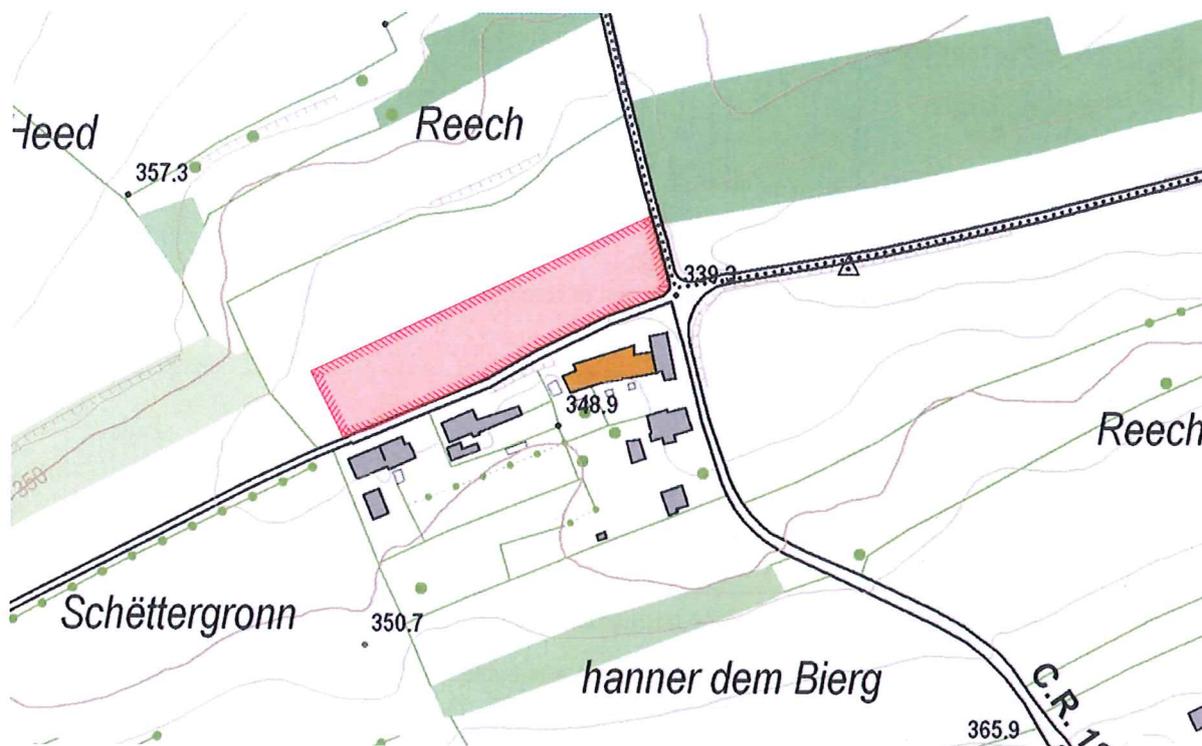


Référence: 18755/2C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 15/07/2020
La Ministre de l'Intérieur

Taina Bofferding

PAP PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER „ rue des champs“ à Sandweiler



Source: map.geoportal.lu aout 2019

Partie graphique & partie écrite modifié suite à l'avis MI Ref:18755/2C

02.01.2020

Commanditaire

FMC promotions
88c, rue de Luxembourg
L-8140 Bridel
Tél. : + 352 333628-1

Mandataire

elementar sàrl
16, rue Schlammestee
L – 5770 Weiler-la-Tour
Tél. : + 352 26670011

La partie réglementaire est élaboré conformément

- à la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain modifiée par la loi du 3 mars 2017 dite „Omnibus“
et règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier „quartier existant“ et du plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“.
- au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier „quartier existant“ et du plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“.
- *La partie écrite et la partie graphique se complètent réciproquement, le plus restrictif étant d'application*

PAG en vigueur au moment de l'élaboration du présent PAP:

- partie graphique en vigueur, PAG approuvé ref. 04082006 Sandweiler
- partie écrite du PAG septembre 1995/ vote définitif CC du 12 mai 2005

