PAP « SA07 Rue de l'Industrie » à Sanem



Plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

Partie réglementaire – Octobre 2026

En date du 23.10.2026, le collège des bourgmestre et échevins a constaté la conformité du présent document par rapport au PAG.

PAP-NQ 2026-01

Référence du Ministère des Affaires intérieures :

Avis de la Cellule d'Evaluation	
Vote du Conseil communal	
Approbation du Ministre des Affaires intérieures	

TR Engineering
ingénieurs - conseils

T +352 49 00 65-1
E e-mail@tr-engineering.lu
www.tr-engineering.lu

Adresse
86-88, rue de l'Égalité
L-1456 Luxembourg

BUREAU D'ETUDES

TR-Engineering
86-88, rue de l'Egalité
L-1456 Luxembourg

www.tr-engineering.lu

Fait à Luxembourg, le 19 octobre 2026

Chiara Rossato	**Martin Biehler**
.....	.....
Architecte Urbaniste	Administrateur

Table des matières

1. INTRODUCTION 3

2. PARTIE ECRITE 5

2.1 Règles d'urbanisme 7

Art. 1 Champ d'application 7
Art. 2 Affectations 7

2.1.1 Aménagement du domaine privé 8

Art. 3 Type et disposition des constructions 8
Art. 4 Implantation des constructions 8
Art. 5 Gabarit des constructions 8
Art. 6 Type et nombre d'unités 8
Art. 7 Logements abordables 8
Art. 8 Toitures 8
Art. 9 Saillies et avant-corps 9
Art. 10 Superstructures et infrastructures techniques 9
Art. 11 Espaces extérieurs privés 10

2.1.2 Aménagement du domaine public 11

Art. 12 Types d'aménagement dans le domaine public 11

ANNEXE 13

1. INTRODUCTION

Le bureau d'études TR-Engineering présente ci-après le projet d'aménagement particulier « SA07 Rue de l'Industrie » pour le développement d'un nouveau quartier dans la commune de Sanem, établi en application de la loi modifiée du 19/07/2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, ainsi que des règlements grand-ducaux du 08/03/2017 portant exécution de ladite loi.

2. PARTIE ECRITE

2.1 REGLES D'URBANISME

La partie écrite du présent PAP est complémentaire à la partie graphique.

Pour tout ce qui n'est pas réglementé dans la présente partie écrite respectivement dans la partie graphique, le présent PAP doit être conforme aux prescriptions du PAG et du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la Commune de Sanem en vigueur au moment de l'introduction du présent PAP.

Les terrains couverts par le projet d'aménagement particulier sont classés au PAG en vigueur en :

- zone d'habitation 2 [HAB-2] ;
- zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » : « Sa07 Rue de l'Industrie ».

Ces zones sont régies par la partie écrite et la partie graphique du PAG de Sanem qui définissent par ailleurs un degré d'utilisation du sol.

Art. 1 Champ d'application

Le projet d'aménagement particulier « Sa07 Rue de l'Industrie » concerne les fonds délimités en partie graphique. La surface brute concernée par le PAP couvre 9a 29ca.

Art. 2 Affectations

Le seul lot à aménager est destiné à l'habitat.

2.1.1 Aménagement du domaine privé

Art. 3 Type et disposition des constructions

Le type et la disposition de la construction sont définis comme suit pour le lot :

Lot	Typologie	Disposition
01	Maison plurifamiliale	Maisons isolées

Art. 4 Implantation des constructions

Les constructions hors-sol sont à implanter à l'intérieur des limites des surfaces constructibles définies en partie graphique, sans préjudice des prescriptions qui suivent.

En cas de contradiction entre indications de la partie graphique, les reculs prescrits sont à considérer comme des valeurs minimales et priment sur le dimensionnement maximal des surfaces constructibles.

Le recul des constructions hors-sol sur les limites séparatrices est mesuré dès le nu de la façade, compte non-tenu des éléments en saillie, des terrasses non-couvertes, des seuils, des perrons, des escaliers, des balcons et autres installations semblables.

Art. 5 Gabarit des constructions

Nombre de niveaux
Le nombre maximum de niveaux des constructions est précisé en partie graphique.
Il peut s'agir soit de niveaux pleins soit de niveaux en sous-sol.

Hauteurs des constructions
La hauteur maximale à l'acrotère est définie au niveau des prescriptions spécifiques pour le lot repris dans la partie graphique.

Art. 6 Type et nombre d'unités

Le nombre d'unités de logement est de 4 logements collectifs au maximum.

Art. 7 Logements abordables

Conformément à l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, aucun logement abordable n'est nécessaire.

Art. 8 Toitures

Types de toitures

Sont autorisées les toitures plates d'une pente maximale de 3%.
Les toitures plates peuvent être aménagées en tant que toiture végétalisée.
La dernière couche de la toiture ne peut être constituée de films plastiques ou de bitumes.
Les toitures ne peuvent pas dépasser le plan de la façade.

Art. 9 Saillies et avant-corps

Les saillies fixes peuvent dépasser les limites des surfaces constructibles si elles respectent les conditions suivantes :

- les auvents fixés en console peuvent présenter une saillie maximale de 1,00 m ;
- les balcons sont autorisés sous réserve de présenter une saillie maximale de 1,50 m par rapport à la façade concernée. Ils peuvent avoir une longueur inférieure ou égale à 6,00 m ;
- les avant-corps ne pourront pas dépasser une saillie de 1,00 m ; ils ne pourront couvrir qu'un tiers de la surface de la façade.

Art. 10 Superstructures et infrastructures techniques

Les superstructures doivent être intégrées au volume principal de la construction ou dissimulées par des éléments architecturaux harmonieux et discrets ; sont particulièrement visées les conduits d'aération, les installations de ventilation mécanique et de conditionnement d'air.

