

**PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER
« PAP AM DUERFKAER » à SANDWEILER**

COMMUNE DE SANDWEILER

BR PARTNERS s.a.

Version du	05/08/2019
Modifié le	30/09/2019



DIESCHBOURG WAGNER
ARCHITECTES S.A.

Introduction auprès du collège échevinal	30/09/2019
Avis de la cellule d'évaluation	
Vote du PAP par le conseil communal	
PAP approuvé par le Ministère de l'Intérieur	

Le présent dossier se compose comme suit :

A.	Projet d'aménagement particulier
-----------	---

- A1 Partie graphique (REF : 2018 10 PAP-AUT 02.2.1 du 24.09.2019)
- A2 Partie écrite
- A3 CD-Rom avec (partie graphique et partie écrite)

B.	Rapport justificatif
-----------	-----------------------------

- B1 a. Extrait de la partie graphique du PAG en vigueur
 b. Extrait de la partie écrite du PAG en vigueur
- B2 Descriptif du parti urbanistique
- B3 Plan et coupes d'illustration du PAP
- B4 Tableau PAP- bilan des surfaces
- B5 Fiche de synthèse conformément à l'annexe I dudit règlement grand-ducal
- B6 Tableau-recapitulatif-annexe-I

C.	Documents supplémentaires
-----------	----------------------------------

- C1 Certificat OAI
- C2 Extrait cadastral (1 :1250)
- C3 Extrait du plan topographique (1 :2500)
- C4 Mesurage Cadastral (1 : 500)
- C5 Terminologies (Annexe 01)
- C6 Liste des plantes indigènes (Annexe 02)
- C7 Accord de principe pour AGE
- C8 Etude de sol
- C9 Levé topographique
- C10 Mandat du client

DEMANDEUR	BR PARTNERS s.a 97, rue Michel Rodange L-4306 Esch-sur-Alzette
PROPRIETAIRES	<ul style="list-style-type: none"> - BR PARTNERS s.a 405/5626 - Jean-Paul Hoffmann 405/3176, 409/3906 (compromis signé avec BR PARTNERS s.a.)
PARCELLE	<p>Nr Cadastrale :</p> <p>405/5626, 405/3176, 409/3906</p> <p>Secteur A de Sandweiler, Commune de Sandweiler</p>
COMMUNE	A.C. de Sandweiler 18, rue Principale L-5240 Sandweiler
SECTEUR SUIVANT PAG	Secteur du centre de Sandweiler, Secteur moyenne densité
OBJET DE LA DEMANGE	Plan d'aménagement particulier sur les terrains mentionnés ci-dessus
BUTS	Plan d'aménagement particulier du PAP « AM DUERFKAER » pour trois nouveaux immeubles A, B et C et l'intégration d'une maison plurifamiliale existante.
ELABORE PAR	Dieschbourg Wagner Architectes s.a. 21, rue des Mugets L-2167 Luxembourg Tel: +352 78 87 77 Email : office@dwa.lu

