisanales de proximité, de loisirs, culturelles, de culte, de récréation et de type HORECA, des exploitations agricoles et des établissements de petite envergure.

Pour les différentes activités, la surface brute est limitée à 200 m<sup>2</sup> par bâtiment. 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 les promoteurs publics.

L'implantation de stations - service y est interdite.

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 mixte villageoise, la surface construite brute à dédier au logement est de 60% au minimum.

La commune peut déroger au principe des 60% si les caractéristiques ou les particularités du site l'exigent

#### **Art. 5. Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP]**

La zone de bâtiments et d'équipements publics est réservée aux constructions et aménagements d'utilité publique, des activités de culte et est destinée à satisfaire des besoins collectifs.

Y sont également admis des logements de service ainsi que les logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite, les internats, les logements pour étudiants, les logements locatifs sociaux et les logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale ou d'utilité publique.

Les terrains classés en tant que BEP-s, « zone de bâtiments et d'équipements publics destinée à des logements pour seniors », sont réservés à la construction de logements pour personnes au-delà de 65 ans.

#### **Art. 6. Zone d'activités économiques communales type 1 [ECO-c1]**

La zone d'activités économiques communales type 1 est réservée aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique, ainsi qu'aux équipements de service public et/ou d'intérêt général.

Y sont admises des activités de commerce de détail, si elles sont directement liées aux activités artisanales exercées sur place, limitées à 2.000 m<sup>2</sup> de surface construite brute par immeuble bâti, des activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux limitées à 3.500 m<sup>2</sup> de surface construite brute par immeuble bâti, ainsi que le stockage de marchandises ou de matériaux complémentaires à l'activité principale.

Y sont admis des établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée.

Y est admis un logement de service d'une surface brute de 100 m<sup>2</sup> au maximum, par parcelle, à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière. Ce logement est à intégrer dans le corps même de la construction.

L'implantation de nouvelles stations - service est autorisée.

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'activités économiques communales type 1, les activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux et les commerces de détail ne peuvent pas dépasser 20% de la surface construite brute totale de la zone.

La commune peut déroger au principe des 20% si les caractéristiques ou les particularités du site le permettent.

#### **Art. 7. Zone d'activités économiques régionales [ECO-r]**

La zone d'activités économiques régionales est gérée, au nom des communes concernées, par des syndicats intercommunaux.

La zone d'activités économiques régionales est principalement réservée aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique.

A titre accessoire sont admis, le commerce de détail limité à 2.000 m<sup>2</sup> de surface construite brute par immeuble bâti, s'il est directement lié aux activités artisanales exercées sur place, ainsi que les activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux limitées à 3.500 m<sup>2</sup> de surface construite brute par immeuble bâti, si elles sont liées aux activités de la zone concernée. Ces activités doivent être accessoires à l'activité principale telle que définie à l'alinéa 2.

Y sont admis des établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée.

Y est admis un logement de service d'une surface brute de 100 m<sup>2</sup> au maximum, par parcelle, à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière. Ce logement est à intégrer dans le corps même de la construction.

Dans ce cas, pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » les surfaces construites brutes totales de la zone concernée réservées aux activités de commerce de détail et aux activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux non liées aux activités principales telles que définies à l'alinéa 2 ne peuvent pas dépasser 35% de la surface construite brute totale de la zone.

La commune peut déroger au principe des 35% si les caractéristiques ou les particularités du site le permettent.

#### **Art. 8. Zone d'activités économiques nationales [ECO-n]**

La zone d'activités économiques nationales est réservée aux activités de production, d'assemblage et de transformation de nature industrielle, ainsi que des activités de prestations de services ayant une influence motrice sur le développement économique national.

Y sont admis des établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée, des activités de prestations de service en relation directe avec les activités de la zone concernée et des équipements de service public et/ou d'intérêt général.

Y est admis un logement de service d'une surface brute de 100 m<sup>2</sup> au maximum, par parcelle, à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière. Ce logement est à intégrer dans le corps même de la construction.

Concernant la zone d'activités économique nationale « Gadderscheier » ;

- Le coefficient d'occupation du sol (COS) ne peut pas dépasser 0,75.
- Le coefficient d'utilisation du sol (CUS) ne peut pas dépasser 10,00.
- Y sont interdits les établissements qui visent des activités purement de stockage de marchandises.

#### **Art. 9. Zone commerciale [COM]**

La zone commerciale est principalement destinée aux commerces de gros et de détail, aux centres commerciaux et aux grandes surfaces, ainsi qu'aux espaces pour bureau.

Y est admis un logement de service d'une surface brute de 100 m<sup>2</sup> au maximum, par parcelle, à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière. Ce logement est à intégrer dans le corps même de la construction.

Les surfaces à réserver aux activités de restauration et aux débits de boissons sont limitées à 20 % de la surface de vente. La commune peut déroger au principe des 20 % si les particularités du site l'exigent.

L'implantation de stations - service y est interdite.

Si le contexte urbain le permet, d'autres fonctions urbaines peuvent y être admises.

#### **Art. 10. Zone spéciale – WSA [SPEC-w]**

La zone spéciale - WSA est destinée à recevoir des dépôts de l'armée. En cas d'arrêt des activités de l'armée sur ce site, ces terrains doivent être reclassés.

Y sont admis des halls de stockage et de réparation, des bâtiments de bureau et d'administration.



Y est admis un logement de service d'une surface brute de 100 m<sup>2</sup> au maximum à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance du site. Ce logement est à intégrer dans le corps même de la construction.

#### **Art. 11. Zone spéciale – centre de formation [SPEC-c]**

La zone spéciale – centre de formation est destinée à recevoir des équipements, installations et bâtisses pour les besoins du centre de formation pour conducteurs et d'initiation à la circulation des enfants en âge scolaire (Verkéiersgaard) ainsi que les équipements et bâtisses complémentaires. Sont également admis des établissements de type restaurant, brasserie, restauration rapide, café, buvette ainsi que les prestations de services liées aux activités de la zone.

Y est admis un logement de service d'une surface brute de 100 m<sup>2</sup> au maximum à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance du site. Ce logement est à intégrer dans le corps même de la construction.

- Le coefficient d'occupation du sol (COS) ne peut pas dépasser 0,60.
- Le coefficient d'utilisation du sol (CUS) ne peut pas dépasser 1,00.

