

# PAP « ZONE D'ACTIVITÉS AESSEN » À SANEM / SOLEUVRE

SCHROEDER & ASSOCIÉS

PARTIE ÉCRITE RÉGLEMENTAIRE

Modifications suite à l'avis de la Cellule d'évaluation  
ministérielle en date du 29/10/21 réf. 19201/39C

**Réf. Communal:** PAP-NQ 2021-06

**Réf. Ministre:** 19201/39C

Document modifié suite à l'avis de la cellule d'évaluation  
du 21/10/2021 et approuvé par le Conseil communal, en  
date du 25/03/2022.



> 15/341  
MIHA/YABO/cogl  
17/02/2022

### Maitre d'ouvrage du PAP

Administration Communale de Sanem  
60, Rue de la Poste  
L-4477 Belvaux  
Tél : + 352 59 30 75 - 1



### Élaboration du dossier PAP et coordination du projet

Schroeder & Associés  
Ingénieurs-Conseils  
13, Rue de l'Innovation  
L-1896 Kockelscheuer  
Tél : + 352 44 31 31 - 1



### Bureau d'études - Infrastructures

Schroeder & Associés  
Ingénieurs-Conseils  
13, Rue de l'Innovation  
L-1896 Kockelscheuer  
Tél : + 352 44 31 31 - 1



### Bureau d'études - Environnement

Oeko-Bureau S.à.r.l.  
3, Place des Bruyères  
L-37174 Rumelange  
Tél. : + 352 56 20 20 - 1



### Bureau d'études - Remembrement

KNEIP Ingénieurs-Conseils S.à.r.l.  
98, Rue du Grünwald  
L-1912 Luxembourg  
Tél. : + 352 48 44 08



## TABLE DES MATIÈRES

<b>1. GÉNÉRALITÉS</b>	<b>4</b>
> 1.1. Objet du projet d'aménagement particulier	4
> 1.2. Définitions relatives aux documents graphiques	4
> 1.3. Délimitation et contenance du PAP	4
> 1.4. Dispositions transitoires	5
<b>2. FONDS NÉCESSAIRES A LA VIABILISATION DU PROJET ET DESTINÉS A ETRE CÉDÉS AU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL</b>	<b>6</b>
> 2.1. Espaces verts publics	6
> 2.2. Voies de circulation et emplacements de stationnement	7
> 2.3. Evacuation des eaux pluviales	7
> 2.4. Modelage du terrain	7
<b>3. MODE ET DEGRE D'UTILISATION DU SOL PAR LOT / ÎLOT</b>	<b>8</b>
> 3.1. Fonctions admissibles	8
> 3.2. Limites des surfaces constructibles et leurs reculs par rapport aux limites des lots / îlots	8
> 3.3. Nombres de niveaux hors sol et sous-sol	9
> 3.4. Hauteur des constructions	9
> 3.5. Forme des toitures	9
> 3.6. Superstructures et installations techniques	9
> 3.7. Modelage du terrain avec indication des tolérances	10
> 3.8. Accès aux lots	10
> 3.9. Mobilité et Emplacements de stationnements	11
> 3.10. Aménagement des espaces extérieurs privés	13
> 3.11. Servitudes	14
> 3.12. Evacuation des eaux pluviales	16
> 3.13. Clôtures	16
> 3.14. Emploi des matériaux	17
> 3.15. Mesures de prévention incendie	18

---

## PAP « ZONE D'ACTIVITÉS AESSEN » À SANEM / SOLEUVRE

### PARTIE ÉCRITE RÉGLEMENTAIRE

---

#### 1. GÉNÉRALITÉS

---

##### 1.1. OBJET DU PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

Le PAP « Zone d'Activités Aessen » a pour objet l'exécution du Plan d'Aménagement Général [PAG] en vigueur de la commune de Sanem. Il précise et complète à ces fins les dispositions réglementaires relatives à la « Zone d'activités économiques communale type 1 / ECO-c1 » concernée en fonction du mode et du degré d'utilisation.

Le présent PAP est établi en référence à la *loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain* et 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 »*. Pour tous les éléments qui ne sont pas couverts par le présent PAP, les dispositions du PAG et le Règlement sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites [RBVS] de la commune de Sanem restent d'application.

---

##### 1.2. DÉFINITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

La présente partie écrite fait référence aux documents suivants constituant la partie graphique :

- Plan n°PG\_15341\_PL\_01 présentant le projet d'aménagement particulier, et les règles d'urbanisme concordantes.
- Plan n°PG\_15341\_CS\_01 présentant les coupes significatives et l'aménagement en profil des lots / îlots privés et du domaine public.

La partie écrite et la partie graphique sont complémentaires et indissociables. Dans le cas de contradiction entre les parties graphique et écrite, la partie écrite prime. Dans la partie graphique, en cas de contradiction entre les documents graphiques, le plan PAP prime par rapport aux coupes significatives du PAP.

---

##### 1.3. DÉLIMITATION ET CONTENANCE DU PAP

Le périmètre du PAP couvre une contenance totale de 159 147 m<sup>2</sup>, renseignée par le mesurage n°3783 daté du 25/08/2020 élaboré par le bureau de géomètre officiel B.C.R. sàrl et constituant le plan de délimitation du présent PAP.

La partie graphique du PAP définit ainsi la délimitation et la contenance des lots / îlots privés projetés ainsi que l'aménagement du domaine public en projet.