A1	Partie graphique
	(REF : 2018 10 PAP-AUT 02.2.1 du 24/09/2019

A2 Partie écrite

SOMMAIRE

A2.1.	DONNEES GENERALES	6
A2.1.1	GENERALITES	6
A2.1.1.1.	BUT DU REGLEMENT	6
A2.1.1.2.	PORTEE DU REGLEMENT	6
A2.2.	AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE	7
A2.2.1	DELIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES	7
A2.2.2	AFFECTATION	7
A2.2.3	MIXITE	7
A2.2.4	DEGRE D'UTILISATION DU SOL	7
A2.2.5	SERVITUDES	7
A2.2.6	LOGEMENTS A COUT MODERE	8
A2.2.7	PRESCRIPTIONS DIMENSIONNELLES	9
A2.2.6.1	MARGES DE RECULEMENT	9
A2.2.6.2	HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	9
A2.2.6.3	NOMBRE DE NIVEAUX HORS SOL ET SOUS SOL	10
A2.2.6.4	FORMES, PENTES ET ORIENTATIONS DES TOITURES	10
A2.2.6.5	EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT EN SURFACE ET A L'INTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	10
A2.2.6.6	AMENAGEMENTS EXTERIEURS	10
A2.2.6.7	REMBLAIS ET DEBLAIS	10
A2.2.6.8	ESTHETIQUE, COULEUR ET EMPLOI DES MATERIAUX	11
A2.2.6.9	EAUX DE PLUIE	11
A2.3.	AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC	12
A2.3.1.	TERRAIN A CEDER DU DOMAINE AU PUBLIC	12
A2.3.2.	VOIES, PLACES ET EMBLEMENTS DE STATIONNEMENT	12
A2.3.3.	ESPACES VERTS ET PLANTATIONS (BASSIN ET FOSSE DE RETENTION)	12
B.	RAPPORT JUSTIFICATIF	15
B.1	EXTRAIT DU PAG	15
B.2	DESCRIPTION DE LA PARTIE URBANISTIQUE	16
B.2.1	SITUATION ACTUELLE DU TERRAIN (IDENTITE)	16
B.2.2	PARTIE URBANISTIQUE	17
B.3	PLAN ET COUPES D'ILLUSTRATION DU PAP	18
B.4	BILAN DES SURFACES DU PAP	19
B.5	FICHE DE SYNTHESE	20
B.6	TABLEAU RECAPITULATIF	21
C.	DOCUMENTS SUPPLEMENTAIRES	22

A2.1. DONNEES GENERALES

A2.1.1 GENERALITES

A2.1.1.1. BUT DU REGLEMENT

Le présent règlement particulier fixe les règles destinées à assurer un aménagement harmonieux du PAP tant du point de vue urbanistique et architectural que du point de vue environnemental.

A2.1.1.2. PORTEE DU REGLEMENT

L'application du présent règlement se fera sans préjudice des lois et règlements en vigueur émanant d'organes officiels gouvernementaux ainsi que de la partie écrite et du règlement communal sur les bâtisses, les voies publiques et les sites relatifs au plan d'aménagement général de la Commune de Sandweiler.

Le présent projet d'aménagement particulier a été élaboré conformément :

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.
- au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement nouveau quartier.
- au plan d'aménagement général de la Commune de Sandweiler actuellement en vigueur.

Le présent règlement particuliers s'applique exclusivement aux parcelles concernées par le PAP « AM DUERFKAER ».

A2.2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

A2.2.1 DELIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES

La délimitation et la contenance des lots projetés sont reprises dans la partie graphique:

A2.2.2 AFFECTATION

Le projet se caractérise par 1 lot en tout, dont l'affectation est la suivante :

- Le lot 1 comportera trois nouveaux immeubles A, B et C (avec un sous-sol commun) dédiés à de l'habitation exclusivement ainsi qu'une maison plurifamiliale existante M dont les étages devront être dédiés à de l'habitation uniquement et le rez-de-chaussée sera exclusivement dédié à l'une des fonctions suivantes :

Services publics, établissements, professions libérales, pharmacies ou magasins.

A2.2.3 MIXITE

La mixité est indiquée dans la partie graphique:

A2.2.4 DEGRE D'UTILISATION DU SOL

Les valeurs relatives au degré d'utilisation du sol sont fixées dans la partie graphique

A2.2.5 SERVITUDES

a. Servitude de passage pour l'évacuation d'un réseau d'eaux de pluie et d'eaux usées:

- Le lot 1 est soumis à une servitude de passage pour évacuer les eaux de pluie et les eaux usées d'un futur PAP tel qu'indiqué dans la partie graphique.

A2.2.6 LOGEMENTS A COUT MODERE

Etant donné que le PAP a un nombre de logements inférieur à 25 unités, l'article 24 de la loi modifiant la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement urbain sur la réservation de 10% de la surface construite brute pour la réalisation de logements à coût modéré, ne s'applique pas.

A2.2.7 PRESCRIPTIONS DIMENSIONNELLES

A2.2.6.1 MARGES DE RECULEMENT

a. Les marges de recule

Les marges minimales de recule sont indiquées dans la partie graphique et ils priment sur l'enveloppe construite de du lot concerné

b. Limites des surfaces constructibles pour les constructions principales, les annexes et les dépendances

La délimitation des surfaces constructibles pour les constructions principales, les annexes et les dépendances est indiquée dans la partie graphique du PAP.

c. Constructions principales destinées au séjour prolongé de personnes

La profondeur maximale des constructions principales est indiquée dans la partie graphique.

d. Annexes destinées au séjour prolongé

La profondeur maximale des annexes destinées au séjour prolongé est indiquée dans la partie graphique.

e. Dépendances

La profondeur maximale des dépendances est indiquée dans la partie graphique.

