

**PAP « nouveau quartier »
« Birlergronn Birlerhaff »**

Localité de Sandweiler

Commune de Sandweiler

Partie écrite

Modifiée suite à l'avis n° 18759/2C de la Cellule d'Evaluation du Ministère de
l'Intérieur

Pour la réalisation de 35 unités d'habitation

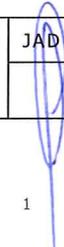
Maître d'ouvrage :
Association Momentanée FISECO s.à r.l. et Lotissement Birlergronn s.à r.l.
14, rue de la Gare, L-7535 Mersch

Dossier n° 167611-315

Référence: <u>18759/2C</u>
Le présent document appartient à ma décision d'approbation du: <u>25/03/2020</u>
La Ministre de l'Intérieur
 Taina Bofferding



E-cone S.à r.l. ARCHITECTES – URBANISTES – INGENIEURS CONSEILS
11, Rue de la Gare, L-7535 Mersch
Tél. 263 264 1 | Fax. 263 264 548 | info@e-cone.lu

Validé	JAD
	

SOMMAIRE

1.	Introduction	3
2.	Aménagement du domaine privé	5
Art. 1	Toitures	6
Art. 2	Hauteur des constructions	6
Art. 3	Saillies.....	6
Art. 4	Avant-corps	7
Art. 5	Emplacements pour stationnement, garages et carports	7
Art. 6	Réalisation pour abris de jardin	7
Art. 7	Abris pour vélos/poussettes.....	7
Art. 8	Surfaces pouvant être scellées	7
Art. 9	Servitude de passage	7
Art. 10	Travaux de déblais et de remblais.....	8
Art. 11	Installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques	8
Art. 12	Évacuation des eaux sur les lots privés.....	8
3.	Aménagement du domaine public	9
Art. 13	Cession des fonds au domaine public.....	10
Art. 14	Plantations sur domaine public.....	10
Art. 15	Mise en œuvre et exécution du présent plan d'aménagement particulier... ..	10
4.	Réalisation de logements à coûts modérés	11
Art. 16	Désignation des logements à coûts modérés	12

1. INTRODUCTION

Le Projet d'Aménagement Particulier (PAP) Nouveau quartier « Birlergronn – Birlerhaff » à Sandweiler prévoit la création de 35 maisons unifamiliales et exécute le Plan d'Aménagement Général (PAG), référence 2C, de la Commune de Sandweiler.

La présente partie écrite se réfère à la partie graphique, plan n°167611-315.

Le présent PAP déroge ponctuellement aux dispositions réglementaires du PAG en vigueur et du Règlement sur les bâtisses de la Commune de Sandweiler, moyennant l'article 108 bis, paragraphe 1 de la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain : « *les plans et projets d'aménagement général fondés sur la loi du 12 juin 1937 peuvent être modifiés et complétés ponctuellement par un 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* ».

Les articles concernés par les dérogations sont les suivants :

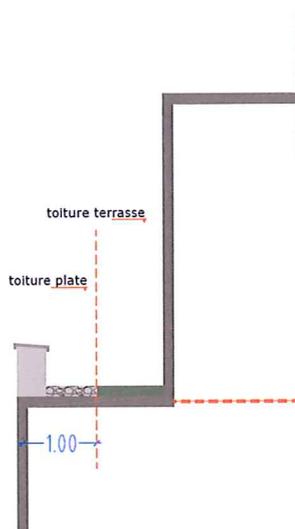
- Article 6.2 : *Hauteur des constructions,*
- Article 6.5 : *Dimensions et l'implantation par rapport aux limites séparatives,*
- Article 8.h : *Secteur soumis à un plan d'aménagement particulier (nouveau quartier, lotissement).*

2. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ

Art. 1 Toitures

Les toitures plates du dernier niveau des constructions destinées au séjour prolongé doivent être aménagées avec une couverture végétale, exceptées les surfaces pour les installations techniques et les acrotères.

Au niveau des retraits, la toiture plate peut devenir toiture terrasse à partir d'un mètre de distance par rapport à la façade principale (fig 1).



(Fig. 1)

Emplacement toiture terrasse
(Sources : E-cone s.à r.l.)

Les dépendances, carports et abris de jardin sont à réaliser avec une toiture plate non exploitable.

Art. 2 Hauteur des constructions

La surface de l'étage en retrait ne peut dépasser 80% de la surface de l'étage inférieur.

La hauteur des constructions destinées au séjour prolongé (hauteur à l'acrotère du niveau plein, hauteur à l'acrotère du niveau en retrait) est définie par rapport à l'axe la voirie desservante.

Les hauteurs finies des étages peuvent varier en fonction du projet d'architecture propre à chaque parcelle, tant que les hauteurs à l'acrotère maximales sont respectées.

Les demi-niveaux et les sur-hauteurs sont autorisés, tout en conservant le gabarit et les hauteurs maximales autorisées.

Art. 3 Saillies

Les auvents sont autorisés et pourront avoir une saillie de 0,70 mètre sur l'alignement de façade. La largeur cumulée des auvents ne peut couvrir qu'un tiers de la largeur de la façade concernée.

Art. 4 Avant-corps

Les corps avancés ne pourront pas dépasser une saillie de 0,70 mètre, ne pourront couvrir qu'un tiers de la façade et sont interdits au rez-de-chaussée et ne pourront pas empiéter sur le domaine public.

Art. 5 Emplacements pour stationnement, garages et carports

Chaque unité d'habitation dispose de deux emplacements de stationnement, dont au moins un couvert. La réalisation d'un ou plusieurs garages à l'intérieur de la construction destinée au séjour prolongé est autorisée.

Toutes les constructions en dépendance (traits bleus sur la partie graphique) sont destinées à accueillir des garages ou des carports uniquement.

