

OBJET :

**MODIFICATION PONCTUELLE  
PLAN PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER  
NOUVEAU QUARTIER**

**LIEU-DIT « OP DER WISSCHEN (RUE D'ESCH) »**

**À SANEM**  
PARTIE ÉCRITE RÉGLEMENTAIRE

**REF N° 19047/39C**

Version coordonnée

Texte ajouté

~~Texte supprimé~~

COMMUNE :

SANEM

PARCELLES :

N°1875/3764

MAITRE DE  
L'OUVRAGE :

**SCHLASSGAART S.À.R.L.**  
53, ROUTE DE LUXEMBOURG  
L-4221 ESCH-SUR-ALZETTE

PROPRIETAIRE :

**SCHLASSGAART S.À.R.L.**  
53, ROUTE DE LUXEMBOURG  
L-4221 ESCH-SUR-ALZETTE

DATE :

**29 JANVIER 2024**

CONCEPTION :



**papaya**

urbanistes et  
architectes paysagistes

**MODIFICATION PONCTUELLE PLAN PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER  
NOUVEAU QUARTIER LIEU-DIT « OP DER WISSCHEN (RUE D'ESCH) »  
À SANEM**

**PARTIE ECRITE REGLEMENTAIRE**

<b>A. GENERALITES</b>	<b>3</b>
ART A.1 BUT ET PORTEE DU REGLEMENT	3
ART A.2 PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES	3
ART A.3 TOPOGRAPHIE	3
ART A.4 AFFECTATIONS	3
ART A.5 REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES	4
ART A.6 REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS	5
<b>B. MAISONS UNIFAMILIALES ET PLURIFAMILIALES</b>	<b>6</b>
ART B.1 IMPLANTATION	6
ART B.2 NIVEAUX	6
ART B.3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	6
ART B.4 FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES	7
ART B.5 ABRI DE JARDIN ET DEPENDANCE	7
ART B.6 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES	7
<b>C. SERVITUDES</b>	<b>8</b>
ART C.1 SERVITUDE DE PASSAGE	8
ART C.2 SERVITUDE DE PASSAGE AGRICOLE	8
ART C.3 SERVITUDE DE TYPE URBANISTIQUE « ELEMENT NATUREL »	8
ART C.4 SERVITUDE DE TYPE URBANISTIQUE « INTEGRATION PAYSAGERE »	8
<b>ANNEXES</b>	<b>9</b>
DEFINITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES	9

## A. GENERALITES

### ART A.1 BUT ET PORTEE DU REGLEMENT

Le projet d'aménagement particulier a pour objet l'exécution du plan d'aménagement général. Il précise et complète à ces fins les dispositions réglementaires relatives à la zone concernée en fonction de son mode et degré d'utilisation.

Les dispositions de la partie graphique et écrite du présent plan d'aménagement particulier, dans la mesure où elles précisent celles inscrites au plan d'aménagement général et au règlement sur les bâtisses de la commune de Sanem, priment et remplacent ces dernières qui restent cependant d'application pour tout ce qui n'est pas spécialement prévu au présent règlement.

### ART A.2 PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

En cas de discordance ou en cas de différences dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, les limites et dimensions des emprises constructibles sont à reconsidérer suivant les dimensions effectives des parcelles : les côtes de recul priment sur les côtes de dimensionnement des emprises constructibles.

### ART A.3 TOPOGRAPHIE

#### A.3.1 COURBES DE NIVEAUX

- Les courbes de niveaux du terrain existant sont indiquées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des pointillés noirs (terrain existant). Ces courbes de niveaux correspondent à la morphologie actuelle du terrain, avant les travaux du présent projet d'aménagement particulier
- Les courbes de niveaux du terrain remodelé sont indiquées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des pointillés rouges (terrain remodelé). Ces courbes de niveaux définissent la morphologie projetée du terrain, et les travaux de déblais / remblais projetés lors de l'exécution des travaux

Ces courbes de niveaux du terrain remodelé, telles que définies dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier, sont à respecter avec une tolérance de 0,50 mètre au maximum pour les parcelles privées.

