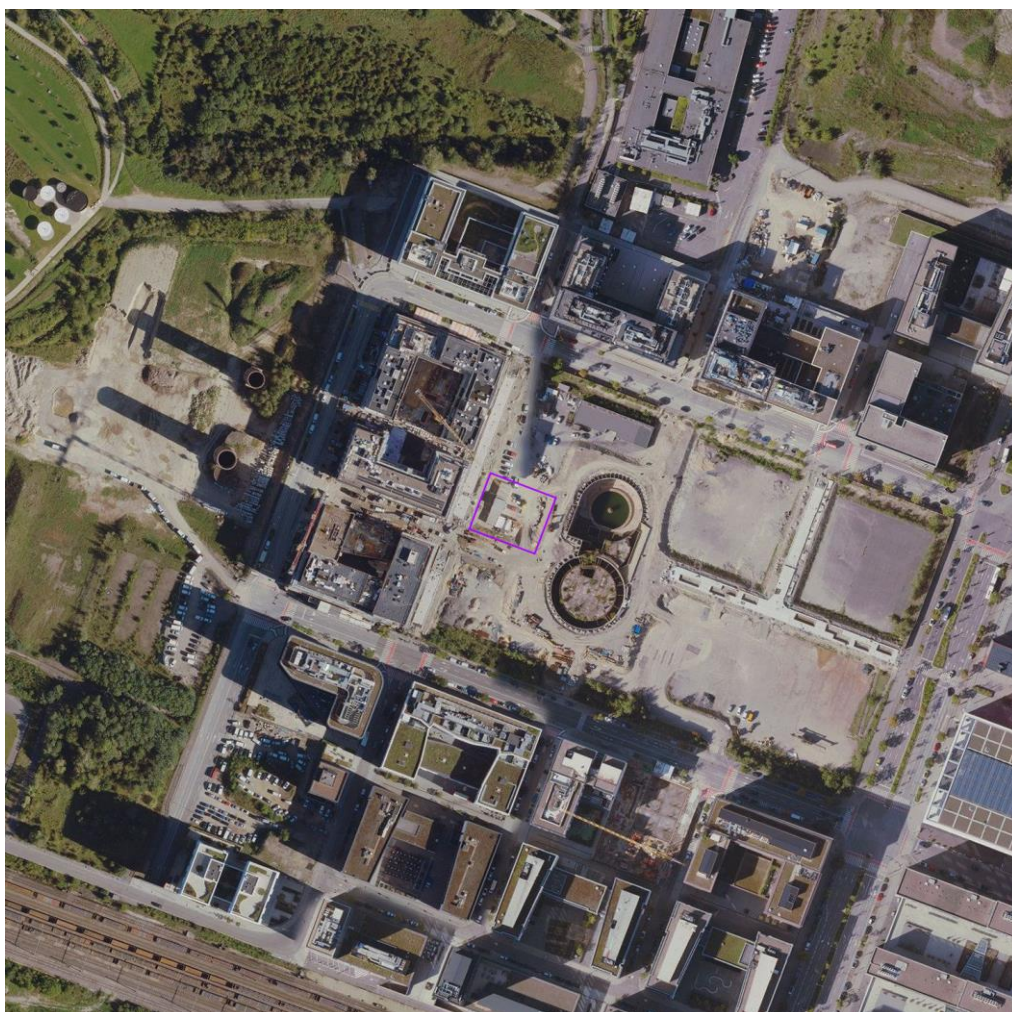



RAPPORT

Règles urbanistiques applicables à un terrain donné

DISPOSITIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES CONCERNANT L'UTILISATION DU SOL



Légende

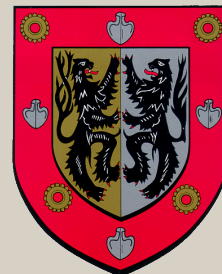
 Parcelle(s) concernée(s)