Les garages/carports doivent être réalisés en toiture plate et disposer d'une hauteur maximale à l'acrotère de 3,50 m hors tout par rapport au terrain fini.

Art. 6 Réalisation pour abris de jardin

Pour chaque lot, la réalisation d'un abri de jardin est autorisée. Les abris de jardin sont obligatoirement réalisés en construction légère et en toiture plate, et doivent respecter la hauteur acrotère qui ne devrait pas dépasser les 2,50 mètres. La hauteur à l'acrotère est à mesurer entre le niveau du terrain projeté et l'acrotère.

Art. 7 Abris pour vélos/poussettes

Pour tous les lots, il est autorisé la réalisation d'un abri pour vélos, poussettes et/ou un local pour poubelles dans le recul avant des constructions destinées au séjour prolongé (emplacement, distance et représenté sur la partie graphique relative).

L'abri peut être fermé sur tous les côtés dont au moins un ajouré. Il doit posséder une hauteur finie maximale de 2,00 m.

Art. 8 Surfaces pouvant être scellées

Pour toutes les surfaces pouvant être scellées, l'usage de matériaux perméables (par exemple des pavés drainants, pierres naturelles non jointoyées) est obligatoire.

Pour les constructions jumelées et groupées en bande, la réalisation d'une coupure visuelle mitoyenne (mur, paroi en bois) sur une profondeur maximale de 4,00 m entre les terrasses non-couvertes est admise. La hauteur maximale de la coupure visuelle est de 2,00 m, mesurée depuis la terrasse la plus haute.

Art. 9 Servitude de passage

L'ensemble des lots privés est grevé d'une servitude de passage pour l'installation d'un ouvrage à ciel ouvert de collecte et d'évacuation des eaux de surface (cf. partie graphique).

L'accès à cet ouvrage doit être garanti à tout moment pour les services compétents.

Art. 10 Travaux de déblais et de remblais

Suivant les conditions techniques d'exécution du présent projet, les modelages du terrain naturel tels que projetés peuvent accuser des ajustements supplémentaires de maximum 1,00 m vers le haut ou vers le bas.

Tout éventuel remodelage du terrain doit s'opérer de manière à ne pas impacter les parcelles voisines, ou du mur de soutènement de la partie arrière. Tout remodelage du terrain (mur) se fera au minimum à partir de 75 cm des limites des propriétés voisines ou dudit mur de soutènement.

Tout travail de déblai ou de remblai éventuel peut s'accompagner de structures de soutènement (murs, talus). Les murs et murets peuvent être construits en béton, en blocs recouverts de crépis, en pierres sèches ou en gabions. Des escaliers et/ou rampes peuvent être aménagés pour rejoindre les différents niveaux et permettre des accès piétons.

Les altitudes des terrasses extérieures peuvent être adaptées de manière à correspondre au premier niveau de vie. En cas de terrasses mitoyennes d'altitude différente, la hauteur de la coupure visuelle est à mesurer par rapport à la plus haute terrasse des deux.

Art. 11 Installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques

L'installation de panneaux solaires est autorisée uniquement sur les constructions destinées au séjour prolongé.

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques), installés sur des toitures plates, doivent être placés à une hauteur maximale de 1,00 m par rapport au niveau fini de la toiture et accuser un recul minimal de 1,00 par rapport au plan de la façade.

Art. 12 Évacuation des eaux sur les lots privés

Pour toutes les eaux de surface qui ne peuvent pas être raccordées par un système d'évacuation à ciel ouvert, celle-ci peuvent être raccordées par une canalisation (non indiquée sur la partie graphique relative) allant de la construction projetée vers la canalisation située sur le domaine public. Il en est de même pour les drainages sous-terrains.

Dans le cas où les eaux de drainage ne peuvent être raccordées gravitairement au branchement particulier respectivement au système d'évacuation à ciel ouvert, celles-ci pourront être évacuées par infiltration sur le lot concerné.

3. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

Art. 13 Cession des fonds au domaine public

Dans le cadre du présent projet, les fonds destinés à être cédés au domaine public de l'Administration Communale de Sandweiler s'élèvent à environ 34 a 24 ca, soit +/- 23,61% de la surface totale du PAP.

Ces surfaces sont réparties comme suit :

- délimitation du PAP : ± 14.500,00 m² (100,00%) ;
- fonds à céder au domaine public : ± 3.429,00 m² (± 23,65%) :
 - rues, trottoirs, stationnements, chemins : ± 2.116,00 m² (±14,59%),
 - espaces verts, aires de jeux : ± 1.313,00 m² (±9.06%),
- domaine privé : ± 11.071,00 m² (± 76,35%).

Art. 14 Plantations sur domaine public

Les arbres projetés sur domaine public sont à choisir parmi les essences locales et plantes indigènes.

Art. 15 Mise en œuvre et exécution du présent plan d'aménagement particulier

Les prescriptions de la partie graphique et de la partie écrite concernant le domaine public peuvent être ponctuellement adaptées, respectivement précisées dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent plan d'aménagement particulier, et ce en concertation étroite avec les services compétents de la Commune de Sandweiler et/ou toute administration de l'État concernée.

4. RÉALISATION DE LOGEMENTS À COÛTS MODÉRÉS

Art. 16 Désignation des logements à coûts modérés

Suivant l'article 24 de la loi du 03 mars 2017 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, « pour chaque plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » qui prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités, au moins 10 pour cent de la surface construite brute à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ».

Les constructions soumises à l'application de l'article précité et à reprendre dans la convention entre les maîtres d'ouvrage du présent projet et l'Administration Communale de Sandweiler sont celles des lots 15,16,17 et 18.