

Commune de SANEM

Le présent document fait partie de la décision du collège des bourgmestre et échevins du 15.12.2025, que le PAP est conforme au PAG.



PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER NOUVEAU QUARTIER « PAP NQ »

« *Grand Rue* » à Sanem

PARTIE ECRITE

19 Novembre 2025

1 et 3 Grand-Rue
L-4987 Sanem

Commune de SANEM

SOMMAIRE

Chapitre 1	Généralités	6
Art.1	Objet	6
Art.2	Portée	6
Chapitre 2	Zone concernée	6
Art.3	Mode d'utilisation du sol	6
Art.4	Degré d'utilisation du sol	7
Chapitre 3	Règles applicables - domaine privé	7
Art.5	Affectation et aménagement des surfaces constructibles	7
Art.6	Protection et conservation	7
6.1	« Secteur et élément protégés d'intérêt communal – environnement construit « C »	7
6.2	Bâtiment, gabarit et alignement protégé	8
Art.7	Implantation et gabarit des constructions	8
7.1	Reculs et alignements	8
7.2	Hauteurs et nombre de niveaux	8
7.3	Toitures, superstructures, lucarnes et corniche	9
7.4	Constructions principales	9
7.5	Constructions secondaires	9
7.6	Constructions souterraines	10
Art.8	Stationnement	10
8.1	Emplacements de stationnement voiture	10
8.2	Emplacements de stationnement vélos	10
Art.9	Aménagements extérieurs et traitement harmonieux	11
9.1	Accès	11
9.2	Aménagements extérieurs	11

9.3 Traitement des façades	13
9.4 Identité et pérennité du quartier	13
Art.10 Concepts et Installations techniques	13
10.1 Gestion de l'eau.....	13
10.2 Energies.....	14
Chapitre 4 Règles applicables - domaine public.....	14
Art.11 Fonds destinés à être cédés au public.....	14
Art.12 Logement à « coût modéré »	14
Art.13 Emplacements publics de stationnement.....	14
Art.14 Matériaux, mobilier et éclairage.....	14
Art.15 Espaces libres et plantations	15
Art.16 Installations techniques.....	15
Chapitre 5 Précisions	15
Art.17 Précisions sur partie graphique	15
Art.18 Précisions sur partie écrite	16

Commune de SANEM

Chapitre 1 Généralités

Art.1 Objet

La présente partie écrite concerne l'établissement d'un nouveau quartier sur un territoire classé par la commune de Sanem, dans la partie graphique du Plan d'Aménagement Général [PAG]¹ en vigueur, en zone soumise à « **zone d'aménagement particulier « nouveau quartier » [PAP NQ]** ».

Art.2 Portée

Les affectations, prescriptions dimensionnelles et règles de construction qui sont précisées dans la partie écrite du PAP NQ sont en complément de la partie graphique et sont alors indissociables.

Ces règles doivent être étudiées dans leur ensemble. Toute réalisation, transformation, changement du mode d'affectation ou démolition dans le périmètre du PAP NQ doit être conforme au présent règlement.

Chapitre 2 Zone concernée

Art.3 Mode d'utilisation du sol

Selon la partie écrite du Plan d'Aménagement Général [PAG]² en vigueur le projet, dont le terrain se situe en « **zone mixte villageoise » [MIX-v]** et orienté par le **Schéma Directeur [SD] référencé Sa-09 : « Grand-Rue/Rue de Niederkorn »**, permet la création de logements uni et plurifamiliaux et de cellules d'activité.

La dénomination « **secteur et élément protégés de type « environnement construit »** » se superpose également aux différentes attributions précédentes alors que les constructions existantes en partie Nord sont grevées du titre « **Bâtiment protégé** » à l'inventaire patrimoine bâti validé par le Service des sites et monuments nationaux.