#### **1.4. DISPOSITIONS TRANSITOIRES**

Les activités, services et entreprises existants et autorisés dans un cadre légal antérieur à l'entrée en vigueur du présent PAP et dont l'affectation n'est plus autorisable dans la présente zone d'activités, peuvent poursuivre leurs activités. Dans ce cas, et uniquement dans ce cas, des travaux de transformations mineures, de conservation et d'entretien des constructions et aménagements existants sont autorisables. A cet effet, des transformations pour assainissement énergétique sont autorisables.

Les unités de logement existantes, notamment les maisons unifamiliales, autorisées dans un cadre légal antérieur à l'entrée en vigueur du présent PAP et dont l'affectation n'est plus autorisable dans la présente zone d'activités, peuvent être entretenues, modifiées et transformées. En cas de modifications et/ou de transformations des unités de logement existantes, les prescriptions suivantes sont à respecter :

- la profondeur maximale de la construction principale d'habitation est de 12,00 mètres, sauf au rez-de-chaussée où elle peut être de 15,00 mètres ;
- la largeur de la construction est de 10,00 mètres au maximum ;
- le recul postérieur est de 9,00 mètres au minimum ;
- le recul latéral est de 3,00 mètres au minimum ;
- la construction a deux niveaux pleins habitables au maximum, le rez-de-chaussée comptant pour un niveau plein ;
- dans les combles, un seul niveau peut être aménagé et utilisé de façon permanente pour l'habitat ;
- la hauteur à la corniche et/ou à l'acrotère est de 7,50 mètres au maximum ;
- la hauteur mesurée entre la corniche et la faîtière est égal ou inférieur à 5,00 mètres ;
- la hauteur de la construction principale doit être mesurée à partir de l'axe de la voie de desserte ;
- un seul garage ou carport est autorisé, d'une surface de 20 m<sup>2</sup> au maximum ;
- toute transformation pour assainissement énergétique est permise.

Pour tous les éléments non couverts par les prescriptions dimensionnelles précitées, les dispositions de la partie écrite du PAP Quartier Existant en vigueur restent d'application.

En cas de sinistre des bâtiments existants et autorisés dans un cadre légal antérieur à l'entrée en vigueur du présent PAP, les vestiges peuvent être démolis et ces bâtiments peuvent être reconstruits à l'identique au niveau du volume, des dimensions extérieures et de la typologie de logement.

Toute modification et/ou transformation des constructions existantes est soumise à une autorisation de bâtir auprès de l'autorité communale.

---

## 2. FONDS NÉCESSAIRES A LA VIABILISATION DU PROJET ET DESTINÉS A ETRE CÉDÉS AU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL

Les surfaces à céder au domaine public communal correspondent à 4,0428 hectares, soit 25,40 % de la surface totale du projet.

---

### 2.1. ESPACES VERTS PUBLICS

#### Constructions autorisées

Dans les espaces verts publics, seules les constructions en rapport direct avec la destination de la zone sont admises, tels que les aménagements d'agrément et les ouvrages de rétentions pour les eaux pluviales. Des réseaux et ouvrages techniques enterrés, ainsi que des locaux et équipements techniques (pour les gestionnaires des réseaux) y sont également autorisés.

Des zones de stationnement pour véhicules automobiles ainsi que des chemins piétonniers supplémentaires à ceux figurant sur la partie graphique du PAP peuvent être aménagés dans les espaces verts publics.

#### Espaces verts

Dans les espaces verts publics, les matériaux perméables sont à privilégier.

Les plantations projetées, telles que définies en partie graphique du PAP, imposent la présence d'arbres à moyennes ou hautes tiges et d'essences indigènes, conformément à l'annexe I du présent règlement.

#### Ilots végétaux

Des surfaces végétalisées 'ouvertes' sont à aménager en pied de plantations, par le biais d'ensemencements réalisés avec des mélanges de semences de prairies indigènes et un entretien extensif du milieu.

Des arbres à moyenne ou haute-tige sont à planter sur tous les îlots végétaux des voies publiques, conformément à la partie graphique du PAP.

Préférentiellement, une essence indigène par voie publique est à définir (cf. annexe I du présent règlement).

La position exacte des plantations telle que reprise dans la partie graphique pourra être adaptée lors de l'exécution du PAP et suivant l'agencement définitif des arbres à moyenne ou haute-tige résultant de la disposition modulaire des lots et des différents accès aux lots / îlots projetés qui en découle.

---

## **2.2. VOIES DE CIRCULATION ET EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT**

Les matériaux de revêtement pour les voies de circulation et les emplacements de stationnement publics sont à définir conformément à leur fonction :

- voie de circulation motorisée : matériau imperméable autorisée ;
- voie de circulation piétonne / cyclable : matériau perméable à privilégier ;
- emplacements de stationnement : matériau perméable à privilégier, de préférence de type pavés ou dalles à engazonner, pavés écologiques ou revêtement stabilisé.

Des bornes de recharge électrique ainsi que des emplacements pour vélos peuvent être aménagés dans les espaces dédiés au stationnement et/ou dans les espaces verts publics.