#### **Art. 12. Zone spéciale - dépôt [SPEC-d]**

La zone spéciale – dépôt est destinée à recevoir des matériaux qui ne nuisent pas à la santé ni à l'environnement. Toute autre activité y est prohibée.

#### **Art. 13. Zone spéciale – Park + Ride [SPEC-p+r]**

La zone spéciale – Park+Ride est destinée à l'aménagement d'aires de stationnement, à un ou plusieurs niveaux. Y sont admis des commerces et services complémentaires à la destination de la zone.

L'implantation de stations - service est autorisée.

Y est admis un logement de service d'une surface brute de 100 m<sup>2</sup> au maximum à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance du site. Ce logement est à intégrer dans le corps même de la construction.

- Le coefficient d'occupation du sol (COS) ne peut pas dépasser 0,80.
- Le coefficient d'utilisation du sol (CUS) ne peut pas dépasser 1,00.

#### **Art. 14. Zone spéciale - dépôt pour anciens véhicules [SPEC-v]**

La zone spéciale – dépôt pour anciens véhicules est destinée à recevoir le stockage existant d'anciens véhicules roulants civils et militaires. Toute autre activité y est prohibée. En cas d'arrêt de cette activité sur ce site, ces terrains doivent être reclassés.

#### **Art. 15. Zone spéciale – entreprise de transport [SPEC-t]**

La zone spéciale – entreprise de transport est destinée au stationnement et à la maintenance de véhicule de transport routier. Toute autre activité y est prohibée. En cas d'arrêt de cette activité sur ce site, ces terrains doivent être reclassés.

#### **Art. 16. Zone de gares ferroviaires et routières [GARE]**

La zone de gares ferroviaires et routières englobe des bâtiments, infrastructures et installations en relation avec les activités ferroviaires et routières, ainsi que les P+R.

Les bâtiments, infrastructures et installations comprennent entre autres :

- les bâtiments affectés au service des gares ferroviaires et routières ainsi qu'au service des infrastructures, installations et équipements ferroviaires et routiers,
- les voies ferroviaires et routières avec leurs quais,
- les installations de sécurité, de signalisation, de télécommunication, d'éclairage,

- les installations de production, de transformation et de transport de courant électrique.

Sont également admis des activités compatibles avec la destination de la zone ainsi que des activités d'utilité publique et des activités destinées à satisfaire des besoins collectifs.

#### **Art. 17. Zone spéciale - réseau ferroviaire [SPEC-f]**

La zone spéciale du réseau ferroviaire englobe des bâtiments, infrastructures et installations en relation avec les activités ferroviaires, des établissements et équipements de service public et d'intérêt général, ainsi que les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Les bâtiments, infrastructures et installations comprennent entre autres :

- les bâtiments affectés au réseau et à l'entreprise ferroviaires ainsi qu'au service des infrastructures, installations et équipements ferroviaires,
- les lignes et faisceaux de voies ferrées avec leurs quais,
- les installations de sécurité, de signalisation, de télécommunication, d'éclairage,
- les installations de production, de transformation et de transport de courant électrique.

L'habitation y est prohibée.

#### **Art. 18. Zone spéciale - Sotel [SPEC-s]**

La zone spéciale – Sotel, Société de Transport d'Energie Electrique du Grand-Duché de Luxembourg SC, est destinée à l'aménagement des équipements nécessaires aux besoins de la société Sotel. En cas d'arrêt des activités de la société Sotel sur ce site, ces terrains doivent être reclassés.

Y sont admis des bâtiments de bureau et d'administration pour les besoins de l'entreprise.

#### **Art. 19. Zone de sports et de loisirs [REC]**

La zone de sports et de loisirs est destinée aux bâtiments, infrastructures et installations de sports, de loisirs et touristiques, aux équipements de service public et/ou d'intérêt général ainsi qu'aux aires de jeux. Y est admis un logement de service directement lié aux activités y autorisées.

#### **Art. 20. Zone de jardins familiaux et de cités jardinières [JAR]**

La zone de jardins familiaux et de cités jardinières est destinée à la culture jardinière et à la détente. Pour l'aménagement de cités jardinières couvrant plusieurs terrains, ou si ces terrains ne sont pas encore viabilisés, un plan directeur peut être exigé.

Y sont admis des aménagements ainsi que des dépendances et constructions similaires de faible envergure en relation directe avec la destination de la zone.

#### **Art. 21. Emplacements de stationnement**

Pour les constructions nouvelles, reconstructions et changements d'affectation le nombre minimal d'emplacements de stationnement est défini par le présent article.

Les emplacements de stationnement sont aménagés sur le même bien-fonds que la construction à laquelle elles se rapportent. Dans les zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ) suivant art. 26 et d'un plan d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE), sur un terrain et/ou lotissement, les emplacements de stationnement peuvent être regroupés sur une parcelle différente de celle de l'immeuble concerné.

Chaque emplacement de stationnement est pris en compte pour un seul logement ou unité. Pour chaque logement ou unité, au moins un emplacement de stationnement ne peut être vendu ni céder séparément du logement ou de l'unité auquel il est rattaché. Ces conditions seront soumises aux formalités de l'enregistrement, respectivement du cadastre vertical.

Lors de la construction d'un immeuble, le calcul du nombre minimal d'emplacement suivant est à respecter :

- 2 emplacements par logement à l'intérieur d'un immeuble,
- 1 emplacement par studio à l'intérieur d'un immeuble,
- 2 emplacements par maison unifamiliale dont un à l'intérieur de la construction,
- 3 emplacements par unité de 5 chambres en colocation avec un minimum de 2 emplacements à l'intérieur d'un immeuble,
- 1 emplacement par unité de 5 chambres pour étudiant à l'intérieur d'un immeuble,
- 1 emplacement par tranche de 100,00 m<sup>2</sup> bruts de surface pour les halls de stockage,
- 1 emplacement par tranche de 40,00 m<sup>2</sup> bruts de surface d'étage pour les bureaux, administrations, services, commerces, cafés, établissements artisanaux, restaurants et toute autre activité, avec un minimum de 3 emplacements,
- 1 emplacement par tranche de 20,00 m<sup>2</sup> bruts pour les salles de réunion, églises, salles de fêtes et installations sportives avec un minimum de 3 emplacements,
- 1 emplacement par tranche de 40,00 m<sup>2</sup> bruts de surface d'étage pour les stations - service et les garages de réparation, avec un minimum de 3 places par installation.

Les établissements commerciaux, de services, de bureaux et artisanaux devront en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements de stationnement (suivant le genre de l'établissement) pour leurs véhicules utilitaires.

