

**PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER
phases 2A et 2B « OP DEM KAPELLEBIERG- AM ENNESChte SCHRENDEL » À SANDWEILER**

RAPPORT JUSTIFICATIF

Commune :	SANDWEILER		
Parcelles :	Parcelles situées à la section A de SANDWEILER au lieudit “ OP DEM KAPELLEBIERG - AM ENNESChte SCHRENDEL ” et inscrits au cadastre sous les numéros 20/5216, 79/3413, 79/3414, 78/5562, 76/5558, 76/5559, 77/5560, 77/5561 et d’une contenance totale de 2ha32a57ca.		
Maîtres d’ouvrages :	AM SCHRENDEL SÀRL + KAPELLEBIERG SA 20/5216 + 79/3413 + 79/3414 + 78/5562 → 1ha75a81 = 75,59% <i>administrateurs :</i> Laurent Olmedo Frédéric Reichling	MOUSEL MELANIE, les héritiers 76/5558 + 76/5559 → 27a57ca = 11,85%	WEICKER ODETTE JULIETTE 77/5560-77/5561 → 29a19ca = 12,55%

Conception association momentanée :	 FG architectes s.à.r.l. 52, rue de la Libération L-3511 Dudelange info@fgarchitectes.lu www.fgarchitectes.lu t: 26 51 13 16 f: 26 51 13 17 Michelle FRIEDERICI <i>architecte-urbaniste aménageur</i>	TEISEN–GIESLER ARCHITECTES 105, rue Adolphe Fischer L-1521 Luxembourg Tel: 220508 - Fax: 223961 info@teisen-giesler.lu Elisabeth TEISEN <i>architecte-urbaniste aménageur</i>
--	--	---



Sommaire

1.

- **extrait du plan d'aménagement général en vigueur**
- **la partie écrite**
- **schéma directeur élaboré au niveau de l'étude préparatoire**
- **analyse de la situation actuelle**

2.

- **descriptif du parti urbanistique**
- **exposé des motifs**
- **arrêts de transports en commun**
- **permission de voirie**
- **gestion de l'eau**
- **pacte logement**
- **équipements collectifs**
- **surfaces à céder**
- **constructions souterraines**
- **constructions existantes et projetées**

3.

- **fiche de synthèse, reprenant les données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier**

PREAMBULE

Ce présent document concerne le rapport justificatif du PAP « OP DEM KAPELLEBIERG - AM SCHRENDEL » et fait référence aux plans numéros 5552-0672b-PAP001-1 et 5552-0672b-PAP001-2 du 18/10/2019, appelés par la suite *partie graphique* et à la *partie écrite* du PAP. La *partie écrite* et la *partie graphique* sont indissociables.

En cas de contradiction entre la partie écrite et la partie graphique, cette dernière prime.

Ce Plan d'Aménagement Particulier est situé dans le secteur soumis à un plan d'aménagement particulier et la zone mixte à caractère urbain.

Ce Plan d'Aménagement Particulier est réalisé conformément à la loi modifiée du 28 juillet 2011 portant modification de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et ses règlements Grand Ducaux afférents ainsi qu'à la loi « omnibus » du 23 mars 2017.

L'application du présent document se fera sans préjudice des lois et règlements en vigueur émanant d'organes officiels gouvernementaux.

Pour tout ce qui n'est pas mentionné dans le présent PAP, le règlement de bâtisses de la Commune de Sandweiler en vigueur au moment de la demande d'autorisation de construire est d'application.

extrait du plan d'aménagement général en vigueur

Le lotissement est classé suivant le Plan d'aménagement général de la Commune de Sandweiler, après la modification ponctuelle du PAG, dans le secteur soumis à un plan d'aménagement particulier et la zone mixte à caractère urbain. Cette modification ponctuelle du PAG a été approuvée le 08 novembre 2011 sous le numéro 2C-004-2010 par le Ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire.

Les terrains concernés du PAP actuel sont entourés de 4 différentes zones. La partie ouest se classe dans la zone d'activité B, la partie nord dans les zones de moyenne densité, zone d'activité B et zone de verdure, la partie sud se classe dans les secteurs de faible densité et moyenne densité.

