

PAP NQ Belval Sud I et II

PARTIE ECRITE



Le présent document fait partie de la décision du collège des bourgmestre et échevins du 19.12.2025, que le PAP est conforme au PAG.

Décembre 2025

SOMMAIRE

BASES JURIDIQUES	3
A. DELIMITATIONS ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES	4
B. PRECISION DU MODE D'UTILISATION DES SOLS	5
B.1 Définition de la mixité des fonctions (logement)	5
B.2 Définition de la mixité des fonctions (autres fonctions)	5
C. PRECISION DU DEGRE D'UTILISATION DES SOLS CONCERNANT L'AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE	6
C.1 Surface construite brute, emprise au sol, surface pouvant être scellée, espaces verts privés	6
C.2 Limites des surfaces constructibles, reculs par rapport aux limites des îlots ou parcelles	6
C.3 Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol	7
C.4 Hauteurs des constructions	7
C.5 Type et nombre de logements	7
C.6 Type, disposition et nombre de constructions	8
C.7 Formes, pentes et orientations des toitures	8
C.8 Balcon et Loggia	8
C.9 Superstructures et installations techniques	8
C.10 Modelage du terrain privé avec indication des tolérances	9
C.11 Emplacements de stationnement	9
C.12 Evacuation des eaux pluviales	9
C.13 Aménagement des espaces extérieurs privés	9
C.14 Servitudes	10
C.15 Clôtures, murets et pare-vues	10
C.16 Matériaux et Façades	10
C.17 Logement à coûts modérés	11
C.18 Gestion des déchets	12
C.19 Eclairage	12
D. FONDS NECESSAIRES A LA VIABILISATION	13
D.1 Fonds destinés à être cédés au domaine public communal	13
D.2 Espaces verts publics	13
D.3 Voies de circulation	13
D.4 Emplacements de stationnements publics	13
D.5 Évacuation des eaux pluviales	14
D.6 Modelage du terrain	14
D.7 Aménagement des espaces publics	14
D.8 Servitudes	14
E. TERMINOLOGIE	16

BASES JURIDIQUES

La présente partie écrite est une partie intégrante du Plan d'Aménagement Particulier (PAP NQ) élaboré conformément :

- o à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
- o 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“.
- o au PAG, établi par le bureau Zeyen et Baumann en date du 11 janvier 2019, approuvé par le ministre le 19 juillet 2019, référence : 39C / 021 / 2018.
- o Aux parties graphiques et écrites du plan d'aménagement général (PAG) de la Commune de Sanem votées par le Conseil Communal en date du 28.11.2025.
- o A la loi modifiée du 30 juillet 2021 relative au Pacte Logement dite "Pacte Logement 2.0."

Le plan d'aménagement particulier "PAP NQ – Belval Sud I et II", dénommé par la suite "PAP Belval Sud" se compose d'une partie écrite, de deux parties graphiques distinctes (partie graphique Belval Sud I: Plan et Coupes PAP ; partie graphique Belval Sud II : Plan et Coupes PAP).

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

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

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

A. DELIMITATIONS ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES

Le PAP porte sur les parcelles suivantes :

- Une partie de la parcelle 1415/7950, appartenant à l'Etat ;
- 1415/9357, 1415/7969, 1415/7966, 1415/7967, 1415/7968, 1264/2033 appartenant à un propriétaire privé ;
- 1415/9145 et 1415/9144, appartenant à la commune de Sanem.

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

Les périmètres exacts des PAP et zones PAG, 101.458.00m² sont renseignés par le mesurage 09717-SUD-01 (i) en date du 15/11/2025, réalisé par un bureau d'études agréé .

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

B. PRECISION DU MODE D'UTILISATION DES SOLS

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

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

- Unifamilial
- Collectif

Des logements pour étudiants peuvent uniquement être installés dans le lot 1. Des logements pour jeunes actifs peuvent être autorisés sur le lot 10.2.

Des baugruppen peuvent être autorisés sur l'ensemble des lots du PAP à l'exception des lots suivants : 14 et 26.

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

Une surface construite brute minimale et maximale à dédier aux autres fonctions obligatoires est précisée dans le tableau schématique du degré d'utilisation du sol par lot repris en partie graphique.

Une fonction de type café est obligatoire en rez-de-chaussée et une fonction de type restaurant est permise en rez-de-chaussée sur le bloc bâtis 11.a.

Une fonction de type café ou restaurant est permise en rez-de-chaussée des blocs 28.a, 28.b et 28.c.

Une fonction de type supérette est recommandée en rez-de-chaussée du lot 28.