Table des matières

Partie graphique
Partie écrite

| | | |
|----------|---|----------|
| 1 | <u>Définition</u> | 3 |
| 1.1 | Délimitation et contenance des lots/parcelles | 3 |
| 1.2 | Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public | 3 |
| 2 | <u>Utilisation au sol</u> | 3 |
| 2.1 | Utilisation au sol et affectations | 4 |
| 2.2 | Degré d'utilisation au sol | 4 |
| 2.3 | Surface construite brute, emprise au sol et surface pouvant être scellée | 4 |
| 2.4 | Nombre d'unités de logement par construction | 4 |
| 3 | <u>Type et disposition des constructions hors et sous-sol</u> | 4 |
| 3.1 | Implantation, marges de reculement, distances aux limites | 4 |
| 3.2 | Type et disposition des constructions hors-sol/sous-sol | 4 |
| 3.3 | Nombre de niveaux hors-sol/sous-sol | 4 |
| 3.4 | Hauteur des constructions corniche/faîte/acrotère | 5 |
| 3.5 | Formes, pentes et orientations des toitures | 5 |
| 4 | <u>Stationnement et accès</u> | 5 |
| 4.1 | Emplacements de stationnement privé pour voitures | 5 |
| 4.2 | Accès | 5 |
| 5 | <u>Aménagement espaces extérieurs privés</u> | 5 |
| 5.1 | Garages et carports | 5 |
| 5.2 | Dépendances | 6 |
| 5.3 | Surfaces destinées à recevoir des plantations | 6 |
| 5.4 | Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé | 6 |
| 5.5 | Remblais et déblais | 6 |
| 5.6 | Clôtures et murs de soutènement | 7 |
| 5.7 | Gestion de l'eau de pluie et des eaux usées | 7 |

| | | |
|----------|---|----------|
| 6 | Aménagement espaces extérieurs publics & viabilisation | 7 |
| 6.1 | Emplacements de stationnement publics pour voitures | 7 |
| 6.2 | Gestion de l'eau de pluie et des eaux usées | 7 |
| 6.3 | Espaces verts | 7 |
| 6.4 | Les voies de circulation | 7 |
| 6.5 | Modelage du terrain | 8 |
| 7 | Prescriptions spécifiques | 8 |
| 7.1 | Constructions et éléments naturels à conserver/ à démolir | 8 |
| 7.2 | Couleurs et matériaux | 8 |
| | Annexes | 8 |

1. Définition

1.1 Délimitation et contenance des lots/parcelles

(RGD Art. 2 (2))

Le PAP concerne la parcelle 764/5719, section A de Sandweiler, inscrite au PAG réf. 04082006 & partie écrite du PAG septembre 1995/ vote définitif CC du 12 mai 2005 de la commune de Sandweiler classée en zone d'habitation, secteur „moyenne densité“.

La parcelle est de 54a85ca.

La contenance du présent **PAP** est de **50a55ca**

Fond de plan: Mesurage, référence 105/186383 - mesurage N°959, réalisé par le bureau de géomètres officiels BCR sarl ainsi plan de conformité, référence 105/ - mesurage N°002 réalisé par le bureau de géomètres officiels BCR sarl, reprenant les limites PAG et zone PAP du bureau Z&B

Levée topographique par BCR sarl : Ref: 105/186383 - mesurage N°001

1.2 Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public

(RGD Art. 2 (1)) *Dérogation Art.8h PAG en vigueur; suivant 4.3.2 Surfaces réservées aux plantations, surfaces libres, voirie - rapport justificatif: *Une surface égale à un quart de la superficie totale englobée par le plan d'aménagement particulier, sera réservée aux espaces verts existants ou à la création d'espaces verts et libres, aux voies et autres ouvrages destinés à des usages publics, jardins publics, aires de jeux et de plantation, sans conférer le droit à indemnité.*

Le PAP tel que prévu sur base des critères urbanistiques décidés, avec surfaces à céder accessoires nécessaires au bon fonctionnement du projet ainsi que de l'environnement bâti ne pourra proposer exactement le quart en cession demandé en art. 8.h. Le projet déroge à cet article avec une partie cession à 21,03% (<25%)

Le PAP est desservi par la rue existante, rue des champs. Une cession de terrains au domaine public est nécessaire pour l'aménagement d'un trottoir, de la nouvelle placette intermédiaire avec espaces verts et une place de jeux, ainsi que la cession d'une faible surface d'emprise sur la voirie existante.