¹ Plan d'Aménagement Général [PAG] partie graphique : [5000 Sanem \(suessem.lu\)](http://5000.Sanem.suessem.lu)

² Plan d'Aménagement Général [PAG] partie écrite : [Plan-damenagement-general-partie-ecrite.pdf \(suessem.lu\)](http://Plan-damenagement-general-partie-ecrite.pdf(suessem.lu))

Art.4 Degré d'utilisation du sol

Les coefficients à prendre en compte sur **l'ensemble du PAP NQ** sont repris sur la partie graphique du Plan d'Aménagement Général [PAG]³ en vigueur.

Le projet se compose de quatre parcelles dont 3 lots. Un non constructible, un autre séparant un maison unifamiliale, et le dernier en copropriété.

Les coefficients permettent en fonction du terrain brut, la création de **8 logements de type unifamilial** groupés en bande soit 5 le long de la « Grand-Rue » et 3 le long de la « Rue de Niederkorn » alors que **8 logements** supplémentaires de **type collectif** sont répartis dans deux immeubles de 2 et 6 logements.

Le projet comportant une surface brute de 0,2653ha génère avec ses **16 logements** une densité de maximum 60,309 unités de logements par hectare brut (application des dispositions de l'article 29bis) dont 50% est du type ensemble unifamilial

Deux cellules d'activité pour un maximum de 100m² brut complètent le projet, soit plus de 97% qui ne sont pas du logement.

Chapitre 3 Règles applicables - domaine privé

Art.5 Destination et aménagement des surfaces constructibles

Les **cellules d'activités** indépendantes doivent s'établir au rez-de-chaussée de la Rue de Niederkorn.

Aux autres niveaux, des logements traversants sont à privilégier alors qu'un espace extérieur est à garantir pour chaque logement et cellule d'activité.

Art.6 Protection et conservation**6.1 « Secteur et élément protégés d'intérêt communal – environnement construit « C »**

Les prescriptions à prendre en compte pour les constructions Grand rue sont reprises dans la partie écrite du Plan d'Aménagement Général [PAG]⁴ en vigueur.

³ Plan d'Aménagement Général [PAG] Partie graphique : [5000 Sanem \(suessem.lu\)](http://5000.Sanem.suessem.lu)

6.2 Bâtiment, gabarit et alignement protégé

Les prescriptions à prendre en compte pour les constructions côté Grand rue sont reprises dans la partie écrite du Plan d'Aménagement Général [PAG]⁵ en vigueur.

Les hauteurs de faîtage et de corniche existantes sont à maintenir. Le faîtage du bloc A du lot 1 est à prolonger jusqu'à la toiture existante du bloc D du lot 1.

Art.7 Implantation et gabarit des constructions

7.1 Reculs et alignements

Les reculs et alignements sont définis dans la partie graphique par les gabarits de construction et notamment la qualité des traits les constituant.

Pour les alignements obligatoires, sauf gabarits côté Grand-rue **au moins les deux tiers de la façade concernée sont à aligner**. Le tiers restant peut accuser un retrait de l'ordre d'un mètre maximum sur le gabarit maximum défini dans la partie graphique.

7.2 Hauteurs et nombre de niveaux

Les hauteurs de corniche et faîtage sont notées dans les coupes et le tableau propre à chaque lot ou bloc sont définies dans la partie graphique. Vu les caractéristiques du site et les obligations de protection et conservation, la hauteur des gabarits sont réglementés par la méthode altimétrique plutôt qu'avec des niveaux de références par rapport à la voirie.

Les constructions peuvent avoir **2 niveaux pleins hors-sol au maximum**. Un niveau supplémentaire est autorisé dans les **combles** qui peut être utilisé comme séjour prolongé de personnes à condition de respecter les réglementations en vigueur. Vu que le sous-sol se retrouve totalement hors-sol du fait de la topographie du site rue de Niederkorn,

⁴ Plan d'Aménagement Général [PAG] partie écrite : [Plan-d'aménagement-général-partie-écrite.pdf \(suessem.lu\)](#)

⁵ Plan d'Aménagement Général [PAG] partie écrite : [Plan-d'aménagement-général-partie-écrite.pdf \(suessem.lu\)](#)

la continuité du **sous-sol** peut accueillir à rue des fonctions propices au séjour prolongé de personnes tant que les hauteurs sous-plafond propres à la destination sont respectées. Un niveau inférieur supplémentaire est autorisé sous le bloc E, soit deux sous-sols.

