

13/03/23 - Commune de SANEM

Document adapté suite à la décision (réf 17912/PA1/39C) du Ministre des affaires intérieures du 21.05.2025.

Le présent document fait partie de la décision du Conseil communal du 20.06.2025.

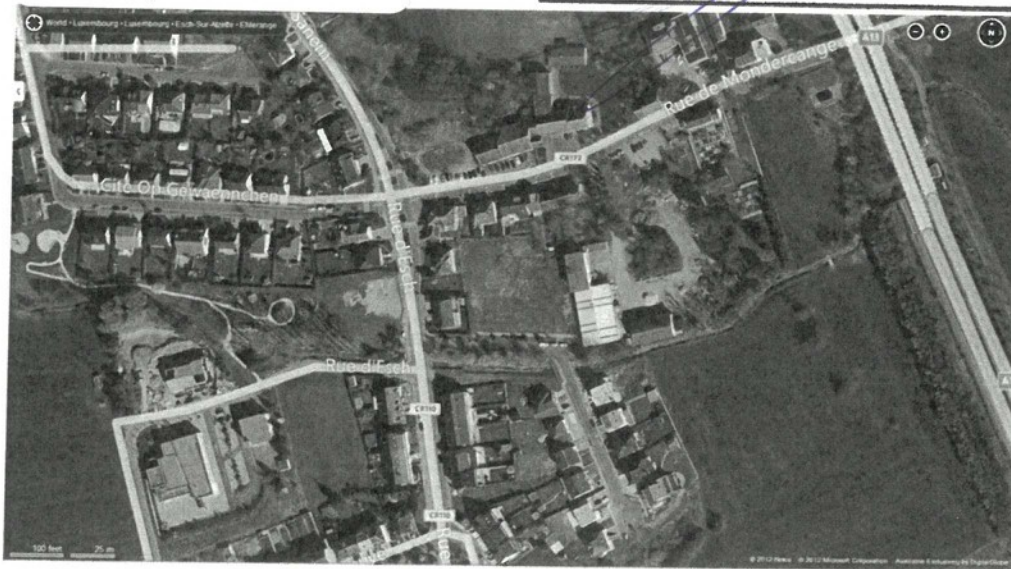
Référence: 17912/PA1/39C

Le présent document appartient à ma décision

du: 21/05/2025

Le Ministre des Affaires intérieures

Léon Gloden



Ministère des Affaires intérieures

Entrée: 30 JUIN 2025

## PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER (PROJET)

### Nouveau quartier An der Walerwiss à Ehlerange

#### PARTIE ECRITE

Indice B – 13/03/2023

(Annule et remplace la version originale du 21 Février 2017)

Rue de Mondercange – Rue de Brillbaach  
L-4381 Ehlerange

BUREAU  
D'ARCHITECTURE  
JEAN-LUC  
LAMBERT

84, rue Waassertrap  
L-4408 BELVAUX  
T : +352 26 55 24 99  
F : +352 26 55 24 99 26  
info@lambert-architecture.lu

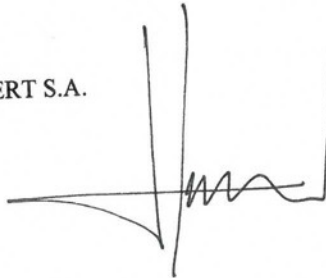
13/03/23 - Commune de SANEM

**Commanditaire :**

Société G.B. TECHNOTRUST S.A.  
 1, bd J.F. Kennedy  
 L-4170 Esch/Alzette  
 Tél : +352 54 54 27  
 Fax : +352 57 48 37  
 GSM : +352 621 17 20 20  
 E-mail : [contact@grimmo.lu](mailto:contact@grimmo.lu)


**Mandataire :**

Bureau d'architecture Jean-Luc LAMBERT S.A.  
 84, rue Waassertrap  
 L-4408 BELVAUX  
 Tél : +352 26 55 24 99  
 Fax : +352 26 55 24 99 26  
 E-mail : [info@lambert-architecture.lu](mailto:info@lambert-architecture.lu)



N° de référence du projet 1222 – An der Walerwiss\_Ehlerange\_PAP\_2023-03-13

Rédaction FPE TGA  
 Supervision JLL PME

**Modifications du rapport**

Indice	Modifications	Date
A	Suppression et adaptation d'articles selon l'avis de la cellule d'évaluation du 16/01/17	21/02/17
B	Ajout d'une servitude de passage technique Art :2.17 Modification Art :2.10 et 2.16	13/03/23

La partie écrite est élaborée conformément :

- A la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la Loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain
- Au règlement grand-ducal du 28 Juillet 2011 concernant le contenu d'un projet d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution d'un plan d'aménagement général d'une commune.