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Intérieur

Direction de l'Aménagement Communal
et du Développement Urbain

ADMINISTRATION COMMUNALE DE SANEM

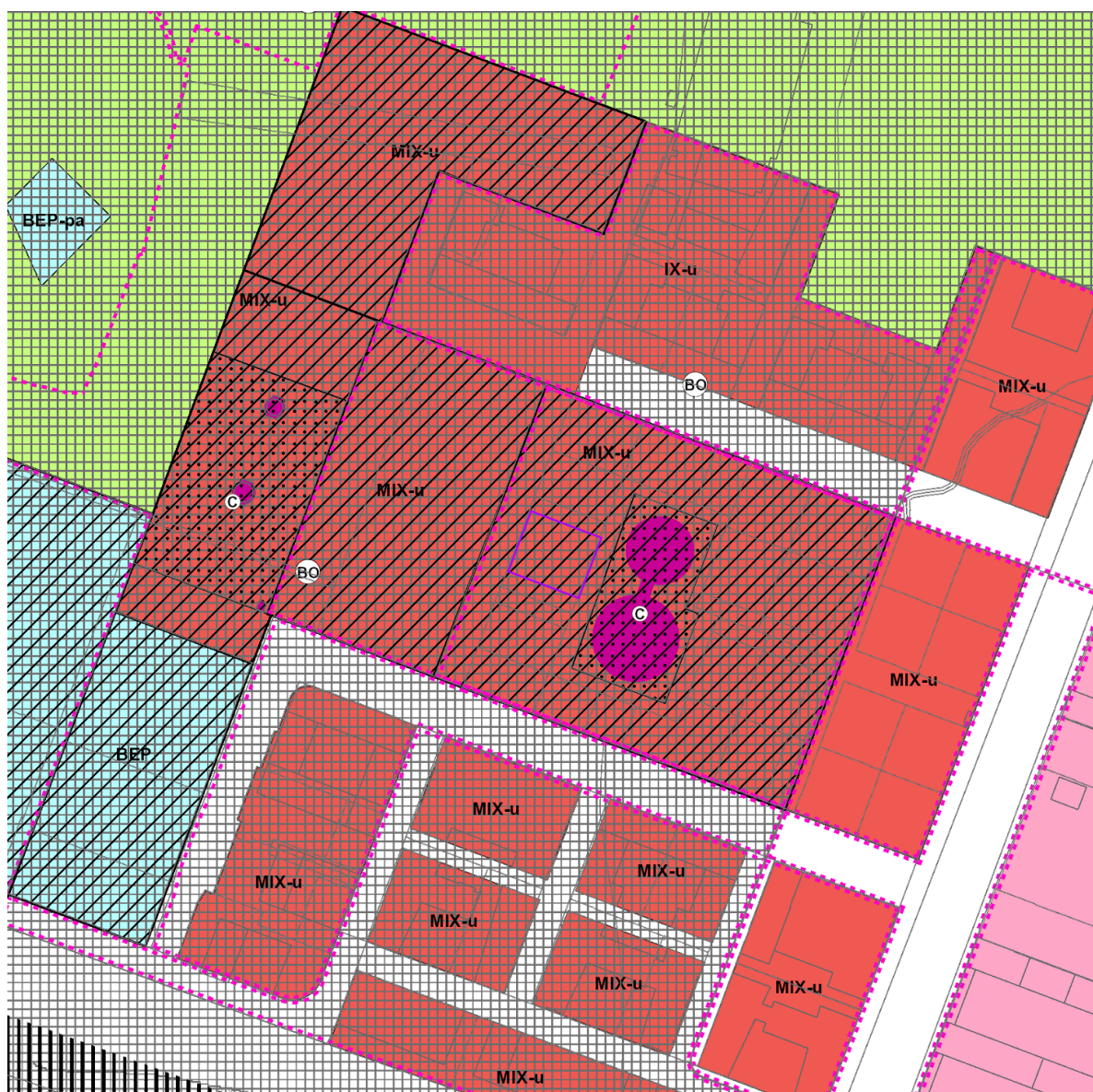


1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Le **plan d'aménagement général** [PAG] d'une commune se compose d'une partie écrite et d'une partie graphique qui se complètent réciproquement.

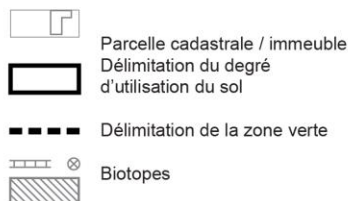
La **partie graphique du PAG** couvre l'ensemble du territoire communal qu'il divise en diverses zones pour lesquelles l'utilisation du sol est fixée. Les zones de base (p. ex: HAB-1 ; Mix-u ; BEP) ainsi créées peuvent être complétées par des zones superposées (p. ex : ZAD).