7.3 Toitures, superstructures, lucarnes et corniche

A l'exception des conduits de cheminée et de ventilation, des éoliennes domestiques ainsi que des dispositifs permettant l'installation d'un échafaudage mobile pour l'entretien des façades, les superstructures pour les ascenseurs et les équipements de conditionnement d'air et autres installations techniques, doivent se trouver à l'intérieur du gabarit du toit. Pour des raisons techniques, de telles superstructures peuvent dépasser le toit de 1,50 mètre.

Les panneaux solaires sont interdits en toiture Nord côté Grand-Rue.

L'ardoise naturelle est obligatoire en tant que revêtement de toiture principal, lucarnes comprises.

Les **lucarnes** sont **autorisées** sauf sur le versant de toiture côté Grand-Rue ou seules les fenêtres de toit sont possibles. Ces éléments doivent respecter les réglementations en vigueur.

Les **ouvertures de toiture** pour des terrasses par exemple sont **autorisées** sauf sur le versant à rue. Les toitures terrasses en façade rue sont autorisées.

La saillie de la corniche peut sortir de 0,50 mètre au maximum. Le garde-corps d'une toiture-terrasse doit être de style léger et peut dépasser la hauteur de l'acrotère tout en se situant à l'arrière de l'acrotère. La hauteur totale est fixée à 1.20 mètre au maximum à mesurer depuis le niveau fini de la toiture.

7.4 Constructions principales

Les cellules d'activité sont à occuper de préférence par des activités commerciales ou libérales.

Les vérandas sont à réaliser dans l'emprise du gabarit maximal

7.5 Constructions secondaires

Toute autre **construction isolée de type dépendance** comme les abris de jardin, serres, couverture hors sol de piscines ou élément constructif ancré au sol de façon permanente **est interdite**. Seules les **armoires de jardin** accolées à la construction principale selon partie graphique sont autorisées.

7.6 Constructions souterraines

Un recul de **0,50m minimum** par rapport aux limites parcellaires doit être respecté sauf en cas de bâtiment voisin implanté en limite de propriété. Les potentielles constructions de soutènement ne sont pas concernées.

L'installation de logements ou de pièces d'habitation en sous-sol est interdite, sauf pour la rue de Niederkorn.

Un deuxième sous-sol est autorisé sous le bloc E et F.

Art.8 Stationnement

8.1 Emplacements de stationnement voiture

Les prescriptions à prendre en compte pour les constructions Grand rue sont reprises dans la partie écrite du Plan d'Aménagement Général [PAG]⁶ en vigueur.

Aucun stationnement extérieur sur les lots projetés n'est autorisé.

8.2 Emplacements de stationnement deux roues légers et poussettes

Les prescriptions à prendre en compte pour les constructions Grand rue sont reprises dans la partie écrite du Plan d'Aménagement Général [PAG]⁷ en vigueur.

De plus,

b) Sont à considérer comme minimum pour les **logements** :

⁶ Plan d'Aménagement Général [PAG] partie écrite : [Plan-daménagement-général-partie-écrite.pdf \(suessem.lu\)](#)

⁷ Plan d'Aménagement Général [PAG] partie écrite : [Plan-daménagement-général-partie-écrite.pdf \(suessem.lu\)](#)

Une surface nette de **2,50 mètres carrés au minimum** par unité de logement est à prévoir. Celle-ci pourra être ajoutée à l'espace privatif destiné au rangement et au stockage si celui-ci se trouve au sous-sol ou au rez-de-chaussée.