Elles ne pourront accueillir que des fonctions complémentaires (garage, caves, technique), et ne doivent en aucun cas servir à des fins d'habitation.

f. Constructions souterraines

Les limites des surfaces constructibles sous terre sont déterminées dans la partie graphique. Elles serviront uniquement à des fonctions complémentaires (garages, caves, desserte de garage, etc.). Elles ne doivent en aucun cas servir à des fins d'habitation.

Elles pourront dépasser le terrain naturel de maximum 50cm et seront traitées en terrasse ou recouvertes d'une épaisseur de terre de minimum 20cm.

A2.2.6.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale admissible des constructions est mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. La hauteur à la corniche est la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse). Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Les hauteurs maximales admissibles des constructions sont indiquées dans la partie graphique.

Pour le secteur du centre :

La hauteur de la corniche est de maximum 9,00 m.

La hauteur du comblés (mesurée entre la corniche et la faitière) est de maximum 5,00m.

Pour le secteur de densité moyenne :

La hauteur de la corniche est de maximum 7,00 m.

La hauteur du comblés (mesurée entre la corniche et la faitière) est de maximum 4,00m.

A2.2.6.3 NOMBRE DE NIVEAUX HORS SOL ET SOUS SOL

Le nombre de niveaux est fixé dans la partie graphique

A2.2.6.4 FORMES, PENTES ET ORIENTATIONS DES TOITURES

Les formes, pentes et orientations des toitures sont indiquées dans la partie graphique.

A2.2.6.5 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT EN SURFACE ET A L'INTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les résidences disposeront, au minimum, de 1,5 emplacements par unité de logement, dont un au moins à l'intérieur des constructions ou dépendances.

A2.2.6.6 AMENAGEMENTS EXTERIEURS

A2.2.6.6.1 ACCES AUX CONSTRUCTIONS PRINCIPALES ET AUX DEPENDANCES

L'entrée principale, les entrées de garages et les emplacements privés sont indiqués dans la partie graphique. L'accès aux dépendances peut être utilisé à des fins de stationnement privé.

L'alignement de la porte de garage à la voirie ne peut pas être inférieur à 6m.

La pente de la descente de garage sera sur les premiers 6m inférieure ou égale 3% et sur le reste inférieure ou égal à 15%.

Les accès aux garages doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique et n'apporter ni gêne, ni perturbation.

Le revêtement des entrées de garages, des parkings privés et de l'entrée principale seront réalisés de façon homogène avec les façades et des matériaux perméables (par ex. Ökopavé ou similaire) de teinte claire sont à choisir.

A2.2.6.6.2 TERRASSE

L'emplacement possible des terrasses en dehors des zones construites est indiqué dans la partie graphique. Les terrasses seront réalisées de préférence en matériaux perméables. Ceci ne concerne pas les terrasses en toiture ou sur les dépendances.

A2.2.6.6.3 PLANTATIONS

Les plantations devront être réalisées de préférence avec des plantes indigènes à choisir dans la liste en annexe (Annexe 02).

A2.2.6.7 REMBLAIS ET DEBLAIS

Les remblais et déblais sont à minimiser lors de l'implantation des constructions afin de garder un maximum de terrain naturel.

A2.2.6.8 ESTHETIQUE, COULEUR ET EMPLOI DES MATERIAUX

Chaque lot doit être conçu de manière à garantir une cohérence et une homogénéité au niveau du langage architectural, de la couleur, des volumétries, des matériaux employés et des aménagements extérieurs.

A2.2.6.8.1 FACADES

L'esthétique d'ensemble des façades doit s'intégrer de manière harmonieuse dans son contexte. Les modes de construction traditionnels et contemporains sont admis (façade isolante ou façade ventilée).

La teinte des façades est à choisir dans des tons naturels clairs. Les tons criards et/ou saturés non naturels sont à proscrire.

Les revêtements de façade suivants sont admis :

Crépis.

