

---

**PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER  
« QUARTIER EXISTANT » (PAP QE)  
COMMUNE DE SANEM**



**MODIFICATION PONCTUELLE DU PAP QE**

**Belval-Sud passerelle / Rue de l'Usine [Dossier 18]**

- » *Justification des modifications*
- » *Projet de modification du PAP QE - plan de repérage et partie écrite*

*Septembre 2024*

**ZB ZEYEN  
BAUMANN**

**Zeyen+Baumann sàrl**  
9, rue de Steinsel  
L-7254 Bereldange

T +352 33 02 04  
F +352 33 28 86

[www.zeyenbaumann.lu](http://www.zeyenbaumann.lu)



## PREAMBULE

La commune de Sanem souhaite réaliser une modification ponctuelle de la partie graphique de son Plan d'Aménagement Général (PAG) concernant des terrains situés dans la zone verte afin de permettre l'aménagement d'une passerelle pour mobilité active au-dessus des voies ferrées existantes en vue de relier le nouveau quartier « Belval-Sud » à la rue de l'Usine à Belvaux.

Par analogie, cette modification du PAG implique aussi une modification du plan de repérage du plan d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE).

Afin de garantir la conformité du PAP QE avec le PAG de la commune de Sanem, les limites des PAP QE HAB-1●c-2 et BEP concernés sont donc modifiées.

La partie écrite des PAP QE est également modifiée afin de préciser l'article 5 « PAP QE de la zone de bâtiments et d'équipements publics ».

**La modification ponctuelle du PAP est réalisée conformément à l'article 30 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.**

Le présent document est composé de la **justification des modifications** et du **projet de modification du PAP QE**, plan de repérage et partie écrite.



## SOMMAIRE

<b>Justification des modifications</b>	<b>7</b>
1 Justification de l'initiative	9
<b>Projet de modification du PAP QE</b>	<b>11</b>
2 Modifications apportées au PAP QE	13
3 Versions coordonnées	23

## PLANS

Plan 1	Comparaison : PAP QE vigueur et PAP QE modifié	17
Plan 2	Extrait du PAP QE en vigueur	19
Plan 3	Extrait du PAP QE modifié	21



## **Justification des modifications**





## 1 Justification de l'initiative

Les limites des PAP QE HAB-1●c-2 et BEP concernés par la présente modification ponctuelle sont modifiées afin de garantir la conformité du PAP QE avec le PAG de la commune de Sanem.

L'article 5 « PAP QE de la zone de bâtiments et d'équipements publics » de la partie écrite des PAP QE est également modifié afin de préciser que le Bourgmestre peut permettre une réduction des reculs pour des projets spécifiques.

Cette modification permettra l'aménagement d'une passerelle pour mobilité active au-dessus des voies ferrées existantes en vue de relier le nouveau quartier « Belval-Sud » à la rue de l'Usine à Belvaux.



## **Projet de modification du PAP QE**



## 2 Modifications apportées au PAP QE

### 2.1 Partie écrite

Ajout / suppression

#### **Art. 5 PAP QE de la zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP]**

---

##### **5.1 Destination**

Le PAP QE de la zone de bâtiments et d'équipements publics comprend les terrains libres et bâtis, destinés à recevoir des bâtiments et aménagements nécessaires à la vie communautaire.

Sur ces terrains, seules sont autorisées les constructions et aménagements destinées à un but d'intérêt public ou d'utilité générale.

Le PAP QE de la zone de bâtiments et d'équipements publics délimité sur la rue du Brill est destiné à un service de consultation / centre d'accueil pour enfants et jeunes.

##### **5.2 Implantation des constructions**

###### **5.2.1 Implantation**

Les constructions sont isolées, jumelées ou groupés en bande.

###### **5.2.2 Marges de reculement**

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions du chapitre 2.

Le recul avant de la construction sur la limite de la parcelle peut être de 3,00 mètres.]

Le recul latéral de la construction sur la limite de la parcelle est de 3,00 mètres au minimum si une construction existante sur le terrain voisin accuse un recul sur la limite latérale.

Le recul latéral de la construction sur la limite de la parcelle est de 0,00 mètre ou 3,00 mètres au minimum si une construction existante sur le terrain voisin ou si le parcellaire n'accuse aucun recul sur la limite latérale.

