

Document modifié suite à l'avis  
(réf.19749/39C) de la cellule  
d'évaluation du 19.10.2023

Document approuvé par le  
Conseil communal dans sa  
séance du 22.03.2024.

Référence: 19749/39C  
Le présent document appartient à ma décision  
d'approbation du: 22/03/2024  
Le Ministre des Affaires intérieures  
Léon Gloden

## PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER NOUVEAU QUARTIER « Centre sportif à Belval »

Commune de SANEM

### PARTIE ECRITE





**Objet :**

Plan d'aménagement particulier Nouveau Quartier « Centre sportif à Belval » à SANEM

---

**Commune :**

**Administration communale de la Ville de SANEM**

60, rue de la Poste

L-4477 Belvaux

---

**Date :**

09 février 2024

---

**Parcelle :**

Propriété de l'Etat

Les parcelles sont inscrites au cadastre dans la section C de BELVAUX A

---

**Maître de l'ouvrage :**

**Fonds BELVAL**

1 Avenue du Rock'n'Roll

4361 Esch-sur-Alzette

---

**Auteur de projet :**

**Moreno Architecture**

141 Rue de Hollerich

L-1741 Luxembourg

---

**Pilotage projet en assistance au maître de l'ouvrage :**

**PROgroup S.A**

11, rue de l'Industrie

L-8399 Ecoparc Windhof

Tél.: +352 – 26 10 70 07

fmanigart@progroup.eu

---

Dépôt du projet d'aménagement auprès de l'Administration Communale de Sanem	
Avis de conformité du Collège Echevinal	
Enquête publique : du ..... au .....	
Avis de la Cellule d'Evaluation	
Adoption par le Conseil Communal	
Approbation ministérielle	



## Table des matières

<b>1 GENERALITES.....</b>	<b>9</b>
1.1 Objet.....	9
1.2 Délimitation et contenance des parcelles concernées .....	9
<b>2 DEFINITIONS RELATIVES AUX MODES D'UTILISATION DU SOL, A L'OCCUPATION DU SOL ET A LA MIXITE DES FONCTIONS.....</b>	<b>9</b>
2.1 Définitions relatives au mode d'utilisation du sol .....	9
2.2 Degré de mixité des fonctions .....	9
2.3 Dispositions relatives aux modes d'utilisation du sol spécifiques au présent PAP.....	9
2.4 Dispositions relatives aux indications complémentaires spécifiques au présent PAP.....	10
<b>3 AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE.....</b>	<b>10</b>
3.1 Degré d'utilisation du sol .....	10
3.2 Emplacements de stationnement .....	10
3.2.1 Emplacements de stationnement pour voitures .....	10
3.2.2 Emplacements pour deux roues .....	10
3.3 Prescriptions dimensionnelles.....	10
3.3.1 Nombre d'unités de logement par construction.....	10
3.3.2 Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol .....	10
3.3.3 Hauteurs des constructions .....	11
3.3.4 Toitures .....	11
3.3.5 Etages en retrait.....	11
3.4 Esthétique, couleur et emploi des matériaux.....	11
3.4.1 Façades et ouvertures.....	11
3.4.2 Installations techniques intégrées à la toiture.....	11
3.4.3 Terrains de sports extérieurs .....	12
3.5 Accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation	12
3.6 Accès piétonnier aux bâtiments .....	12
3.7 Surfaces pouvant être scellées .....	12
3.8 Surfaces privées destinées à recevoir des plantations .....	12
3.9 Remblais et déblais.....	12
3.10 Clôtures, murs et limites parcellaires.....	13
3.11 Gestion des eaux pluviales .....	13
3.12 Infrastructure technique .....	13
<b>4 AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC.....</b>	<b>13</b>
4.1 Fonds à céder à la Commune.....	13
4.2 Mise en œuvre et exécution du présent PAP NQ.....	13





## 1 GENERALITES

### 1.1 Objet

Le plan d'aménagement particulier (PAP) a pour objet l'exécution du Plan d'Aménagement Général (PAG). Il précise et complète à ces fins les dispositions réglementaires relatives à la zone concernée (Zone dite de bâtiments et d'équipements publics) en fonction de son mode et degré d'utilisation.

En ce sens, il précise la manière dont les coefficients suivants sont mis en œuvre au sein du périmètre du PAP :

- coefficient d'occupation du sol (COS) de 0,80 ;
- coefficient de scellement du sol (CSS) de 0,90 ;
- coefficient d'utilisation du sol minimum (CUS min) de 1,85.

### 1.2 Délimitation et contenance des parcelles concernées

La superficie totale du terrain dans le périmètre du PAP NQ est de 321,37 ares suivant extrait de plan de cadastre et 321,36 ares suivant le plan de mesurage réalisé le 02/07/2020, tous deux repris en annexe 1.

Cette propriété occupe un seul lot constructible présentant une surface de **32137,01 m<sup>2</sup>**. Le PAP ne prévoit pas d'espace public.