Le taux de cession est de 21,03%

La partie graphique représente les parties à céder suivant légende réglementaire.

2. Mode et degré d'utilisation au sol

2.1 Utilisation du sol et affectations

Le PAP « rue des champs » est situé en zone d'habitation „moyenne densité“ du PAG réf. 04082006 & partie écrite du PAG septembre 1995/ vote définitif CC du 12 mai 2005 de la commune de Sandweiler. La

zone est réservée à l'habitation et aux édifices et aménagements réservés aux services et commerces de proximité.

2.2 Degré d'utilisation du sol

(RGD Art. 2 (2))

Le degré d'utilisation du sol est défini pour chaque lot suivant tableau de représentation schématique dans la partie graphique.

2.3 Surface construite brute, emprise au sol et surface pouvant être scellée

(RGD Art. 2 (2) 1.)

Défini en tableau de représentation du degré d'utilisation du sol dans la partie graphique.

2.4 Nombre d'unités de logement par construction

(RGD Art. 2 (2) 5.)

Défini en tableau de représentation du degré d'utilisation du sol dans la partie graphique.

3. Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol

3.1 Implantation, marges de reculement et distances aux limites

(RGD Art. 2 (2) 2.) *Dérogation Art.6.5 PAG en vigueur; suivant 4.3.1 Dimensions et implantation par rapport aux limites séparatives: *Le recul frontal aura au minimum 6 mètres et au maximum 9 mètres; Le PAP propose de rapprocher les volumes des constructions principales à 4m du domaine public afin de rationaliser l'utilisation au sol et de cerner d'avantage l'espace public. Cette mesure permet également d'augmenter le recul postérieur des constructions et de conférer une meilleure qualité urbanistique. Le projet déroge à cet article avec un recul frontal de minimum 4 mètres et maximum 6 mètres.*

L'implantation/ limites des surfaces constructibles, les reculs antérieurs, postérieurs et latéraux sont indiqués en partie graphique du PAP.

3.2 Type et disposition des constructions hors-sol et en sous-sol

(RGD Art. 2 (2) 6.)

Typologies suivant partie graphique du PAP, définies en tableaux de représentation.

Les hauteurs libres sous plafond sont de 2.50m. Les hauteurs libres sous plafond pour locaux utilitaires sont de 2.20m ou plus. Cotations y relatives en gris clair dans la partie graphique/ coupes à titre indicatif.

L'aménagement des combles à des fins d'habitation est autorisé sur 80% de la surface de l'étage inférieur et sur 1 niveau. Les étages aménagés dans les combles devront avoir la hauteur imposée de 2.50m sur au moins la moitié de leur surface (moitié des 80%).

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

3.3 Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol

(RGD Art. 2 (2) 3.)

La partie graphique fixe le nombre de niveaux par lot.

3.4 Hauteur des constructions à la corniche/faîte/acrotère

(RGD Art. 2 (2) 4.)

La hauteur maximale à la corniche (hc) des constructions principales est indiquée par lot dans la partie graphique du PAP. *La hauteur de la corniche est mesurée dès le niveau de l'axe de la voie publique - cote mesurée au milieu de la façade sise sur l'alignement.*

La hauteur maximale au faîtage (hf) des constructions principales est indiquée par lot dans la partie graphique du PAP. *La hauteur du faîtage est mesurée dès le niveau de l'axe de la voie publique - cote mesurée au milieu de la façade sise sur l'alignement*

Le niveau du rez-de-chaussée correspond à la cote de l'axe de la voie desservante ou dépasse cette cote de 0.50m au maximum

La hauteur maximale des constructions principales à un étage avec toiture plate (l/tp) est indiquée par lot dans la partie graphique du PAP. *La hauteur totale est mesurée dès le niveau de rez-de-chaussée effectif des constructions principales (II +C).*

3.5 Formes, pentes et orientations des toitures

(RGD Art. 2 (2) 7.)

