



**papaya**

urbanistes et  
architectes paysagistes

# Modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Particulier Nouveau Quartier « Op der Wisschen (rue d'Esch) » à Sanem

## Note explicative

29 janvier 2024 – réf. 19047/39C

**Papaya - Urbanistes et architectes paysagistes s.a.**

12, avenue du Rock'n'Roll  
L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval  
T. +352 / 26 17 84  
hello@papaya.green  
papaya.green



# Préambule

Objet : **Modification ponctuelle du plan d'aménagement particulier  
Nouveau quartier « Op der Wisschen » (rue d'Esch) à Sanem  
réf. 19047/39C**

Note explicative

Commune : **Sanem**

Parcelles : n°1875/3764

Conception : **Papaya – Urbanistes et architectes paysagistes s.a.**  
12, avenue du Rock'n'Roll  
L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval  
LUXEMBOURG

Maître d'ouvrage : **Schlassgaart S.a.r.L.**  
53, route de Luxembourg  
L-4221  
ESCH-SUR-ALZETTE

Propriétaires : **Schlassgaart S.a.r.L.**  
53, route de Luxembourg  
L-4221  
ESCH-SUR-ALZETTE

Date : 29 janvier 2024





# Introduction

Schlassgaart S.a.r.l., en sa qualité de maître d'ouvrage, souhaite procéder à une modification ponctuelle du PAP-NQ « Op der Wisschen (rue d'Esch) » à Sanem approuvé en date du 21 janvier 2022 portant la référence ministérielle 19047/39C

Lors de la procédure de morcellement, il est apparu que le garage situé sur la parcelle 1348/4113 empiétait sur la surface du PAP-NQ. Il s'avère donc nécessaire de procéder à une rectification de la surface du PAP-NQ ainsi que les conséquences résultant de ce changement.

Les modifications concrètes apportées au PAP-NQ sont décrites ci-après :

## Identification des modifications

### Partie graphique

La partie graphique coordonnée faisant état des modifications se trouve en annexe de ce document.

- Modification de la surface et de la limite du PAPNQ suivant le plan de morcellement afin de déduire la parcelle n° 1875/5311.
- Modification des lots privés et du tableau de degré d'utilisation du sol résultant de la diminution de l'emprise du PAPNQ ainsi que l'adaptation de l'ensemble du PAPNQ au nouveau plan de morcellement
- Le concept d'assainissement a été adapté afin de prendre en compte les eaux pluviales provenant des champs agricoles voisins. Ainsi, un fossé ouvert est ajouté le long des lots 09 à 11 et une canalisation, à l'arrière des lots 01 à 04, a été établie pour acheminer ces eaux vers le réseau d'eaux pluviales existant.

Ces nouveaux aménagements sont couverts par deux servitudes de passage afin de garantir la libre circulation des eaux.

- L'ensemble des réseaux EP et EU sont adaptés en fonction du nouveau concept d'assainissement. Les bassins de rétention sont redessinés selon le plan as-built.
- Les arbres projetés dans la coulée verte sont déplacés à une distance de 2,00m de la limite parcellaire afin de respecter le code civil et être en adéquation avec le projet d'infrastructures as-built. Il est à noter que le nombre total des arbres de la version modifiée du PAPNQ est équivalent à la version du PAPNQ approuvé.
- Rectification de la coupe AA' suite à une erreur matérielle.
- Adaptation de la légende avec les représentations complémentaires manquantes.