La **partie écrite du PAG** précise l'utilisation du sol telle qu'arrêtée dans la partie graphique.



1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Légende



Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées :

Zones d'habitation	
HAB-1	zone d'habitation 1
HAB-2	zone d'habitation 2
Zones mixtes	
MIX-c	zone mixte urbaine centrale
MIX-u	zone mixte urbaine
MIX-v	zone mixte villageoise
MIX-r	zone mixte rurale
BEP	Zone de bâtiments et d'équipements publics
Zones d'activités	
ECO-c1	zone d'activités économiques communale type 1
ECO-c2	zone d'activités économiques communale type 2
ECO-r	zone d'activités économiques régionale
ECO-n	zone d'activités économiques nationale
SP-n	zone d'activités spécifiques nationale
COM	Zone commerciale
MIL	Zone militaire
AERO	Zone d'aérodrome
Zones portuaires	
PORT-m	zone de port de marchandises
PORT-p	zone de port de plaisance
GARE	Zone de gares ferroviaires et routières
REC	Zone de sport et de loisirs
SPEC	Zone spéciale
JAR	Zone de jardins familiaux

Zone verte :

AGR	Zone agricole
FOR	Zone forestière
VIT	Zone viticole
HOR	Zone horticole
PARC	Zone de parc public
VERD	Zone de verdure

Zones superposées :

	Zone soumise à un PAP "nouveau quartier"
	Zone d'aménagement différé
	Zone d'urbanisation prioritaire
	Zone de servitude "urbanisation"
Zone de servitude "couloirs et espaces réservés"	
	couloir pour projets routiers ou ferroviaires
	couloir pour projets de mobilité douce
	couloir pour projets de canalisation pour eaux usées
	couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales

Secteur protégé d'intérêt communal

	secteur protégé de type "environnement construit"
	secteur protégé de type "environnement naturel et paysage"
	secteur protégé de type "vestiges archéologiques"
	construction à conserver
	petit patrimoine à conserver
	alignement d'une construction existante à préserver
	gabarit d'une construction existante à préserver

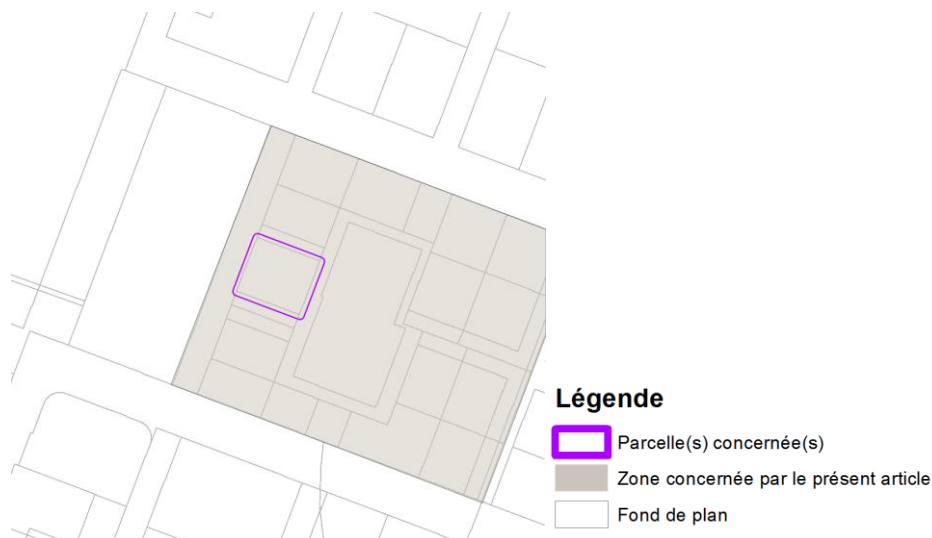
Zones de risques naturels prévisibles

	zone de risques d'éboulement ou de glissement de terrain
	zone de risques d'éboulement miniers
	zone inondable
	Zone à risques concernant la sécurité et la santé des personnes
	Zone de bruit
	Zone d'extraction
	Plan d'aménagement particulier dûment approuvé (à titre indicatif)

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives (art. 39) :

	à l'aménagement du territoire
	à la protection des sites et monuments nationaux

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



Art. 3 Zone mixte urbaine [MIX-u]

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

Pour les différentes activités, la surface brute est limitée à 500 m² par immeuble, sauf dans le quartier Belval. Les structures d'accueil pour enfants sont limitées selon les besoins du quartier.