Le dossier de demande d'autorisation de bâtir indiquera clairement le calcul du nombre d'emplacements nécessaires, leur localisation exacte et le logement ou unité auquel ils se rapportent.

Le nombre d'emplacement par immeuble existant est à revoir pour toute transformation entraînant :

- un changement d'affectation ;
- une augmentation de la surface exploitable d'un commerce, bureau, service et autre ;
- la création d'une/de plusieurs unité(s) d'habitation

Un commerce, bureau et service faisant partie de la maison unifamiliale n'est pas soumis à l'obligation précitée si la surface exploitable ne dépasse pas 20,00 m<sup>2</sup>.

Les emplacements de stationnement / garages, ne peuvent en aucun cas servir à des fins d'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle.

Pour toute construction d'emplacements de stationnement / garages / car-ports il y a lieu de veiller à une intégration harmonieuse dans le site.

Les « park-lifts » doivent être conçus et installés de manière à permettre le stationnement de toute voiture individuelle. L'accès à chaque niveau doit être garanti, indépendamment de la charge du « park-lift ».

Les emplacements de stationnements réservés aux personnes à mobilité réduite sont fixés à au moins 1 emplacement par tranche de 10 emplacements pour les résidences. Dans les immeubles comportant plus de 2 appartements, au moins un emplacement doit être réservé aux personnes à mobilité réduite. Ces emplacements doivent avoir une largeur minimum de 3.50 mètres. Ils doivent comporter un marquage au sol et être signalés par un panneau à pictogramme.

Pour le site Belval, le nombre d'emplacement de stationnement par logement est limité à 1,5 par logement. La clef de calcul pour le nombre d'emplacement de stationnement pour commerces, services, bureaux, logement pour étudiants et professeurs et autres est défini par le concept de mobilité voté par le Conseil Communal.

Dans les PAP nouveaux quartiers et les PAP quartiers existants une exception relative aux nombres d'emplacements peut être accordée pour la création de stationnements regroupés sur une parcelle différente de celle de l'immeuble concerné.

### Dérogations :

Le nombre minimal d'emplacements de stationnement requis selon les dispositions du présent article peut être diminué sur décision du bourgmestre pour:

- toutes les affectations hormis l'habitation dans les zones MIX-u et MIX-v à condition que l'activité ne dépasse pas 40% de la surface totale de l'immeuble,
- des transformations et/ou changements d'affectations d'immeubles et objets classés monuments nationaux ou inscrits à l'inventaire supplémentaire (*loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux*),
- des nouvelles constructions et/ou transformations de bâtiments existants à l'intérieur de la zone de bâtiments et d'équipements publics en vertu du présent règlement et
- des projets à caractère social et/ou d'utilité publique, notamment pour la construction de logements sociaux par un promoteur public et projets similaires.

## Chapitre 2 La zone verte

---

### Art. 22. Zone agricole [AGR]

Dans les zones agricoles seules peuvent être érigées des constructions autorisables en vertu de la loi sur la protection de la nature et des ressources naturelles ou à un but d'utilité publique.

Pour chaque exploitation agricole autorisable, est admise une maison d'habitation à 1 ou 2 logement(s) maximum et en relation directe avec l'exploitation du site, sous condition de respecter les prescriptions suivantes.

Les constructions existantes, notamment les maisons unifamiliales, peuvent être entretenues, modifiées et transformées. Un logement intégré y est permis à condition que l'occupant soit en relation directe avec l'exploitation agricole. Un seul garage ou car-port est autorisé, d'une surface de 30 m<sup>2</sup> au maximum

La profondeur maximale de la construction principale d'habitation est de 12,0 mètres, sauf au rez-de-chaussée où elle peut être de 15,0 mètres. La largeur de la construction est de 10,0 mètres au maximum.

La construction a 2 étages pleins habitables au maximum, le rez-de-chaussée comptant pour un étage. Dans les combles, 1 seul niveau peut être aménagé et utilisé de façon permanente pour l'habitat.

La hauteur à la corniche est de 7,0 mètres au maximum. La hauteur mesurée entre la corniche et la faîtière est égal ou inférieur à 5,0 mètres. La hauteur de la construction principale doit être mesurée à partir de l'axe de la voie de desserte ou à partir du terrain existant.

L'aspect extérieur des constructions doit s'intégrer le plus possible dans le site naturel. Afin d'assurer l'intégration dans le site naturel, toute construction nouvelle et existante peut être soumise à l'obligation d'aménager un rideau de verdure composé d'arbres et/ou de haies.

Toutefois, les autorisations de bâtir dans cette zone ne pourront être accordées que si le raccordement au réseau d'eau potable et au réseau de canalisation est réalisable ou s'il peut être satisfait aux exigences de l'hygiène par d'autres installations.

En aucun cas, la commune ne peut être obligée à réaliser à ses frais une extension des infrastructures publiques. Tous les frais de construction et des études spécifiques sont à la charge du demandeur.

Pour toute demande d'autorisation, l'autorité communale se réserve le droit de fixer des conditions relatives à la salubrité, à la sécurité ainsi qu'à la protection de l'environnement.

**Art. 23. Zone forestière [FOR]**

Dans la zone forestière, seuls peuvent être érigés des constructions et aménagements servant à l'exploitation sylvicole, piscicole, apicole ou cynégétique ou à un but d'utilité publique, sans préjudice aux dispositions de la loi sur la protection de la nature et des ressources naturelles.

**Art. 24. Zone de parc public [PARC]**

La zone de parc public a pour but la sauvegarde et la protection des sites, ainsi que la création d'îlots de verdure, de parcs publics, d'étangs et de surfaces de jeux.

Elle est caractérisée par l'interdiction de bâtir à l'exception des constructions et aménagements en rapport direct avec la destination de la zone, telle que buvette, toilette ou autre construction similaire ou à but d'utilité publique, sans préjudice aux dispositions de la loi sur la protection de la nature et des ressources naturelles.

Dans le Parc « um Belval », un espace de restauration peut être autorisé.

Les activités du Centre de Recherche Public – Gabriel Lippmann et des activités similaires peuvent être maintenues dans la zone de parc public. Des transformations et des agrandissements de moindre envergure peuvent être autorisés.

**Art. 25. Zone de verdure [VERD]**

La zone de verdure a pour but la sauvegarde et la création d'îlots de verdure.