Les fenêtres sont de forme rectangulaire avec une orientation verticale et les menuiseries extérieures en PVC, alu ou bois.

A2.2.6.8.2 TOITURE

Les matériaux de couverture des toits en pente seront de couleur sombre et non brillante (ardoises, zinc, tuiles non vernies / gris, gris foncé ou noire). Les toits en tôle ou en asbeste ciment ondulé sont interdits.

Les gouttières, chéneaux et descentes verticales seront en zinc.

A2.2.6.8.3 CLOTURES ET SEPARATIONS

- Les limites entre domaines publics et privés pourront être clôturées par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à 0,50 m, qui pourront être accolés par des haies feuillues indigènes d'une hauteur maximale de 1,20m.
- Sur la ligne séparatrice entre deux terrasses, une structure légère pourra être admise jusqu'à une hauteur maximale de 2,0 mètres. La longueur de cette structure ne pourra excéder 4,0 mètres.

A2.2.6.8.4 POUBELLES

Les emplacements réservés aux poubelles sont proscrits à l'extérieur sauf pour l'immeuble M qui a un abris à poubelles à côté des dépendances.. Pour les immeubles A, B et C les emplacements aux poubelles sont situés au sous-sol.

A2.2.6.9 EAUX DE PLUIE

Les eaux de pluie seront évacuées par des rigoles ouvertes vers le domaine public.

A2.3. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

A2.3.1. TERRAIN A CEDER DU DOMAINE AU PUBLIC

Les fonds nécessaires à la viabilisation du projet sont repris dans la partie graphique

La cession de ce terrain à la Commune, se fera conformément à la loi dite « Omnibus » du 3 mars 2017 et la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. Cette cession représente 212,42 m² donc un taux de 9.63% de la surface globale du PAP.

A2.3.2. VOIES, PLACES ET EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

L'aménagement détaillé des voies et des places est repris dans la partie graphique du PAP

Le revêtement de la place est en pavé de teinte claire.

Les emplacements de stationnements sont à réaliser en matériaux drainants (par ex. Ökopavé ou similaire) et de teinte claire.

A2.3.3. ESPACES VERTS ET PLANTATIONS (BASSIN ET FOSSE DE RETENTION)

L'aménagement détaillé des espaces verts est repris dans la partie graphique du PAP.

Les plantations devront être réalisées de préférence avec des plantes indigènes à choisir dans la liste en annexe (Annexe 02) et offriront un biotope pour une faune (oiseaux, etc.) et une flore diversifiées.

CONTENU :

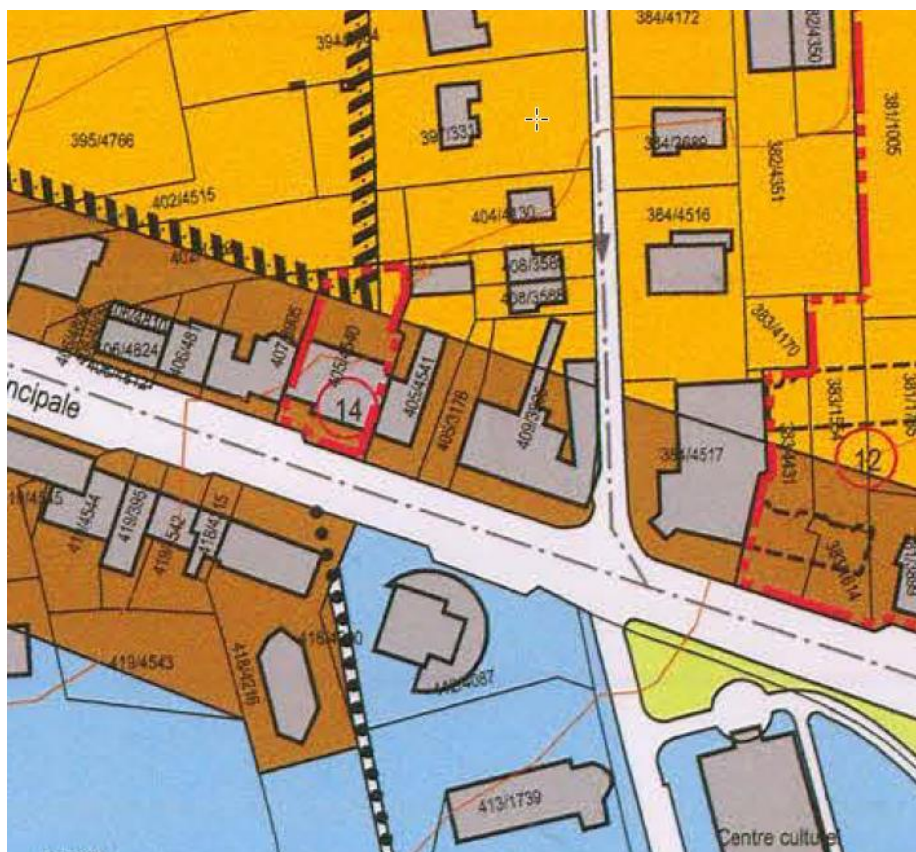
- Partie graphique en format .dwg et .pdf
- Partie écrite en format .pdf
- Annexes