Un seul logement intégré est autorisé dans les maisons unifamiliales.

On entend par logement pour étudiants, des chambres réunies en un logement bien défini destinées à la location aux étudiants de l'université. Ces chambres peuvent être meublées ou non.

On entend par logement en colocation, des chambres réunies en un logement bien défini destinées à la location. Ces chambres peuvent être meublées ou non.

L'implantation de nouvelles stations - service y est interdite.

Les constructions, aménagements et affectations d'immeubles autorisés et non conformes au présent règlement bénéficient d'un droit acquis. Des travaux de transformations mineurs, d'agrandissement, de conservation et d'entretien sont autorisés. Toute activité autorisée peut subir des changements d'affectation.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone mixte urbaine, la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 50% au minimum, sauf pour le quartier Belval où la surface construite brute à dédier au logement est de 25% au minimum.

La commune peut déroger au principe des 50% si les caractéristiques ou les particularités du site l'exigent ou s'il s'agit d'une utilité publique.

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

ZONE SOUMISE À PAP « NOUVEAU QUARTIER »

Art. 25 Zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur. Ces zones font l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

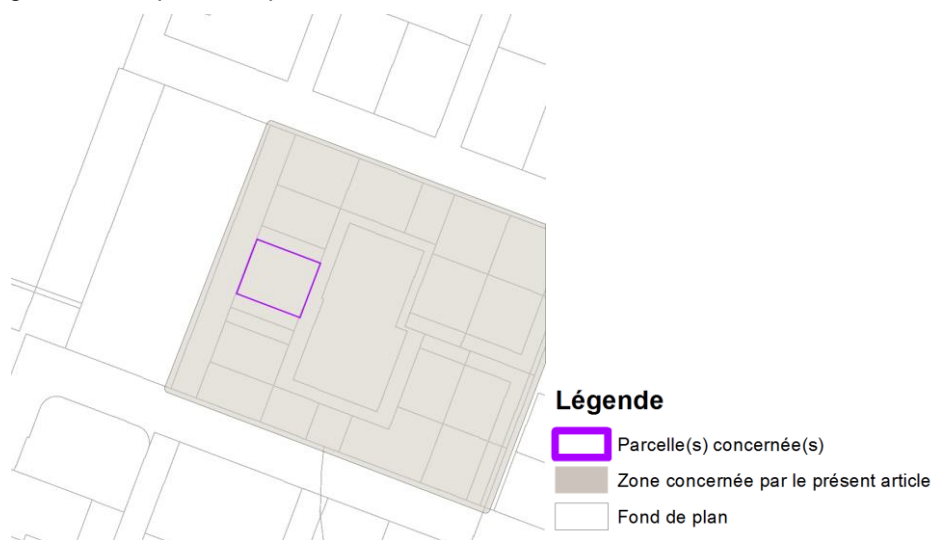
Un plan directeur peut être exigé si l'aménagement projeté fait l'objet d'un ensemble de projets d'aménagements particuliers couvrant un terrain non encore viabilisé de grande envergure respectivement si le terrain soumis à un plan d'aménagement particulier est situé entre une zone urbanisée et une autre zone non urbanisée, mais destinée à être urbanisée, ou encore s'il est enclavé dans un tissu urbain existant avec lequel il faut garantir les jonctions fonctionnelles respectivement l'intégration urbanistique.

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

Un abri de jardin, une dépendance, ou une construction similaire ainsi que des constructions d'utilité publique de faible envergure peuvent être maintenus, entretenus et autorisés temporairement en tant que construction provisoire. Les prescriptions dimensionnelles sont définies dans le règlement sur les bâtisses, les voies et les sites de la commune.

