

Commune de SANEM

Document modifié suite à l'avis
(réf.20233/39C) de la cellule
d'évaluation du 15.01.2026

PAP-NQ 2020-10

Le présent document
a été approuvé par le
Conseil communal en
date du 23.04.2026.

PAP-NQ 2020-10



Le présent document
a été approuvé par le
Ministre des Affaires
intérieures en
date du 28.07.2026.

PAP-NQ 2020-10



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

SOMMAIRE

Chapitre 1	Zone concernée	4
Art.1	Mode d'utilisation du sol	4
Art.2	Degré d'utilisation du sol	4
Chapitre 2	Règles applicables - domaine privé	4
Art.3	Destination et aménagement des surfaces constructibles	4
Art.4	Protection et conservation	5
4.1	« Secteur et élément protégés d'intérêt communal – environnement construit « C »	5
4.2	Bâtiment, gabarit et alignement protégé	5
Art.5	Implantation et gabarit des constructions	5
5.1	Reculs et alignements	5
5.2	Hauteurs et nombre de niveaux	5
5.3	Toitures, superstructures, lucarnes et corniche	6
5.4	Eléments en saillie de façade	7
Art.6	Stationnement	7
6.1	Emplacements de stationnement voiture	8
6.2	Emplacements de stationnement deux roues légers et poussettes	8
Art.7	Aménagements extérieurs	8
7.1	Accès	8
7.2	Aménagements extérieurs	9
7.3	Traitement des façades	9
Art.8	Concepts et Installations techniques	10
8.1	Assainissement et gestion de l'eau	10
Chapitre 3	Règles applicables - domaine public	10
Art.9	Fonds destinés à être cédés au public	10
Art.10	Logement abordable	10
Art.11	Matériaux, mobilier et éclairage	11
Art.12	Espaces libres et plantations	11
Art.13	Installations techniques	12
Chapitre 4	Précisions	12
Art.14	Précisions sur partie graphique	12
Art.15	Annexes	12

Chapitre 1 Zone concernée

Art.1 Mode d'utilisation du sol

Selon la partie écrite du Plan d'Aménagement Général [PAG]¹ 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.

Art.2 Degré d'utilisation du sol

Le projet se compose de quatre parcelles pour former 3 lots accueillant habitat et services.

La parcelle communale privée (hors lots) est reclassée en publique.

5 maisons unifamiliales sont prévues le long de la « Grand-Rue » et 3 le long de la « Rue de Niederkorn ».

8 logements supplémentaires **de type collectif** sont répartis dans deux immeubles, 2 rue de Niederkorn et 6 rue d'Esch.

Le projet génère avec ses **16 logements** une densité de maximum 60,309 unités de logements par hectare brut. 50% est du type ensemble unifamilial.

Deux cellules d'activité sont autorisées dans le lot E pour une surface constructible brute totale maximale de 120m². Des activités commerciales ou libérales y sont autorisées.

Chapitre 2 Règles applicables - domaine privé

Art.3 Destination et aménagement des surfaces constructibles

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

Aux autres niveaux, des logements traversants sont à réaliser.

¹ Plan d'Aménagement Général [PAG] partie écrite : [Plan-daménagement-général-partie-écrite.pdf \(suessem.lu\)](#)

Art.4 Protection et conservation

4.1 « 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]² en vigueur.

4.2 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]³ 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.5 Implantation et gabarit des constructions

5.1 Reculs et alignements

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.

5.2 Hauteurs et nombre de niveaux

Pour le lot 2 les altitudes de référence du niveau 0.00 sont à prendre par rapport à l'axe de l'ensemble constructif des blocs A à D, du lot E et des lots F à I.

Les constructions peuvent avoir **2 niveaux pleins hors-sol au maximum**. Un niveau inférieur supplémentaire est autorisé sous le bloc E, soit deux sous-sols.

² Plan d'Aménagement Général [PAG] partie écrite : [Plan-daménagement-général-partie-écrite.pdf \(suessem.lu\)](#)

³ Plan d'Aménagement Général [PAG] partie écrite : [Plan-daménagement-général-partie-écrite.pdf \(suessem.lu\)](#)

5.3 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.

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

La saillie de la corniche peut sortir de 0,15 mètre au maximum pour le mur gouttereau et à 0,10 mètre au maximum pour le mur pignon. Le garde-corps d'une toiture-terrasse doit être de style léger et peut dépasser le gabarit. La hauteur totale est fixée à 1.20 mètre au maximum à mesurer depuis le niveau fini de la toiture.

Les éoliennes sont à proscrire.

Pour les autres superstructures :

- Les pans de toiture orientés vers le nord des constructions du lot 2 et des blocs A-D ne peuvent pas accueillir d'autres superstructures que des conduits de cheminée et de ventilation.

- Les pans de toiture orientés vers le sud des constructions du lot 2 et des blocs A - D peuvent uniquement accueillir des conduits de cheminée et de ventilation ainsi que des panneaux solaires.

- Pour les blocs E - I, aucune superstructure dépassant le gabarit de la toiture ne peut être visible à partir du domaine public.

Pour les panneaux solaires :

L'installation doit être réversible, donc non-intégrée dans le revêtement de toiture et elle ne doit pas entraîner la modification de la forme et de la structure de la toiture existante.

- L'installation doit s'aligner à la composition architecturale de façade sous-jacente.

L'installation doit être parallèle à la toiture, donc en aplat par rapport à la couverture

- L'installation doit être d'un relief inférieur à 10 cm par rapport aux ardoises.