B.	Rapport justificatif
----	----------------------

- B1
 - a. Extrait de la partie graphique du PAG en vigueur
 - b. Extrait de la partie écrite du PAG en vigueur
- B2 Descriptif du parti urbanistique
- B3 Plan et coupes d'illustration du PAP
- B4 Tableau PAP- bilan des surfaces
- B5 Fiche de synthèse conformément à l'annexe I dudit règlement grand-ducal

B.1 EXTRAIT DU PAG

B.1a	EXTRAIT PARTIE GRAPHIQUE
------	--------------------------



B.1b	EXTRAIT PARTIE ECRITE
------	-----------------------



B.2 DESCRIPTION DE LA PARTIE URBANISTIQUE

B.2.1 SITUATION ACTUELLE DU TERRAIN (IDENTITE)

Le terrain est situé à Sandweiler dans la Rue Principale et se prolonge dans la Rue du Cimetière, un arrêt de bus se situe le long du PAP. De nombreuses infrastructures communales se situent à proximité directe du PAP, comme par exemple le centre culturel, l'église, place public, la Mairie ou l'école primaire de Sandweiler.

De plus de nombreux commerces et services publics se trouvent à proximité du PAP, comme par exemple la Poste, de nombreux restaurants et autres commerces.

Le PAP se compose de trois parcelles, sur lesquelles se trouvent actuellement des immeubles. L'immeuble au N°19 sera préservé et le commerce qui s'y trouve le sera aussi. Le bâtiment voisin (N°21) contenant un restaurant sera démoli dans son intégralité dans le cadre du nouveau PAP.

Le PAP se situe en plein centre de Sandweiler et dans l'alignement bâti de la rue Principale à proximité du centre du village: l'unité au N°19 est constituée d'un bâtiment sur 4 niveaux qui a actuellement une présence dominante dans le front bâti à cause de la dent creuse située entre les numéros 19 et 21, juste en face de l'Administration Communale. La dent creuse et le bâtiment N°21 constituent une interruption dans le front bâti le long de la Rue Principale et nuisent à la bonne compréhension du centre du village.





B.2.2 PARTIE URBANISTIQUE

Intégration du PAP dans le tissu construit

Le PAP se situant au centre même de Sandweiler, le parti pris urbanistique consiste à créer un seul ensemble bâti avec les nouvelles constructions pour atténuer la présence du N°19, Rue Principale et combler le vide existant. Le bâtiment qui remplacera le N°21, sera accolé au N°19 et se prolongera dans la rue du Cimetière : Son implantation en retrait par rapport à la rue du Cimetière permettra d'aménager un trottoir et une bande de stationnement. Le gabarit du nouveau bâtiment sera dans la continuité du bâti du secteur central et soulignera la Rue Principale et renforcera le centre du village avec sa place publique.

Le nouveau bâtiment sera constitué de logements traversants, afin de garantir une ventilation naturelle et une qualité de vie élevée dans les appartements.

Le langage architectural du futur projet reprendra celui du village dans le sens où l'ensemble formé par la maison existante (rénovée) et le nouveau bâtiment s'intégrera dans l'ensemble bâti du centre du village. Chaque immeuble possède une identité propre et certains éléments de façade distincts, mais son architecture globale est proche de celle de ses voisins, ce qui permet tout de même de lire le centre du village comme une entité. L'idée du PAP est de reproduire cette atmosphère et d'intégrer le futur projet dans l'ensemble du village de sorte qu'on ait le sentiment qu'il y ait toujours été.