---

## **2.3. EVACUATION DES EAUX PLUVIALES**

Conformément aux prescriptions de l'Administration de la Gestion de l'Eau, l'ensemble des surfaces du PAP est à assainir en réseau séparatif, c'est-à-dire avec un système de rétention des eaux pluviales distinct du système d'évacuation des eaux usées du PAP. À cet effet, le projet d'exécution du présent PAP définira précisément les dimensions des ouvrages de rétention, les détails techniques pour le raccordement des canalisations, et les modalités pour l'assainissement et la gestion des eaux du PAP, sur base des prescriptions de l'Administration de la Gestion de l'Eau.

Les surfaces définies dans la partie graphique du PAP en tant que « rétention à ciel ouvert pour eaux pluviales » sont des emprises maximales où les bassins de rétention peuvent être implantés. Ces rétentions à ciel ouvert peuvent être complétées par un ou des ouvrages de rétention enterrés, conformément aux prescriptions de l'Administration de la Gestion de l'Eau.

---

## **2.4. MODELAGE DU TERRAIN**

Suivant les conditions techniques d'exécution du projet, l'altimétrie des courbes de niveau du terrain remodelé, telles que définies en partie graphique du PAP, peut accuser une certaine tolérance. Le remodelage du terrain doit toujours éviter une trop forte dénaturation du terrain existant et limiter les dénivelés, afin de garantir une viabilisation optimale et non contraignante du site.

---

### 3. MODE ET DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL PAR LOT / ÎLOT

Le degré d'utilisation du sol par lot / îlot est fixé dans les tableaux de représentation schématique définis dans la partie graphique du PAP.

---

#### 3.1. FONCTIONS ADMISSIBLES

Le présent PAP est destiné à l'aménagement et au développement de la Zone d'Activités Aessen, conformément aux activités et affectations permises par le PAG.

En outre, les activités et affectations suivantes sont également permises :

- une seule structure d'accueil pour enfants (crèche), est autorisée sur l'ensemble du PAP et à prévoir préférablement sur un lot adjacent à l'espace vert public central ;
- des activités et installations de loisirs et de détente.

L'implantation d'une seule station-service sur l'ensemble du PAP est autorisée sur l'îlot 08.

L'implantation d'un ou plusieurs parking(s) commun(s) à étages (parking-silo) est autorisée sur domaine privé.

Des stations de recharge électrique de véhicules sont également autorisées sur domaine privé.

---

#### 3.2. LIMITES DES SURFACES CONSTRUCTIBLES ET LEURS RECLUS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES LOTS / ÎLOTS

Les constructions sont à implanter à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé délimitées dans la partie graphique du PAP.

En cas de discordance entre les reclus 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 côtes de recul priment sur les côtes de dimensionnement des emprises constructibles.

##### Distances entre les constructions d'un même lot / îlot

Sous réserve d'un aménagement bâti harmonieux, plusieurs constructions sont autorisées au sein d'un même lot / îlot compte-tenu des surfaces constructibles maximales autorisées par lot / îlot, sous condition de respecter entre chaque construction :

- une distance minimale de 4,00 mètres ;
- les normes de sécurité en vigueur ;
- les prescriptions de prévention-incendie en vigueur, respectivement l'avis du Corps Grand-Ducal d'Incendie et de Secours (CGDIS) (cf. art. 3.15 Mesures de prévention incendie du présent document).



---

### **3.3. NOMBRES DE NIVEAUX HORS SOL ET SOUS-SOL**

L'implantation des constructions, des niveaux hors sol et sous-sol, doit toujours éviter une trop forte dénaturation du terrain existant et limiter les dénivelés, afin de garantir une intégration optimale et non contraignante sur le lot privé. A cet effet, des décrochements entre des constructions contiguës sont autorisés.

Le niveau défini en retrait pourra être aménagé sur une surface correspondant à 60% maximum de la surface du dernier niveau plein, avec un retrait minimal de 2,00 mètres mesuré à l'aplomb de toutes les façades.

Lorsque la délimitation du niveau en sous-sol n'est pas visible sur la partie graphique, elle correspond au maximum à la délimitation des surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé.

---

### **3.4. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Dans le cas où une construction présente plusieurs volumes, un niveau de référence par volume est à définir à l'intersection perpendiculaire entre l'axe du volume et l'axe de la voie desservante. La hauteur de chaque volume bâti est mesurée par rapport au niveau de référence correspondant et ne peut dépasser la hauteur maximale autorisée.

---

### **3.5. FORME DES TOITURES**

Les toitures plates peuvent être aménagées en terrasses et/ou végétalisées ou recouvertes de matériaux drainants. En cas de toiture-terrasse accessible, des dispositifs de garde-corps sont autorisés sur le pourtour de la terrasse, au-dessus de la hauteur maximale des constructions.

Un minimum de 30% de la surface totale des toitures doit être végétalisée (toiture verte extensive ou intensive).

---

### **3.6. SUPERSTRUCTURES ET INSTALLATIONS TECHNIQUES**

Les superstructures sont destinées exclusivement aux installations techniques des bâtiments, et doivent s'harmoniser et s'intégrer par leur conception, leur forme, leurs matériaux et leurs couleurs aux volumes principaux des bâtiments sur lesquels elles se greffent.

A l'exception des cages d'ascenseur, des conduites de chaudières et cheminées, les superstructures doivent s'établir :

- sur une surface représentant au maximum 20 % de la surface de toiture ;
- sur un retrait minimum de 3,00 mètres de toutes les façades du dernier niveau construit ;
- sur une hauteur maximale de 3,00 mètres mesurée depuis le niveau fini de la toiture.

