

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« 39 Rue de l'Industrie » à Sanem



Partie réglementaire

Partie écrite - Partie graphique

Septembre 2019

TABLE DES MATIÈRES

Partie graphique	5
Partie écrite	7
Art. 1. Définition des différents espaces	7
1.1 La délimitation et la contenance des lots ou parcelles	7
1.2 Les fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public	7
Art. 2. Type de construction et mode d’utilisation du sol admissible	7
2.1 Type des constructions.....	7
2.2 Mode d’utilisation du sol admissible	7
Art. 3. Implantation des constructions hors sol et sous-sol.....	7
3.1 Règle générale.....	7
3.1 Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles	8
3.2 Eléments en saillie.....	8
Art. 4. Disposition des constructions	8
4.1 Niveau du rez-de-chaussée et hauteur libre sous plafond	8
4.2 Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol	8
4.3 Les formes des toitures	9
4.4 La couleur et l’emploi des matériaux.....	9
4.5 L’aménagement des dépendances.....	10
Art. 5. les Emplacements de stationnement et accès	10
5.1 Les emplacements de stationnement.....	10
5.2 Les accès.....	10
Art. 6. L’Aménagement des espaces extérieurs privés.....	11
6.1 Prescriptions relatives à l’espace extérieur pouvant être scellé.....	11
6.2 Prescriptions relatives à la zone d’« espace vert privé »	11
6.3 Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées.....	11
Art. 7. Aménagement des espaces extérieurs publics.....	12
7.1 Trottoir	12
7.2 Gestion de l’eau de pluie et eau usée	12



Art. 8. Prescriptions supplémentaires du projet d’aménagement particulier 12

8.1 Les constructions et les éléments naturels à conserver 12

8.1 Constructions à démolir 12

8.2 Dispositions exécutoires 12

Terminologie..... 13

Annexes 19

Le présent projet d’aménagement particulier est élaboré conformément :

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l’aménagement communal et le développement urbain,
- au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d’aménagement particulier « quartier existant » et du plan d’aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d’aménagement général d’une commune (RGD).



PARTIE GRAPHIQUE

La partie écrite du présent PAP est complémentaire et indissociable du plan 20150498U-LP-U001, Indice E, qui constitue la partie graphique.

Les points suivants sont traités dans la partie écrite et graphique du PAP :

- Les fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public communal
- La délimitation et la contenance des lots ou parcelles
- Le mode d'utilisation du sol admissible

- Le degré d'utilisation du sol concernant l'aménagement du domaine privé
- Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles
- Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol
- Aménagement des espaces extérieurs privés
- Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère
- Le nombre d'unités de logement
- Le type des constructions

- Les formes des toitures
- Le modelage du terrain avec indication des tolérances
- Les emplacements de stationnement

- Les typologies et mixité de logements
- L'aménagement des espaces extérieurs privés
- Les accès
- Les constructions et les éléments naturels à conserver
- Les murs et clôtures
- La couleur et l'emploi des matériaux

PARTIE ÉCRITE

Les points non réglés par le présent Plan d’Aménagement Particulier (PAP) sont soumis à la partie écrite du Plan d’Aménagement Général (PAG) et au règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites en vigueur.

ART. 1. DÉFINITION DES DIFFÉRENTS ESPACES

1.1 La délimitation et la contenance des lots ou parcelles

Le périmètre du présent PAP couvre une superficie totale de 18,68 ares.

Servent de fond de plan à la partie graphique de ce PAP :

- Le plan de mesurage n°2769, en date du 05/06/2002, et validé par l’Administration du Cadastre et de la Topographie le 11/05/2006 ;
- Le levé topographique n°06-234-LT-01, élaboré par le bureau GEOTOP S.A., en date du 18 janvier 2007.

1.2 Les fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public

Les fonds destinés à être cédés au domaine public représentent une superficie d’environ 15,93 m², soit environ 0,85 % de la surface brute du PAP. Cette surface à céder correspond à une partie du futur trottoir projeté le long de la Rue de l’Industrie.

ART. 2. TYPE DE CONSTRUCTION ET MODE D’UTILISATION DU SOL ADMISSIBLE

2.1 Type des constructions

Le présent PAP est destiné à la réalisation d’un bâtiment mixte destiné aux logements, aux services et commerces de proximité compatibles avec la fonction de l’habitat, ainsi qu’une maison isolée de type bifamilial.

2.2 Mode d’utilisation du sol admissible

Les surfaces de services et commerces sont à établir uniquement dans le niveau 1S du Bloc A et d’une surface brute de maximum cent cinquante mètres carré (150 m²).

ART. 3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

3.1 Règle générale

En cas de discordance entre les reculs et les dimensions des zones constructibles, ou en cas de



différences dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, les limites et dimensions des emprises constructibles sont à reconsidérer suivant les dimensions effectives des parcelles : les cotes de recul priment sur les cotes de dimensionnement des emprises constructibles.

3.1 Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles

Les reculs avant, latéraux et arrière, ainsi que les distances à observer entre constructions sont repris au cas par cas dans la partie graphique.

