

Projet d'aménagement particulier

Commune de Sandweiler

Localité de Findel

« SOMACO F 5 »

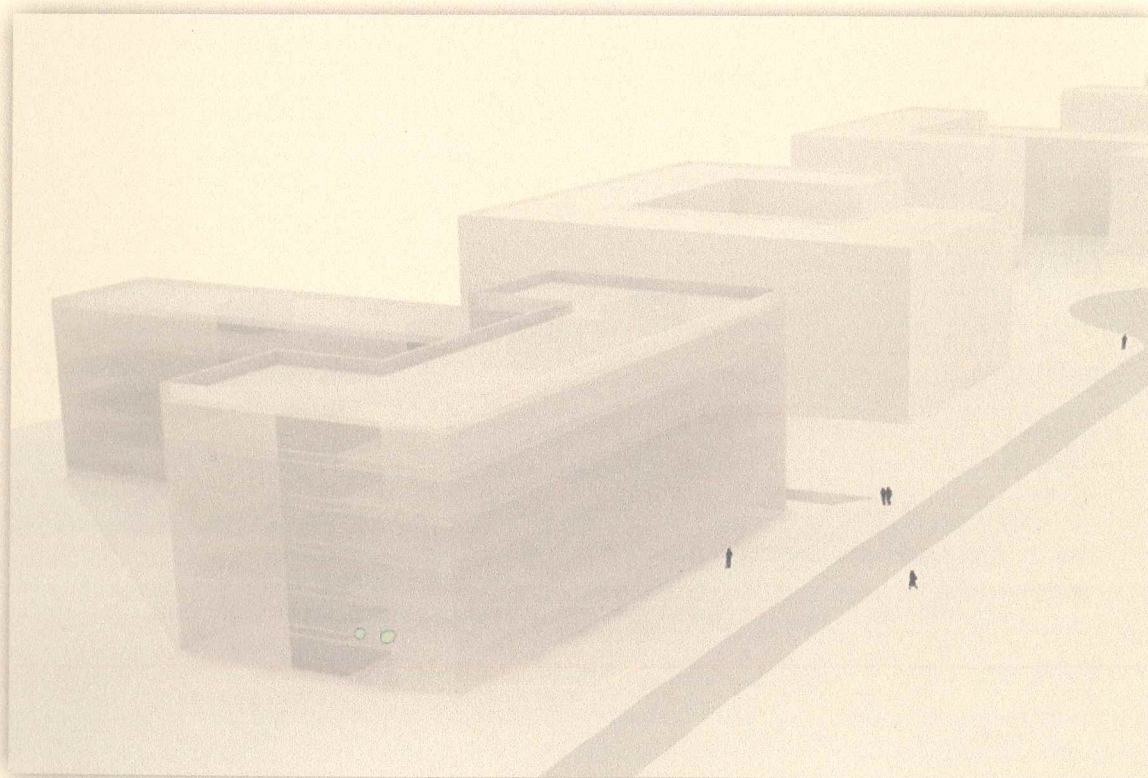
**PARTIE ECRITE
PARTIE GRAPHIQUE**

Référence: 16.771/2c

Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 05.03.2014

Le Ministre de l'Intérieur

Dan Kersch
Dan Kersch



octobre 2013

modifié suite à l'avis de la cellule d'évaluation



AC de Sandweiler

Somaco S.A.



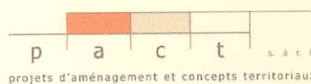
Demandeur :

Somaco S.A.
7, Place du Théâtre
L-2613 Luxembourg

Elaboré par:



16 r. Robert Stümper
L-2557 Luxembourg
Tél: +352/ 404 980-1
Fax: +352/ 404 987
Email: info@archi-env.lu



58 rue de Machtum
L-6753 Grevenmacher
Tél: 26 45 80 90
Fax: 26 25 84 86
Email: mail@pact.lu

Grevenmacher, Luxembourg, le 28 octobre 2013

Le présent dossier a été élaboré :

- Conformément à la *loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (mouture 2011)*
- Conformément au *règlement grand-ducal (RGD) du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier «quartier existant» et du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.*

Sauf indication contraire, toutes les prescriptions de la présente partie écrite sont conformes aux prescriptions

- du Plan d'Occupation des Sols « Aéroport et Environs » (POS), publié au mémorial le 14 juin 2006.
- du Plan d'Aménagement Général (PAG) communal en vigueur au moment de l'élaboration du PAP actuel approuvé par le conseil communal le 12 mai 2005 (vote définitif)
- *du Plan d'Aménagement Directeur (PAD) approuvé par le Ministre de l'Intérieur le 23/04/1999 et approuvé par le conseil communal de Sandweiler le 23 octobre 1997*

Les prescriptions du Plan d'Occupation des Sols « Aéroport et Environs », du PAG et du règlement communal des bâtisses, des voies publiques et des sites en vigueur de la commune de Sandweiler, ainsi que du Plan d'Aménagement Directeur sont à respecter pour tous les points qui ne sont pas prescrites par la présente partie écrite.