Le degré d'utilisation du sol des zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est exprimé par le coefficient d'utilisation du sol (CUS), par le coefficient d'occupation du sol (COS) et par le coefficient de scellement du sol (CSS). La densité de logements (DL) doit être fixée pour les zones ou partie de zones d'habitation et mixte de la présente partie écrite.

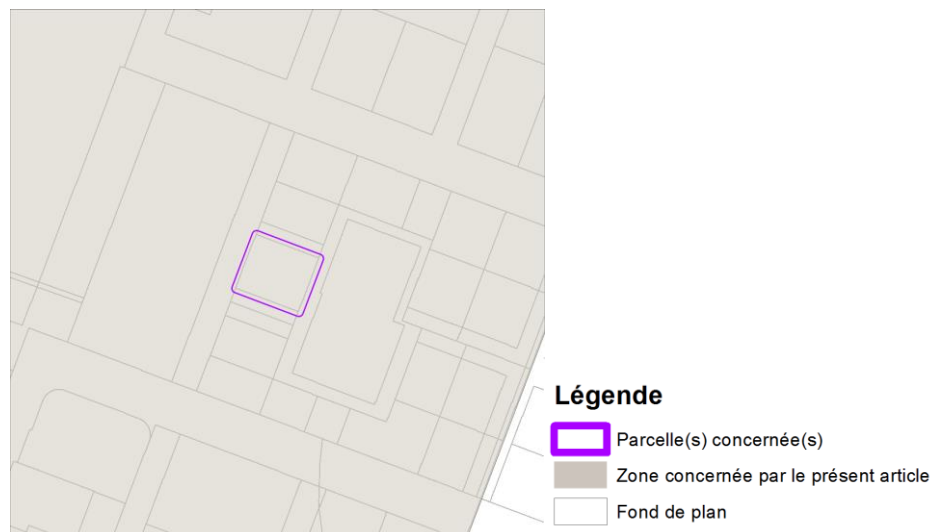
Les définitions de la terminologie utilisée à l'alinéa qui précède sont reprises dans l'Annexe qui fait partie intégrante de la présente partie écrite.



1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

COS	0.80	CUS	3.90
	MIN		MIN
CSS	1.00	DL	250.00
			MIN

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



Art. 28 Zones de servitude «urbanisation»

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

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

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

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

BO - Zones de servitude « urbanisation – Belval-Ouest »

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

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

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

La taille minimale d'un PAP NQ ne peut pas être inférieure à 2.5 ha, sauf pour utilité publique.

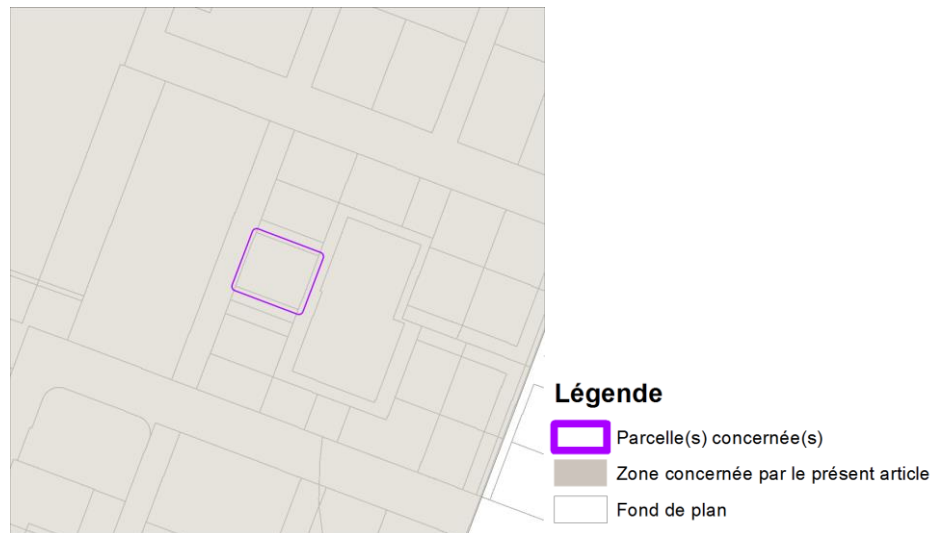
La réalisation des infrastructures réservées au transport en commun est impérative. Toutes les mesures nécessaires pour atteindre un modal-split de 40% / 60% sont à privilégier par rapport aux autres aspects de la viabilisation.