Des équipements de production d'énergies renouvelables (ex. : panneaux solaires thermiques et/ou photovoltaïques, capteurs solaires) sont autorisés, sous condition de respecter :

- un retrait minimum de 1,00 mètre par rapport aux plans de façades ;
- une hauteur maximale de 1,00 mètre mesurée depuis le niveau fini de la toiture ;
- une pente maximale de 35° pour les panneaux solaires aménagés sur toiture plate.

---

### 3.7. MODELAGE DU TERRAIN AVEC INDICATION DES TOLÉRANCES

Suivant les conditions techniques d'exécution du projet, l'altimétrie des courbes de niveau du terrain remodelé, telles que définies en partie graphique du PAP, peut accuser une tolérance respectivement un ajustement d'une hauteur maximale de 1,00 mètre vers le haut ou vers le bas par rapport aux côtes d'altitude renseignées dans la partie graphique du PAP. Le remodelage du terrain doit toujours éviter une trop forte dénaturation du terrain existant et limiter les dénivelés, afin de garantir une viabilisation optimale et non contraignante du site.

---

### 3.8. ACCÈS AUX LOTS

#### Accès carrossables

Deux accès carrossables maximum sont autorisés par lot / îlot :

- avec une largeur maximale de 6,00 mètres par accès ;
- avec une largeur maximale de 10,00 mètres en cas d'accès carrossable unique.

Les îlots de verdure et de plantations, tels que prévus dans le domaine public, ne peuvent en aucun cas être supprimés pour les besoins d'un accès carrossable.

Les accès / sorties carrossables des constructions souterraines ne constituent pas des accès / sorties des lots / îlots privés et sont à aménager indépendamment de ces derniers, à l'intérieur des lots / îlots.

L'aménagement de nouveaux accès carrossables depuis le CR 110 vers les lots / îlots privés est interdit.

#### Accès piétonniers / cyclables

L'aménagement d'accès piétonniers / cyclables est autorisé pour tous les lots / îlots.

Les îlots 08, 10 à 12, 17, 19 et 20 peuvent bénéficier d'un accès piétonnier / cyclable depuis l'espace vert public central.

L'aménagement de nouveaux accès piétonniers / cyclables depuis le CR 110 vers les lots / îlots privés est interdit.

Les accès carrossables, piétonniers et cyclables doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique et n'apporter ni gêne ni perturbation. Les accès doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur le domaine public.

---

### 3.9. MOBILITÉ ET EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENTS

#### Mobilité

Pour chaque lot / îlot privé, toutes les possibilités de mobilité active et partagée doivent être prises en considération et sont à favoriser.

A cet effet, un « Plan Mobilité Entreprise », sur base du « Plan Mobilité Zone d'Activités » élaboré par l'Administration Communale, doit être joint à toute demande d'autorisation de bâtir.

#### Emplacements de stationnements

Les emplacements de stationnement privés sont à aménager sur le même lot / îlot privé que les constructions auxquelles elles se rapportent, en dehors des espaces de circulation. L'aménagement d'emplacements de stationnement dans l'emprise d'une construction souterraine est autorisé.

Certains emplacements de stationnement peuvent également être regroupés et aménagés hors du lot / îlot privé, à l'intérieur d'un parking commun à étages de type parking silo dont l'implantation est permise au sein du PAP. Ce regroupement d'emplacements de stationnement privés au sein d'un parking commun est possible pour tous les lots / îlots privés et constructions concernées par le présent PAP, et doit faire l'objet d'une concertation préalable avec l'Administration Communale.

Tous les emplacements de stationnement pour lot / îlot privé sont à figurer dans le dossier d'autorisation de bâtir.

#### Valeurs minimales requises

Le nombre d'emplacements de stationnement privés est à définir en fonction du type d'activités, en respectant les valeurs minimales suivantes :

- 1 emplacement par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface construite brute pour les halls de stockage ;
- 1 emplacement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface construite brute pour les bureaux, services, commerces, cafés et restaurants, avec un minimum de 3 emplacements ;
- 1 emplacement par tranche de 75 m<sup>2</sup> de surface construite brute ou un emplacement par tranche de 5 salariés pour les établissements artisanaux ;
- 1 emplacement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface construite brute pour la crèche / structure d'accueil pour enfants ;
- 1 emplacement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface d'étage construite brute pour la station-service (îlot 08) et les garages de réparation, avec un minimum de 3 emplacements par installation.

Le nombre résultant est à arrondir vers le haut.

Un nombre suffisant d'emplacements de stationnement est à prévoir tant pour leurs visiteurs que pour les utilisateurs / employés, en fonction des activités des entreprises. En outre, les établissements commerciaux, de services, de bureaux et artisanaux devront en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour les véhicules utilitaires, compte-tenu des activités des entreprises.

Les surfaces destinées au stockage et/ou à la présentation de véhicules automobiles à vendre, à louer ou à réparer ne sont pas à comptabiliser dans le calcul des emplacements de stationnement.

#### Revêtements

Les emplacements de stationnement privés aménagés à l'extérieur des constructions sont à réaliser en surfaces perméables, en veillant à une intégration harmonieuse. Seuls les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite et les emplacements réservés aux véhicules de type poids lourds et/ou à 2 essieux minimum, peuvent être réalisés en surfaces imperméables.