Elle est caractérisée par l'interdiction de bâtir à l'exception des constructions et aménagements en rapport direct avec la destination de la zone ou à un but d'utilité publique, sans préjudice aux dispositions de la loi sur la protection de la nature et des ressources naturelles.

**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.

## **Art. 27. Zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » - dans le quartier Belval**

Le développement urbain dans ce nouveau quartier est orienté par des schémas directeurs. Les schémas directeurs sont orientés par les différents plans directeurs couvrant un ou plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

L'urbanisation du nouveau quartier Belval se base sur l'ancien « Règlement spécial Belval-Ouest », repris dans le présent article.

Des prescriptions spécifiques sont d'application pour le développement de chaque plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Les PAP découleront obligatoirement d'un Projet Directeur (PD), à dresser au préalable ou en parallèle et couvrant le quartier dans lequel se situe le PAP en question. Le PD est à joindre au rapport de présentation de chaque dossier de PAP portant sur les fonds couverts par le PD. Pour chaque PD, un Manuel d'Urbanisme (MU) est à dresser parallèlement. Les directives y énoncées seront transposées au niveau de la partie écrite et graphique relative au PAP.

La taille minimale d'un PAP NQ ne peut pas être inférieure à 2.5 ha, sauf pour utilité publique. La taille moyenne des logements par bâtiment est limitée à 80 m<sup>2</sup> net.

Le bourgmestre peut exiger, sans que cela n'entraîne des coûts excessifs, des informations plus détaillées, en particulier en ce qui concerne la programmation des équipements publics, l'affectation des rez-de-chaussée, la mixité des fonctions et la compatibilité des différents PAP entre eux.

Dans ce cas, un projet d'affectation du sol est à joindre au rapport de présentation relatif au PAP NQ. Le Projet d'Affectation du Sol est l'instrument permettant de planifier la création de quartiers interconnectés et organisés autour de thèmes dominants (Nutzungsschwerpunkte). Il permet d'établir un scénario d'utilisation parallèlement à l'établissement d'un Projet Directeur. Il montre comment différentes fonctions peuvent se répartir tant sur l'ensemble des îlots concernés (mixité horizontale) que sur un seul îlot (mixité verticale). Il est l'instrument privilégié de la programmation urbaine puisqu'il montre la configuration générale des parcours urbains et la localisation des points-forts et/ou repères. En outre, il permet de définir la valeur des différents terrains selon leur situation et permet aux investisseurs de juger plus facilement de la compatibilité de leurs projets avec les projets voisins.

### **Les PAP NQ doivent informer sur les sujets suivants :**

- affectations différenciées par îlots,
- bilan des surfaces sommaire (domaine public/domaine privé),
- nombre minimum et maximum d'emplacements de stationnement en surface et en sous-sol pour le domaine privé,
- nombre maximum d'emplacements de stationnement en surface et en sous-sol pour le domaine public,
- chemins piétons et pistes cyclables,
- traitement des enseignes et de la signalisation,
- interfaces avec les quartiers voisins,
- description et respect des contraintes et servitudes (schémas explicatifs, pictogrammes).

### **Pour chaque PAP NQ, un manuel paysage est exigé:**

Il s'agit d'un instrument de planification permettant la réalisation d'espaces publics, collectifs et privés spécifiques en y intégrant des éléments paysagers existants, nouveaux ou enfouis, afin d'ancrer les nouveaux lieux dans le contexte du paysage, au delà des limites du projet. Les données suivantes sont à fournir :

- essences,
- caractère des plantations,
- espaces à réserver,
- traitement de l'eau,

- stratégies écologiques à court, moyen et long terme,
- phasage,
- entretien,
- aménagement des espaces publics et espaces verts,
- traitement du mobilier urbain et de l'éclairage public,
- concept paysager,
- matériaux à prévoir pour les aménagements publics,

**Pour chaque PAP NQ, un manuel urbain est exigé:**

Il fixera les critères de qualité et le cadre pour la réalisation de bâtiments, d'espaces urbains et d'espaces verts pour chaque quartier.

Les directives y énoncées seront les principes directeurs servant de référence aux structures d'accompagnement, aux maîtres d'ouvrage, et aux différents maîtres d'œuvre pour cadrer et évaluer la conception des projets individuels. Le Manuel d'Urbanisme est un document écrit et graphique et formulera des directives relatives à différents thèmes, à savoir:

**1. directives d'urbanisme portant sur:**

- les principes de composition urbaine,
- la hiérarchie de la voirie et les transports en commun,
- le maillage des chemins piétons et cyclables,
- la perméabilité au niveau des rez-de-chaussée,
- les séquences spatiales,
- les points repères,
- les bâtiments dominants,
- l'échelle des bâtiments par rapport aux hauts-fourneaux,
- les éléments à préserver,
- les axes visuels majeurs,
- la fonction de l'éclairage et du mobilier urbain, ainsi que leur mise en œuvre,
- le traitement des interfaces avec les terrains limitrophes,
- l'implantation dans la topographie et le milieu,

**2. directives d'architecture portant sur:**

- les principes de composition architecturale,
- les alignements obligatoires et facultatifs,
- les principes d'implantation des dépendances souterraines,
- le traitement des sous-bassement, des socles, des passages couverts et arcades (proportions),
- le traitement de la corniche et la volumétrie des toitures,
- les différents nombres de niveaux y inclus les étages en retrait (Staffelgeschosse),
- le traitement des façades, angles, et pignons, des superstructures (Dachaufbauten) et des clôtures,
- le catalogue des matériaux et couleurs dominants à mettre en œuvre,
- le traitement des bâtiments abritant des équipements publics (visibilité),
- le traitement de l'éclairage, des enseignes, des émetteurs de téléphonie et de la signalisation,

**3. directives paysagères portant sur:**

- la typologie des espaces verts,
- le traitement de l'eau,

- la végétation comme élément de structuration urbaine,
- les « land marks » et points de vue,
- le traitement des interfaces avec les terrains limitrophes,
- l'insertion dans la topographie et le milieu urbanisé,

Du manuel urbain et paysage découle le manuel infrastructure à élaborer pour chaque îlot et pour lot.

La réalisation des infrastructures réservées au transport en commun est impérative. Toutes les mesures nécessaires pour atteindre un modal-split de 40% / 60% sont à privilégier par rapport aux autres aspects de la viabilisation.