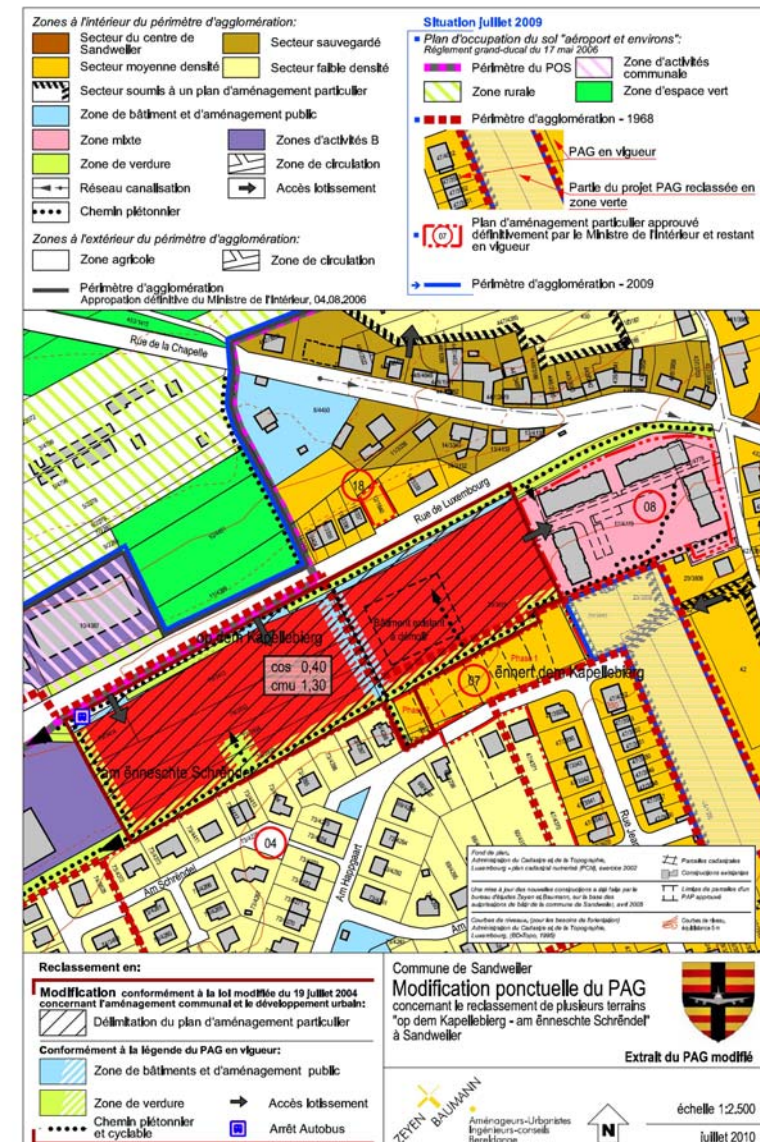
Les terrains concernés du PAP actuel se situent le long de la rue de Luxembourg et y seront accédés par 2 nouvelles rues de desserte. Sur le long de la rue de Luxembourg le lotissement mesure $\pm 310\text{m}$ sur une profondeur de $\pm 78\text{m}$ et accuse une différence de niveau de $\pm 6,50\text{m}$ par rapport à la rue de Luxembourg.

Les valeurs COS et CMU y prescrites sont :

COS : 0,40

CMU : 1,30

Suivant la modification ponctuelle du PAG, qui a été approuvée par le collège échevinal en date du 13/10/2015, les valeurs COS et CMU sont des valeurs maxima à respecter et constituent des valeurs moyennes qui sont à respecter pour l'ensemble des fonds sis à l'intérieur de la zone destinée à être urbanisée.