#### Emplacements pour vélos

Le nombre d'emplacements pour vélos doit respecter, pour chaque lot / îlot, les valeurs minimales suivantes :

- 1 emplacement par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface construite brute pour les bureaux, services, cafés et restaurants, avec un supplément de 1 emplacement par 50 m<sup>2</sup> de surface construite brute pour des activités générant un taux de visiteurs élevé (exemple : activité de commerce de détails, de services commerciaux, de bureaux, établissements de restauration, structure d'accueil pour enfants) ;
- 1 emplacement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface construite brute pour les établissements artisanaux ;
- 1 emplacement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface construite brute pour la structure d'accueil pour enfants (crèche).

Le nombre résultant est à arrondir vers le haut.

### 3.10. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS

#### Espaces extérieurs pouvant être scellés

Les espaces extérieurs peuvent être scellés dans le respect de la surface maximale du scellement du sol autorisée, telle qu'indiquée dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot / îlot dans la partie graphique du PAP. Ces espaces scellés sont à réduire au minimum et l'usage de revêtement en matériaux perméables est à privilégier.

Ces espaces extérieurs sont principalement destinés :

- aux accès carrossables, piétonniers et cyclables des lots et des bâtiments ;
- aux emplacements de stationnement ;
- aux aires de manœuvres, de circulation et de livraison ;
- aux aires de dépôt et/ou de stockage (sous respect des conditions citées ci-après) ;
- aux terrasses des bâtiments.

Toute installation provisoire (exemple : conteneur) est proscrite au sein des espaces extérieurs privés.

Des bornes de recharge pour véhicules électriques et/ou des pompes à carburant / à gaz peuvent être autorisées au sein de ces espaces extérieurs privés, pour les besoins propres des activités des entreprises.

Les affectations des espaces extérieurs privés et leurs revêtements sont à indiquer dans le dossier de demande d'autorisation de bâtir.

Les surfaces non scellées sont à traiter en tant qu'espaces verts privés et à entretenir avec soin.

#### Dépôts / stockage

La mise en dépôt ou de stockage de matériaux à ciel ouvert est autorisée sous respect des conditions suivantes :

- les aires de dépôts / stockage autorisées sont complémentaires à l'activité principale de l'entreprise (ex. : matériaux de construction pour une entreprise du bâtiment) ;
- les aires de dépôts / stockage sont interdites dans les marges de reculs avant des lots / îlots ;
- les aires de dépôts / stockage sont à réduire au minimum et à aménager prioritairement hors de portée de vue du domaine public ;
- les aires de dépôts / stockage ne doivent causer aucune gêne aux entreprises voisines ;
- les aires de dépôts / stockage sont à clôturer, avec aménagement sur le pourtour d'un rideau végétal d'une hauteur de 2,00 mètres au minimum ;
- tout accès à ces aires de dépôts / stockage directement depuis le domaine public est interdite ;
- un revêtement imperméable est imposé en cas de risque de pollution des sols ou de contamination des eaux souterraines.

### Espaces verts et plantations

Un minimum de 10% de la surface totale du lot / îlot est à planter ou à ensemercer, compte-non tenu des toitures végétales et des surfaces carrossables de type pavés / dalles à engazonner.

Hormis les emprises nécessaires pour les accès carrossables, piétonniers et cyclables, les espaces verts sont à aménager en périphérie du lot / îlot privé sur une profondeur minimale de 2,00 mètres, et doivent obligatoirement être pourvus de plantations : un minimum de 2 arbres à haute-tige et un minimum de 30 arbustes sont à planter par tranche de 100m<sup>2</sup> d'espaces verts privés.

Seules les espèces et essences indigènes sont autorisées pour les plantations d'arbres, de haies, d'arbustes, et les engazonnements, conformément à l'annexe I du présent règlement. L'entretien de toute surface plantée et/ou engazonnée est de type extensif.

Les espaces verts privés ne peuvent pas être utilisés comme emplacements de stationnement ni comme aire / zone de stockage. L'utilisation des bâches en matière de plastique ou d'autres matériaux de type industriels, pour la suppression des « mauvaises » herbes et la stabilisation des pentes, n'est pas autorisée.

La création d'une aire de pause avec traitement végétal qualitatif, pour les utilisateurs / employés, est recommandée.

Dans le cadre d'une structure d'accueil pour enfants (crèche), les plantations des espaces verts privés sont à adapter afin d'éviter tout risque de blessures et/ou d'intoxication des enfants.

Les aménagements extérieurs et les travaux de plantation sont à réaliser avant la mise en exploitation des lots privés.

---

## **3.11. SERVITUDES**

### Servitude de passage

La servitude de passage, telle que précisée pour l'îlot 17 de la partie graphique du PAP, doit assurer le raccordement des réseaux de canalisation entre la voirie et la zone de rétention publique.

### Servitudes écologiques

Deux zones de servitudes écologiques sont définies sur des espaces verts privés, conformément à l'emprise définie par la partie graphique du PAP.

### Îlots 01, 03 à 06 et lots 02 et 07

La servitude écologique impose l'aménagement d'un écran végétal permettant d'assurer, sur la limite ouest du PAP, une transition végétale entre les constructions projetées et la voirie du CR 110.