## **II. Partie écrite du P.A.P. Nouveau Quartier** **"An der Walerwiss"**

### **1. GENERALITES**

- 1.1 Objet**
- 1.2 Portée**

### **2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE**

- 2.1 La délimitation et la contenance des parcelles initiales et projetées**
- 2.2 Mode détaillé d'utilisation du sol – affectations**
- 2.3 Implantation et profondeur des constructions**
- 2.4 Type et disposition des constructions**
  - 2.4.1 Constructions principales**
  - 2.4.2 Constructions souterraines**
  - 2.4.3 Constructions secondaires**
- 2.5 Gabarit des constructions**
  - 2.5.1 Habitations unifamiliales**
  - 2.5.2 Habitations plurifamiliales**
- 2.6 Toitures**
  - 2.6.1 Forme et pente des toitures**
  - 2.6.2 Superstructures de toiture**
  - 2.6.3 Constructions et aménagements en toiture**
- 2.7 Emplacements de stationnement en surface et en souterrain**
- 2.8 Accès carrossables**
- 2.9 Accès piétonnier**
- 2.10 Aménagement des espaces verts privés**
- 2.11 Plantations**
- 2.12 Aménagements extérieurs**
- 2.13 Volumes ou gabarits à démolir**
- 2.14 Traitement des façades**
- 2.15 Travaux de remblai et déblai, clôtures, murs et surfaces scellées**
- 2.16 Servitude de passage piétonnnier**
- 2.17 Servitude de passage technique pour réseaux enterrés**
- 2.18 Enseignes et signalisations**

### **3. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC**

- 3.1 Fonds destinés à être cédés à la commune**
- 3.2 Aménagement des voies et places publiques**
- 3.3 Emplacements de stationnement**
- 3.4 Matériaux à employer pour les voies et places publiques**
- 3.5 Traitement du mobilier urbain et de l'éclairage public (à titre indicatif)**
- 3.6 Aménagements des espaces verts publics et plantations**

## **II. Partie écrite du P.A.P.** **Nouveau Quartier "An der Walerwiss "**

### **1. GENERALITES**

#### **1.1 Objet**

La présente partie écrite concerne l'établissement d'un futur nouveau quartier sur un territoire classé, par la commune de Sanem dans la partie graphique du Plan d'Aménagement Général, en **zone d'aménagement particulier « habitation »**. Elle se situe en plein centre de la localité d'Ehlerange, commune de Sanem, canton d'Esch-sur-Alzette.

#### **1.2 Portée**

Le présent règlement fixe les codes destinés à assurer un aménagement rationnel du Nouveau Quartier "**An der Walerwiss**" **situé en zone d'habitation de type noyau**, suivant les règles dictées par le Plan d'Aménagement Général de la commune de Sanem.

Les affectations, prescriptions dimensionnelles et règles de construction qui sont précisées dans la partie écrite du P.A.P. "**An der Walerwiss**" sont en complément de la partie graphique et sont alors indissociables. Ils doivent être étudiés dans leur ensemble.

*A savoir que la partie graphique contient le plan de démolition de l'existant et le plan de l'aménagement du projet appuyé par un document rassemblant coupes, élévations et axonométries.*

## **2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE**

### **2.1 La délimitation et la contenance des parcelles initiales et projetées**

Les parcelles concernées contiennent une habitation à rue avec corps de ferme ; des entrepôts, des garages avec habitation à l'étage prennent place à l'intérieur du domaine.

Les parcelles projetées seront au nombre de **15** dont une sur toute longueur du front de rue principal (environ 32ares). Les 14 autres se situeront entre 2,50 et 3,50ares.