**Modification ponctuelle du Plan d'aménagement général
concernant le CMU et le COS dans la zone mixte à caractère urbain
«am ënneschte Schrëndel»**

- Rapport de présentation
- Projet de modification du PAG – Partie écrite

9 octobre 2015

ZEYEN BAUMANN

Bureau d'Etudes en
Aménagement du Territoire
et Urbanisme
CHANTAL ZEYEN
PIERRE BAUMANN
Aménageurs Urbanistes
Ingénieurs conseils TUB
7,9, rue du Seinel L-7254 Bereldange
Tel 33 02 04 Fax 33 28 86
E-mail: secretariat@zeyenbaumann.lu

Vu et approuvé

Sandweiler, le 13.10.2015
Le collage échevinal,

Définition de la zone mixte à caractère urbain suivant la modification ponctuelle du PAG :

article 5bis. 3 Zones mixtes à caractère urbain

La zone mixte à caractère urbain est destinée à accueillir des établissements et bâtiments destinés respectivement à l'habitation, aux administrations, aux services, à la formation, à la culture, au culte, aux commerces, à l'hôtellerie et à la restauration, aux petites et moyennes entreprises ainsi qu'à la récréation et aux espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

La mixité des fonctions sera en principe de 60% pour l'habitat et de 40% pour les autres fonctions.

Le plan d'aménagement particulier correspondant à cette zone spécifiera les fonctions admissibles dans l'ensemble ou une partie de l'aire à laquelle ils se rapportent, respectivement définir une mixité des fonctions minimale, maximale ou obligatoire pour les fonds concernés.

Juli 2010

Änderung des Flächennutzungsplanes (PAG) der Gemeinde Sandweiler

- partie écrite

3.2 PARTIE ECRITE

- *Nouveaux articles conformément à la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain modifiée*

Art. 1. - Champ d'application

La présente partie écrite s'applique au terrain aux abords de la rue Principal et rue de l'eau dans la localité de Sandweiler, c'est-à-dire les parcelles 79/3414, 79/3413, 78/3933, 77/3934, 76/3935, 20/3619, 68/4289, 68/4290 (Quelle: PCN exercice 2002), commune de Sandweiler.

Les articles 23, 29 et 31 1^{er} alinéa de la partie écrite du plan d'aménagement général de la commune de Sandweiler, ne s'appliquent pas aux parcelles spécifiées à l'alinéa précédent.

• *Indications complémentaires*

La zone mixte à caractère rural est complétée par l'indication d'un plan d'aménagement particulier <PAP>. Le PAP précisera les dispositions du plan d'aménagement général et comprendra une partie graphique et une partie écrite conformément au règlement grand-ducal concernant le contenu du plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.

En cas de contradiction entre les dispositions de la présente partie écrite et celle du plan d'aménagement général de la commune de Sandweiler en vigueur, les dispositions de la présente partie écrite priment.

• *Zones mixtes à caractère urbain*

La zone mixte à caractère urbain est destinée à accueillir des établissements et bâtiments destinés respectivement à l'habitation, aux administrations, aux services, à la formation, à la culture, au culte, aux commerces, à l'hôtellerie et à la restauration, aux petites et moyennes entreprises ainsi qu'à la récréation et aux espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

La mixité des fonctions sera en principe de 60% pour l'habitat et de 40% pour les autres fonctions.

Le plan d'aménagement particulier correspondant à cette zone spécifiera les fonctions admissibles dans l'ensemble ou une partie de l'aire à laquelle ils se rapportent, respectivement définir une mixité des fonctions minimale, maximale ou obligatoire pour les fonds concernés.

• *Prescriptions générales*

Le degré d'utilisation du sol pour la parcelle donnée est exprimé par le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) et par le coefficient d'occupation du sol (COS).

On entend par coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) le rapport entre la surface construite brute de la construction projetée ou la somme des surfaces brutes projetées et la surface totale du terrain à bâtir net.

Zeyen-Baumann

Änderung des Flächennutzungsplanes (PAG) 46

Juli 2010

Änderung des Flächennutzungsplanes (PAG) der Gemeinde Sandweiler

On entend par coefficient d'occupation du sol (COS) le rapport entre la surface d'emprise au sol de la construction implantée ou de la somme des surfaces d'emprise au sol des constructions implantées et la surface totale du terrain à bâtir net.