Dans cette zone de servitude, les éléments végétaux suivants sont à planter et à ensemercer :

- plantation d'arbres de haute et moyenne-tige ;
- plantation d'une bande arbustive, composée d'arbres de petite taille et d'arbustes ;
- ensemencement d'une bande de prairie de type *Wiesensaum*, composées d'un mélange d'essences indigènes suivant leur exposition.

Ces éléments végétaux sont à prendre en compte dans les 10% minimum d'espaces verts obligatoires à réaliser par lot / îlot privé, et leur entretien est de type extensif.

Les matériaux de clôture non végétalisés doivent accuser un retrait minimal de 2,00 mètres sur la limite séparative arrière établie le long du CR 110.

#### Îlots 18 et 20

La servitude écologique impose l'aménagement d'un écran végétal permettant d'assurer, sur la limite sud-est du PAP, une transition paysagère harmonieuse entre les constructions projetées et les espaces ouverts et bâtis environnants.

Dans cette zone de servitude, les éléments végétaux suivants sont à planter et à ensemercer :

- plantation d'une bande arborée sur une profondeur de +/- 10,00 mètres, définie par 3 rangées d'arbres de haute et moyenne-tige ;
- plantation de deux bandes arbustives sur une profondeur de +/- 5,00 mètres, composées d'arbres de petite taille et d'arbustes ;
- ensemencement de deux bandes de prairies de type *Wiesensaum*, composées d'un mélange d'essences indigènes suivant leur exposition.

Ces éléments végétaux sont à prendre en compte dans les 10% minimum d'espaces verts obligatoires à réaliser par lot / îlot privé, et leur entretien est de type extensif.

Seules les végétations de type indigène sont autorisées, conformément à l'annexe I du présent règlement. Les arbres et arbustes matures existants avant l'entrée en vigueur du présent PAP, sont à maintenir et à intégrer dans la servitude écologique. A cet effet, les prescriptions de plantation et d'ensemencement peuvent être ajustées afin de garantir leur bonne intégration.

L'entretien de tous les éléments végétaux établis dans les servitudes écologiques est de type extensif.

Le stockage de matériaux et/ou le stationnement de véhicules à ciel ouvert y est strictement prohibé.

---

### 3.12. EVACUATION DES EAUX PLUVIALES

Conformément aux prescriptions de l'Administration de la Gestion de l'Eau, l'ensemble des surfaces du PAP est à assainir en réseau séparatif, c'est-à-dire avec un système de rétention des eaux pluviales distinct du système d'évacuation des eaux usées du PAP.

Un système ouvert de collecte des eaux pluviales (ex. : bassin de rétention, caniveau à grille, cunette, rigole ou équivalent) est à aménager sur chaque lot / îlot privé. Une réutilisation sur site des eaux pluviales collectées est à privilégier pour un usage local (ex. : arrosage, nettoyage, bassin d'agrément, installations sanitaires, etc.).

---

### 3.13. CLÔTURES

La hauteur maximale d'une clôture ne peut pas dépasser 2,00 mètres.

Les clôtures d'un lot / îlot privé doivent être adaptées aux usages et impératifs de sécurisation des espaces extérieurs privés. La hauteur, la forme, la couleur et les matériaux employés pour les clôtures doivent s'intégrer dans le cadre bâti du site.

Les clôtures, plantations et murs de soutènement établis aux intersections de voirie ne doivent pas entraver la bonne visibilité de la voie publique et la sécurité de circulation.

#### Clôtures sur les limites séparatives

A l'exception des prescriptions pour l'aménagement des clôtures en limite arrière des Îlots 01, 03 à 06 et des lots 02 et 07 (cf. article 3.11 Servitudes du présent document) les clôtures peuvent être implantées sur les limites arrière et sur les limites latérales des lots / îlots privés, jusqu'à l'alignement des façades principales des bâtiments. A partir de cet alignement, les clôtures pourront venir se rattacher aux bâtiments, parallèlement à l'alignement des façades avant. Au-delà de cet alignement, seuls des éléments végétaux d'essences indigènes, respectivement des plantations et des haies vivaces, sont autorisées sur les limites avant des lots / îlots privés.

Des portails coulissants et/ou battants peuvent être aménagés uniquement sous condition qu'ils soient implantés dans l'alignement des façades principales des bâtiments.

#### Murs de soutènement

Les murs de soutènement sont autorisés compte-tenu des conditions techniques d'exécution du projet et de l'altimétrie des courbes de niveau du terrain remodelé. Tout mur de soutènement doit faire l'objet de prescriptions destinées à assurer son intégration au paysage et à le doter d'une certaine esthétique.



### Matériaux

Les lots / îlots peuvent être délimités par des clôtures, socles, murets, haies vivaces, plantations et/ou grillages.

Les matériaux et la conception de la clôture doivent permettre une transparence d'au moins 85 %.

Les haies vivaces et les plantations doivent être d'espèces et d'essences indigènes, et leur entretien de type extensif.

Ces éléments végétaux sont à prendre en compte dans les 10% d'espaces verts obligatoires à réaliser par lot / îlot privé.

---

## **3.14. EMPLOI DES MATÉRIAUX**

L'architecture des constructions, les matériaux et les teintes mis en œuvre, de même que tout support publicitaire et dispositif d'éclairage extérieur, doivent garantir une certaine harmonie et s'intégrer au contexte bâti environnant.