### **2.2 Mode détaillé d'utilisation du sol – affectations**

Les futures parcelles contiendront des habitations unifamiliales et plurifamiliales. Dans les bâtiments plurifamiliaux viendront s'établir, en plus des habitations (6 au maximum), des cellules d'activité, une structure d'accueil d'enfants et un parking souterrain.

### **2.3 Implantation et profondeur des constructions**

En intérieur d'îlot, un **recul avant de 1.50m** doit être respecté par rapport à la limite parcellaire.

Le **recul arrière minimum** est de **10m** au lieu de 5m comme le prescrivait pourtant la zone noyau du P.A.G.

En rez-de-chaussée, un **prolongement jusqu'à 15.00m** pourra être autorisé à l'avant de la construction afin de libérer un volume pour accueillir garage et technique (lots 2 à 15)

*Pour les informations complémentaires se référer à la partie graphique ou au plan d'aménagement général et règlement des bâtisses en vigueur.*



## **2.4 Type et disposition des constructions**

### **2.4.1 Constructions principales**

Les constructions seront regroupées en bande et pour la plupart mitoyennes.

Les vérandas seront autorisées à rentrer dans le recul postérieur de 10.0 mètres mais seront limitées à la **moitié de la largeur de la façade arrière** conformément à la partie graphique.

Les saillies seront autorisées conformément en tous points au règlement des bâtisses en vigueur.

*Pour les informations complémentaires se référer à la partie graphique ou au plan d'aménagement général et règlement des bâtisses en vigueur.*

### **2.4.2 Constructions souterraines**

**1 niveau de sous-sol** est autorisé sur la parcelle du **lot 1**. Ce sous-sol connecte les 7 blocs qui le composent. Il accueille le stationnement des véhicules et les locaux utilitaires.

**Les autres lots (2 > 15) ne pourront pas se munir de sous-sol.**

### **2.4.3 Constructions secondaires**

La superficie d'une dépendance n'excédera pas **9.0 mètres carrés** avec un côté maximal de **3.0 mètres**. La hauteur n'excédera pas **2.50 mètres**. L'unique dépendance autorisée se situera en fond de parcelle à **minimum 1.0 mètre de recul de la limite arrière** et certaines seront mitoyennes d'un côté conformément à la partie graphique.

Les dépendances, dans ce cas abri de jardin devront être construits en matériaux légers tels que le bois, et s'intégrer harmonieusement à l'ensemble du projet d'habitations.

## **2.5 Gabarit des constructions**

### **2.5.1 Habitations unifamiliales**

Les constructions devront respecter la **hauteur maximum d'acrotère** définie par la partie graphique du P.A.P.

Les **acrotères des constructions en bandes** devront, sauf dans des cas d'impossibilité topographique et technique, **être alignés**.

Le dernier étage sera en retrait de **minimum 1.50m pour les maisons**.

## **2.5.2 Habitations plurifamiliales**

Les constructions devront respecter la **hauteur maximum d'acrotère** définie par la partie graphique du P.A.P.

Les **acrotères des constructions en bandes** devront, sauf dans des cas d'impossibilité topographique et technique, **être alignés**.

Le dernier étage sera en retrait de **minimum 2.00m pour les résidences**.

## **2.6 Toitures**

### **2.6.1 Forme et pente des toitures**

Les toitures seront dites "plates"

### **2.6.2 Superstructures de toiture**

Les installations techniques en toitures (telles que panneaux solaires, pompe à chaleur, technique ascenseur, coupole de désenfumage, etc.) devront sortir du strict minimum nécessaire du niveau fini de la toiture et en aucun cas dépasser la hauteur définie par le gabarit théorique de construction.

### **2.6.3 Constructions et aménagements en toiture**

Les toitures plates seront recouvertes en majeure partie de terre végétale.

## **2.7 Emplacements de stationnement en surface et en souterrain**

Le nombre d'emplacements de stationnement devra être conforme aux prescriptions du P.A.G. en vigueur, c'est-à-dire 2 par habitation (1 seulement pour un studio).