### ART A.4 AFFECTATIONS

Le projet d'aménagement particulier prévoit les constructions suivantes, réservées à l'habitat :

- ~~4~~5 maisons unifamiliales isolées
- 2 maisons unifamiliales jumelées
- ~~4~~3 maisons unifamiliales en bande
- 1 maison plurifamiliale, qui prévoit un maximum de 6 logements de type collectif

Pour le lot 05, une surface commerciale de 200 mètres carrés maximum est autorisée.

## **ART A.5 REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES**

### **A.5.1 EMBLEMES DE STATIONNEMENT**

Dans le cadre du présent projet d'aménagement particulier, il est requis :

- deux emplacements pour véhicules automobiles par unité de logement de type unifamilial
- deux emplacements pour véhicules automobiles par unité de logement de type collectif

Pour le lot 5, les places de stationnement doivent se situer dans les niveaux en sous-sol.

Pour tous lots, les places de stationnement doivent se trouver sur la même parcelle que le logement auxquelles elles se rattachent.

### **A.5.2 ACCES CARROSSABLE**

Pour les lots destinés à la construction de maisons unifamiliales, la largeur maximale admise pour l'accès carrossable est de 3.50 mètres.

Pour les lots, destinés à la construction d'une maison plurifamiliale, la largeur maximale admise pour l'accès carrossable est de 4.50 mètres.

Ces accès carrossables doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique et n'apporter ni gêne ni perturbation. Les accès doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique et les chemins piétons.

### **A.5.3 MATERIAUX DE FAÇADES**

Les matériaux de façade devront être choisis de façon à ne pas heurter l'homogénéité de l'ensemble. Les façades sont réalisées avec des enduits, matériaux et couleurs traditionnels pour la région. Tous les revêtements de façade brillants et réfléchissants ne sont pas autorisés. Le bois est accepté sous condition de ne pas imiter un style de type chalet en bois ou similaire.

Les différents matériaux sont à indiquer sur le plan de la demande d'autorisation de bâtir. L'administration communale se réserve le droit de présentation d'un échantillon du ou des matériaux projetés avant toute mise en œuvre.

### **A.5.4 PLANTATIONS DANS LES ESPACES VERTS PRIVES**

Seules sont autorisées des espèces de plantes indigènes en ce qui concerne les haies, les arbres et les arbustes.

Un haie d'une profondeur maximale de 1,50 mètre est à prévoir le long de la limite postérieure de chaque lot, **excepté pour les lots 01 à 04 et les lots 09 et 10**. Les plantations sont à indiquer lors de la demande d'autorisation de bâtir.

Sur l'ensemble du présent projet d'aménagement particulier, au moins 30% de la surface de chaque lot privé doit être aménagée en surface verte.

### **A.5.5 MATERIAUX DE REVETEMENTS EXTERIEUR**

Toutes les surfaces, telles que chemin/accès piéton vers jardin, autres que les surfaces scellées indiquées dans la partie graphique, sont à aménager en surface drainante.

L'espace extérieur pouvant être scellé tel que représenté sur la partie graphique du projet d'aménagement particulier peut être modifié selon le projet d'architecture sans dépasser la surface de scellement du sol définie dans le tableau du degré d'utilisation du sol par lot.

## **ART A.6 REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS**

### **A.6.1 GENERALITES**

L'aménagement d'espaces publics, aux endroits prévus par le présent projet d'aménagement particulier, fera l'objet de plans ultérieurs détaillés dans le projet d'exécution.

Le lotisseur se conformera strictement aux prescriptions des instances compétentes<sup>1</sup> pour la construction des voiries, l'aménagement des parkings, des places de verdure, des canalisations, l'installation de l'éclairage public, la mise en souterrain des réseaux électriques, de téléphone, d'antenne collective et de gaz. À cet effet, la position et la délimitation exacte des zones à céder du projet d'aménagement particulier au domaine public seront 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. Le dossier d'exécution du présent projet d'aménagement particulier définira précisément les équipements et infrastructures publics.