Les eaux pluviales seront collectées et évacuées séparément. Elles ne pourront être retenues et réutilisées sur les terrains privés que si l'alimentation des plans d'eau des parcs et espaces verts publics et des étangs de refroidissement utilisés par Arcelor Mittal Luxembourg n'en est pas entravée. L'alimentation du ruisseau « Dipbach » devra néanmoins rester assurée, afin que le projet de renaturation de la « Dipbach » puisse être réalisé.

L'exécution des travaux de voirie et d'équipements publics nécessaires à la viabilité du plan d'aménagement général peuvent être autorisée par le bourgmestre même si ces surfaces ne sont pas encore couvertes par un plan d'aménagement particulier définitivement adapté, conformément à la Convention Cadre signée de commun accord entre la Ville d'Esch-sur-Alzette, la Commune de Sanem et la société de développement Agora S.à r.l. et scie. S.e.c.s., le 18 décembre 2007.

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.

#### **Art. 28. Zones d'aménagement différé**

Les zones d'aménagement différé constituent des zones superposées, frappées d'une interdiction temporaire de construction et d'aménagement. Seuls peuvent y être autorisés des dépendances et aménagements de faible envergure ainsi que des équipements publics et collectifs relatifs à l'utilité publique, la télécommunication, l'approvisionnement en eau potable et en énergie et à l'évacuation des eaux résiduaires et pluviales.

Elles constituent en principe des réserves foncières destinées à être urbanisées à moyen ou long terme.

La décision de lever le statut de la zone d'aménagement différé fait l'objet d'une procédure de modification du plan d'aménagement général.

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

Le degré d'utilisation du sol des zones soumises à une zone d'aménagement différé «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.



## Art. 29. Zone délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés par le Ministre de l'Intérieur

Les plans d'aménagement particulier (PAP) dûment approuvés par le Ministre de l'Intérieur et ceux en cours de procédure avant l'entrée en vigueur de la présente partie écrite perdent leur validité, à l'exception des plans d'aménagement particulier (PAP) énumérés dans le tableau ci-après et indiqués sur la partie graphique.

Si les modalités de la convention se rapportant à un plan d'aménagement particulier (PAP) dûment approuvé par le Ministre de l'Intérieur ne sont pas complètement réalisées, cette convention est maintenue jusqu'à la réalisation complète de celle-ci.

Pour tout ce qui n'est pas règlementé dans les parties graphique et écrite du PAP, les prescriptions du plan d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE) sont d'application. En cas de contradiction entre les dispositions des PAP et de la partie écrite du PAP QE, les dispositions de la partie graphique et/ou de la partie écrite des PAP priment.

### Plans d'aménagement particulier (PAP) approuvés à maintenir

Numéro sur le plan	Localité	Nom du PAP	No de référence	Date d'approbation définitive du Ministre de l'Intérieur
1	Belvaux	Unter Redingerweg	9547	03/04/1995
2	Ehlerange	Z.A.R.E.	10404/39C	30/05/1994
3	Soleuvre	Zone artisanale «Um Woeller»	12512/39C	24/01/2002
4	Belvaux	PAP « Wenschel » et PE à Belvaux	13963/39C	27/03/2006
5	Belvaux	Belval Nord 04-01	15263/39C	13/03/2007
6	Belvaux	Belval Sud 06-01	15379/39C	05/12/2007
7a	Soleuvre	Rue Scheierhaff « Hintersten Boener »	15675/39C	11/06/2008
7b	Soleuvre	rue Scheierhaff « Hintersten Boener » (modification)	15675/39C	20/07/2011
8	Belvaux	SQM 02-01	15688/39C	17/10/2008
9	Belvaux	Belval Nord 04-05	15863/39C	15/05/2009
10	Belvaux	rue d'Oberkorn	16042/39C	28/10/2010
11	Belvaux	Belval Nord 04-03	16282/39C	19/10/2011
12	Soleuvre	Woeller 2	16368/39C	04/01/2013
13	Soleuvre	Ënnert dem Dréisch	16539/39C	10/07/2012
14	Soleuvre	rue d'Esch	16626/39C	14/01/2013
15	Soleuvre	Gadderscheier	16792/39C	11/06/2013
16	Soleuvre	Rousebesch	17110/39C	11/12/2014
17	Belvaux	SQM 02-04 (mod1)	17239/39C	22/04/2013
18	Ehlerange	rue Kulturschapp	17260/39C	18/06/2015
19	Sanem	rue de l'industrie (phase 4)	17274/39C	18/06/2015
20	Belvaux	THFX 01-03 (mod 1)	17298/39C	28/08/2015
21	Belvaux	rue de France	17335/39C	02/09/2015
22	Belvaux	rue de Roanne	17375/39C	15/01/2016
23	Belvaux	SQM 02-02 (mod1)	17425/39C	03/02/2016

24	Soleuvre	Um Geesserwee	17459/39C	12/04/2016
25	Sanem	rue de Niederkorn	17479/39C	23/03/2016
26	Belvaux	Metzerhéischt	17562/39C	27/06/2016
27	Ehlerange	rue d'Esch	16675/39C	07/01/2013
	Ehlerange	rue d'Esch (modification)	17619/39C	24/06/2016
28	Belvaux	rue de Hussigny	16653/39C	28/09/2012
	Belvaux	rue de Hussigny (modification)	17632/39C	24/06/2016
29	Belvaux	SQM 02-03_A	17761/39C	23/05/2017
30	Belvaux	Belval Nord 04-04	17798/39C	23/05/2017
31	Belvaux	Belval Nord - Wëlleschtrausch	17911/39C	15/06/2017
32	Ehlerange	an der Walerwiss	17912/39C	12/06/2017
33	Belvaux	Belval Sud 03-01 (mod1)	17913/39C	14/06/2017

### **Art. 30. Zones de servitude «urbanisation»**

Les zones de servitude «urbanisation» constituent des zones superposées qui comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou dans les zones destinées à rester libres. Des prescriptions spécifiques sont définies pour ces zones dans le plan d'aménagement général aux fins d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

Les prescriptions y relatives sont détaillées ci-après par type de servitude, applicables dans les zones telles que indiquées par une ou plusieurs servitudes dans la partie graphique du PAG.

Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », le concept d'aménagement et/ou le lotissement respectivement le projet de construction doivent préciser les servitudes.

Les zones de servitude « urbanisation » sont définies comme suit:

#### **IP - Zones de servitude « urbanisation – intégration paysagère »**

Les zones de servitude « urbanisation – intégration paysagère » visent à garantir l'intégration des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées dans le paysage ouvert, la transition harmonieuse entre le milieu bâti et les espaces adjacents.