Forme et orientation des toitures sont définis dans la partie graphique du PAP. L'angle des toitures sera identique par groupe de maisons jumelées, la première autorisation de construire établie, fixant l'inclinaison des toitures du groupe. Des ouvertures en toitures sont possibles sous forme de fenêtres de type „Velux“. Les fenêtres en toiture ne pourront se trouver en position „vis à vis“ vers la mitoyenneté. La somme des largeurs des ouvertures ne dépassera pas un tiers de la longueur de façade.

4. Stationnement et accès

4.1 Emplacements de stationnement privé pour voitures

(RGD Art. 2 (2) 9.)

Sont à prévoir au moins 2 emplacements par logement pour les maisons à caractère unifamilial, dont au minimum 1 emplacement à l'intérieur des constructions.

4.2 Accès

(RGD Art. 2 (2) 5.)

Les accès aux garages ou dépendances doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique

Les pentes d'accès devront être équipées de siphon sur toute la largeur à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique.

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

5. Aménagement espaces extérieurs privés

5.1 Garages & carports

(RGD Art. 2 (2) 3.) *Dérogation Art.34b PAG en vigueur; suivant 4.3.3 Garages et carports - rapport justificatif: la hauteur de la corniche sera de 2,5 mètres au maximum et pour le faîtage de 3,5 mètres au maximum; Le PAP propose des constructions principales avec toitures inclinées, mais aussi des parties construction principale à un étage et toiture plate, ce qui est permis pour les plans d'aménagement particulier, par application de l'art.6.6.*

Afin de garantir la continuité du projet et la possibilité d'aménager les toitures des dépendances garages/carport avec toitures vertes, les garages ne pourront respecter une hauteur corniche à 2.50m tout comme un faitage à 3.50m, ce qui représenterait une toiture incliné pour ces constructions secondaires. Le projet déroge à cet article avec toitures plates et hauteurs suivant PAP, partie réglementaire.

Les garages sont à aménager à l'intérieur de la construction principale de type I/tp (1 étage & toiture plate) et/ ou à l'intérieur des limites constructibles pour dépendances en partie graphique du PAP. Pour le lot 1, les garages sont à aménager à l'intérieur de la construction principale

La hauteur maximale des dépendances et constructions avec toiture plate (I/tp) est indiquée par lot dans la partie graphique du PAP. La hauteur totale est mesurée dès le niveau de rez-de-chaussée effectif des constructions principales (II +C).

La distance minimale de l'abord de la voie publique sera de minimum 6 à maximum 9 mètres.

Les toitures de garages / dépendances ne pourront en aucun cas être aménagées en terrasse.

5.2 Dépendances

*(RGD Art. 2 (2) 3.) Dérogation Art.35 PAG en vigueur; suivant 4.3.4 Abris de jardins - rapport justificatif: *le recul sur les limites de propriété aura au moins 2.00 mètres ou sans recul, avec l'accord réciproque écrit du voisin. Le PAP propose un recul de 1m par rapport à la limite extérieure au PAP, respectivement sans recul et déroge à cet article avec suppression de „l'accord réciproque écrit du voisin“ et un recul de min.1m au lieu de 2m suivant PAP, partie réglementaire.*

En dehors du gabarit autorisé pour la construction principale, sans préjudice à d'autres dispositions légales en la matière, une dépendance (abri de jardin, serre ou construction similaire) par lot est admise en respectant les conditions suivantes:

La superficie n'excédera pas 12mètres carrés;

La hauteur de la corniche ne dépassera pas 2,5m et la hauteur du faitage ne dépassera pas 3,00m

Le recul sur les limites de propriété aura au moins 1,00m en fond de parcelles et 0,00m latéralement, ainsi que min.1m envers l'espace public suivant empreinte limites maxima dépendances spécifiques en partie graphique.