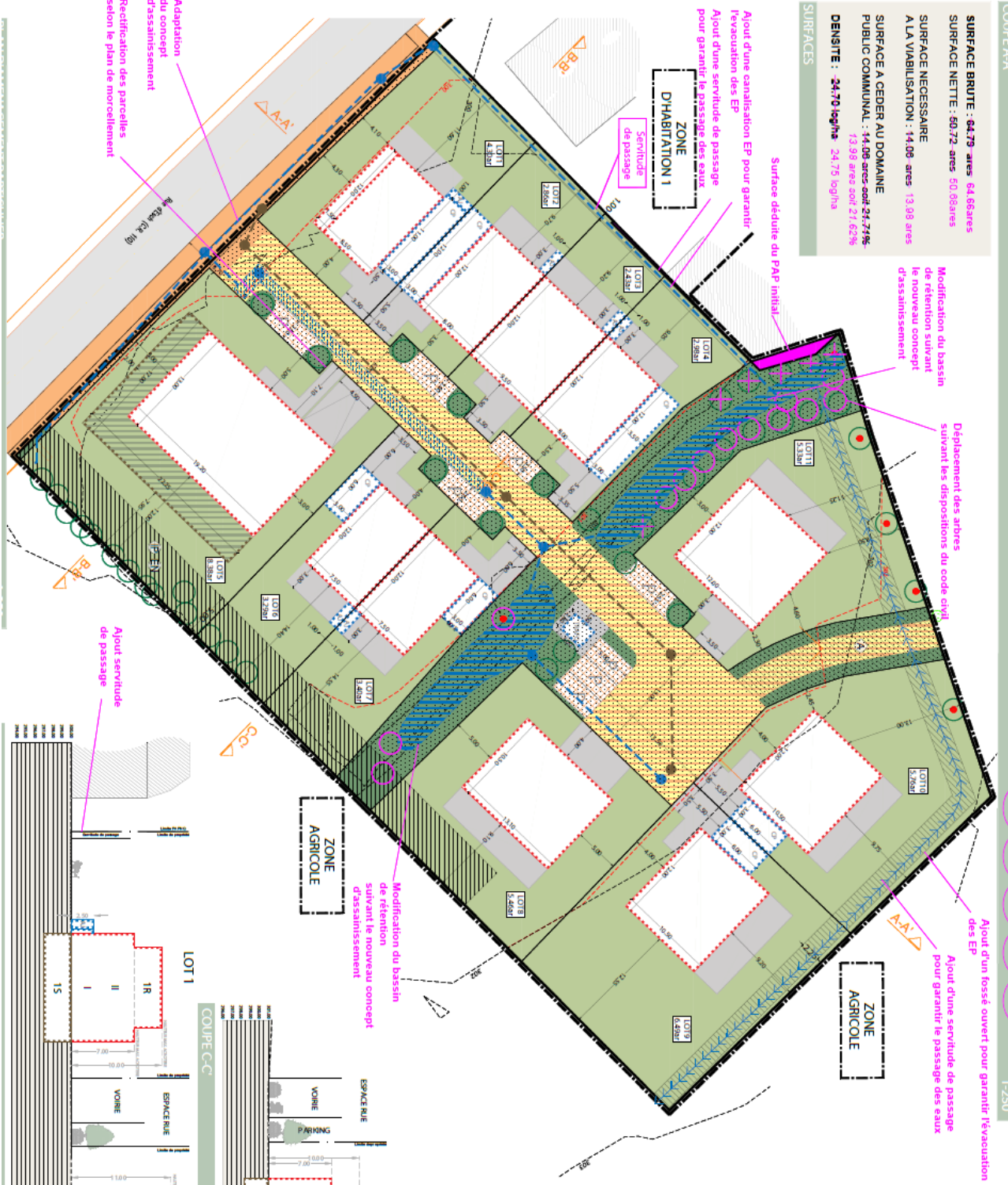


COUPE A-A'

**SURFACES**

SURFACE BRUTE : 64,72 ares 64,66ares  
 SURFACE NETTE : 60,72 ares 50,06ares  
 SURFACE NECESSAIRE A LA VIABILISATION : 14,00 ares 13,98 ares  
 SURFACE A CEDER AU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL : 14,00 ares soit 24,21%  
 13,98 ares soit 21,62%