Ils seront souterrains pour le lot 1 et dans le garage créée à cet effet pour les lots 2 à 15.

## **2.8 Accès carrossables**

Les accès carrossables pourront être portés à 5.00 mètres pour les maisons unifamiliales et 6.00 mètres pour les résidences à plusieurs logements, tous deux encadrés par des dispositifs infranchissables.

## **2.9 Accès piétonnier**

Les accès auront au maximum 1m50 de large

## **2.10 Aménagement des espaces verts privés**

Au sein du lot 1, seuls les endroits notés d'un trait spécifique (voir partie graphique) pourront être clôturés. Les chemins piétons, accès pompiers et futures terrasses avant devront rester libres de tous obstacles fixes ou permanents.

Les espaces verts privés sont destinés à recevoir des plantations (arbres isolés, groupe d'arbres, haies vives ou buissons)

*Pour les informations complémentaires se référer à la partie graphique ou au plan d'aménagement général et règlement des bâtisses en vigueur.*

## **2.11 Plantations**

Seules les essences locales seront autorisées à être plantées.

## **2.12 Aménagements extérieurs**

Les car-ports ou emplacements de stationnement sur le domaine privé sont proscrits.

Les boîtes aux lettres et abris de jardin auront tous entre eux un dessin semblable (forme, taille, matériaux, couleurs) voire égal.

Les bandes non minérales longeant les différents accès (piétons, voitures) à rue seront personnalisables tant qu'elles sont entretenues ; mais devront comporter un maximum de verdure.

## **2.13 Volumes ou gabarits à démolir**

Ne présentant aucun intérêt de conservation quel qu'il soit, tous les bâtiments présents vont être démolis afin de permettre un aménagement optimal. Les surfaces dures existantes, tel que le macadam, seront aussi supprimées. L'arrêt de bus et la boîte aux lettres de la POST vont être déplacés plus en aval.

L'ancien conduit hors d'usage DN700 d'eau usée traversant le Sud du terrain d'Ouest en Est sera retiré, et une nouvelle conduite suivra le tracé de la voirie (*confère dossier soumis à l'administration de la gestion de l'eau*).

*Un plan spécifique de démolition reprendra tous ces éléments afin de ne pas rendre illisible le plan du P.A.P.*



## **2.14 Traitement des façades**

Une partie couverte style **préau** pourra être autorisée pour la maison relais du lot 1. Il devra être visuellement le plus léger possible.

Un **escalier** sera autorisé dans le recul latéral des lots 2 à 4 afin de permettre un accès au jardin à partir de l'espace vie de l'étage (le rez-de-chaussée étant occupé en majorité par le garage). Il sera de structure légère mais suffisamment solide tout en suivant les règles de l'art de manière à garantir une praticabilité agréable et sûre.

Les garde-corps et vérandas auront tous entre eux un dessin semblable (forme, ratio taille, matériaux, couleurs).

## **2.15 Travaux de remblai et déblai, clôtures, murs et surfaces scellées**

Les remblais et déblais seront limités au minimum le plus que possible. Les clôtures (séparation physique) devront être les plus « perméables » possibles, c'est à la densité de végétation de faire la séparation visuelle. Excepté bien sûr les éléments (murs, panneaux) ayant le rôle de brise-vue sur la profondeur des terrasses arrière.

*Pour les informations complémentaires se référer à la partie graphique ou au plan d'aménagement général et règlement des bâtisses en vigueur.*

## **2.16 Servitude de passage piétonnier**

Pour des raisons pratiques de communication, un chemin piéton a été dégagé afin de passer au travers du front bâti rue de Mondercange (lot 1 entre le bloc E et le bloc F) et de relier facilement l'école et l'église au point central du quartier. Un autre passage plus étroit permet de rejoindre la maison relais (lot 1 entre le bloc F et le bloc G) en venant du futur parking communal.

De plus, cette servitude sur parcelle privée (488m<sup>2</sup> sur le lot 1) permettra un accès pompier facilité à l'arrière des habitations plurifamiliales. Seuls sont permis devant les cellules d'activité des mobiliers de type léger et non permanents, tels que les chaises, tables et parasols.