B.3 PLAN ET COUPES D'ILLUSTRATION DU PAP

B.4 BILAN DES SURFACES DU PAP

TABLEAU : ENSEMBLE DU PAP

Le tableau ci-dessus illustre l'ensemble du site.

SURFACE PAP

LOT	Surface	Total emprise au sol (m2)	COS	Surface constructible brute (m2)	CUS	Surface sol scellée (m2)	CSS	DL	Nombre d'unité de logement	LOT
01	19.941	963.62	0.48	3145.86	1.43	1368.62	0.69	104.24	23	01
A		205.46		678.85		275.46			6	A
B		201.48		765.62		371.48			7	B
C		267.16		1015.21		362.16			6	C
M (existant)		289.52		686.18		359.52			4	M (existant)

Annexe : Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Projet initié par <u>BR PARTNERS S.A.</u> élaboré par <u>DIESCHBOURG WAGNER ARCHITECTES</u>		N° de référence (à remplir par le ministère) Date de l'avis du Ministre _____ Date d'approbation ministérielle _____																
Situation géographique Commune <u>SANDWEILER</u> Localité <u>SANDWEILER</u> Lieu-dit <u>CENTRE DU VILLAGE</u> Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier <u>MAIRIE, CENTRE CULTUREL, EGLISE</u>		Organisation territoriale CDA <input type="checkbox"/> Commune prioritaire pour le développement de l'habitat <input type="checkbox"/> Espace prioritaire d'urbanisation <input type="checkbox"/>																
Données structurantes du PAG N° de référence du PAG <u>2C</u> Zone(s) concernée(s) <u>SECTEUR DU CENTRE, SECTEUR MOYENNE DENSITE</u> COS _____ CUS _____ CSS _____ DL _____ Emplacements de stationnement _____		Servitudes découlant d'autres dispositions légales <u>Environnement</u> Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha <input type="checkbox"/> Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire _____ m Présence de biotope(s) <input type="checkbox"/> Zone de bruit <input type="checkbox"/> <u>Voirie nationale</u> (permission de voirie) <input type="checkbox"/> <u>Gestion de l'Eau</u> (zones inondables) <input type="checkbox"/> <u>Sites et Monuments</u> Inventaire suppl. <input type="checkbox"/> Monument national <input type="checkbox"/> <u>Zone SEVESO</u> <input type="checkbox"/> <u>Autres</u> _____																
Terrain Surface brute <u>0.2207 ha</u> 100 % Surface nette <u>0.1994 ha</u> 90.37 % Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public) <u>0.0000 ha</u> 0.00 % Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h) <u>0.0000 ha</u> 0.00 % Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public) <u>0.0144 ha</u> 6.53 % Surface destinée au stationnement public <u>0.0068 ha</u> 3.08 % Surface destinée à l'espace vert public <u>0.0000 ha</u> 0.00 % Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public <u>0.0000 ha</u> 0.00 % Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation <u>0.0212 ha</u> 9.61 % Scellement maximal du sol (terrain net) <u>0.1369 ha</u> 68.63 %		Surface cédée au domaine public communal <u>0.0212 ha</u> Taux de cession <u>9.63 %</u> Nombre de lots / parcelles / d'îlots <u>1</u> Taille moyenne des lots / parcelles / îlots <u>19.94 a.</u>																
Constructions Surface constructible brute <u>0</u> 3 146 m ² Emprise au sol <u>0</u> 964 m ² Nombre de logements <u>0</u> 23 Densité de logements / hectare brut <u>0.00</u> 104.24 u./ha Personnes estimées / logement <u>2.00</u> 2.00 Nombre d'habitants <u>0</u> 46 Surface de vente maximale <u>2 200</u> m ²		Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements) Nombre de logements de type: <table border="1"> <tr> <th></th> <th>minimum</th> <th>maximum</th> </tr> <tr> <td>unifamilial</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>bifamilial</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>collectif (> 2 log/bât.)</td> <td>0</td> <td>23</td> </tr> </table> Nbre de log. à coût modéré <u>0</u> 0 Surface brute de bureaux maximale <u>140</u> m ²			minimum	maximum	unifamilial	0	0	bifamilial	0	0	collectif (> 2 log/bât.)	0	23			
	minimum	maximum																
unifamilial	0	0																
bifamilial	0	0																
collectif (> 2 log/bât.)	0	23																
Axe(s) de desserte Charge de trafic (si disponibles et selon prévision P&Cf) Route Nationale _____ vhf Chemin Repris _____ vhf Chemin communal _____		Emplacements de stationnement <table border="1"> <tr> <th></th> <th>activités</th> <th>habitat</th> </tr> <tr> <td>publics</td> <td>0</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>privés (min.)</td> <td>0</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>privés (max.)</td> <td>0</td> <td>34</td> </tr> <tr> <td>total (max.)</td> <td>0</td> <td>39</td> </tr> </table>			activités	habitat	publics	0	5	privés (min.)	0	3	privés (max.)	0	34	total (max.)	0	39
	activités	habitat																
publics	0	5																
privés (min.)	0	3																
privés (max.)	0	34																
total (max.)	0	39																
Offre de transports en commun Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue) _____ 5 m Infrastructures techniques Longueur totale de canalisation pour eaux usées _____ 50 m Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales _____ 50 m		Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue) _____ m Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert _____ 20 m ² Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert _____ 20 m ²																