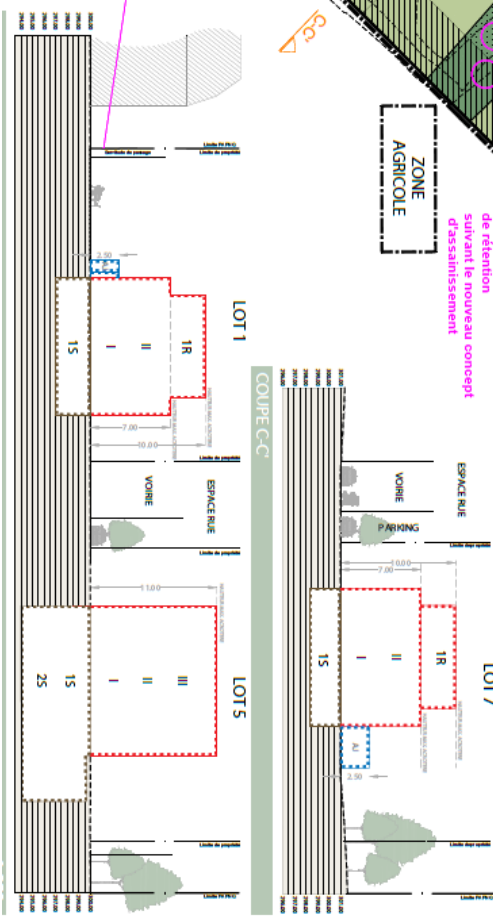
DENSITE : 24,70 log/ha 24,75 log/ha



1-250

Lot	Surface brute (m²)	Surface nette (m²)	Densité (log/ha)
LOT 1	14.200	13.200	3,38
LOT 2	13.200	12.200	3,40
LOT 3	12.200	11.200	3,42
LOT 4	11.200	10.200	3,44
LOT 5	10.200	9.200	3,46
LOT 6	9.200	8.200	3,48
LOT 7	8.200	7.200	3,50
LOT 8	7.200	6.200	3,52
LOT 9	6.200	5.200	3,54
LOT 10	5.200	4.200	3,56

DEGRE D'UTILISATION DU SOL PAR LOT



## **Partie écrite**

La partie écrite coordonnée faisant état des modifications se trouve en annexe de ce document.

- Art.4. Affectations : le nombre de constructions est adapté selon la partie graphique du PAPNQ.
- Art.5.4. Plantations pour les espaces verts privés : ajout d'une exception pour certains lots concernant l'obligation de planter une haie le long de la limite postérieure.
- Art.6.1. Généralités : Adaptation du dernier alinéa afin de rectifier la surface à céder au domaine public communal.
- Art.C.1 Servitude de passage : Adaptation de l'article suivant les deux servitudes de passage ajoutées sur les lots 01 à 04 et 09 à 11.

## **Rapport justificatif**

Le rapport justificatif coordonné faisant état des modifications se trouve en annexe de ce document.

- Art. 3.2. Programmation urbaine : Adaptation de la densité de logement et du paragraphe concernant la gestion commune des infrastructures.
- Art. 4.2. Aménagement des espaces publics : Adaptation de la surface à céder au domaine public communal
- Modification des axonométries et des schémas concernés par la présente modification.

## **Documents officiels et annexes**

- Adaptation des annexes I et II
- Adaptation du certificat OAI et du mandat
- Adaptation du mesurage / plan de contenance
- Modification du concept d'assainissement
- Le bilan éco-points sera adapté en fonction des modifications du PAPNQ.



# Bilan des surfaces

Le tableau établi ci-après dresse le bilan des surfaces adaptées. Un bilan entre le total des nouvelles surfaces maximales admises à la suite de la modification ponctuelle et les surfaces maximales autorisées par le PAG témoigne que les coefficients ne sont pas dépassés par la présente adaptation du projet.

Le tableau de l'Annexe 1 est également établi et se trouve à la suite du présent document.

	DONNEES PAG	PAP APPROUVE LE 21.01.22	MODIFICATION PONCTUELLE DU PAP
Surface <b>brute</b> PAP	/	64.79 ares	<b>64.66 ares</b>
Surface <b>nette</b> PAP	/	50.72 ares	<b>50.68 ares</b>
Cession au domaine public communal	/	14.06 ares soit 21.71%	<b>13.98 ares</b> <b>Soit 21,62%</b>
LOT 1		4.31 ares	<b>4.30 ares</b>
LOT 2		2.86 ares	<b>2.86 ares</b>
LOT 3		2.45 ares	2.43 ares
LOT 4		3.00 ares	2.98 ares
LOT 5		8.37 ares	8.38 ares
LOT 6		3.29 ares	3.29 ares
LOT 7		3.41 ares	3.40 ares
LOT 8		5.46 ares	5.46 ares
LOT 9		6.49 ares	6.49 ares
LOT 10		5.76 ares	5.76 ares
LOT 11		5.33 ares	5.33 ares
Total Emprise au sol	<b>0.45</b> Soit 2280.60 m <sup>2</sup> max	1610.15 m <sup>2</sup>	1610.15 m <sup>2</sup>
Total Surface Construite Brute	<b>0.75</b> Soit 4849.5 m <sup>2</sup> max	4177.20 m <sup>2</sup>	4177.20 m <sup>2</sup>
Total Surface scellée	<b>0.60</b> Soit 3040.8m <sup>2</sup> max	2537.30 m <sup>2</sup>	2537.30 m <sup>2</sup>
Densité de logement	<b>25</b> Soit 16 logements max	24.6968 Soit 16 logements	<b>24.75</b> <b>Soit</b> <b>16 logements</b>

## Conclusion

Ces changements sont considérés comme ponctuels, vu que ces modifications ont pour objet l'adaptation d'un plan d'aménagement particulier sur des éléments précis sans mettre en cause la structure générale ou les orientations du plan d'aménagement particulier initial.