Seules des aires de jeux et de repos, des chemins dédiés à la mobilité douce, les réseaux d'infrastructures, ainsi que les espaces de rétention y sont autorisés ; sous condition que ces infrastructures soient aménagées selon les principes d'un aménagement écologique. Le stockage de matériaux ou le stationnement de véhicules à ciel ouvert y est prohibé.

#### **EN - Zones de servitude « urbanisation – élément naturel »**

Les zones de servitude « urbanisation – élément naturel » visent à maintenir et à mettre en valeur les éléments naturels existants. La destruction ou la réduction de ces éléments naturels sont interdites. Y sont interdits toute construction ainsi que tout remblai et déblai, qui peuvent nuire à l'intégrité de l'élément naturel concerné.

Si la zone de servitude « urbanisation – élément naturel » concerne une zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ), les éléments naturels concernés doivent y être intégrés et indiqués sur la partie graphique du PAP NQ.

Sans préjudice des dispositions de la loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, une dérogation aux dispositions définies ci-dessus peut être accordée à titre exceptionnel et pour des raisons dûment motivées.

**CE - Zones de servitude « urbanisation – cours d'eau »**

Les zones de servitude « urbanisation – cours d'eau » visent à réserver les surfaces nécessaires pour la conservation, l'amélioration et la restauration de la fonctionnalité écologique des cours d'eau. Toute construction, toute modification du terrain naturel ainsi que tout changement de l'état naturel dans un rayon de 5,00 mètres de part et d'autre du cours d'eau sont prohibés.

**CV - Zones de servitude « urbanisation – coulée verte »**

Les zones de servitude « urbanisation – coulée verte » visent à réserver les surfaces nécessaires à la réalisation de parcs publics, d'espaces verts ouverts au public, d'îlots de verdure et de surfaces de jeux, de loisir, de détente et de repos. Ces zones visent à développer et/ou à maintenir le maillage écologique et un aménagement paysager composé majoritairement par des espèces indigènes est à prévoir. Les cours d'eau doivent être aménagés et/ou renaturés de manière écologique.

Dans ces zones des aménagements, équipements et constructions en relation avec la zone et des chemins dédiés à la mobilité douce sont admis sous condition que ces infrastructures soient aménagées selon les principes d'un aménagement écologique.

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. L'illumination du site doit minimiser l'impact de la pollution lumineuse, surtout vers le ciel.

**CH - Zones de 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. L'illumination du site doit minimiser l'impact de la pollution lumineuse, surtout vers le ciel.

**MC – Zone de servitude « urbanisation – mesures compensatoires »**

La servitude « urbanisation – mesures compensatoires – MC » définit les surfaces – qui en raison de leur situation foncière et leur localisation – sont prédestinées pour accueillir les mesures compensatoires devenues nécessaires dans le cadre de l'aménagement des surfaces destinées à être urbanisées. On distingue les types de servitudes suivantes :

MC-1 Surface pour la mise à l'air libre du tracé du canal existant enterré.

MC-2 Surface pour la renaturation d'un ruisseau actuellement canalisé.

**R - Zones de servitude « urbanisation – rétention »**

Les zones de servitude « urbanisation – rétention » visent à réserver les surfaces nécessaires à la rétention des eaux de pluie et de surface. Les espaces de rétention sont à intégrer harmonieusement dans la topographie et le paysage. Des chemins dédiés à la mobilité douce et des aménagements d'agrément y sont autorisés.

**AB - Zones de servitude « urbanisation – anti bruit »**

La servitude « urbanisation – aménagement anti bruit » définit une emprise le long des voies ferrées pour l'aménagement de mesures anti bruit. Le PAP et/ou le concept d'aménagement doivent préciser le type de mesures à prévoir ainsi que les surfaces nécessaires à sa réalisation. Le cas échéant, des mesurages du bruit pourront être demandés. Une étude acoustique précisera les mesures anti bruit à mettre en œuvre. Cette mesure est souvent en combinaison avec des mesures d'intégration dans le paysage.

**ST - Zones de servitude « urbanisation – aire de stockage »**

La servitude « urbanisation – aménagement aire de stockage » définit une emprise qui est réservée uniquement pour le stockage de matériaux et d'engins pour les besoins de l'entreprise.

**IN - Zones de servitude « urbanisation – industrie innovatrice »**

La zone de servitude « urbanisation – industrie innovatrice » vise à établir et à développer des activités économiques innovatrices dans la zone d'activités au lieu-dit « Gadderscheier ».

Les terrains superposés de cette zone sont destinées à accueillir des entreprises contribuant à la décarbonisation de l'économie nationale. Seules sont admises les activités qui ne mettent pas en péril la protection de la qualité de l'air, de la qualité de vie et de la santé humaine.

Y sont interdits toutes activités qui ont un impact notable sur la qualité de l'air, tel que défini à travers le Programme National de Qualité de l'Air, dans les localités environnantes. Y sont notamment visés la concentration de poussière, de particules fines, d'oxydes d'azotes, de dioxyde de soufre et d'ammoniaque dans l'air ambiant ainsi que les émissions olfactives.

La détermination de l'impact sur la qualité de l'air est à déterminer individuellement pour l'établissement en question et de manière cumulative pour l'ensemble des zones d'activités économiques au lieu-dit « Gadderscheier »

**Art. 31. Servitudes « couloirs et espaces réservés »**

Les servitudes « couloirs et espaces réservés » se rapportent à des fonds réservés soit aux projets d'infrastructures de circulation ou de canalisation, soit à l'écoulement et à la rétention des eaux pluviales.

Les couloirs et espaces réservés doivent être gardés libres de toute construction jusqu'à la réalisation des travaux visés à l'alinéa ci-dessus.

L'emprise définitive des infrastructures est définie dans le cadre du plan d'aménagement particulier ou dans un projet d'exécution ou plan d'exécution des projets d'infrastructures.

On distingue :

- le couloir pour projets routiers,
- le couloir pour la mobilité douce,
- le couloir pour projets de canalisation pour eaux usées,
- le couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales,
- le couloir pour projets de conduites SES

**Art. 32. Secteur et élément protégés d'intérêt communal – environnement construit « C »**

Le secteur et élément protégés de type «environnement construit» constitue les parties du territoire communal qui comprennent des immeubles ou parties d'immeubles dignes de protection et qui répondent à un ou plusieurs des critères suivants : authenticité de la substance bâtie, de son aménagement, rareté, exemplarité du type de bâtiment, importance architecturale, témoignage de l'immeuble pour l'histoire nationale, locale, sociale, politique, religieuse, militaire, technique ou industrielle.