L'exécution des travaux de voirie et d'équipements publics nécessaires à la viabilité du plan d'aménagement général peuvent être autorisée par le bourgmestre même si ces surfaces ne sont pas encore couvertes par un plan d'aménagement particulier définitivement adapté, conformément à la Convention Cadre signée de commun accord entre la Ville d'Esch-sur-Alzette,

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

la Commune de Sanem et la société de développement Agora S.à r.l. et scie. S.e.c.s., le 18 décembre 2007.

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



Art. 20 Emplacements de stationnement

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

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

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

a) Sont à considérer comme minimum pour les habitations :

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

- 2 emplacements par logement à l'intérieur d'un immeuble,
- 1 emplacement par studio à l'intérieur d'un immeuble,
- 2 emplacements par maison unifamiliale, dont au moins un à l'intérieur de la construction ou dans le recul latéral (dans un garage et/ou dans un car-port et/ou sur un emplacement),
- 3 emplacements par 5 chambres pour le logement en colocation,
- 1 emplacement par 5 chambres pour le logement pour étudiants.

Aucun emplacement supplémentaire ne doit être aménagé dans le cas de la réalisation d'un logement intégré.

b) Sont à considérer comme minimum pour les activités :

- 1 emplacement par tranche de 100,00 m² bruts de surface pour les halls de stockage,

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

- 1 emplacement par tranche de 40,00 m² bruts de surface d'étage pour les bureaux, services, commerces, cafés, établissements artisanaux, restaurants et toute autre activité, avec un minimum de 3 emplacements,
- 1 emplacement par tranche de 20,00 m² bruts pour les salles de réunion, églises, salles de fêtes et installations sportives avec un minimum de 3 emplacements,
- 1 emplacement par tranche de 40,00 m² bruts de surface d'étage pour les stations - service et les garages de réparation, avec un minimum de 3 places par installation.

Aucun emplacement supplémentaire ne doit être aménagé dans le cas de la réalisation d'une activité dont la surface est inférieure à 30,00 m² dans la zone HAB-1•a.

c) Pour la zone soumise à la servitude « urbanisation – Belval-Ouest », le calcul du nombre maximal d'emplacements suivant est à respecter :

- 1,5 emplacement par logements,
- 1 emplacement par tranche de 30,00 m² bruts de surface pour commerces,
- 1 emplacement par tranche de 60,00 m² bruts de surface pour services et des activités de style HORECA,
- 1 emplacement par tranche de 85,00 m² bruts de surface pour bureaux,
- 1 emplacement par tranche de 155,00 m² bruts de surface pour établissements artisanaux,
- 3 emplacements par 5 chambres pour le logement en colocation,
- 1 emplacement par 5 chambres pour le logement pour étudiants.

Pour cette zone, un nombre minimum d'emplacement par lot est à définir dans chaque PAP NQ.

d) Sur tout le territoire de la commune :

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

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

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

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

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

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

e) Dans les PAP nouveaux quartiers :

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

D'autres exceptions se présentent comme suit :

- un quartier répondant à un concept de mobilité "vivre sans voitures" ou "avec une clé réduite d'emplacements de stationnement",
- un quartier ou îlot ayant une desserte de transport en commun de très haute qualité à proximité d'une gare ferroviaire.
- pour la création de stationnements regroupés sur une parcelle différente de celle de l'immeuble concerné, à condition d'être située dans un rayon de 300,00 mètres de l'immeuble concerné.

f) Dérogations :

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

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

g) Emplacements pour vélos :

Pour les nouvelles constructions, le calcul du nombre minimal d'emplacement pour bicyclettes suivant est recommandé :

- 1 emplacement par tranche de 500,00 m² de surface construite brute pour les services et les bureaux avec un supplément de 1 emplacement par 70,00 m² de surface construite brute pour des activités générant un taux de visiteurs élevé,
- 1 emplacement par tranche de 200,00 m² de surface construite brute pour les commerces.