- L'installation doit être centrée, donc constituer un seul rectangle harmonieux et continu, sans percements et interruptions, épousant la toiture, et en aucun cas être installés en escalier.

L'installation doit être éloignée d'au moins 40 cm de la gouttière et ne pas dépasser la toiture elle-même

- L'installation doit être composée d'un seul format unique.

- L'installation doit être de type < full black > mat, c'est-à-dire sans éléments métalliques scintillants.

- L'installation doit être en verre structuré, réfléchissant et décomposant la lumière autrement que les verres plats.

Les terrasses en toiture sont à proscrire pour les blocs A à D et le lot 12.

5.4 Eléments en saillie de façade

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 et en façade avant de la rue de Niederkorn**. Les toitures terrasses sont autorisées.

Art.6 Stationnement

6.1 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]⁴ en vigueur.

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

6.2 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]⁵ en vigueur.

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.7 Aménagements extérieurs

7.1 Accès

Un seul accès carrossable est autorisé pour le projet et doit se situer Rue de Niederkorn et à distance 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.

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

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

7.2 Aménagements extérieurs

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

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).

Pour l'ensemble de la construction les revêtements de sol, les boîtes aux lettres, numéros d'adresse postale doivent être faits de matériaux **de qualité** (métal, bois), et **de couleur sobre** (nuances de gris ou couleurs non criardes). A 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. Aucune séparation physique de plus de 30cm de haut n'est à positionner sur les limites parcellaires du recul avant.

Tout type de clôture est interdit dans les reculs antérieurs.

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

7.3 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 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.

Art.8 Concepts et Installations techniques

8.1 Assainissement et gestion de l'eau

Aucun bassin de rétention n'est nécessaire et la plupart de la récolte des eaux pluviales doit s'évacuer côté rue de Niederkorn.

Chapitre 3 Règles applicables - domaine public

Art.9 Fonds destinés à être cédés au public

La **surface cédée** à la commune représente environ **1,40%** de la surface totale du PAP.

Art.10 Logement abordable

Selon l'article 29**bis** 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 346 mètres carrés. Les logements concernés sont compris dans le lot 1 bloc D et E soit une maison unifamiliale et un appartement.

Lot	Bloc	SCB destinée exclusivement au logement	Unité	SCB minimale réservée aux logements abordables	Unité	Nombre minimal de logements abordables	Unité
1		-	m2	-	m2	-	u
2	A	-	m2	-	m2	-	u
	B	-	m2	-	m2	-	u
	C	-	m2	-	m2	-	u
	D	221,44	m2	221,44	m2	1	u
	E	127	m2	127	m2	1	u
	F	-	m2	-	m2	-	u
	G	-	m2	-	m2	-	u
	H	-	m2	-	m2	-	u
	I	-	m2	-	m2	-	u
Total		348,44	m2	348,44	m2	2	u

Art.11 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.12 Espaces libres et plantations

Des arbres sont à planter au début et à la fin de l'alignement des emplacements de stationnement.

Art.13 Installations techniques

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

Chapitre 4 Précisions

Art.14 Précisions sur partie graphique

Peuvent être adaptées de façon ponctuelle lors du permis de bâtir :

- la position des réseaux et les courbes de niveaux du terrain en fonction des impératifs techniques tels qu'une position d'un réseau déjà existant, un impératif altimétrique pour préserver une évacuation gravitaire, une demande expresse d'un service technique.
- Les courbes de niveaux peuvent être adaptées à hauteur de 50cm lors de la phase d'exécution.

Art.15 Annexes

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

a) Couleurs admises des façades :

Commune de SANEM

Nuance	Code NCS	
Beige	S0505 - Y20R	
	S1005 - Y20R	
	S1510 - Y30R	
	S2010 - Y20R	
	S0507 - Y40R	
	S1010 - Y10R	
	S1510 - Y40R	
	S2010 - Y30R	
	S0804 - Y50R	
	S1010 - Y40R	
	S1510 - G90Y	
	S2010 - Y40R	
	S1510 - Y10R	
	S3010 - Y40R	
	S1005 - Y10R	
	S1510 - Y20R	
	S2005 - Y40R	

Pierre	S1515 - Y20R	
	S3010 - Y20R	
	S2005 - Y20R	
	S2005 - Y	
	S3020 - Y10R	
	S2010 - Y20R	
	S2010 - Y30R	
	S1502 - Y50R	
	S3010 - Y10R	
	S2010 - Y10R	
	S3020 - Y60R	
	S3020 - Y90R	
	S3010 - R	
	S2005 - R	
	S3010 - Y60R	
	S2005 - Y50R	

Vert	S1005 - G70Y	
	S3010 - G50Y	
	S3005 - G50Y	
	S1010 - G90Y	
	S1515 - G90Y	
	S1515 - Y	
	S2010 - Y	
	S2005 - G70Y	
	S1010 - Y	
	S2005 - Y10R	
	S3005 - G80Y	
	S1010 - Y10R	
	S2005 - G60Y	
	S2010 - G70Y	
	S3010 - Y10R	
	S1510 - G90Y	
	S2005 - G90Y	
	S3005 - G50Y	

Beige	S1505 - Y10R	
	S0804 - Y10R	
	S2005 - Y10R	
	S0505 - Y50R	
	S0907 - Y10R	

Grège	S1502 - G50Y	
	S2002 - Y	
	S2502 - R	
	S1500 - N	
	S2500 - N	
	S2502 - Y	
	S2000 - N	