Le secteur protégé de type « environnement construit » est marqué de la surimpression «C».

Le secteur protégé de type « environnement construit » englobe les :

- bâtiment protégé, hachure bleue dans la partie graphique du PAG,
- gabarit protégé, contour trait discontinu bleu dans la partie graphique du PAG,
- alignement protégé, trait continu bleu dans la partie graphique du PAG,
- élément protégé Belval, surface bleue.

Les travaux à réaliser sur les autres bâtiments se trouvant dans le secteur protégé "C", ainsi que la construction de nouveaux immeubles situés dans le secteur protégé "C", doivent s'intégrer dans la structure caractéristique du bâti existant traditionnel. Les éléments à considérer dans la planification et dans la réalisation des travaux et des constructions sont les éléments caractéristiques en place, à savoir le parcellaire, l'implantation, le gabarit, le rythme des façades, ainsi que les matériaux et teintes traditionnelles de la région. Une architecture contemporaine de qualité est de mise pour toute nouvelle construction. L'implantation des constructions est déterminée en s'inspirant du contexte et notamment des constructions existantes voisines et du site. Pour des raisons urbanistiques et de sécurité, elle pourra aussi être définie par l'administration communale.

Tous travaux de réparation, de restauration, de rénovation, d'amélioration énergétique, d'agrandissement, d'extension ou de transformation quelconque de ces immeubles (ci-après appelés "travaux") sont en principe autorisés, dans le respect des règles et procédures définies ci-après.

En cas de contradiction entre les dispositions de la présente partie écrite et celles de la partie écrite des plans d'aménagement particuliers « quartier existant » (PAP QE) et du règlement sur les bâtisses, les dispositions de la présente partie écrite font foi.

En cas de divergence entre l'inscription de la construction sur le fond de plan, c'est-à-dire le plan cadastral, et l'implantation réelle, l'alignement des façades et/ou le volume des constructions existantes fait foi. Un mesurage cadastral sera exigé.

### **Bâtiment protégé**

Les « bâtiment protégé » ne pourront subir aucune démolition, transformation, modification ou agrandissement qui pourrait nuire à la valeur historique, artistique ou esthétique ou altérer leur gabarit ou leur aspect architectural, sauf si des faits inhérents à la sécurité et/ou à la salubrité publique, dûment justifiés et établis, justifient alors un projet de démolition.

Pour les façades arrière des constructions, non directement visibles du domaine public, une certaine flexibilité peut être accordée pour la taille et la forme des ouvertures.

Toute intervention sur un bâtiment protégé doit veiller à la conservation et la mise en valeur des composantes architecturales existantes du bâtiment.

A l'extérieur ces composantes sont :

- le rythme entre surfaces pleines et vides,
- les formes et éléments de toiture,
- les dimensions, formes et position des baies,
- les modénatures,
- les éléments de décoration qui caractérisent ledit bâtiment,
- les matériaux utilisés traditionnellement,
- les revêtements et teintes traditionnels.

Préalablement à la délivrance d'une autorisation de construire, la commune peut demander au Service des sites et monuments nationaux de faire réaliser un inventaire portant sur les composantes architecturales identitaires à l'extérieur et à l'intérieur d'un bâtiment protégé.

A la demande du propriétaire ou de la commune, un inventaire peut encore être établi pour les éléments identitaires se trouvant sur la parcelle et aux alentours du bâtiment protégé.

L'autorité compétente peut ordonner la conservation de la structure et des éléments historiques et identitaires inventoriés.

### **Gabarit protégé**

Les « gabarit protégé » veillent au maintien du tissu urbain des localités, voire du caractère rural par la structuration des rues et la formation d'espaces-rues. Pour les bâtiments désignés « gabarit protégé », le gabarit et leur implantation sont à conserver lors de travaux de transformation ou lors d'une reconstruction.

Le gabarit protégé est constitué par le ou les bâtiments traditionnels, à savoir la maison d'habitation et / ou les communs. Les volumes secondaires atypiques ainsi que toutes les

excroissances atypiques ne sont pas considérés comme gabarit protégé. Un relevé de ces volumes peut être établi par le Service des sites et monuments nationaux.

Par le terme « gabarit » il faut entendre l'ensemble des dimensions propres à l'édifice, à savoir :

- l'implantation (réelle),
- la profondeur,
- la longueur,
- la hauteur à la corniche,
- la hauteur au faîtage,
- la pente et forme de la toiture.

Des saillies et des retraits par rapport au gabarit existant sont interdits. En cas d'impossibilité d'observation de l'implantation du gabarit, par rapport à la voie publique, une dérogation jusqu'à 50 cm peut être accordée de manière exceptionnelle. En cas d'impossibilité d'observation ou dans le but de l'amélioration du domaine public, exceptionnellement, une dérogation peut être approuvée ou imposée.

### **Alignement protégé**

L'alignement (réel) et les murs doivent être conservés lors de tout projet de transformation ou de reconstruction.

Des saillies et des retraits par rapport au gabarit existant sont interdits. En cas d'impossibilité d'observation de l'implantation du gabarit, par rapport à la voie publique, une dérogation jusqu'à 50 cm peut être accordée de manière exceptionnelle. En cas d'impossibilité d'observation ou dans le but de l'amélioration du domaine public, exceptionnellement, une dérogation peut être approuvée ou imposée.

### **Élément protégé Belval**

Les deux cheminées au long du Parc Um Belval, la source Belval et les deux bassins de décantation « Siterbecken » au Square Mile sont définis en tant que « élément protégé Belval ». Ils ne peuvent être démolis et transformés sans autorisation préalable de la commune. L'intégration des éléments protégés Belval dans le tissu urbain et/ou architectural se fait à travers des études dûment développées par la société de développement Agora s.à r.l. & Cie.

### **Assainissement énergétique**

Afin de permettre l'assainissement énergétique des constructions existantes, une dérogation concernant l'alignement, les reculs et la hauteur peut être accordée. Le cas échéant, un empiètement sur le domaine public communal peut être autorisé, sous réserve de garantir la sécurité et l'utilisation de ce dernier.

### **Autorisations et avis**

Tout projet de travaux ainsi que toute autre intervention architecturale et/ou urbanistique dans les secteurs protégés sont soumis à la commune, qui peut, avant toute décision, soumettre le projet pour avis au Service des sites et monuments nationaux.