Le calcul du terrain à bâtir net compris dans le plan d'aménagement particulier est effectué en déduisant du terrain à bâtir brut correspondant la surface de toutes les emprises et de tous les équipements ayant servi à sa viabilisation. Les emprises en question englobent les fonds réservés à des aménagements publics tels que définis à l'article 34 de la loi.

On entend par terrain à bâtir brut une ou plusieurs parcelles ou parties de parcelle ne comportant aucun équipement et devant être aménagées avant d'être viabilisées et subdivisées en nouvelles parcelles cadastrales.

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du niveau présentant la plus grande surface hors œuvre.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur (rampes de garage, chemins d'accès etc.), les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons), les perrons, les seuils, les terrasses couvertes. Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante.

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre d'un bâtiment obtenue en additionnant la surface de tous les niveaux. Les combles et les surfaces non aménageables, les toitures-terrasses, les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface brute construite. Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte, sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante.

- **Maxima à respecter**

Les valeurs maxima suivantes sont à respecter pour la zone urbanisée ou destinée à être urbanisée:

$COS = 0,4$

$CMU = 1,30$

- schéma directeur élaboré au niveau de l'étude préparatoire

Il n'existe pas de schéma directeur.

En 2006 le bureau d'Études en Aménagement du Territoire et Urbanisme Zeyen + Baumann avait élaboré un plan directeur « Schröndel », à voir plan page 18.

Sur base de ce plan directeur il a été élaboré par les bureaux d'études FG architectes et Teisen-Giesler architectes, ensemble avec la commune de Sandweiler, le plan directeur « Op dem Kapellebiereg » en 2010, à voir page 19.

- analyse de la situation actuelle

Localisation au niveau du territoire communal



Le présent PAP englobe en tout six parcelles situées au lieudit « IM UNTERSTEN SCHRENDEL » le long de la rue de Luxembourg RN2 à Sandweiler, section A et commune de Sandweiler.

Les parcelles concernées 2ha32a57ca :

numéro **20/5216**

- place
- contenance 95a 26ca
- appartenant à Am Schrendel Sàrl

numéro **79/3413**

- terre labourable
- contenance 39a00a
- appartenant à KAPELLEBIERG S.A.

numéro **79/3414**

- terre labourable
- contenance 8a15ca
- appartenant à KAPELLEBIERG S.A.

numéro **78/5562**

- terre labourable
- contenance 33a40ca
- appartenant à KAPELLEBIERG S.A.

numéro **76/5558**

- terre labourable
- contenance 14a33ca
- appartenant à MOUSEL MELANIE, les héritiers

numéro **76/5559**

- terre labourable
- contenance 13a24ca
- appartenant à MOUSEL MELANIE, les héritiers