Les parcelles seront fusionnées en une parcelle. Suivant la procédure standard, cela sera par ailleurs précisé dans la convention d'exécution.

## 2 DEFINITIONS RELATIVES AUX MODES D'UTILISATION DU SOL, A L'OCCUPATION DU SOL ET A LA MIXITE DES FONCTIONS

### 2.1 Définitions relatives au mode d'utilisation du sol

Le PAP « Centre sportif à Belval » couvre des fonds classés au PAG en vigueur en **Zone de bâtiments et d'équipements publics**.

Les modes d'utilisation du sol autorisables concernant le présent PAP sont les suivants :

- constructions et aménagements d'utilité publique destinés à satisfaire des besoins collectifs,
- logements de service

### 2.2 Degré de mixité des fonctions

Le PAP vise l'implantation d'un centre sportif pouvant également intégrer un logement de fonction.

### 2.3 Dispositions relatives aux modes d'utilisation du sol spécifiques au présent PAP

Les différents modes d'utilisation du sol autres que ceux destinés à la construction de bâtiments détaillés au point 2.1 sont les suivants :

**Espace vert privé (Evp) :**

Les espaces verts privés sont destinés au parc arboré, aux activités sportives non couvertes, à la détente et aux cheminements privés. Ils peuvent être pourvus, de mobiliers urbains, d'éclairages et d'équipements sportifs.

**Espace extérieur pouvant être scellé :**

Les espaces extérieurs pouvant être scellés sont destinés aux cheminements piétons, à la circulation des véhicules de secours, à la réalisation des accès aux sous-sols, à l'intégration d'équipements techniques et aux accès aux divers volumes.

**2.4 Dispositions relatives aux indications complémentaires spécifiques au présent PAP**

En application de l'art 7 du Règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du PAP QE et du PAP NQ, les indications suivantes compléteront la légende-type reprise au sein dudit Règlement :

**Surface pouvant être scellée jusqu'à 40% :** La surface pouvant être scellée est destinée à servir pour les accès, pour les espaces détente ainsi que les jeux.

**Accès et sortie parking :** Les accès aux parkings permettent d'accéder aux espaces de stationnement des divers utilisateurs du site.

**3 AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE****3.1 Degré d'utilisation du sol**

Les valeurs maximales et minimales attribuées sont définies en partie graphique du présent PAP dans les tableaux de représentation schématique du degré d'utilisation du sol.

**3.2 Emplacements de stationnement****3.2.1 Emplacements de stationnement pour voitures**

Le PAP étant destiné à créer des bâtiments d'équipement publics de type sportif, le nombre d'emplacements de stationnement sera calculé de la manière suivante : minimum 250 places de stationnement.

Les emplacements de stationnement sont à aménager en sous-sol, dans les limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines définies.

Tous les emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation de construire.

**3.2.2 Emplacements pour deux roues**

Le nombre d'emplacements pour deux roues sera calculé de la manière suivante : 1 emplacement par tranche de 500,00 m<sup>2</sup> de surface construite brute pour les services et les bureaux.

**3.3 Prescriptions dimensionnelles****3.3.1 Nombre d'unités de logement par construction**

Un logement de service peut être prévu par lot.

**3.3.2 Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol**

En dehors des édifices publics, les constructions hors sol sont à implanter dans les limites de surfaces constructibles.

Plusieurs constructions hors sol, sises sur le même lot, peuvent être desservies par une seule construction souterraine.

### 3.3.3 Hauteurs des constructions

Les hauteurs à l'acrotère et la hauteur de faîtage (sigle « ha » et « hf » dans la partie graphique) contiennent l'étage en retrait.

Ces hauteurs sont mesurées comme renseigné à l'annexe 2 du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ». A ce titre, le niveau du RDC, doit présenter un niveau entre **308,5 et 309,5m** ; le niveau de référence du projet se situant à **309,00m**.

### 3.3.4 Toitures

Les toitures sont présentées comme « tl » : toiture libre.

Les toitures sont plates ou à versant d'une pente légère de max 20°.

Les toitures plates devront obligatoirement être végétalisées sur minimum 35% de leur surface avec une couverture végétale d'une épaisseur minimum de 12cm. La profondeur de cette couverture sera adaptée afin de permettre une installation durable de la végétation (y compris, le cas échéant, haute tige) qui sera programmée.

Elles pourront être accessibles.

### 3.3.5 Etages en retrait

Les étages en retrait, à munir obligatoirement d'une toiture libre, plate et/ou incliné, sont à implanter dans les limites de surfaces constructibles.

La surface brute maximale de l'étage en retrait est définie selon un pourcentage imposé de la surface de l'étage inférieur à l'étage en retrait, à savoir 80% de la surface construite brute de l'étage inférieur.

L'étage en retrait n'est assujéti à aucune contrainte d'alignement.

## 3.4 Esthétique, couleur et emploi des matériaux

### 3.4.1 Façades et ouvertures

Les façades doivent présenter des composantes architecturales s'intégrant dans les lignes de force du paysage, notamment au niveau des ouvertures, de la trame et du rythme des façades.