### Matériaux et teintes

Pour l'ensemble des constructions du PAP, les matériaux préconisés pour les façades sont le verre, l'acier, le bois, les bardages de qualité, les maçonneries apparentes en briques, pierres naturelles, les crépis, les éléments préfabriqués en acier ou en béton de structures diverses. Les façades peuvent également être végétalisées. Les matériaux aux teintes criardes ou au rendu brillant et/ou réfléchissant sont interdits.

L'utilisation de matériaux labellisés et / certifiés est à favoriser. Les matériaux isolants en mousse synthétique servant à l'isolation de l'enveloppe des bâtiments doivent être gonflés sans agents halogénés.

Les différents matériaux sont à indiquer dans le dossier de demande d'autorisation de bâtir. L'Administration Communale se réserve le droit de présentation d'un échantillon du ou des matériaux projetés avant toute mise en œuvre.

### Traitement des façades

Les matériaux de façade devront être choisis de façon à ne pas heurter l'homogénéité de l'ensemble. Un traitement particulier de certains éléments architecturaux (entrées, situations d'angle, liaisons entre bâtiments, etc.) est à proposer, avec une recherche esthétique relative à la structure et aux façades.

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales ; à cet effet, les façades postérieures des constructions des îlots 01, 03 à 06 et des lots 02 et 07, définis le long du CR 110, sont à traiter et à entretenir avec la même qualité architecturale et la même recherche esthétique que les façades principales.

Les matériaux du socle des constructions sont à intégrer à l'aménagement des façades et sont à traiter avec le même soin.

#### Constructions modulaires

Des constructions modulaires sont admises à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé, sous respect du présent règlement concernant notamment l'emploi des matériaux et le traitement des façades.

#### Dispositifs d'éclairages extérieurs

L'éclairage extérieur des installations doit se limiter aux exigences de travail et d'exploitation, et se conformer aux recommandations actualisées du Ministère compétent.

Les dispositifs d'éclairages des bâtiments et des aménagements extérieurs ne sont admis que par des faisceaux lumineux rayonnant exclusivement vers le bas.

Les enseignes lumineuses ne doivent pas nuire à l'environnement bâti et naturel des lieux, par la luminosité et l'éclairage artificiel qu'elles génèrent, et sont à programmer de manière à réduire toute pollution lumineuse.

Les dispositifs d'éclairage sont à préciser dans le dossier de demande d'autorisation de bâtir.

#### Substances polluantes

Toute substance polluante (carburants, huiles, etc.) doit être entreposée dans un ou des conteneurs protégés des intempéries météorologiques et équipés de bacs de rétention afin d'éviter tout écoulement et/ou infiltration dans le sol.

L'emploi de produits chimiques (biocides, fongicides, etc.) pour la protection du bois des façades et des aménagements extérieurs est proscrit.

---

### **3.15. MESURES DE PRÉVENTION INCENDIE**

Toute construction de bâtiment, ouvrage et installation, doit être conforme aux prescriptions de prévention-incendie telles que définies par l'Inspection du Travail et des Mines (ITM), respectivement par le Corps Grand-Ducal d'Incendie et de Secours (CGDIS). A cet effet, toute construction doit faire l'objet d'une demande d'avis auprès du bureau de prévention de la circonscription Sud (CGDIS Zone de Secours SUD) ; une copie de l'avis du CGDIS étant à fournir dans le dossier de demande d'autorisation de bâtir.

Lors de la constitution du dossier relatif à la demande d'autorisation de construire, l'Administration Communale de Sanem, ensemble avec le bureau de prévention de la circonscription Sud, se réserve le droit de réclamer au demandeur une potentielle analyse de risque, auprès d'un bureau d'études agréé.

## **ANNEXE I    LISTE DES PLANTATIONS D'ESPÈCES INDIGÈNES ET LOCALES**

### **Arbres indigènes**

Acer campestre L. / Feld-Ahorn / Érable champêtre  
Acer platanoides L. / Spitzahorn / Érable plane  
Acer pseudoplatanus L. / Bergahorn / Faux platane  
Alnus glutinosa (L.) Gaertn. / Schwarzerle / ulne glutineux  
Betula pendula Roth / Sand-Birke / Bouleau verruqueux  
Betula pubescens (= B. alba) / Moor-Birke / Bouleau pubescent  
Carpinus betulus L. / Hainbuche / Charme  
Fagus sylvatica L. / Rotbuche / Hêtre  
Fraxinus excelsior / Gemeine Esche / Frêne commun  
Fraxinus ornus / Blumen-Esche / Frêne à fleurs  
Malus sylvestris / Holzapfel / Pommier sauvage  
Populus tremula L. / Zitter-Pappel / Tremble  
Prunus avium L. / Süß-Kirsche / Mérisier des oiseleurs  
Prunus mahaleb / Steinweichsel / Faux merisier  
Prunus padus L. / Trauben-Kirsche / Bois puant  
Pyrus pyraeaster / Wildbirne / Poirier sauvage  
Quercus petraea (Matt.) Liebl. / Winter-Eiche / Chêne sessile  
Quercus pubescens Willd. / Flaumeiche / Chêne pubescent  
Quercus robur L. / Sommer-Eiche / Chêne pédonculé  
Salix alba L. / Silber-Weide / Saule blanc  
Salix caprea L. / Bësch-Wëdd, Sal-Weide / Saule marsault  
Salix fragilis L. / Bruch-Weide / Saule fragile  
Sorbus aria / Echte Mehlbeere / Alisier blanc  
Sorbus aucuparia L. / Vogelbeerbaum / Sorbier des oiseleurs  
Sorbus domestica L. / Sperbe / Sorbier domestique  
Sorbus intermedia / Schwedische Mehlbeere / Sorbier intermédiaire  
Sorbus latifolia / Breitblättrige Mehlbeere / Sorbier à larges feuilles  
Sorbus semiincisa  
Sorbus torminalis (L.) Crantz / Elsbeere / Alisier torminal  
Taxus baccata L. / Eibe / If commun  
Tilia cordata Mill. / Winterlinde / Tilleul à petites feuilles  
Tilia platyphyllos / Sommerlinde / Tilleul à grandes feuilles  
Ulmus glabra / Bergulme / Orme de montagne  
Ulmus laevis / Flatterulme / Orme lisse  
Ulmus minor / Feldulme / Orme champêtre