Le recul postérieur de la construction sur la limite de la parcelle est de 5,00 mètre.

Au lieu-dit « Breetfeld », les reculs de la construction sur toutes les limites de la parcelle sont de 1,00 mètre au minimum.

Pour les terrains classés en « zone de bâtiments et d'équipements publics – pavillon » [BEP.pa], les reculs de la construction sur toutes les limites de la parcelle sont de 0,20 mètre au minimum.

Pour le service de consultation / centre d'accueil pour enfants et jeunes situé rue du Brill à Belvaux :

- » l'alignement existant (recul avant) est à reprendre,
- » le recul latéral de la construction sur la limite de la parcelle peut être de 0,00 mètre,
- » le recul postérieur de la construction sur la limite de la parcelle est de 9,00 mètres au minimum.

Les reculs avants et postérieurs peuvent être réduit à un minimum lorsque l'alignement ou un front de rue est à garantir.

**Le bourgmestre peut autoriser une diminution des reculs pour des projets d'infrastructures et des constructions spéciales.**

### **5.3 Gabarit des constructions**

La profondeur et la hauteur des constructions sont mesurées selon les dispositions du chapitre 2.

#### **5.3.1 Profondeur**

La profondeur des bâtiments est définie par la surface résultant des marges de reculement observées sur les limites de propriété.

Pour le service de consultation / centre d'accueil pour enfants et jeunes situé rue du Brill à Belvaux, la profondeur des constructions est de 12,00 mètres au maximum aux étages et dans les combles et de 15,00 mètres au maximum au rez-de-chaussée, y compris véranda, et construction similaire.

#### **5.3.2 Nombre de niveaux et hauteur**

La construction peut avoir 5 niveaux au maximum et la hauteur des bâtiments à la corniche/acrotère est de 16,00 mètres au maximum.

Pour les terrains classés en « zone de bâtiments et d'équipements publics – pavillon » [BEP.pa], la hauteur des constructions est de 6,00 mètres au maximum.

Pour le service de consultation / centre d'accueil pour enfants et jeunes situé rue du Brill à Belvaux, les constructions peuvent avoir 2 niveaux pleins au maximum, y compris le rez-de-chaussée. Un niveau supplémentaire est autorisé dans les combles. Un seul niveau en sous-sol est autorisé.

Pour le service de consultation / centre d'accueil pour enfants et jeunes situé rue du Brill à Belvaux, la hauteur totale des constructions doit reprendre la hauteur totale de la construction principale adjacente existante.

Le bourgmestre peut autoriser une augmentation de la hauteur pour des constructions spéciales.

#### **5.3.3 Toiture des constructions principales**

Pour le service de consultation / centre d'accueil pour enfants et jeunes situé rue du Brill à Belvaux, la toiture des constructions doit s'adapter à la toiture de la construction principale adjacente existante.