Une crèche est obligatoire sur l'ensemble du lot 25. D'autres crèches sont permises sur l'ensemble des RDC des lots collectifs uniquement. Elles sont définies selon les besoins du quartier et en concertation avec les services de la commune.

Des Mobility Hub sont obligatoires sur l'ensemble des lots 14 et 26. Ils peuvent accueillir des fonctions liées à la mobilité : car sharing, relais pick-up, autopartage, locaux réparation vélo, station de lavage et surface accueillant des commerces de proximité. Dans le lot 14 les fonctions supplémentaires suivantes sont autorisées : Station POP, sous-station, transformateur, vestiaire pour personnel du tram.

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

C. PRECISION DU DEGRE D'UTILISATION DES SOLS CONCERNANT L'AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

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

- Surface pouvant être scellée

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

La surface de scellement maximale du sol à respecter est définie dans le tableau de „représentation schématique du degré d'utilisation du sol" précisé par lot dans la partie graphique du PAP.

Surfaces pouvant être scellées représentées dans la partie graphique :

Espace vert privé pouvant être partiellement scellé (max. 40%) :

Des chemins d'accès piétons, terrasse, place ou aire de jeux peuvent être implantés à l'intérieur des espaces verts privés pouvant être partiellement scellés sur une surface de 40% maximum.

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

Surfaces scellées destinées aux accès pompiers :

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

- Espaces verts privés

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

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

C.2 Limites des surfaces constructibles, reculs par rapport aux limites des îlots ou parcelles

Sur les toitures des blocs bâtis suivant : 1, 2.9.b, 3.9.b, 4.9.b, 5.7.b, 5.7.d, 6.b, 6.d, 7.1.a, 7.2, 8.b, 9.a, 10.1.a, 10.1.d, 10.2.b, 11.a, 11.b, 12.1.b, 13.1.b, 15.b, 27.1, 27.2, 27.3 et 28.b, une surface correspondant à maximum 30 m², peut être aménagée en séjour prolongé de personne, même si celle-ci n'est pas représentée dans la partie graphique. Elle permet d'accueillir une pièce commune destinée à la copropriété et un accès. Pour les lots accueillant des logements collectifs les locaux poussette ou poubelle doivent être intégrés à l'intérieur du gabarit constructif et situé en rez-de-chaussée des immeubles.

L'aménagement d'une piscine, d'un jacuzzi et de tout autre type de bain à bulles en plein air est autorisé uniquement dans les reculs postérieurs des lots accueillants des maisons unifamiliales, sans toutefois dépasser le maximum de surface scellée autorisé par lot. Sous condition de respecter une hauteur moyenne maximale de 1,30 mètre au-dessus du terrain existant, y compris le système de couverture, et de respecter un recul minimum sur toutes les limites de propriété équivalent à la hauteur de cet équipement, mais d'au minimum 1,00 mètre. Les éléments de stabilisation verticaux ponctuels peuvent se trouver à l'intérieur de ce recul.

Les pompes permanentes et autres équipements techniques en relation avec ces équipements, hormis les pompes à chaleur, doivent se trouver dans un local clos.

Lors du vidage des piscines et autres équipements similaires, l'eau doit être évacuée dans le réseau d'eau usée publique.

Les dépendances sont définies dans la partie graphique et peuvent accueillir des abris vélos, des abris pour poubelles et des abris de jardin. Une seule dépendance par maison unifamiliale est autorisée. Celles-ci peuvent être déplacées suivant le projet architectural.

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

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

- **Nombre de niveaux**

Pour les lots comprenant plusieurs constructions, le nombre de niveaux hors-sol et sous-sol dans chaque construction est précisé dans la partie graphique.

- **Étage en retrait**

Les niveaux en retrait peuvent être aménagés sur une surface construite brute correspondant à 70% maximum de la surface construite brute du dernier niveau plein. Des garde-corps en structure légère doivent être implantés dans un recul de 0,50 mètre par rapport à l'alignement de façade extérieur, ou être constitués de panneaux en vitrage transparent.

C.4 Hauteurs des constructions

- **Niveaux de référence**

La partie graphique du projet d'aménagement particulier établit un niveau de référence pour l'ensemble des lots à l'exception des lots 16 à 24 et 29. Chaque niveau de référence est identifié par un numéro, lequel correspond au premier chiffre des numéros des lots auxquels il est associé (par exemple : Niveau de référence 1 est commun aux lots 1.1 ; 1.2, 1.3 etc...). Le niveau de référence est implanté sur une intersection aisément repérable des limites cadastrales. Il est assimilé à un niveau défini en coordonnées nationales. En cas de discordance entre le niveau de référence tel exécuté et celui indiqué dans le projet d'aménagement particulier, les niveaux d'implantation sont à considérer à partir du niveau de référence tel qu'exécuté.