3.2 Eléments en saillie

Le projet respecte les prescriptions du règlement sur les bâtisses les voies publiques et les sites en vigueur.

ART. 4. DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS

4.1 Niveau du rez-de-chaussée et hauteur libre sous plafond

Niveau du rez-de-chaussée

Le niveau de rez-de-chaussée peut dépasser le niveau de référence de la voirie desservante de maximum un mètre et soixante centimètres (1,60 m).

Le niveau de référence est le niveau de l'axe de la voirie desservante perpendiculairement au bâtiment et mesuré au milieu de la façade.

La voirie desservante du Bloc A est la Rue de Niederkorn.

La voirie desservante du Bloc B est la Rue de l'Industrie.

Hauteur libre sous plafond

Les hauteurs libres sous plafond respectent les prescriptions du règlement sur les bâtisses les voies publiques et les sites en vigueur.

4.2 Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

Le niveau en sous-sol couvert de la surface « espace vert privé » doit être recouvert de terre végétale, d'une épaisseur de minimum trente centimètres (0,30 m).

Des cours anglaises peuvent être aménagées dans l'espace vert privé, avec une profondeur de maximum cinquante centimètres (0,50 m) et sur une longueur de maximum quarante-sept mètres (47 m), comme indiqué en partie graphique.



4.3 Les formes des toitures

Les toitures du niveau 1R sont à traiter en toiture végétalisée et sont à traiter de manière extensive avec des plantes de type herbacé ou succulent.

L'étage en retrait peut couvrir de maximum 70 % de la surface du dernier niveau plein. Les espaces couverts par des auvents ou abris peuvent être augmentés de quinze pour cent (15 %) de plus que l'étage en retrait.

Les retraits doivent avoir un recul de minimum deux mètres (2 m) par rapport au plan de la façade avant et arrière.

Les retraits peuvent être aménagés en toiture-terrasse.

Le garde-corps de la toiture terrasse doit être de style léger et peut dépasser la hauteur de l'acrotère du dernier niveau plein, tout en se situant à l'arrière de l'acrotère et d'une hauteur de maximum d'un mètre et vingt centimètres (1,20 m).

Aucune saillie n'est autorisée, ni sur l'acrotère, ni sur le plan de façade. Une toiture-terrasse en limite doit avoir obligatoirement une séparation légère (pare-vues) sur la limite latérale de la propriété d'une hauteur de minimum un mètre et quatre-vingt centimètres (1,80 m).

Superstructures ponctuelles

Toutes les installations techniques situées en toiture sont à intégrer à l'intérieur du gabarit constructible.

Panneaux solaires

L'installation de capteurs solaires est soumise à l'autorisation du bourgmestre et peut être soumise à certaines conditions esthétiques.

Les panneaux solaires ont un recul de minimum un mètre (1 m) par rapport aux plans de façades, ne peuvent dépasser une hauteur totale d'un mètre (1 m) par rapport au niveau fini de la toiture et doivent respecter une pente de maximum trente-cinq degrés (35°).

Les panneaux solaires installés sur le plan de la façade ne peuvent couvrir plus que la moitié de la surface de la façade concernée et ne peuvent dépasser le niveau fini de la façade de 20 centimètres (20 cm).

4.4 La couleur et l'emploi des matériaux

Pour l'ensemble des constructions, les façades peuvent être réalisées avec des enduits, matériaux et couleurs traditionnels pour la région, la pierre, le métal ou des panneaux composites. L'utilisation de



matériaux brillants est interdite. Le bois est accepté sous condition de ne pas imiter un style dit « chalet » ou similaire.

Les façades latérales et postérieures des constructions sont à traiter et à entretenir avec le même soin que les façades principales.

4.5 L'aménagement des dépendances

Une dépendance pour crèche d'une superficie de maximum seize mètres carrés (16m²), accolé au Bloc A, est autorisée.

ART. 5. LES EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT ET ACCÈS

5.1 Les emplacements de stationnement

Les emplacements de stationnement sont à aménager sur fonds privés, dans un parking souterrain.

Le nombre minimum d'emplacements de stationnement suivant est à prendre en compte dans le présent projet :

- Deux (2) emplacements de stationnement par unité de logement ;
- Un (1) emplacement par tranche de 40m² bruts de surface d'étage pour les bureaux, administrations, commerces, cafés et restaurants, avec un minimum de 3 emplacements.

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.

La largeur d'une place de stationnement est de minimum deux mètres et cinquante centimètres (2,50 m) et une profondeur de minimum cinq mètres (5 m). Une aire de manœuvre de six mètres (6 m) est à prévoir.

Trois (3) emplacements de stationnement de type « *kiss and go* » pour la future crèche sont à prévoir dans le terrain privé. Ces emplacements sont à réaliser en matériaux perméables.

5.2 Les accès

L'accès au garage souterrain doit être réalisé suivant les règles de l'art et doit garantir un accès facile. Il doit tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique. La pente d'accès doit être aménagée afin que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique. La rampe d'accès au parking souterrain doit respecter une inclinaison de maximum quinze pour cent (15 %).