La surface cédée au domaine public s'élève à ~~14,06 ares, soit 21,71%~~ à 13.98ares, soit 21,62% de la surface du projet d'aménagement particulier.

### **A.6.2 AMENAGEMENT DES ESPACES VERTS PUBLICS**

Les espaces verts publics sont caractérisés par l'interdiction de bâtir. Seules y sont autorisées des constructions légères en rapport direct avec la destination de la zone et les éléments de raccordement tels que les aménagements techniques.

---

<sup>1</sup> Administration des Ponts et Chaussées, Administration de la Gestion de l'Eau, Ministère du Développement Durable et des Infrastructures, Ministère de l'Intérieur, Administration Communale de Sanem, et les différents gestionnaires pour les réseaux d'infrastructures.

## B. MAISONS UNIFAMILIALES ET PLURIFAMILIALES

### ART B.1 IMPLANTATION

Les limites maximales de surface d'emprise au sol sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Les profondeurs maximales sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Les reculs minimaux (antérieurs, postérieurs et latéraux) des constructions sont fixés dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

### ART B.2 NIVEAUX

La partie graphique du projet d'aménagement particulier précise pour chaque lot les nombres de niveaux suivants :

#### MAISONS UNIFAMILIALES

- II + 1R + 1S définissant 2 niveaux pleins + 1 niveau en retrait + 1 niveau en sous-sol

#### MAISON PLURIFAMILIALE

- III + 2S définissant 3 niveaux pleins + 2 niveaux en sous-sol

#### B.2.1 ETAGE EN RETRAIT

L'étage en retrait peut couvrir au maximum 75% de la surface du dernier niveau plein.

Les retraits doivent avoir un recul de 1.50 mètre au minimum par rapport au plan de la façade avant et arrière.

1/3 de la largeur de la façade, mais 5,00 mètres au maximum, peut être aligné au plan de la façade côté rue et arrière.

### ART B.3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

#### MAISONS UNIFAMILIALES

La hauteur à l'acrotère est de :

- 7,00 mètres maximum pour le dernier niveau plein
- 10,00 mètres maximum pour l'étage en retrait

#### MAISON PLURIFAMILIALE

La hauteur à l'acrotère est de :

- 11,00 mètres maximum pour le dernier niveau plein

Pour les constructions jumelées ou en bande, la hauteur maximale de la construction est toujours mesurée au milieu du bloc constitué par deux habitations comme illustré sur la partie graphique.

#### B.3.1 CAR-PORT

La hauteur totale d'un car-port est de 3,00 mètres maximum, mesuré par rapport à l'axe de la voirie.

## **ART B.4      FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES**

### **B.4.1    CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE**

Les toitures des constructions seront définies en :

- Toiture plate (tp). Les toitures peuvent être végétalisées. Seules les toitures des niveaux dégageant un retrait des niveaux supérieurs peuvent être aménagées en toitures terrasses.

### **B.4.2    ABRI DE JARDIN**

Les abris de jardin ont une toiture plate. Ces toitures peuvent être végétalisées, mais ne peuvent être aménagées comme toiture-terrasse.

### **B.4.3    CAR-PORT**

Les car-port ont une toiture plate. Ces toitures sont végétalisées et ne peuvent pas être aménagées comme toiture-terrasse.

## **ART B.5      ABRI DE JARDIN ET DEPENDANCE**

Pour les lots 1 à 4, 6 et 7, l'abri de jardin pourra se situer seulement dans l'emprise de la dépendance (AJ) telle que délimitée dans la partie graphique du présent projet d'aménagement. Les dépendances doivent être adossées à la façade postérieure à condition de ne pas dépasser une profondeur depuis la façade de 4,00 mètres, une largeur de 1,00 mètre et une hauteur de 2,50 mètres. Elles doivent être positionnées au long de la limite latérale.

Pour tous les autres lots, les abris de jardins doivent se conformer aux règlements communaux.