La teinte des façades est à choisir dans les tons naturels. Les tons criards sont à proscrire. Les teintes des châssis et des volets seront sobres, les couleurs criardes étant interdites.

Les installations d'équipements techniques, notamment les antennes (excepté si la façade principale est le seul point de réception), les climatiseurs ou paraboles, sur la façade visible depuis le domaine public ou depuis le paysage général du parc arboré sont interdites.

Les marquises éventuelles au rez-de-chaussée ou aux étages devront être unies et de teintes claires et coordonnées à la teinte de la façade où elles sont posées.

Tout pignon en mitoyenneté sera traité comme une façade à rue, selon le même niveau de soin et de finition (pas de traitement de mur d'attente).

### 3.4.2 Installations techniques intégrées à la toiture

Toutes constructions ou installations techniques implantées (et ce compris les panneaux solaires) sur le toit plat d'un bâtiment sont à réaliser à l'intérieur du gabarit théorique.

### 3.4.3 Terrains de sports extérieurs

De manière à limiter l'étanchéification des sols, le revêtement de sol pour les installations sportives extérieures seront poreux ou semi-poreux.

Dans une logique d'économie circulaire, le terrain de football sera en pelouse naturelle ou synthétique. Concernant les espaces multi-sports, il est préconisé d'utiliser un enrobé poreux ou semi poreux.

### 3.5 Accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation

Les garages en sous-sol devront avoir des accès aisés et permanents à partir de la voirie publique.

Les dispositifs de type monte-voitures sont autorisés dès lors qu'ils sont intégrés au volume bâti.

Des rampes communes extérieures donnant accès aux parkings en sous-sol pourront être réalisées. Les pentes des accès aux sous-sols ne pourront pas dépasser une déclivité de 15%.

### 3.6 Accès piétonnier aux bâtiments

Les accès piétons aux bâtiments depuis le domaine public seront organisés via des cheminements piétons depuis l'espace public ou depuis le parc arboré accessible au public. Les niveaux et les matérialités de ces accès devront être réalisés dans la continuité des espaces voisins accessibles au public existant au moment de la mise en œuvre du présent PAP.

### 3.7 Surfaces pouvant être scellées

Les tableaux reprenant le degré d'utilisation du sol intégré à la partie graphique du présent PAP NQ indiquent la surface scellée maximale. Toutes les autres surfaces sont à aménager sous forme de verdure.

### 3.8 Surfaces privées destinées à recevoir des plantations

Les nouvelles plantations seront d'essences indigènes et seront conçues pour former :

- un ensemble cohérent dans la continuité des espaces existants accessibles au public.
- un ensemble cohérent entre elles, créant ainsi une continuité harmonieuse.

Les plantations se composeront d'arbres, d'arbustes, de haies, de plantes grimpantes et de plantations basses. Les zones de plantation se retrouveront en combinaison avec des zones de pelouse.

Le choix des essences plantées doit être compatible avec les épaisseurs de terre végétale disponible.

Les chemins à l'intérieur des espaces verts sont autorisés sous condition d'emploi de matériaux ayant un impact minime sur le sol (à titre d'exemple : sablé, gravillon, pavé sur lit de sable, platelage non maçonné).

### 3.9 Remblais et déblais

Hors remblais et déblais nécessaires à l'établissement des constructions et aménagements, les mouvements de terre ne seront autorisés que pour permettre le raccord des niveaux entre parcelles voisines et/ou constructions voisines. Mesure prise aux limites de propriété, une marge de remblais et déblais de plus ou moins 1 m, pour le terrain remodelé, est autorisée en ce qui concerne les raccords avec les terrains hors du présent PAP. Des mesures seront à prendre entre les différents partis concernant les raccords en s'adaptant aux futurs projets voisins.

### **3.10 Clôtures, murs et limites parcellaires**

Tous murets, clôtures, séparations physiques ou plantations servant à établir les limites entre le domaine public et le domaine privé seront établi(e)s uniquement sur le domaine privé.

### **3.11 Gestion des eaux pluviales**

L'ensemble des eaux pluviales généré par le PAP sera directement envoyé vers le réseau public.

### **3.12 Infrastructure technique**

Les infrastructures propres au fonctionnement direct du bâtiment telles que les drainages et canalisations resteront dans le domaine privé et sur la parcelle.

## **4 AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC**

### **4.1 Fonds à céder à la Commune**

Aucune cession n'est prévue dans ce PAP NQ.

### **4.2 Mise en œuvre et exécution du présent PAP NQ**

Les dispositions de la partie écrite et de la partie graphique du présent PAP NQ concernant le domaine public peuvent être ponctuellement adaptées dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP NQ. Ces adaptations doivent être de moindre envergure et dûment justifiées. Les raisons invoquées doivent être d'ordre notamment juridique, fonctionnel, technique, écologique, topographique et foncier ou relever d'aspects liés à la sécurité et à l'accessibilité pour les services de secours et d'entretien.