Les installations techniques placées en toiture doivent être regroupées et elles peuvent occuper maximum 20 % de la surface de la toiture.
Les installations techniques doivent respecter un recul d'au moins 3,00 m par rapport à l'aplomb de la façade de la construction, elles ne peuvent pas dépasser une ligne fictive prenant naissance à l'acrotère avec un angle de maximum 30° par rapport au niveau fini de la dalle couvrant le dernier niveau plein et peuvent accuser une hauteur de maximum 3,50 m.

Au sol, les superstructures doivent être installées à une distance maximale par rapport au plan de la façade de 1,50m.

Les équipements de production d'énergie renouvelable peuvent dépasser la limite maximale de 20% de la surface brute de la toiture et peuvent empiéter sur le recul de 3,00 m par rapport à l'aplomb de la façade de la construction.
Toutefois ils ne peuvent pas dépasser une ligne fictive prenant naissance à l'acrotère avec un angle de maximum 30° par rapport au niveau fini de la dalle couvrant le dernier niveau plein.

Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés en toiture sans dépasser une hauteur totale de 1m et une pente maximale de 35°.
Des panneaux solaires sont autorisés sur les façades, pour autant que ces installations soient parallèles au plan de la façade.

L'habillage des installations techniques regroupées est obligatoire sur tous leurs côtés y compris en toiture. Les matériaux employés doivent s'accorder à ceux utilisés pour les façades et les toitures. Le verre n'est pas autorisé.

Art. 11 Espaces extérieurs privés

Espaces pouvant être scellés et espaces verts privés

Les espaces extérieurs pouvant être scellés sont indiqués en partie graphique à titre indicatif. Ils peuvent être adaptés ou déplacés suivant le projet architectural sous réserve de respecter la surface maximale de scellement du sol définie dans le tableau en partie graphique.
Les surfaces scellées sont à réduire au minimum.

Les revêtements de sol utilisés pour les espaces scellés seront de préférence de teinte claire.

Les espaces extérieurs pouvant être scellés correspondent principalement :

- à l'accès au lot et au bâtiment ;
- aux aires de stationnement de véhicules ;
- aux terrasses ;
- aux murs et murets ;

Les espaces non scellés sur domaine privé sont réservés à l'engazonnement ainsi qu'à la plantation de haies vives, d'arbustes et d'arbres à moyenne ou haute tige. Le choix des plantations est à faire parmi des essences adaptées aux conditions stationnelles.

Aménagements en bordure des limites séparatives

Tous grillages, clôtures transparents et ouverts d'au moins 85%, ou éléments similaires doivent respecter une distance minimale de 1,50 m par rapport au transformateur électrique existant.
Les murs et constructions similaires aménagées sur les limites de propriété sont limité à 1,00 mètre de hauteur.
La hauteur totale maximale de ces aménagements est de 1,80 m.

Remblais, déblais et soutènement

Le recours aux remblais et déblais est à limiter au maximum et uniquement pour permettre une inscription optimale de la construction dans le terrain naturel.
Une tolérance de maximum 1,00 m est admise concernant le terrain remodelé ainsi que pour les murs de soutènement par rapport aux points de niveau indiqués en partie graphique.
Une tolérance maximale de 0,20 m est admise pour les points de niveau des accès piétonniers indiqués en partie graphique.

2.1.2 Aménagement du domaine public

Art. 12 Types d'aménagement dans le domaine public

La partie graphique définit l'emprise et l'aménagement des terrains appartenant au domaine public, notamment pour le réaménagement du trottoir partiellement existant sur la rue de l'Industrie.

L'aménagement détaillé et les cotes d'altitude des infrastructures projetées peuvent être adaptés en fonction des besoins et particularités de la zone.

Les armoires-réseaux de distribution et autres équipements techniques, le cas échéant, sont à installer de la manière la plus discrète possible.

Si nécessaire, le type de mobilier urbain (éclairage public, bancs, poubelles, …) sera défini en concertation avec le service technique de la commune de Sanem.

ANNEXE

Définitions

1. acrotère

On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.

2. alignement de voirie

On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

3. alignement obligatoire

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.
En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

4. auvent

On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

5. avant-corps

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.

6. balcon

On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

7. car-port

On entend par carport toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

8. clôture

On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés. On distingue trois types de clôtures :

- les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- les clôtures végétales (p.ex. haies).

9. comble

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture en pente d'un bâtiment.

10. construction

On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

11. cote de niveau
On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

12. dépendance
On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

13. étage en retrait
On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

14. faîte/faîtage
On entend par faîte ou faîtage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

15. hauteur à la corniche
On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

16. hauteur à l'acrotère
On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

17. limite de surface constructible
On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.
En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

18. logement
On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

19. logement de type collectif
On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.

20. logement intégré
On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

21. loggia
On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

22. lot
On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

23. maison en bande
On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

24. maison jumelée
On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

25. maison plurifamiliale
On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

26. maison unifamiliale
On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

27. niveau naturel du terrain
On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

28. nombre d'étages
On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

29. nombre de niveaux
On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.

30. niveau en sous-sol
Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.

31. niveau plein
On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

32. parcelle
On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

33. recul
Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.
Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

34. 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.

35. 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 mètres 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/m2 ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.
Ces critères ne sont pas cumulatifs.

36. 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.

37. 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.

38. 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 15 cm 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.

39. 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.

40. 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.

41. terrasse

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres. On distingue :

- la terrasse accolée à un bâtiment ;
- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ;
- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

42. voie desservante

On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle ou un lot.

43. voie publique

On entend par voie publique les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.