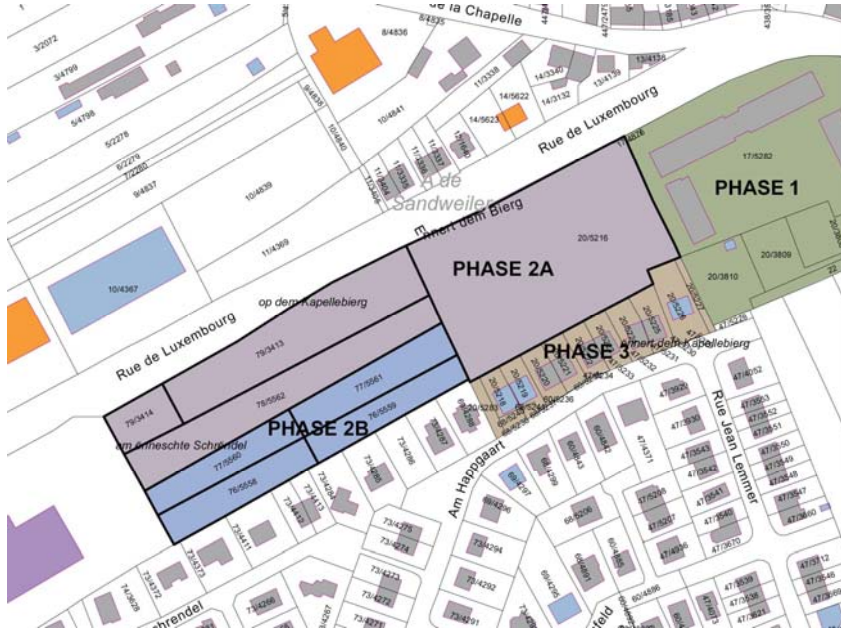
numéro **77/5560**

- terre labourable
- contenance 13a24ca
- appartenant à Weicker Odette Juliette

numéro **77/5560**

- terre labourable
- contenance 13a24ca
- appartenant à Weicker Odette Juliette

Phases et PAPs déjà approuvées:



Pour garantir une adaptation et intégration modérée des immeubles et exploitations projetés, il a été décidé de diviser le PAP actuel en 2 phases :

La **phase 2A** peut se réaliser toute suite après l'approbation du présent PAP.

Les travaux de construction des maisons de la **phase 2B** pourront débuter 1 an après la réception des travaux d'infrastructures du site entier.

phase 1 - REALISEE

immeubles avec logements de type collectif, commerces et bureaux

phase 3 - REALISEE

8 maisons unifamiliales jumelées + 1 maison unifamiliale isolée

phase 2A

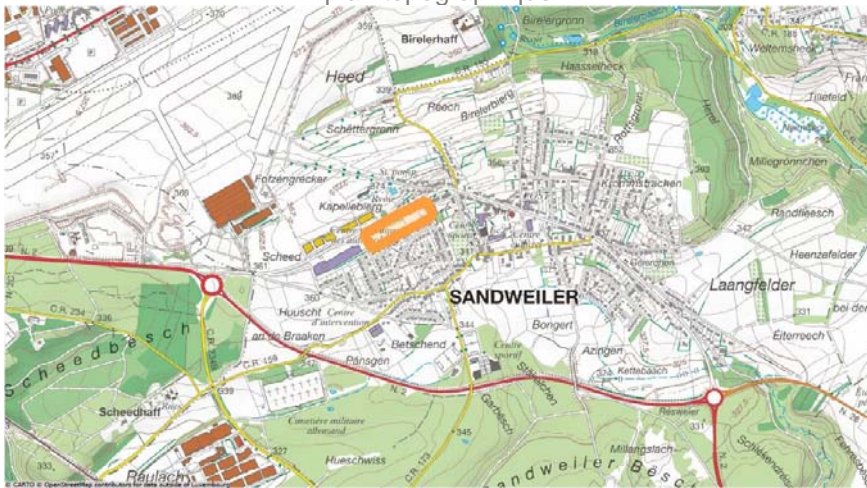
immeubles avec logements de type collectif, commerces et bureaux

phase 2B

13 maisons unifamiliales en bandes

Les travaux des infrastructures (PAP d'exécution avec rue de desserte, chemins piétons/vélos...) des 2 phases, 2A et 2B doivent toutefois se faire tous en une phase, après l'approbation du présent PAP.

plan topographique



plan topographique



vue en plan aérienne



vue en plan aérienne



fond de plan, droits d'auteurs : Administration du Cadastre et de la Topographie. www.geoportal.lu

phase 2A :

L'état actuel montre un hall industriel démoli avec son chemin d'accès par la rue de Luxembourg. Ce même chemin est actuellement aussi utilisé provisoirement comme accès pour le lotissement de la phase 1.