## 2.2 Plan de repérage

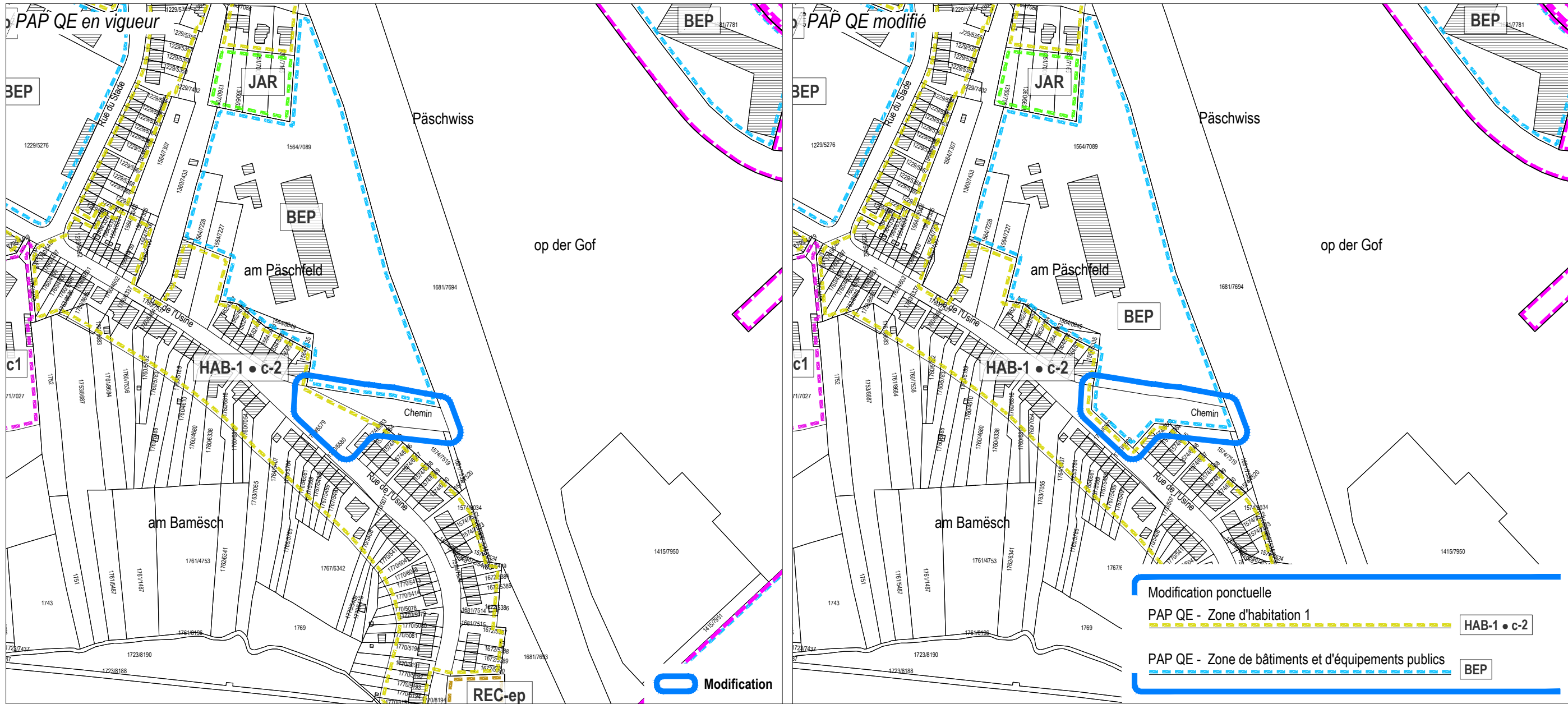
Plan 1 : Comparaison : PAP QE en vigueur et PAP QE modifié

Plan 2 : Extrait du PAP QE en vigueur

Plan 3 : Extrait du PAP QE modifié







Légende du PAP QE en vigueur

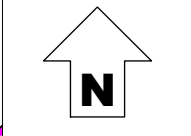
Délimitation des plans d'aménagement particulier "quartier existant" - PAP QE

Type de zone	Nombre de logement	Nombre de niveaux
HAB-1 • a-2		
<b>PAP QE - Zone d'habitation 1 - Quartiers spécifiques</b>		
HAB-1 • a*-1	Logement (s) maximum: a* = 1	Nombre de niveaux: 1
HAB-1 • a*-1	Logement (s) maximum: a* = 1	Nombre de niveaux: 1
HAB-1 • a*-2	Logement (s) maximum: a = 1	Nombre de niveaux: 2
HAB-1 • a-1	b = 4	
HAB-1 • a-2	c = 6	
HAB-1 • b-2	d = 8	
HAB-1 • c-2		
<b>PAP QE - Zone d'habitation 2</b>		
HAB-2 • b-2	Logement (s) maximum: b = 4	Nombre de niveaux: 2
HAB-2 • c-2	c = 6	3
HAB-2 • c-3	d = 8	
HAB-2 • d-2	i = illimité	
HAB-2 • d-3		
HAB-2 • i-3		
<b>PAP QE - Zone mixte urbaine</b>		
MIX-u • c-2	Logement (s) maximum: c = 6	Nombre de niveaux: 2
MIX-u • d-3	d = 8	3
<b>PAP QE - Zone mixte villageoise</b>		
MIX-v • a-2	Logement (s) maximum: a = 1	Nombre de niveaux: 2
MIX-v • b-2	b = 4	