En orange souligné : Dérogation du PAP par rapport au PAG, conformément à l'article 108bis (1) de la loi modifiée du 19 juillet 2004

« Les plans ou projets d'aménagement général fondés sur la loi du 12 juin 1937 précitée peuvent être également modifiés et complétés ponctuellement par un plan d'aménagement particulier dont le contenu des parties graphique et écrite correspond à celui du plan d'aménagement particulier „nouveau quartier" établi conformément à la procédure prévue à l'article 30, à condition qu'une telle modification ponctuelle s'avère indispensable pour améliorer la qualité urbanistique du plan d'aménagement particulier. »

Voir le rapport justificatif pour l'argumentation.

Table des matières

1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles.....	4
2. Mode d'utilisation du sol	4
3. Degré détaillé d'utilisation du sol	4
3.1. La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés.....	4
3.2. Les emplacements de stationnement en surface et souterrains.....	5
3.3. Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions	5
3.4. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol.....	5
3.5. Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère.....	6
3.6. Le nombre d'unités de logement par construction.....	6
3.7. Le type et la disposition des constructions hors sol et sous-sol	6
4. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP	7
4.1. Les formes, pentes et orientations des toitures	7
4.2. Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation.....	7
4.3. Les surfaces destinées à recevoir des plantations	7
4.4. Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées.....	8
4.5. Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir	8
4.6. L'aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin	9
4.7. Façades et valeurs architecturales.....	9
5. Annexes à la partie écrite du PAP	10

1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (1)

La délimitation et la contenance des parcelles initiales sont exprimées sur l'extrait cadastral officiel joint en annexe I. Le tableau suivant donne un aperçu sur les parcelles comprises dans le PAP, avec l'indication de la zone PAG :

N° Parcelle	Surface
681 / 2753	81,45 ares

Zones au POS	Zones au PAG
Zone d'activités communale / espace vert	zone d'activités – B / zone de verdure

Un levé topographique de la situation existante et un plan de mesurage actuel de l'administration du cadastre et de la topographie (N° 689) servent de fond de plan pour la partie graphique du présent PAP. Celle-ci contient aussi la délimitation et la contenance du lot projeté.

La cession des fonds réservés à des aménagements publics se fera conformément à l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 et s'élève 0 ares, ce qui correspond à 0% de la surface totale du projet.

2. Mode d'utilisation du sol

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (2)

Dans la zone définie comme Zone d'activités – B au PAG et zone d'activités communale au POS, le mode d'utilisation du sol est principalement réservé aux établissements du secteur tertiaire administratif ou de services. Des établissements commerciaux ne peuvent être supérieurs à 10% de la surface construite brute maximale.

Dans la zone définie comme Zone de verdure au PAG et Zone d'espace vert au POS toutes constructions sont interdites à l'exception des installations légères en rapport direct avec la destination de la zone. Les plantations comprendront des arbres et arbustes à feuillages indigènes. Dans les zones de verdure situées entre deux zones d'affectations différentes 1/3 des plantes seront des arbres à haute tige. Une liste d'espèces indigènes est annexée.

3. Degré détaillé d'utilisation du sol

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3)

3.1. La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. a)

Le volume des constructions ne pourra pas dépasser quatre et demi mètres cubes par mètre carré de surface de parcelle brute soit un CMU max. (coefficient maximum d'utilisation) de 4,5 m³/m² terrain.

Le volume est à calculer suivant les mesures extérieures des constructions à partir du niveau de la voie desservante jusqu'au niveau supérieur de la dalle de toiture du dernier étage de référence. Les volumes des constructions techniques visés à l'article 1.5 doivent être compris dans les volumes maxima autorisés.

Le degré d'utilisation du sol pour le lot projeté dans le cadre du présent PAP est représenté dans le tableau suivant.