Le niveau de référence est utilisé pour la définition de la hauteur à l'acrotère.

Pour les constructions des 16 à 24 et 29, le niveau de référence ne s'applique pas, mais il y a lieu de respecter les prescriptions définies dans l'article F.Terminologie.

- **Hauteur par construction**

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

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

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

La hauteur maximale des dépendances est de : 2,50 mètres hors-tout.

Ces hauteurs sont à mesurer à l'extérieur des dépendances et à partir du niveau de leur sol fini.

La hauteur maximale des blocs accueillant du séjour prolongé de personne, situé en toiture uniquement est de : 3,50 mètres hors-tout. Ces hauteurs sont à mesurer à l'extérieur du bloc et à partir du niveau de leur sol fini.

Dans le cas de maisons en bande ou jumelée, les constructions peuvent être considérées séparément ou être groupées par bloc de maximum 4 maisons. Dans ce cas cette hauteur est à mesurée au milieu du bloc

Le niveau du rez-de-chaussée peut dépasser le niveau de la voie desservante de 1,60 mètre au maximum et de -0.50 mètre maximum, mesuré dans l'axe de symétrie du bâtiment.

C.5 Type et nombre de logements

Le PAP prévoit l'installation de maximum :

- PAP Belval Sud I : 576 unités de logements ;
- PAP Belval Sud II : 108 unités de logements.

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

- unifamilial (u)
- collectif (c).

C.6 Type, disposition et nombre de constructions

On retrouve sur l'intégralité du PAP des :

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

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

C.7 Formes, pentes et orientations des toitures

Des toitures plates et des toitures à un versant sont autorisées. Toutes les toitures plates doivent être réalisées comme toitures végétalisées intensives ou extensives, à l'exception des lots 14 et 26.

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

Des terrasses sont autorisées sur le dernier niveau des constructions, sur une surface maximale correspondant à 10% de la surface brute totale de la toiture.

- **Formes des toitures des dépendances**

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

C.8 Balcon et Loggia

Les loggias sont obligatoire sur l'ensemble des lots accueillant du collectif.

Les balcons sont interdits sur l'ensemble

- des façades donnant directement sur le boulevard accueillant le Tram et CHNS à l'exception du lot 28 ;
- des maisons unifamiliales.

Un balcon doit toujours être subordonné à une loggia. Les balcons sont autorisés sur une profondeur de 1,00 mètre maximum. Les loggias sont autorisées sur une profondeur de 2,00 mètres minimum. Les balcons peuvent dépasser le gabarit maximal autorisé en partie graphique.

C.9 Superstructures et installations techniques

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

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

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

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

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

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

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

C.10 Modelage du terrain privé avec indication des tolérances

Les indications concernant les niveaux du terrain se basent sur le levé « N°100 » réalisé en date du 18.12.2024, par un bureau de géomètres experts.

Une tolérance de maximum 0,50 mètre au-dessus et en dessous est admise vis-à-vis des courbes projetées dans la partie graphique du PAP. À l'exception des lots 21 à 25, une tolérance maximum de 1,50 mètre au-dessus et en dessous est admises.

C.11 Emplacements de stationnement

L'aménagement d'emplacement de stationnement pour véhicule est interdit sur l'ensemble des lots, à l'exception des lots 14, 26 et 29. L'intégralité des emplacements de stationnements du quartier est obligatoirement regroupée sur les lots 14 et 26, à l'exception du lot 29 comprenant son propre parking souterrain.

Le nombre d'emplacement de stationnement minimal sur l'ensemble du quartier est de 710 emplacements à répartir sur les lots 14 et 26.

Le nombre d'emplacement de stationnement minimal du lot 29 est de 20 emplacements.

C.12 Evacuation des eaux pluviales

Le réseau existant et projeté d'eaux pluviales est représenté dans la partie graphique du PAP et complété par l'étude technique réalisée par un bureau d'études agréé.

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

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

C.13 Aménagement des espaces extérieurs privés

Les toitures sur piliers de type pergolas sont interdites sur l'ensemble des lots à l'exception des lots accueillant des crèches, ceux-ci peuvent bénéficier d'installations de type store, voile d'ombrage avec structure ou similaire.

L'installation de dispositif de type marquise ou d'occultation de type stores ou similaire sont autorisés sur l'ensemble des lots.