Les places de stationnement pour bicyclettes nécessaires pour les commerces, services, bureaux et similaires peuvent être aménagées à l'extérieur du bâtiment. Un recouvrement est possible.

b) Sont à considérer comme minimum pour les **activités** :

- **1 emplacement par cellule d'activité par personnel en service.**

- **2 emplacements par cellule d'activité** pour les visiteurs à disposer à proximité et libre d'accès.

Art.9 Aménagements extérieurs et traitement harmonieux

9.1 Accès

Un seul accès carrossable est autorisé pour le projet et doit se situer Rue de Niederkorn et à distance suffisante du carrefour. Celui-ci doit être à double sens et doit être large de **6m maximum**, tout comme la porte de garage. Plusieurs accès piétons sont autorisés mais de **1,20 mètres maximum**. Un accès à l'espace interne de stationnement au sous-sol à partir de la Grand Rue doit être garanti.

Les cellules d'activité doivent avoir leurs propres accès.

La cour interne à aménager comme espace extérieur collectif doit-être accessible depuis l'espace interne de stationnement en sous-sol.

9.2 Aménagements extérieurs

Aucun ratio de surface de verdure minimale n'est imposé en plus des zones de verdure définies dans la partie graphique. Seule **une surface scellée maximale**.

Les surfaces scellées sont à réduire au minimum. Seuls les accès des constructions, les cours et les terrasses peuvent être exécutés en dur et de préférence par un matériau perméable à l'eau (pavés non cimentés, concassé naturel de carrière, gravier, pavés/dalles engazonnés ou matériaux similaires).

Les espaces non scellés dans le recul avant longeant les accès piétons et carrossable sont personnalisables tant qu'ils sont entretenus et qu'ils comportent de la verdure. L'avant du bloc D peut ne pas comporter de verdure.

Les espaces scellés définis graphiquement en espace vert doivent être recouverts d'une surface végétale d'au moins 0,30 mètre d'épaisseur.

Les espaces de verdure sont destinés à recevoir des plantations d'essences locales (arbres isolés, groupe d'arbres, haies vives ou buissons). Les haies périphériques aux jardins privés peuvent être interrompues pour donner accès à l'espace central commun.

Pour l'ensemble de la construction les revêtements de sol, les boîtes aux lettres, numéros d'adresse postale, soutènement de terres, armoires de rangement doivent être faits de matériaux **de qualité** (métal, bois ou brut), et **de couleur sobre** (nuances de gris ou couleurs non criardes). Côté Grand-Rue, la surface extérieure restant privée est à revêtir du même matériau que la surface nouvellement publique. Une délimitation physique, type file de pavés, doit séparer visuellement la surface restant privée de la surface nouvellement publique. Côté carrefour Rue de Niederkorn-Rue d'Esch le même principe peut être repris. Aucune séparation physique de plus de 30cm de haut n'est à positionner sur les limites parcellaires du recul avant.

Les grillages, avec ou sans occultants, les panneaux, les éléments décoratifs isolés, les portillons et toutes autres éléments similaires aménagées sur les limites de propriété latérales et postérieures ou à l'intérieur des reculs latéraux et postérieurs sont limités à 1,80 mètre de hauteur.

Les murs et constructions similaires aménagées sur les limites de propriété latérales et postérieures ou à l'intérieur des reculs latéraux et postérieurs sont limités à 1,00 mètre de hauteur.

La hauteur totale des clôtures combinant un mur, un grillage, des panneaux, des éléments décoratifs isolés et toutes autres éléments similaires des panneaux, etc. est limitée à 1,80 mètre.

Les portillons menant vers une parcelle adjacente ne peuvent être accordé

Les cellules d'activité sont autorisées à utiliser un espace situé à l'avant de l'immeuble pour y aménager une terrasse, pourvu qu'un tel espace soit localisé sur le terrain où est exercée l'activité commerciale, qu'il soit immédiatement adjacent à son local d'affaires et qu'il ne cause aucune gêne ni pour l'habitat ni pour les réseaux de circulation.