### **Arbustes et haies indigènes**

*Alnus glutinosa* (L.) Gaertn. / Schwarzerle / Aulne glutineux  
*Amelanchier ovalis* / Felsenbirne / Amélanquier commun  
*Berberis vulgaris* / Berberitze / Épine-vinette  
*Buxus sempervirens* / Gewöhnliche Buchsbaum / Buis toujours vert  
*Cornus mas* / Kornelkirsche / Cornouiller mâle  
*Cornus sanguinea* L. / Roter Hartriegel / Cornouiller sanguin  
*Corylus avellana* L. / Haselstrauch / Noisetier  
*Cotoneaster integerrima* / Zwergmispeln / Cotonéaster  
*Crataegus monogyna* Jacq. / Eingrifflicher Weißdorn / Aubépine à un style  
*Crataegus laevigata* / Zweigriffelige Weißdorn / Aubépine à deux styles  
*Cytisus scoparius* / Besenginster / Genêt à balais  
*Daphne mezereum* / Echter Seidelbast / Bois-joli  
*Euonymus europaea* L. / Gemeiner Spindelstrauch / Fusain  
*Frangula alnus* Mill. / Faulbaum / Bourdaine  
*Genista anglica* / Englischer Ginster / Genêt d'Angleterre  
*Genista germanica* / Deutsche Ginster / Genêt d'Allemagne  
*Genista pilosa* / Behaarter Ginster / Genêt poilu  
*Genista tinctoria* / Färber-Ginster / Genêt des teinturiers  
*Hippophae rhamnoides* L. / Gemeiner Sanddorn / Argousier  
*Ilex aquifolium* L. / Stechpalme / Houx  
*Juniperus communis* / Gemeine Wacholder / Genévrier commun  
*Ligustrum vulgare* L. / Liguster / Troène  
*Lonicera caprifolium* / Gartengeißblatt / Chèvrefeuille des jardins  
*Lonicera periclymenum* / Wald-Geißblatt / Chèvrefeuille des bois  
*Lonicera xylosteum* L. / Rote Heckenkirsche / Camérisier  
*Prunus spinosa* L. / Schlehe / Prunellier  
*Rhamnus cathartica* L. / Echter Kreuzdorn / Nerprun purgatif  
*Ribes alpinum* L., *R. nigrum* L. / Johannisbeeren / Groseillers  
*R. tomentella*, *R. tomentosa*, *R. villosa* / Rosen / Rosiers (Églantiers)  
*Salix aurita* L. / Ohr-Weide / Saule à oreillettes  
*Salix caprea* L. / Bësch-Wëdd, Sal-Weide / Saule marsault  
*Salix cinerea* L. / Asch-Weide / Saule cendré  
*Salix purpurea* L. subsp. *lambertiana* / Purpur-Weide / Osier pourpre  
*Salix repens* L. / Kriech-Weide / Saule rampant  
*Salix triandra* L. / Mandel-Weide / Amandier  
*Salix viminalis* L. / Korb-Weide / Saule des vanniers  
*Sambucus nigra* L. / Schwarzer Holunder / Sureau noir  
*Sambucus racemosa* / Roter Holunder / Sureau à grappes  
*Vaccinium vitis-idaea* / Preiselbeere / Airelle rouge  
*Viburnum lantana* L. / Schlinge / Viome lantane  
*Viburnum opulus* L. / Gemeiner Schneeball / Viome obier

**ANNEXE II « TERMINOLOGIE » ISSUE 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 »**

**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 III « TERMINOLOGIE DU DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL » ISSUE DU RÈGLEMENT GRAND-DUCAL  
DU 8 MARS 2017 CONCERNANT LE CONTENU DU PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL D'UNE  
COMMUNE**

**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.

« Les surfaces construites brutes attribuées aux différentes affectations d'un immeuble, telles que commerces, bureaux, logements et logements abordables, sont déterminées en additionnant pour chaque affectation précitée l'ensemble des surfaces construites brutes correspondantes, y compris les murs qui englobent les surfaces attribuées à l'affectation respective.

Sans préjudice de ce qui précède, les surfaces occupées par des murs ou parties de murs, qui servent de séparation entre des surfaces connaissant des affectations distinctes, sont attribuées à part égale aux affectations concernées.

Les parties d'utilité commune, dont notamment les espaces de circulation, sont comptabilisées au prorata des surfaces construites brutes attribuées aux diverses affectations. ».

#### **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/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 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.





# SCHROEDER & ASSOCIÉS