## **ART B.6      PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

### **B.6.1    CONSTRUCTIONS JUMEELES OU EN BANDE**

Afin de garantir une homogénéité d'aspect des constructions, les gabarits doivent être identiques et être traités avec des matériaux de même type et de même teinte.

### **B.6.2    MAISON PLURIFAMILIALE**

Les balcons sont interdits. Chaque unité de logement devra prévoir une loggia d'une surface minimale de 15,00 mètres carrés avec une largeur minimale de 2,50 mètres.

Seules les unités de logements prévues au niveau I de la résidence peuvent avoir une terrasse d'une surface maximale de 15,00 mètres carrés, tout en respectant les surfaces maximales pouvant être scellés dans le tableau du degré d'utilisation du sol lot par lot.

Pour les surfaces vertes scellées par des constructions souterraines et pouvant accueillir des terrasses, une couverture de terre d'une épaisseur d'au moins 0,30 mètre devra être prévue. Exception faite des emprises des terrasses des logements situés au rez-de-chaussée.

## C. SERVITUDES

### ART C.1 SERVITUDE DE PASSAGE

~~La servitude de passage telle que définie~~ Les servitudes de passage telles que définies dans la partie graphique visent à permettre la collecte, la canalisation et le passage des eaux pluviales vers les dispositifs de gestion des eaux se trouvant à l'extérieur du PAPNQ. ~~de rétention prévus dans le PAP. Les équipements en amont et liés aux dispositifs de rétention se doivent d'être accessible pour leur entretien et leur maintenance par les services compétents.~~

- Pour les lots 01 à 04, aucune clôture, muret ou système racinaire des arbres et autres végétaux ne doit endommager la canalisation contenue dans la servitude de passage afin de garantir le bon écoulement des eaux pluviales.
- Pour les lots 09 à 11, le fossé ouvert contenu dans la servitude de passage doit rester libre de tout obstacle et ne doit pas être couvert. Le bon écoulement des eaux pluviales doit être garanti.

### ART C.2 SERVITUDE DE PASSAGE AGRICOLE

La servitude de passage agricole telle que délimitée dans la partie graphique vise à garantir un accès aux parcelles exploitables qui jouxtent le PAP. Le passage est strictement réservé au passage d'engins agricoles et de piétons. Tout autre véhicule motorisé y est interdit de passage.

### ART C.3 SERVITUDE DE TYPE URBANISTIQUE « ELEMENT NATUREL »

La servitude de type urbanistique « élément naturel » vise à maintenir et à mettre en valeur les éléments naturels existants. La destruction ou la réduction de ces éléments naturels sont interdites. Y sont interdits toute construction ainsi que tout remblai et déblai, qui peuvent nuire à l'intégrité de l'élément naturel concerné.

Les éléments naturels concernés sont intégrés et indiqués sur la partie graphique du PAP NQ.

### ART C.4 SERVITUDE DE TYPE URBANISTIQUE « INTEGRATION PAYSAGERE »

La servitude de type urbanistique « intégration paysagère » vise à garantir l'intégration de la zone urbanisée ou destinée à être urbanisée dans le paysage ouvert, la transition harmonieuse entre le milieu bâti et les espaces adjacents.

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



## ANNEXES

### DEFINITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

#### PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

Document à caractère réglementaire (cf. partie graphique) présentant le projet d'aménagement particulier, et les règles d'urbanisme concordantes.

#### COUPES SIGNIFICATIVES

Document à caractère réglementaire (cf. partie graphique) présentant l'aménagement en profils des lots privés et du domaine public.

*Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune - Annexe II: Terminologie du degré d'utilisation du sol.*

#### 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 œuvre 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 mètre, sont considérées comme surfaces non aménageables.

### b. affectation des locaux :

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

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

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

### c. Solidité et géométrie des locaux :

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m<sup>2</sup> ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

## I. Surface hors œuvre

Est à considérer comme surface hors œuvre, 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 telles 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 œuvre 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.