- **Plantations – Haies**

Des haies peuvent être plantées individuellement, en groupes ou en rangées. En rangées, elles peuvent également servir de délimitation entre les parcelles.

Les espèces suivantes sont recommandées en limite des espaces publics :

- Carpinus betulus – Hainbuche
- Fagus sylvatica – Rotbuche

- **Crèche**

Si une crèche est implantée dans l'une des constructions, les plantations sont à adapter de façon à ne pas causer de danger aux enfants. Des aménagements de type copeaux ou EPDM de couleur naturel ou neutre sont obligatoires.

C.14 Servitudes

- **Servitude de passage - pompier**

La servitude prévue sur le lot 10.1 et 10.2 est une servitude de passage pour l'accès et surface d'appui pour les véhicules de secours. Cette servitude doit également garantir l'accès au lot 10.2 par le lot 10.1 pour ces véhicules de secours.

- **Servitude écologique – écran vert**

Une servitude écologique de type écran vert est présente à l'arrière des lots 27.1, 27.2 et 27.3, elle doit permettre de créer un écran visuel végétal.

- **Servitude de passage privé pour copropriété (non représenté en partie graphique)**

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

C.15 Clôtures, murets et pare-vues

Les clôtures de type grillage, avec ou sans occultants, les panneaux, les éléments décoratifs isolés sont autorisés, leur positionnement est défini en partie graphique.

On distingue deux types de clôtures :

- Clôture basse : limitée à 1,50 mètre de hauteur maximale ;
- Clôture haute : limitée à 1,80 mètre de hauteur maximale.

Les clôtures peuvent être combinées avec un mur ou construction similaire limité à 1,00 mètre de hauteur ou une haie. La hauteur totale des clôtures combinant mur, grillage, panneaux ou élément décoratif est limité à la hauteur maximale définie ci-dessus.

L'installation de portillons est autorisé uniquement si ceux-ci mènent directement vers l'espace public. Les portillons menant vers une parcelle adjacente ne peuvent être accordés que lorsque l'accord du propriétaire de la parcelle adjacente est joint à l'autorisation de construire.

Pour les lots 21 à 24, des murets de soutènement d'une hauteur maximale de 1,50 mètre peuvent être ajoutés entre la limite du jardin et la terrasse.

Pour le lot 25 des murets de soutènement d'une hauteur de 1,50 mètre peuvent être ajoutés.

C.16 Matériaux et Façades

- **Matériaux de Façades**

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

Tous les bâtiments donnant directement sur le boulevard Tram et CHNS doivent respecter un maximum de 3 matériaux

différents en façade dont l'un est obligatoirement de ton clair. Ceux-ci peuvent être végétalisés, en revanche les façades en crépi sont interdites.

Dans le lot 14 et 26, des cours anglaises peuvent être intégrées. La façade donnant directement sur la servitude urbanisation – chiroptère, doit être obligatoirement végétalisée et composée de végétaux denses à croissance rapide.

Les matériaux autorisés pour les dépendances sont : l'acier, le bois massif, le crépi, les matériaux composites non réfléchissants.

- **Matériaux de toitures**

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

- **Trame des façades**

Une composition verticale des façades est obligatoire pour les bâtiments donnant sur le boulevard Tram et CHNS. Une composition verticale est à privilégier sur l'ensemble du PAP.

C.17 Logement à coûts modérés

Les conditions de mise en œuvre des dispositions relatives au logement à coût modéré sont définies suivant les différents PAP :

- **PAP Belval Sud I . Application du pacte logement 1.0**

Suivant l'article 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, « *pour chaque plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » qui prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités, au minimum 10 pour cent de la surface construite brute à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements à coûts modérés, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévus par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement* ».

Les lots entièrement destinés aux logements à coûts modérés sont les lots 6, 11. Les surfaces exactes à attribuer aux logements à coûts modérés sont à clarifier dans la convention d'exécution du PAP.

- **PAP Belval Sud II – Application du pacte logement 2.0**

Conformément à l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le tableau repris ci-dessous renseigne pour chaque lot concerné le nombre d'unités et la surface construite brute à réserver aux logements abordables ainsi que la surface construite brute qui sera réservée exclusivement au logement et ne saura connaître une affectation différente.

LOT	SCB destinée exclusivement Au logement		SCB minimale réservée aux logements abordables		Nombre minimal de logements abordables	
27.2	1.582,70	m ²	1.582,70	m ²	14	U.
29	1.698,78	m ²	254,82	m ²	2	U.
Total (tous les lots)	11.066,24	m²	1.837.52	m²	108	U.