PAP QE - Zone de bâtiments et d'équipements publics	BEP
PAP QE - Zone de bâtiments et d'équipements publics - pavillon	BEP-pa
PAP QE - Zone d'activités économiques communale type 1	ECO-c1
PAP QE - Zone d'activités économiques régionale	ECO-r
PAP QE - Zone d'activités économiques nationale	ECO-n
PAP QE - Zone commerciale	COM
PAP QE - Zone de gares et arrêts ferroviaires et routières	GARE
PAP QE - Zone de sport et de loisir - espace public	REC-ep
PAP QE - Zone de sport et de loisir - dressage pour chien	REC-dc
PAP QE - Zone de jardins familiaux	JAR

PAP QE - Zone spéciale - WSA	SPEC-w
PAP QE - Zone spéciale - centre de formation	SPEC-c
PAP QE - Zone spéciale - dépôt	SPEC-d
PAP QE - Zone spéciale - Park + Ride	SPEC-P+R
PAP QE - Zone spéciale - dépôt pour anciens véhicules	SPEC-v
Zone spéciale - dépôt et matériel de transport	SPEC-t
Zone spéciale - Sotel	SPEC-s
5 Délimitation des PAP approuvés - voir partie écrite PAG	

Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie  
Plan cadastral numérisé (PCN) - Exercice 2018  
Mise à jour, AC Sanem et Z+B