Les dépendances ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation, à l'exercice d'une activité professionnelle ou comme garage de voiture.

5.3 Surfaces destinées à recevoir des plantations

(RGD Art. 2 (2) 3.)

Toutes les marges de reculement, en dehors des accès, emplacements, terrasses et autres aménagements similaires, sont à aménager sous forme d'espace vert.

5.4 Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé

(RGD Art. 2 (2) 3.)

Les cours et les terrasses, pourront être exécutés en dur et de préférence par un matériel perméable. Toutefois, les surfaces exécutées en dur (béton, béton asphaltique, dallage, etc.) sont à réduire au minimum et ne doivent pas excéder 30% de la surface de la place à bâtir, y compris les accès maison d'une largeur maximale de 1,50m, les accès garage d'une largeur maximale de 5,00m.

5.5 Remblais et déblais

(RGD Art. 2 (2) 8.)

Les courbes de niveau projetées sont définies dans la partie graphique du PAP

Du côté postérieur et latéral, un remblai ou déblai de terre jusqu'à 0,80m par rapport au sol naturel avec un recul d'au moins 1,50m de la limite latérale et de 6,00m de la limite postérieure de la parcelle pourra être autorisé.

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.

5.6 Clôtures et murs de soutènement

(RGD Art. 2 (2) 7.)

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.

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.

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.

5.7 Gestion de l'eau de pluie et des eaux usées

(RGD Art. 2 (2) 3.)

Fossés ouverts pour évacuation des eaux pluviales pour toutes les maisons ainsi que rétention provisoire prévue sur le lot 13, définis en partie graphique du PAP. L'emplacement exacte des fossés à ciel ouvert est à définir précisément lors de la demande d'autorisation de construire.

6. Aménagement espaces extérieurs publics & viabilisation

6.1 Emplacements de stationnement publics pour voitures

(RGD Art. 2 (1) 3.)

Aucun emplacement public prévu

6.2 Gestion de l'eau de pluie et des eaux usées

(RGD Art. 2 (1) 4.)

Concept pour évacuation de eaux pluviales définis en partie graphique du PAP, suivant études d'assainissement joint en annexe.

6.3 Espaces verts

(RGD Art. 2 (1) 1.)

Les espaces verts ainsi que l'aire de jeux à céder sont définis en partie graphique du PAP. Des arbres projetés sont repris en partie graphique du PAP.

6.4 Les voies de circulation

(RGD Art. 2 (1) 2.)

La définition et la cession des voies de circulation sont indiqués en partie graphique du PAP.

6.5 Modelage du terrain

(RGD Art. 2 (1) 5.)

Les courbes de niveau projetées sont définies dans la partie graphique du PAP

7. Prescriptions spécifiques

7.1 Constructions et éléments naturels à conserver/ à démolir

(RGD Art. 2 (2) 6.)

Pas de constructions ou éléments naturels à conserver en délimitation du PAP

7.2 Couleurs et matériaux

(RGD Art. 2 (2) 6.)

L'article 6.6, partie écrite du PAG septembre 1995/ vote définitif CC du 12 mai 2005 de Sandweiler n'est pas d'application pour les PAP, néanmoins le présent PAP définit comme suit:

Les toitures inclinées sont recouvertes soit d'ardoises grises, ou d'un matériel qui en imite la forme, la texture et le couleur

Annexes

Cadastre

- Extrait du plan cadastral & tableau du relevé parcellaire

PAG Commune de Sandweiler

- Copie de la partie graphique du PAG en vigueur (extrait) & légende
- Copie de la partie écrite du PAG et règlement des bâtisses en vigueur

POS „Aéroport et environs“

- Copie de la partie graphique en vigueur (extrait) & légende
- Copie de la partie écrite en vigueur

Certificat OAI

Plan de mesurage/ et topographique établi par géomètre officiel avec indication de délimitation PAP et zones PAG

Plan d'implantation projet elementar sarl

Concept pour la gestion des eaux/ avis AGE

CD-Version numérique du PAP « rue des champs »