Les éléments techniques du système de chauffage sont à regrouper et disposer au centre de l'espace interne en cœur d'îlot.

9.3 Traitement des façades

Les **saillies fixes à aménager au-delà des alignements de gabarits** telles que les avant-corps, balcons, porches et auvents, sont **autorisés à tous les niveaux en façade avant et arrière, sauf pour les constructions côté Grand-rue.**

Les garde-corps, châssis et stores de fenêtres, couvre-murs, brise-vues, marquises et éléments de ce type doivent avoir un rendu esthétique proche sur l'ensemble de la construction hors constructions et façades sauvegardées.

Les façades sont réalisées avec des enduits, matériaux et couleurs traditionnels pour la région. Les revêtements de façade brillants et réfléchissants ne sont pas autorisés. Les teintes de façade sont à choisir dans **l'inventaire des nuances de l'Article 18.**

Le bois et le métal sont autorisés en utilisation non principale et pour des éléments spécifiques. **Les pergolas, marquises, toitures sur piliers, éléments publicitaires, équipements de terrasses à rue, auvents** sont à choisir dans les mêmes teintes ou dans des nuances de gris. Les marquises, pergolas et toitures sur piliers sont interdites en façade avant. Pour tout affichage commercial, un concept publicitaire et à faire approuver auprès de l'administration communale par un architecte.

9.4 Identité et pérennité du quartier

Pour maintenir **l'identité propre au quartier** définie dans la phase d'exécution du présent PAP, le concept architectural s'exprimant au travers des diverses constructions est à faire perdurer même en cas de remplacement d'éléments ou de réfection. Ainsi la personnalisation est possible à condition qu'une vision globale prédomine.

Art.10 Concepts et Installations techniques

10.1 Assainissement et gestion de l'eau

Vu le volume réduit et la construction du projet le long de voiries déjà équipées de systèmes d'assainissement aucun bassin de rétention n'est nécessaire. Vu l'état de saturation du réseau public lors de fortes pluies, des regards d'infiltration doivent cependant équiper le projet et la plupart de la récolte des eaux pluviales doivent s'évacuer côté rue de Niederkorn.

10.2 Alimentation en Energies

L'alimentation en énergie du lot 1 se fera en sous-sol par rapport à la Rue de Niederkorn. Vu les prescriptions de conservation à appliquer sur le lot 2, les alimentations en énergie du lot 1 peuvent profiter au lot 2 à condition que des sous-compteurs soient disposés.

Chapitre 4 Règles applicables - domaine public

Art.11 Fonds destinés à être cédés au public

Le PAP définit les fonds nécessaires à la viabilisation du projet. En outre il définit les fonds destinés à être cédés au domaine public communal, conformément au règlement grand-ducal du 08 mars 2017 portant modification de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

La **surface cédée** à la commune sera approximativement de **0,34 ares** soit **34 mètres carrés** et représente **1,28%** de la surface totale du PAP.

Etant donné qu'une parcelle de l'espace public projeté appartient déjà à la commune, cette dernière en a été décomptée. A savoir **0,93 ares** soit **93 mètres carrés** pour accueillir l'abri de bus.

Art.12 Logement à « coût modéré »

Selon l'article 29bis dans la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain 10% minimum de surface construite brute est à réserver pour le logement abordable soit 338 mètres carrés. Les logements concernés sont compris dans le lot 1 bloc D et E soit une maison unifamiliale et un appartement.

Art.13 Emplacements publics de stationnement

Quatre places visiteurs sont prévues le long de la rue de Niederkorn.

Art.14 Matériaux, mobilier et éclairage

Les modèles de revêtements des nouvelles surfaces publiques doivent être similaires voire semblables à ceux environnants.