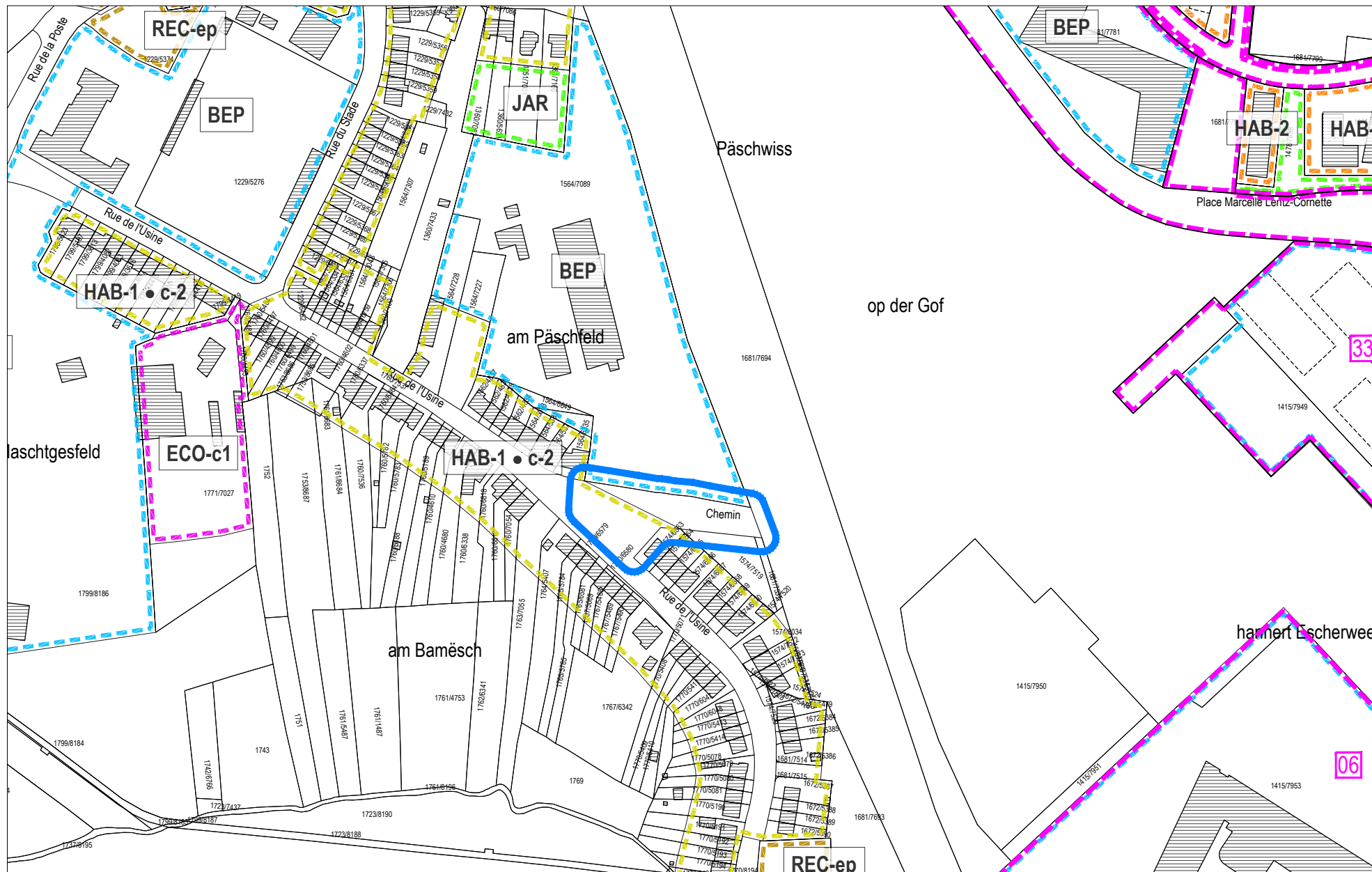


**ZB ZEYEN BAUMANN**  
Zeyen+Baumann sàrl  
9, rue de Steinsel  
L-7254 Bereldange  
T +352 33 32 04  
F +352 33 28 86  
www.zeyenbaumann.lu

Modification ponctuelle du PAP QE  
"Belval-Sud passerelle / Rue de l'Usine" à Belvaux  
Comparaison: PAP QE en vigueur et PAP QE modifié







Modification

Plan de repérage 2  
échelle 1:3.000  
septembre 2024



**ZB ZEYEN BAUMANN**  
Zeyen+Baumann sàrl  
9, rue de Steinsel  
L-7254 Bereldange  
T +352 33 02 04  
F +352 33 28 86  
www.zeyenbaumann.lu

Légende du PAP QE en vigueur

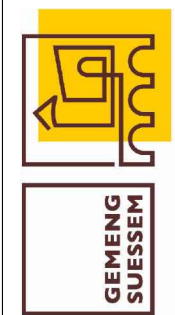
Délimitation des plans d'aménagement particulier "quartier existant" - PAP QE

Type de zone	Nombre de logement	
	Nombre de niveaux	Nombre de logements
HAB-1 • a-2	1	1
HAB-1 • a*-1	1	1
HAB-1 • a*-1	1	1
HAB-1 • a*-2	1	2
HAB-1 • a-1	4	4
HAB-1 • a-2	6	6
HAB-1 • b-2	8	8
HAB-1 • c-2	8	8
HAB-2 • b-2	4	2
HAB-2 • c-2	6	3
HAB-2 • c-3	8	3
HAB-2 • d-2	i	illimité
HAB-2 • d-3	i	illimité
HAB-2 • i-3	i	illimité
MIX-u • c-2	6	2
MIX-u • d-3	8	3
MIX-v • a-2	1	2
MIX-v • b-2	4	2

- PAP QE - Zone de bâtiments et d'équipements publics **BEP**
- PAP QE - Zone de bâtiments et d'équipements publics - pavillon **BEP-pa**
- PAP QE - Zone d'activités économiques communale type 1 **ECO-c1**
- PAP QE - Zone d'activités économiques régionale **ECO-r**
- PAP QE - Zone d'activités économiques nationale **ECO-n**
- PAP QE - Zone commerciale **COM**
- PAP QE - Zone de gares et arrêts ferroviaires et routières **GARE**
- PAP QE - Zone de sport et de loisir - espace public **REC-ep**
- PAP QE - Zone de sport et de loisir - dressage pour chien **REC-dc**
- PAP QE - Zone de jardins familiaux **JAR**