B.6 TABLEAU RECAPITULATIF

Annexe I : Tableau récapitulatif

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol ⁽¹⁾

Secteur du centre de Sandweiler, Secteur moyenne densité

Degré d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée									
		minimum	maximum		minimum	maximum		minimum	maximum
Coefficients du PAG "mouture 2004"	CMU	-	/ -	COS	-	/ -	CUS	-	/ -
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée		0 2207 ha							

L'analyse de la conformité est à effectuer uniquement par le biais d'une des fiches reprises ci-dessous, correspondant au type de plan d'aménagement général tel qu'exécuté par le projet d'aménagement particulier.

Fiche 2 : Analyse de la conformité du PAP au PAG "mouture 2004"												
Lot	surface du terrain à bâtir net ⁽³⁾		surface construite brute ⁽³⁾		surface d'emprise au sol ⁽³⁾		volume de la construction ⁽³⁾					
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum				
1	-	/ 1994.10	m ²		/ 3145.86	m ²		/ 963.62	m ²		/ 3145.86	m ²
	<hr/>			<hr/>			<hr/>			<hr/>		
Total		/ 1994.10	m ²		/ 3145.86	m ²		/ 963.62	m ²		/ 3145.86	m ²
				minimum	maximum		minimum	maximum		minimum	maximum	
Coefficients résultant du PAP	CMU ⁽³⁾		/ 1.43		COS ⁽³⁾		/ 0.48		CUS ⁽³⁾		/ 1.43	

(1) Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé dans le plan d'aménagement général.

(2) Les valeurs sont à indiquer conformément au règlement grand-ducal du 29 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, respectivement au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

(3) Les valeurs sont à indiquer conformément au règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

(4) Les valeurs sont à indiquer conformément aux dispositions du plan d'aménagement général "mouture 1937"

C. DOCUMENTS SUPPLEMENTAIRES

C1	Certificat OAI
C2	Extrait cadastral (1 :1250)
C3	Extrait du plan topographique (1 :2500)
C4	Mesurage Cadastral (1 : 500)
C5	Terminologies (Annexe 01)
C6	Liste des plantes indigènes (Annexe 02)
C7	Accord de principe pour AGE
C8	Etude de sol
C9	Levé topographique
C10	Mandat du client

TERMINOLOGIE (ANNEXE 01)

Acrotère	On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.
Alignement de voirie	On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.
Alignement obligatoire	On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire. En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.
Auvent	On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.
Avant-corps	On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.
Balcon	On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.
Bande de construction	On entend par bande de construction la partie du terrain à bâtir net sur laquelle les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être implantées. Cette bande est mesurée à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante.
Car-port	On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.
Clôture	On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés. On distingue trois types de clôtures : <ul style="list-style-type: none"> - les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles), - les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs), - les clôtures végétales (p.ex. haies).
Comble	On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture en pente d'un bâtiment.
Construction	On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.
Cote de niveau	On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.
Dépendance	On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.
Étage en retrait	On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.
Faîte / Faîtage	On entend par faite ou faîtage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.
Hauteur à la corniche	On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.
Hauteur à l'acrotère	Hauteur à l'acrotère On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la