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

	LOT				surface du lot / de l'ilot [ares]
surface d'emprise au sol [m2]	min.	max.	min.	max.	surface constructible brute [m2]
surface du scellement du sol [m2]	max.		min.	max.	type et nombre de logements
type de toiture		max.	min.	max.	nombre de niveaux
type, disposition et nombre des constructions					hauteur des constructions [m]

LOT F5		81,45	
	3415		13032
5126	onc		1-s
tp/t2	399mNN*		VI+6S

* suivant l'autorisation de l'administration de l'aéroport - voir annexe VI de la partie écrite

3.2. Les emplacements de stationnement en surface et souterrains

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. b)

Sont à considérer comme suffisants:

- un emplacement par tranche de 50 m2 de surface d'étage pour les administrations;
- un emplacement par tranche de 15 sièges pour les salles de réunions;

Les garages collectifs souterrains sont à munir d'un dispositif d'évacuation des gaz adéquat.

En dehors des surfaces de plantation, une partie suffisante de la parcelle devra rester réservée aux manœuvres des véhicules.

3.3. Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. c)

Les reculs des constructions les distances à observer entre les constructions sont définis sur la partie graphique du PAP.

Celles sont conformes aux prescriptions du PAG en vigueur et du PAD.

Des saillies telles que avant-corps, auvents, balcons et autres éléments architecturaux, dépassant l'alignement des façades peuvent être autorisées (saillie max. 1,20 m).

3.4. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. d)

Les constructions ne devront pas dépasser 6 niveaux pleins situés au-dessus du niveau de la voie desservante. Le rez-de-chaussée est compris dans le nombre de niveaux.

Le nombre maximal de niveaux en sous-sol est fixé à 6.

3.5. Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faite, soit à l'acrotère

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. e)

Dérogation du PAP par rapport au PAG, par référence au PAD approuvé, respectivement à la hauteur maximale autorisée par l'administration de l'aéroport de Luxembourg (voir annexes à la partie écrite)

La hauteur totale maximale des constructions ne doit pas dépasser à côte altimétrique et 399,00 mètres.

Les superstructures sont à regrouper et à intégrer dans le concept architectural.

3.6. Le nombre d'unités de logement par construction

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. f)

Est admis un logement de service à l'usage du gardien éventuel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des installations. Mise à part une éventuelle loge pour gardien à l'entrée du site, le logement devra être nécessairement intégré dans le bâtiment principal.

3.7. Le type et la disposition des constructions hors sol et sous-sol

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. g)

Le type et la disposition des constructions hors sol et sous-sol sont définis sur la partie graphique du PAP.

La partie graphique définit les *limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé*.

Les *limites de surfaces constructibles* représentent le maximum de surfaces constructibles qui peuvent être restreintes par d'autres prescriptions réglementaires.

La profondeur max. des bâtiments est de 15 m pour les étages, le rez-de-chaussée pouvant s'étendre sur toute la parcelle à l'intérieur du gabarit autorisé.

Cour intérieure

Les dimensions de la cour intérieure sont représentées sur la partie graphique du PAP.

La cour intérieure a pour but la pénétration permanente de la lumière naturelle et de l'air frais pour le rez de jardin 2 (« Belüftungs- und Belichtungshof »).

La cour intérieure sera aménageable avec des plantations.

4. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP¹

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4.

4.1. Les formes, pentes et orientations des toitures

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. a)

Les toitures plates ou à faible pente (inférieure ou égale à 10°) sont obligatoires pour tous les bâtiments.

Les cabanons logeant les poulies de renvoi des ascenseurs et les équipements de conditionnement d'air pourront dépasser le niveau de la toiture, mais devront se situer à l'intérieur des superstructures techniques, dont question au point 3.5 ci-devant.

4.2. Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. b)

Les emplacements de stationnement devront avoir un accès facile et permanent sur la voie publique tenant compte des impératifs de la sécurité de la circulation.

Les pentes d'accès devront être orientées de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique, sinon avec un siphon sur toute la largeur.

L'inclinaison de ces pentes mesurée à partir du niveau de l'axe de la rue desservante ne pourra être supérieure à 15% sans préjudice des dispositions contraires éventuelles de la permission de voirie.

4.3. Les surfaces destinées à recevoir des plantations

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. c)

Une surface égale à au moins 15 % (quinze pourcent) de la superficie de la parcelle devra être réservée à la plantation et entretenue comme telle. Ces surfaces de plantations se trouveront de préférence dans la zone de recul des constructions et ne pourront, en aucun cas, être utilisées comme dépôt de matériaux, ni comme places de stationnement.

Les autres surfaces libres sont en principe à aménager sous forme de verdure à l'exception des chemins d'accès qui peuvent être exécutés en dur. Des places de stationnement éventuelles aménagées dans ces mêmes surfaces doivent être exécutées en dalle gazon ou équivalent. De même, les aires réservées éventuellement au stockage doivent être dissimulées à la vue par des constructions, des murs ou des haies vives. Le rideau vert existant le long de la route R.N. 1 est à préserver. Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées

¹ Prescriptions facultatives, conformément à l'article 3 (3) 4 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» portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.