Une délimitation physique, type file de pavés, doit séparer visuellement la surface restant privée de la surface nouvellement publique.

Art.15 Espaces libres et plantations

L'arbre existant à l'angle de la rue de Niederkorn et de la rue d'Esch est à sauvegarder. Des arbres sont à planter de part d'autre des emplacements de stationnement. Les espaces verts publics sont destinés à recevoir des plantations d'essences locales (arbres isolés, groupe d'arbres, haies vives ou buissons).

Art.16 Installations techniques

Un arrêt de bus est à maintenir et à aménager sur la rue d'Esch.

Chapitre 5 Précisions

Art.17 Précisions sur partie graphique

Peuvent être adaptées lors du permis de bâtir :

- les surfaces graphiques sans cotations (en noir) dans le respect des coefficients théoriques maximums.
- la position des réseaux et les courbes de niveaux du terrain en fonction des impératifs techniques.

Les dédoublements de traits (limite de construction souterraine, lot projeté ...) le sont simplement pour éviter la superposition de plusieurs traits de qualité différente qui rends les informations illisibles.

Les limites de surfaces constructibles pour avant-corps ne sont pas définies graphiquement pour permettre une meilleur lisibilité et compréhensibilité.

Les éléments ponctuels tels que les murets, blocs marches, bordures, gravier de pourtour de bâtiment, ... etc ne comptent pas pour une surface sellée et peuvent prendre place au sein de l'espace vert privé.

Art.18 Précisions sur partie écrite

Liste exhaustive des couleurs autorisées issues du NCS selon l'Article 9.3 du présent règlement.

a) Couleurs admises des façades :

Nuance	Code NCS			
Beige	S0505 – Y20R		Pierre	S1515 – Y20R
	S1005 – Y20R			S3010 – Y20R
	S1510 – Y30R			S2005 – Y20R
	S2010 – Y20R			S2005 - Y
	S0507 – Y40R			S3020 – Y10R
	S1010 – Y10R			S2010 – Y20R
	S1510 – Y40R			S2010 – Y30R
	S2010 – Y30R			S1502 – Y50R
	S0804 – Y50R			S3010 – Y10R
	S1010 – Y40R			S2010 – Y10R
	S1510 – G90Y			S3020 – Y60R
	S2010 – Y40R			S3020 – Y90R
	S1510 – Y10R			S3010 – R
	S3010 – Y40R			S2005 – R
	S1005 – Y10R			S3010 – Y60R
	S1510 – Y20R			S2005 – Y50R
	S2005 – Y40R			
Vert	S1005 – G70Y		Beige	S1505 – Y10R
	S3010 – G50Y			S0804 – Y10R
	S3005 – G50Y			S2005 – Y10R
	S1010 – G90Y			S0505 – Y50R
	S1515 – G90Y			S0907 – Y10R
	S1515 – Y		Grège	S1502 – G50Y
	S2010 – Y			S2002 - Y
	S2005 – G70Y			S2502 - R
	S1010 – Y			S1500 - N
	S2005 – Y10R			S2500 - N
	S3005 – G80Y			S2502 - Y
	S1010 – Y10R			S2000 - N
	S2005 – G60Y			
	S2010 – G70Y			
	S3010 – Y10R			
	S1510 – G90Y			
	S2005 – G90Y			
	S3005 – G50Y			

b) Couleurs admises des encadrements, modénatures et socles

Commune de SANEM

Nuance	Code NCS	
Pierre	S1015 – Y20R	
	S2010 – Y30R	
	S4005 – Y50R	
	S3010 – Y50R	
	S1515 – Y10R	
	S3005 – Y50R	
	S4010 – Y50R	
	S1510 – G90Y	
	S3010 – Y10R	
	S4020 – Y70R	
	S2005 – G90Y	
	S3010 – Y20R	
	S5500 – N	
	S2010 – Y10R	
	S3010 – Y40R	