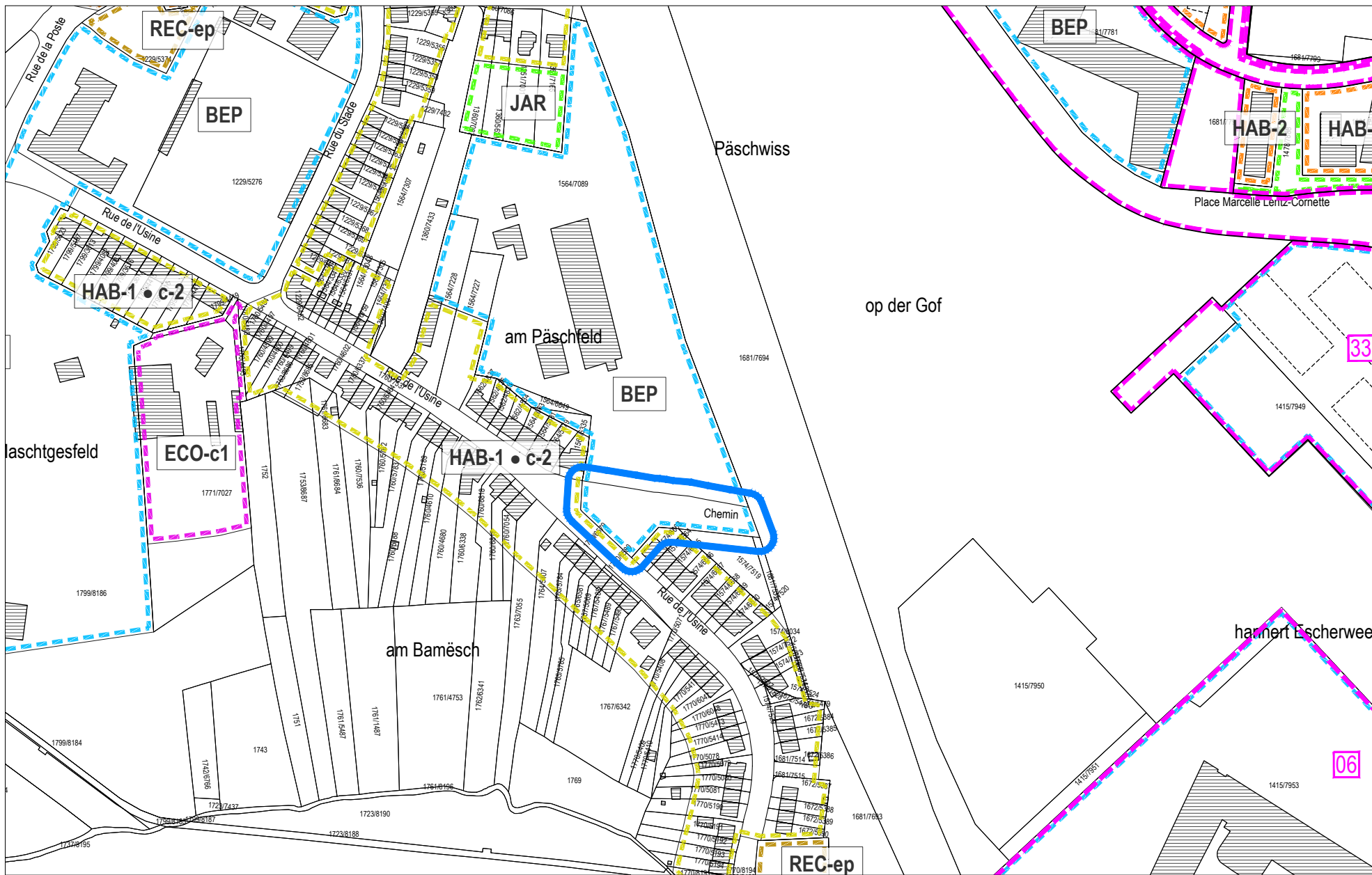
- PAP QE - Zone spéciale - WSA **SPEC-w**
- PAP QE - Zone spéciale - centre de formation **SPEC-c**
- PAP QE - Zone spéciale - dépôt **SPEC-d**
- PAP QE - Zone spéciale - Park + Ride **SPEC-P+R**
- PAP QE - Zone spéciale - dépôt pour anciens véhicules **SPEC-v**
- Zone spéciale - dépôt et matériel de transport **SPEC-t**
- Zone spéciale - Sotel **SPEC-s**
- 5 Délimitation des PAP approuvés - voir partie écrite PAG

Modification ponctuelle du PAP QE  
"Belval-Sud passerelle / Rue de l'Usine" à Belvaux  
Extrait du PAP QE en vigueur



Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie  
Plan cadastral numérisé (PCN) - Exercice 2018  
Mise à jour, AC Sanem et Z+B





Modification ponctuelle  
 PAP QE - Zone d'habitation 1  
 PAP QE - Zone de bâtiments et d'équipements publics

HAB-1 • c-2  
 BEP

Plan de repérage 3  
 échelle 1:3.000  
 septembre 2024



**ZB ZEYEN BAUMANN**  
 Zeyen+Baumann sàrl  
 9, rue de Steinsel  
 L-7254 Bereldange  
 T +352 33 33 02 04  
 F +352 33 33 28 86  
 www.zeyenbaumann.lu

Légende du PAP QE en vigueur

Délimitation des plans d'aménagement particulier "quartier existant" - PAP QE

Type de zone	Nombre de logement	
	Nombre de logement	Nombre de niveaux
HAB-1 • a-2		
<b>PAP QE - Zone d'habitation 1 - Quartiers spécifiques</b>		
HAB-1 • a*-1	Logement (s) maximum: a* = 1	Nombre de niveaux: 1
HAB-1 • a*-1	Logement (s) maximum: a* = 1	Nombre de niveaux: 1
HAB-1 • a*-2	Logement (s) maximum: a = 1	Nombre de niveaux: 2
HAB-1 • a-1	b = 4	
HAB-1 • a-2	c = 6	
HAB-1 • b-2	d = 8	
HAB-1 • c-2		
<b>PAP QE - Zone d'habitation 2</b>		
HAB-2 • b-2	Logement (s) maximum: b = 4	Nombre de niveaux: 2
HAB-2 • c-2	c = 6	3
HAB-2 • c-3	d = 8	
HAB-2 • d-2	i = illimité	
HAB-2 • d-3		
HAB-2 • i-3		
<b>PAP QE - Zone mixte urbaine</b>		
MIX-u • c-2	Logement (s) maximum: c = 6	Nombre de niveaux: 2
MIX-u • d-3	d = 8	3
<b>PAP QE - Zone mixte villageoise</b>		
MIX-v • a-2	Logement (s) maximum: a = 1	Nombre de niveaux: 2
MIX-v • b-2	b = 4	

- PAP QE - Zone de bâtiments et d'équipements publics **BEP**
- PAP QE - Zone de bâtiments et d'équipements publics - pavillon **BEP-pa**
- PAP QE - Zone d'activités économiques communale type 1 **ECO-c1**
- PAP QE - Zone d'activités économiques régionale **ECO-r**
- PAP QE - Zone d'activités économiques nationale **ECO-n**
- PAP QE - Zone commerciale **COM**
- PAP QE - Zone de gares et arrêts ferroviaires et routières **GARE**
- PAP QE - Zone de sport et de loisir - espace public **REC-ep**
- PAP QE - Zone de sport et de loisir - dressage pour chien **REC-dc**
- PAP QE - Zone de jardins familiaux **JAR**

- PAP QE - Zone spéciale - WSA **SPEC-w**
- PAP QE - Zone spéciale - centre de formation **SPEC-c**
- PAP QE - Zone spéciale - dépôt **SPEC-d**
- PAP QE - Zone spéciale - Park + Ride **SPEC-P+R**
- PAP QE - Zone spéciale - dépôt pour anciens véhicules **SPEC-v**
- Zone spéciale - dépôt et matériel de transport **SPEC-t**
- Zone spéciale - Sotel **SPEC-s**
- 5** Délimitation des PAP approuvés - voir partie écrite PAG

Modification ponctuelle du PAP QE  
 "Belval-Sud passerelle / Rue de l'Usine" à Belvaux  
 Extrait du PAP QE modifié



Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie  
 Plan cadastral numérisé (PCN) - Exercice 2018  
 Mise à jour, AC Sanem et Z+B



### **3 Versions coordonnées**

Les versions coordonnées du plan de repérage et de la partie écrite du PAP QE seront mises à jour après l'approbation de cette modification ponctuelle. Les projets des versions coordonnées du plan de repérage et de la partie écrite du PAP QE se trouvent sur la clé USB jointe au présent dossier.