4.4. Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. d)

REMBLAIS, DEBLAIS

- a) Tous les travaux de déblai et/ou de remblai sont interdits, s'ils gênent le voisinage, entravant la sécurité de la circulation, modifient l'aspect du site, le niveau de la nappe phréatique ou l'écoulement des eaux de surface.
- b) En cas de construction ou de reconstruction, le bourgmestre pourra exiger que la configuration du terrain soit sauvegardée ou modifiée dans l'intérêt du voisinage et de l'aspect du quartier ou du site. Toute modification apportée au niveau naturel doit être indiquée dans les plans.
- c) Du côté postérieur et latéral, un remblai ou déblai de terre jusqu'à 1,50 mètre par rapport au sol naturel avec un recul d'au moins 1,50 mètre de la limite latérale et de 6,00 mètres de la limite postérieure de la parcelle pourra être autorisé. Dans le recul frontal un remblai peut être autorisé jusqu'au niveau de la rue si celle-ci est légèrement plus haute que le terrain naturel.
- d) Les matériaux utilisés pour les travaux de remblai de terrains, tels que décombres, sable, graviers ou terreau, ne peuvent contenir ni matières organiques, ni d'autres matières nuisibles à la santé ou au bien-être.

MURS, CLOTURES

- a) Tous les murs implantés en limite de propriété doivent être préalablement autorisés par le bourgmestre.
- b) Les clôtures et plantations situées aux angles de rues ne peuvent entraver la bonne visibilité.
- c) Les domaines publics et privés, entre les alignements de façades et les alignements de la voie, ainsi que les limites de propriété latérales et postérieures pourront être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur maximale de 0,50 mètre, ou par des grillages. La hauteur totale de ces clôtures (muret avec ou sans grillages) ne pourra pas dépasser 1,50 mètre. La hauteur respective est à mesurer par rapport au niveau du domaine public respectivement du niveau du terrain naturel à l'exception d'un P.A.P. redéfinissant le terrain remanié, le cas échéant.
- d) Les murs de clôture accolés à la façade postérieure entre deux constructions jumelées ou groupées, auront une hauteur maximale de 2,0 mètres et une longueur maximale de 4 mètres.
- e) Les murs de clôture plus hauts que 0,50 mètre peuvent être autorisés exceptionnellement pour des raisons de destination du terrain, à condition que leur hauteur ne soulève pas d'objections d'ordre esthétique et de sécurité de la circulation (p. ex. murs en maçonneries sèches).
- f) Les murs de soutènement des terrasses aménagées aux abords des constructions implantées sur des terrains en pente ne peuvent dépasser une hauteur de 1,50 mètre. Les murs de soutènement peuvent faire l'objet de prescriptions destinées à assurer leur intégration au paysage et à les doter d'une certaine esthétique. Le long des voies en pente, ces maxima pourront être dépassés de 0,50 mètre au plus.
- g) Les murs de soutènement pour les rampes d'accès peuvent dépasser les hauteurs maximales prescrites au point f) à condition que leur hauteur ne soulève pas d'objections d'ordre esthétique et de sécurité de la circulation
- h) Pour les raisons d'hygiène et/ou de sécurité de la circulation, le bourgmestre pourra ordonner le clôturage de parcelles construites ou non construites, situées en bordure des voies publiques et en définir la nature. Pour ces mêmes raisons ainsi que pour des raisons d'esthétique, le bourgmestre peut ordonner la plantation d'arbres, de rideaux d'arbres, de haies ou imposer le maintien ou la création d'autres aménagements.

4.5. Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. e)

Il n'y a pas de volume ou gabarit à préserver ou volume à démolir sur le site.



4.6. L'aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. f)

Voir la partie graphique du PAP

4.7. Façades et valeurs architecturales

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 5.

Les façades doivent être revêtues de matériaux couramment utilisés dans la région, les bardages synthétiques étant à écarter. Une harmonisation des façades est recherchée.

Toutes les constructions sur les différentes parcelles s'intégreront de façon harmonieuse dans l'ensemble de la zone.

Une forte expression architecturale peut caractériser et individualiser chaque bâtiment à condition que le parti architectural et l'apparence extérieure du bâtiment n'excluent pas la proximité d'un autre type d'architecture. Sont ainsi déconseillées les architectures de type autonome qui ne s'intègrent pas dans un tissu urbain conçu selon le principe de l'îlot.

Les bâtiments doivent présenter une certaine unité d'aspect dans le choix des matériaux et des couleurs compatibles avec le paysage urbain.



5. Annexes à la partie écrite du PAP

- Partie graphique du PAP