La démolition de bâtiments situés dans le secteur protégé n'est autorisée que pour autant que le propriétaire soit détenteur d'une autorisation de construire et sans porter préjudice aux prescriptions de la présente partie écrite.

Toute demande d'autorisation de construire concernant un « gabarit protégé » et d'un « alignement protégé » doit être accompagnée d'un levé topographique et cadastral, réalisé par un géomètre agréé, qui définit de manière précise les limites cadastrales ainsi que l'implantation du bâti existant par rapport à ces limites.

### **Art. 33. Secteur protégé d'intérêt communal – environnement naturel et paysage « N »**

Le secteur et élément protégés de type « environnement naturel et paysage » constitue les parties du territoire communal qui comprend des espaces naturels et des paysages dignes de protection ou de sauvegarde.

La destruction ou la réduction des éléments naturels paysagers sont interdites. Y sont interdits toute construction ainsi que tout remblai et déblai, qui peuvent nuire à l'intégrité de l'élément naturel concerné, à l'exception des aménagements d'utilité publique et relatifs à des infrastructures techniques et/ou à la mobilité douce.

Sans préjudice des dispositions de la loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, une dérogation aux dispositions définies ci-dessus peut être accordée à titre exceptionnel et pour des raisons dûment motivées

Le secteur protégé de type « environnement naturel et paysage » est marqué de la surimpression « N ».

### **Art. 34. Zone de risques naturels prévisibles**

La zone de risques naturels prévisibles comprend des fonds ou d'anciens travaux miniers dont l'utilisation du sol peut être soumise à des restrictions, soit du fait de leur configuration géologique, alors qu'ils sont soumis à des risques d'éboulement ou de glissements de terrains.

Cette zone est soumise à des servitudes spéciales définies dans le plan d'aménagement général. La zone de risques d'éboulement miniers est marquée de la surimpression «M ».

### **Art. 35. Zone de bruit**

La zone de bruit comprend toutes les parties du territoire communal affectées par des nuisances phoniques importantes résultant du trafic routier ou ferroviaire ainsi que d'activités économiques. Cette zone est soumise à des servitudes spéciales à définir sur la base du plan d'action au niveau national et seront précisées dans le règlement des bâtisses, des voies publiques et des sites.

## **Chapitre 4 Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques**

---

### **Art. 36. Dispositions générales**

Les dispositions légales et réglementaires découlant de la législation concernant l'aménagement général du territoire, la protection de la nature et des ressources naturelles, la protection des sites et monuments nationaux, les réseaux d'infrastructures de transport national et la gestion de l'eau sont repris dans la partie graphique et la partie écrite du plan d'aménagement général.

- Aménagement du territoire:  
*loi modifiée du 30 juillet 2013 concernant l'aménagement du territoire*  
on distingue les  
→ «Zone industrielle à caractère national "Haneboesch" à Differdange / Sanem»  
Règlement grand-ducal du 8 avril 1988 déclarant obligatoire le plan d'aménagement partiel portant création de la zone industrielle à caractère national Haneboesch à Differdange/Sanem
- Aménagement communal:  
*loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain*  
→ Sur l'ensemble du territoire communal, toute réalisation, transformation, changement du mode d'affectation, ou démolition d'une construction, ainsi que les travaux de remblais et de déblais sont soumis à l'autorisation du bourgmestre (art 37 1).

- Protection de la nature et des ressources naturelles :  
*loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles*  
on distingue les
  - Zone protégée d'intérêt communautaire – Réseau Natura 2000, Zones habitats
    - «Differdange Est - Prenzeberg / Anciennes mines et Carrières» (LU0001028)
    - «Sanem - Groussebesch / Schouweiler - Bitchenheck» (LU0001027)
    - «Massif forestier du Aesing» (LU0001075)
  - Zone protégée d'intérêt communautaire – Réseau Natura 2000, Zones de protection oiseaux»
    - «Minière de la région de Differdange - Giele Botter, Tillebiere, Rollesbiere, Ronnebiere, Metzerebiere et Galgebiere» (LU0002008)
    - «Région du Lias moyen» (LU0002017)
  - Zone protégée d'intérêt national – réglementée
    - «Dreckswis» (ZH 85)
  - Zone protégée d'intérêt national – non réglementée
    - «Schouweiler - Bitschenheck» (63)
    - «Kiemerchen / Scheiergronn / Groussebësche» (37)
- Protections des sites et monuments nationaux;  
*loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux*  
on distingue les
  - Immeubles et objets classés monuments nationaux
- Réseaux d'infrastructures de transport national  
*loi du 17 décembre 1859 portant la police du chemin de fer*  
on distingue les
  - Zone non aedificandi de deux mètres le long du chemin de fer (cf art. 5)
  - Zone de dix mètres le long du chemin de fer – nouvelles constructions soumises à l'octroi d'une autorisation gouvernementale (cf article 5)

## Chapitre 5 Indications complémentaire à titre indicatifs

---

### Art. 37. Zones ou espaces repris à titre indicatifs

- Protection de la nature et des ressources naturelles  
*loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles*  
Sont représentés à titre indicatif et non exhaustif :
  - « Art. 17, 20 et 28 » « « biotopes » et « habitats d'espèces protégées » : site de reproduction, aires de repos, terrains de chasse ou corridors de déplacement essentiels d'espèces protégées» soumises aux dispositions des articles 17, 20 et 28 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles
- Protections des sites et monuments nationaux;  
*loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux*  
Sont représentés à titre indicatif:
  - Sites archéologiques :
    - Terrains avec des vestiges archéologiques inscrits à l'inventaire supplémentaire, classés monument national ou en cours de classement, indiqués comme tels sur la partie graphique



- Terrains avec des vestiges archéologiques connus ou indices, à étudier avant altération ou destruction, indiqués comme tels sur la partie graphique du PAG
- Terrains avec potentialité archéologique - englobent le territoire de la commune de Sanem

DRAFT

## **Annexe - Terminologie du degré d'utilisation du sol<sup>1</sup>**

---

### **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.

### **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.

---

<sup>1</sup> Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, tel 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/m<sup>2</sup> ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

**I. Surface hors œuvre**

Est à considérer comme surface hors œuvre, 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 œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du 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 consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès.

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 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

**L. Surface de vente**

La surface de vente représente la surface bâtie, mesurée à l'intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas comprises dans la surface de vente, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux bureaux, aux ateliers de production, aux dépôts de réserve nettement séparés moyennant un cloisonnement en dur.