## **2.17 Servitude de passage technique pour réseaux enterrés**

Le zonage sur partie graphique concerne la limite avant et latérale du lot 1 bloc F, limite arrière du lot 1 bloc G et des lots 2, 3 et 4 (limite parcellaire Est). Un libre accès aux autorités publiques et services techniques concernés doit être garanti. Les réseaux sont à enterrer à une profondeur d'au moins 80cm. Aucun arbre à hautes tiges n'est à planter sur le passage des réseaux ou à proximité immédiate. A savoir, pour que la

distance soit suffisante la couronne du potentiel arbre ne peut jamais être distante de moins d'un mètre du zonage. Une protection mécanique adéquate est obligatoire.

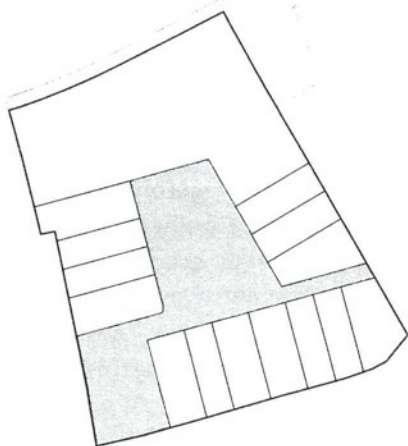
### **2.18 Enseignes et signalisations**

Les projets de mise en place d'enseignes seront soumis à validation de l'autorité communale. Un schéma de concept sera d'ici là soumis en fonction des particularités architecturales des constructions. A savoir que les « enseignes drapeau », les panneaux animés ou de lumière vive seront interdits. Les vitrages réceptionnant des stickers ne devront pas perdre leur qualité de transparence. Enfin, l'installation d'équipements publicitaires sur les toits est interdite.

## **3. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC**

### **3.1 Fonds destinés à être cédés à la commune**

Le PAP définit les fonds nécessaires à la viabilisation du projet. En outre il définit les fonds destinés à être cédés au domaine public communal, conformément à l'article 34 de la Loi modifiée du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.



Détail des surfaces destinées à être cédées au domaine public (Surfaces grisées)

La surface cédée à la commune sera d'approximativement 25,51ares soit 2551 mètres carrés. Elle prend en compte les voiries, les trottoirs, l'aire de jeux, les espaces verts, la placette ainsi que les emplacements de stationnement.

*A savoir que les dimensions définitives seront fixées par les plans à l'acte à établir par l'Administrations du Cadastre et de la Topographie.*



### **3.2 Aménagement des voies et places publiques**

Des trottoirs accompagneront les voiries (Route de Mondercange et rue de Brillbach) sauf aux alentours de la place centrale étant donné son classement en zone de rencontre. La rue traversant les deux bassins de rétention doit être pensée comme la « porte d'entrée » dans le lotissement. Une ambiance spécifique devra être créée (grâce aux plantations, bassins de rétention, dispositifs infranchissables ...

### **3.3 Emplacements de stationnement**

Des places visiteurs seront présentes sur la placette publique centrale (huit dont au moins une PMR) et route de Mondercange (cinq).

### **3.4 Matériaux à employer pour les voies et places publiques**

Afin de renforcer physiquement l'idée d'un concept global d'aménagement et d'apporter une certaine ambiance au quartier, un revêtement similaire doit recouvrir la totalité des zones minérales publiques comme privées du P.A.P. (sauf terrasses) et de ses abords.

### **3.5 Traitement du mobilier urbain et de l'éclairage public**

Ils seront définis plus précisément par les plans détaillés du projet d'exécution à établir sur base d'un concept d'éclairage et de mobilier urbain. Cet ensemble public devra être élaboré en parallèle des équipements privés.

### **3.6 Aménagements des espaces verts publics et plantations**

Les espaces verts publics seront quasi en totalité des bassins de rétention. Un des bassins devra accueillir une aire de jeux avec des matériaux naturels (style bois flotté par exemple). Une ambiance de marais pourra y être recrée grâce aux plantations afin de jouer avec cette double fonction. Les deux autres bassins rejetant les eaux dans le ruisseau dit « Brillbaach » pourront participer également à cette ambiance.