ART. 6. L'AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS

6.1 Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé

Les espaces extérieurs pouvant être scellés et qui ne sont pas scellés dans le cadre de l'autorisation de bâtir sont à traiter comme des espaces verts privés.

6.2 Prescriptions relatives à la zone d'« espace vert privé »

Afin de garantir une intégration paysagère de qualité par rapport à l'espace bâti environnant, les principes suivants, concernant l'espace vert privé du site, sont à respecter :

- Utiliser des plantations indigènes adaptées au site ;
- Prévoir une mesure d'intégration spécifique pour plantations en limite Ouest de propriété.
Elle peut être aménagée de plantations de type haies ou arbustes

Des chemins piétons peuvent être aménagés sur les zones d'espace vert privé.

6.3 Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées

☐ Déblais et remblais

Un remblai de terre de maximum un mètre et cinquante centimètres (1,50 m) au-dessus, ou un déblai de maximum un mètre et cinquante centimètres (1,50 m) est autorisé, à l'exception du niveau en sous-sol.

Les matériaux utilisés pour les travaux de remblais de terrains ne peuvent contenir ni des matières organiques, ni d'autres matières putrescibles. Toutes les modifications apportées au niveau naturel du terrain à bâtir sont sujettes à autorisation et doivent être indiquées dans les plans de construction.

☐ Le modelage du terrain

Les courbes de niveaux projetées peuvent être exécutées avec une tolérance de plus ou moins vingt-cinq centimètres (25 cm). Les courbes de niveaux projetées sont représentées à titre indicatif dans la partie graphique. Les niveaux des aménagements finis seront fixés dans le cadre des autorisations de bâtir.

☐ Les murs et clôtures

Les espaces libres entre les alignements de façade et les alignements de la voie peuvent être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à un mètre (1 m), par des haies vivantes ou des grillages. La hauteur moyenne totale de ces clôtures ne peut dépasser deux mètres (2 m).

Les limites de propriété latérales et postérieures peuvent être clôturées par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne égale ou inférieure à un mètre (1 m), par des haies vives ou par des grillages transparents et ouverts de minimum quatre-vingt-cinq pourcents (85 %). La hauteur totale de ces clôtures ne peut dépasser deux mètres (2 m). La hauteur de ces haies vives implantées sur la limite de parcelle est de maximum deux mètres (2 m).

ART. 7. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PUBLICS

7.1 Trottoir

Le trottoir situé le long de la Rue de l’Industrie est à réaménager dans le cadre du futur accès carrossable.

7.2 Gestion de l’eau de pluie et eau usée

Les eaux pluviales recueillies depuis le terrain privé sont à collecter par un système séparatif et à déverser dans une conduite d’eau pluviale projetée dans la Rue de l’Industrie.

Les eaux usées sont à déverser dans la canalisation d’eaux mixtes existantes de la Rue de l’Industrie.

ART. 8. PRESCRIPTIONS SUPPLÉMENTAIRES DU PROJET D’AMÉNAGEMENT PARTICULIER

8.1 Les constructions et les éléments naturels à conserver

Il n’y a pas d’éléments naturels à conserver sur le site concerné par le présent PAP.

8.1 Constructions à démolir

L’immeuble d’habitation existant est à démolir et est repris dans la partie graphique du PAP.

8.2 Dispositions exécutoires

Les encoches nécessaires pour les armoires de branchement seront à céder au domaine public et ne sont actuellement pas repris dans le calcul de cession, qui est à préciser dans le dossier d’exécution.

L’autorisation de bâtir devra se conformer au règlement sur les bâtisses en vigueur, lors de l’élaboration du dossier.

TERMINOLOGIE

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 »

Annexe II : 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 faitage 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.

Hauteur à l'acrotère

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction 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 l'acrotère 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.

Hauteur du socle

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, 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.

Annexe du règlement Grand-Ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune

Annexe II : Terminologie du degré d'utilisation du sol

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.

ANNEXES

- ❑ **Documents fournis par l'administration du cadastre et de la topographie et par les bureaux de géomètres officiels**
 - Extrait du plan topographique, échelle 1 : 5000
 - Extrait du plan cadastral, échelle 1 : 2 500
 - Tableau du relevé parcellaire
 - Mesurage officiel

- ❑ **Annexes concernant la situation de droit – commune de Sanem**
 - Copie (extrait) de la partie graphique du plan d'aménagement général (PAG) en vigueur et sa légende
 - Copie (extrait) de la partie écrite du PAG en vigueur
 - Copie (extrait) du règlement des bâtisses en vigueur
 - Copie (extrait) du règlement sur l'urbanisme et l'esthétique
 - Copie (extrait) de la partie écrite du projet de PAG
 - Copie (extrait) de la partie graphique du projet de PAG et sa légende
 - Copie (extrait) du schéma directeur

- ❑ **Justificatifs de la personne morale l'habitant à réaliser un PAP sur les terrains concernés**

- ❑ **Certificat OAI**

- ❑ **Concept d'assainissement**

- ❑ **Plan de mesurage topographique**

- ❑ **Version numérique de la partie graphique**