C.18 Gestion des déchets

- **Maisons plurifamiliales**

Les locaux poubelles pour les immeubles collectifs doivent être intégrés aux volumes des constructions. Ces locaux doivent être de plain-pied avec l'extérieur. Pour les lots 2.9, 3.9 et 5.1 à 5.6 des surfaces extérieures situées dans l'espace public sont destinées à accueillir le dépôt temporaire des poubelles, le jour des collectes uniquement.

- **Maisons unifamiliales**

L'aménagement d'abris poubelles doit être intégré aux volumes des constructions et précisé dans la demande d'autorisation de bâtir. Ces locaux doivent être de plain-pied, avec accès direct vers l'extérieur donnant sur des reculs avant des constructions.

C.19 Eclairage

Dans le lot 14 et 26, l'éclairage ne doit pas dépasser 2700K sur l'ensemble du bâtiment.

D. FONDS NECESSAIRES A LA VIABILISATION

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

Pour le PAP Belval Sud I

50.46 % des terrains soit 422,36 ares, sont cédés au domaine public communal.

Pour le PAP Belval Sud II

57.87 % des terrains soit 102,79 ares, sont cédés au domaine public communal.

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

Des adaptations sont autorisées, à savoir :

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

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

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

D.2 Espaces verts publics

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

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

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

D.3 Voies de circulation

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

D.4 Emplacements de stationnements publics

- Emplacements pour visiteurs

Les emplacements pour visiteurs sont prévus à l'intérieur des Mobility Hub des lots 14 et 26, un minimum de 0,2 place par logement est requis, ce nombre peut être diminué sur décision du bourgmestre après validation des études Mobility Hubs

Les emplacements de stationnements extérieurs sont destinés aux places PMR, livraisons, Kiss & Go et durée limitée, règlementé par un stationnement courte durée, complétées par des bornes automatiques de limitation. Des emplacements pour PMR peuvent être ajoutés si besoin, même si ceux-ci ne sont pas représentés dans la partie graphique.

D.5 Évacuation des eaux pluviales

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

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

D.6 Modelage du terrain

Les indications concernant les niveaux du terrain se basent sur le levé « N°100 » réalisé en date du 18.12.2024 par un bureau de géomètres experts.

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

D.7 Aménagement des espaces publics

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

- **Éléments techniques et mobilier urbain**

A l'intérieur de tous les espaces publics sont autorisés toute construction légère, élément technique (éclairage, fontaine, transformateur) ou mobilier urbain en rapport direct avec la destination de la zone. Des surfaces pour l'emplacement de station pour vélo OK sont définis en partie graphique. Des potelets amovibles et des bornes pour stationnements limités sont définis en partie graphique, ceux-ci peuvent être déplacés suivant le projet d'exécution.

Les murs de soutènement d'une hauteur inférieure à 1,50 mètre doivent être réalisés en pierre de tailles ou gabions. Les murs dont la hauteur dépasse 1,50 mètre peuvent être réalisées en pierre de taille gabions, voile béton habillé ou non.

- **Abris - CHNS et Tram (non représenté en PG)**

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

- **Aire de jeux**

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

D.8 Servitudes

- **Servitude « urbanisation – chiroptère »**

Les zones de servitude « urbanisation – chiroptères » visent à réserver les surfaces nécessaires à la réalisation d'espaces verts destinés à développer et/ou à maintenir le maillage écologique, ainsi que pour garantir la connectivité pour chauves-souris. Seuls des chemins dédiés à la mobilité douce, des réseaux d'infrastructures, ainsi que des espaces de rétention y sont autorisés ; sous condition que ces infrastructures soient aménagées selon les principes d'un aménagement écologique. Ces chemins peuvent recevoir une couche de roulement en béton, en dallage ou en asphalte

bitumineux, sous condition d'un usage régulier. Afin de ne pas prohiber le développement d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », d'un concept d'aménagement et/ou d'un lotissement respectivement, des légères adaptations de la zone sont permises.

E. 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.

Etage 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.

Hauteur à l'acrotère :

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

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

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

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

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

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

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

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

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

D. Densité de logement [DL]

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

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

E. Terrain à bâtir brut

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

F. Terrain à bâtir net

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

G. Surface construite brute

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

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

H. Surface non aménageable

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

a. hauteur des locaux :

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

b. affectation des locaux :

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

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

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

c. Solidité et géométrie des locaux :

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

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

I. Surface hors oeuvre

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

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

J. Surface d'emprise au sol

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

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

K. Surface scellée

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

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

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

L. Surface de vente

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