« rue de Luxembourg »



vues par le chemin d'accès actuel de la phase 2A
vers les phases 1 et 3 déjà réalisées

phase 2B :

Les terrains de cette phase sont actuellement encore libres de construction et pas encore viabilisés.



vue par la phase 3 réalisée vers la phase 2B

- descriptif du parti urbanistique

Le plan d'aménagement particulier au lieudit « Im untersten Schrendel » phases 2A et 2B couvre une superficie totale de 2ha32a57ca. Le PAP s'oriente sur le plan directeur Schröndel 2006, qui a été élaboré par le bureau d'Etudes en Aménagement du Territoire et Urbanisme Zeyen + Baumann, à voir plan page 17. Sur base de ce plan directeur il a été élaboré 2010 par les bureaux FG architectes et Teisen-Giesler architectes, ensemble avec la commune de Sandweiler, le plan directeur « Op dem Kapellebiert » à voir page 19. Ce plan directeur fait aussi partie intégrante de la demande de modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Général concernant le reclassement de plusieurs terrains faisant partie des phases 2A, 2B et 3 partiellement.

- exposé des motifs

Le PAP propose une bonne diversité avec des immeubles mixtes, des immeubles résidentiels ainsi que des maisons bi- et unifamiliales, à voir plan de principe page 21. L'offre en logements est donc très variée, pouvant s'adapter aux modes d'habiter actuels. La création d'un bon nombre de logements de tout type va permettre à un large éventail de la population d'accéder au logement dans la commune de Sandweiler. Les immeubles résidentiels, maisons bi- et unifamiliales se situent dans la partie centrale respective la partie basse du PAP et s'ajoutent à la phase 3 et le quartier existant à moyenne et faible densité, à voir Orthophoto page 20.

Les immeubles mixtes se situent le long de la rue de Luxembourg et prévoient aux rez-de-chaussée vers la rue de desserte « Ennert dem Bierg » et vers la « rue de Luxembourg » l'implantation de commerces/bureaux et/ou des cafés/restaurants.

La création d'un bon nombre de bureaux/commerces et de cafés/restaurants permettra à un large éventail de la population d'accéder à un emploi dans la commune de Sandweiler.

Le présent PAP permet la réalisation de logements pour ± 200 personnes et la création de ± 170 emplois. Ceci crée une bonne interface entre les différentes fonctions habiter, se détendre, travailler, consommer et favorise les déplacements en transport en commun et la mobilité douce, à voir plan PAP page 22. La mixité des fonctions sera en principe entre 60%-65% pour l'habitat et entre 35%-40% pour les autres fonctions.

- arrêts de transports en commun

Le PAP sera réalisé sur un terrain le long d'une voirie existante à l'intérieur du tissu bâti ayant un très bon accès aux transports publics, tel que bus et chemin de fer.

La proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche se trouve dans la phase 2B du présent PAP, à voir Orthophoto page 20. La proximité de l'arrêt chemin de fer le plus proche se trouve à $\pm 1,8$ km du présent PAP. Les chemins piéton/piste cyclable/zone piétonne n'invitent pas seulement les habitants/employés des phases 2A et 2B à utiliser la mobilité douce pour rejoindre l'arrêt bus et de profiter du transport en commun, les chemins piéton/piste cyclable/zone piétonne se raccordent aux chemins piéton/piste cyclable/zone piétonne réalisés dans les phases 1 et 3.

- permission de voirie

La permission de voirie N°12241-16-0 accordée en date du 25 novembre 2016 a été prolongée en date du 16 novembre 2018. Elle porte le N°12241-16-02 et reste valable jusqu'au 16 novembre 2020.

- pacte logement et logements à coût modéré

La commune de Sandweiler est une commune IVL et avait signé en 2008 la convention « pacte logement » avec l'état.

Comme le présent PAP prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités, au moins 10% de la surface construite brute et 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, dont les conditions et les prix de vente, respectivement de location sont arrêtés dans la convention prévue à l'article 36 de la présente loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Le contrôle s'effectuera notamment lors de la procédure d'adoption des plans remis à l'administration communale de Sandweiler lors de la demande d'autorisation de construire.

- mixité et type des logements

La mixité des fonctions sera en principe entre 60%-65% pour l'habitat et entre 35%-40% pour les autres fonctions. Les pourcentages des différentes fonctions sont à calculer par rapport à la surface construite brute. Pour les 60%-65% pour l'habitat, le projet PAP propose un large éventail en logements différents. Les lots 1 à 13 sont destinés à la construction de maisons unifamiliales avec des jardins.