	plus importante est à prendre en considération
Hauteur du socle	On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.
Ilot	On entend par îlot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives
Limite de surface constructible	On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent. En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.
Logement	On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.
Logement de type collectif	On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.
Logement intégré	On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.
Loggia	On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.
Lot	On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.
Maison bi-familiale	On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.
Maison en bande	On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.
Maison jumelée	On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées
Maison plurifamiliale	On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.
Maison unifamiliale	On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.
Niveau naturel du terrain	On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur
Nombre d'étages	On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.
Nombre de niveaux	On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.
Niveau en sous-sol	Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.
Niveau plein	On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.
Parcelle	On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.
Profondeur de construction	On entend par profondeur de construction soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.
Recul	Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre. Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

Terrasse	<p>On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.</p> <p>On distingue :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la terrasse accolée à un bâtiment ; - la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur - le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.
Voie desservante	On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle ou un lot.
Voie publique	On entend par voie publique les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.

LISTE DES PLANTES INDIGENES (ANNEXE 02)

ARBRES	ARBRES MOYENS :	ARBRES	ARBRES PETITS :
2 ^{ème} CATEGORIE	12/15 – 20 m	3 ^{ème} CATEGORIE	7 – 12/15 m
QUALITE	Arbres à haute tige 3 x v., StU 14-16	QUALITE	Arbres à haute tige 3 x v., StU 14-16
Salix fragilis	Saule fragile	Sorbus torminalis	Alisier torminal
Sorbus torminalis	Alisier torminal	Salix viminalis	Saule des vanniers
Fraxinus excelsior	Frêne commun	Salix triandra	Saule amandier
Acer campestre	Erable champêtre	Sorbus aria	Alisier blanc
Betula pendula	Bouleau commun	Salix caprea	Saule marsault
Pyrus pyraster	Poirier sauvage	Prunus padus	Cerisier à grappes
Tilia cordata	Tilleul à petites feuilles	Sorbus aucuparia	Sorbier des oiseaux
Populus tremula	Peuplier tremble	Prunus avium	Merisier
ARBUSTES		Malus sylvestris	Pommier sauvage
Qualité	2 x v., O.b.,60-100 cm	Pyrus pyraster	Poirier sauvage
Salix cinerea	Saule cendré	ARBUSTES A BAIES	
Berberis vulgaris	Epine-vinette	Sambucus nigra	Sureau noir
Colutea arborescens	Baguenaudier	Corylus avellana	Noisetier
Buxus sempervirens	Buis commun	Rubus idaeus	Framboisier
Amelanchier ovalis	Amelanchier à geuilles ovales	Ribes rubrum, Ribes nigrum	Groseillier à grappes, Cassisier
Viburnum opulus	Viorne orbier	Rubus fruticosus	Ronce des baies
Syringia vulgaris	Lila commun	Ribes uva-crispa	Groseillier à maquereau
Carpinus betulus	Charme commun	Sambucus racemosa	Sureau rouge
Ligustrum vulgare	Troène commun	Hippophae rhamnoides	Argousier
Salix aurita	Saule à oreillettes	Rosa villosa	Rosier velu
Euyonymus europaea	Fusain d'Europe	Rosa canina	Rosier des haies
Cornus sanguinea	Cornouiller sanguin	Rosa rubiginosa	Rosier de Muscat
Viburnum lantana	Viorne lantane	Prunus spinosa	Epine noire
ARBRES FRUITIERS		Crataegus laevigata	Aubépine épineuse
Qualité		Cornus mas	Cornouiller
Malus domestica		Crataegus monogyna	Aubépine monogyne
Pyrus communis		ARBRES A HAUTE TIGE	
Prunus domestica		Arbres à haute tige 2 x v, o.B., StH 180-200, StU 8 - 10	
Prunus avium, Prunus cerasus			
Prunus domestica			
PLANTES GRIMPANTES			
Lonicera caprifolium			
Hedera helix			
Lonicera xylosteum			
Lonicera periclymenum			
Clematis vitalba			
Parthenocissus quinquefolia			