Le lot 15 présente des immeubles mixtes (logements et bureaux/commerces) plus dense sur la rue de Luxembourg et des immeubles purement logement vers la rue de desserte du lotissement. Ces immeubles pourront être exécutés en bi-familial. Le lot 16 peut être dédié au logement à coût modéré. Les lots 17 et 18 offrent, comme les immeubles sur la rue de Luxembourg du lot 15 une mixité en logements et bureaux/commerces. Les lots 19 et 20 sont des immeubles purement résidentiels, situés dans un petit parc vert. La taille des logements du présent PAP varie entre des maisons unifamiliales, appartements à 1, 2 ou 3 chambres jusqu'à des studios.

- unités de logements

Dans le but de répondre aux objectifs du pacte logement, le présent PAP autorise la création de plus que 10 logements par immeuble pour les lots 15, 17, 18, 19 et 20. Cette dérogation par rapport à la partie écrite du PAG se fait moyennant l'article 108bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004.

Le PAP offre la possibilité de créer 87 à 123 logements.

Ces logements se composent comme suit:

maisons unifamiliales : 13 à 19

maisons bi-familiales : 20 à 26

appartements : 54 à 84

dont les différentes tailles pourront se répartir comme par la suite :

studios : 14 – 18pcs (35m² - 50m²)

appartements à 1 chambre : 16 – 23pcs (50m² - 75m²)

appartements à 2 chambres : 58 – 69pcs (75m² - 95m²)

appartements à 3 chambres : 4 – 8pcs (>95m²)

Le nombre des studios, ayant au moins 35m² de surface nette habitable, ne pourra dépasser ¼ de la totalité des logements dans un immeuble.

Dans les immeubles d'habitation collective un logement dimensionné aux besoins des personnes handicapées physiquement est à prévoir. Ce logement sera situé de préférence au rez-de-chaussée, à moins qu'un ascenseur pour handicapés ne soit prévu.

- constructions souterraines

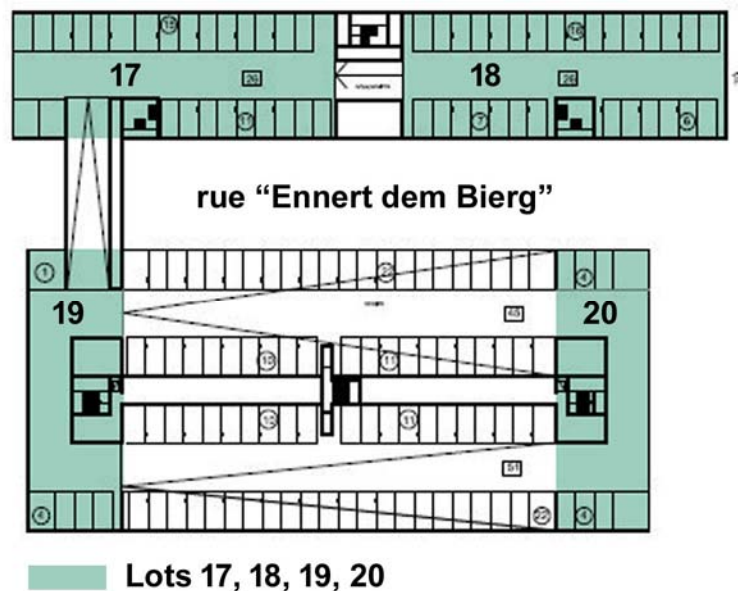
Les constructions souterraines sont indiquées pour chaque lot dans le plan d'implantation et dans les coupes de la partie graphique.



Toutes les rampes d'accès voiture de la partie graphique peuvent être changées quant à leur positionnement et leurs dimensions. La rampe d'accès existante vers le sous-sol de la phase 1 se trouvant sur la propriété de la phase 2A, pourra être repositionnée dans le but de pouvoir utiliser et profiter au maximum des surfaces vertes et afin de garantir aux appartements du rez-de-chaussée du lot 19 des jardins et ainsi une certaine qualité de vie.

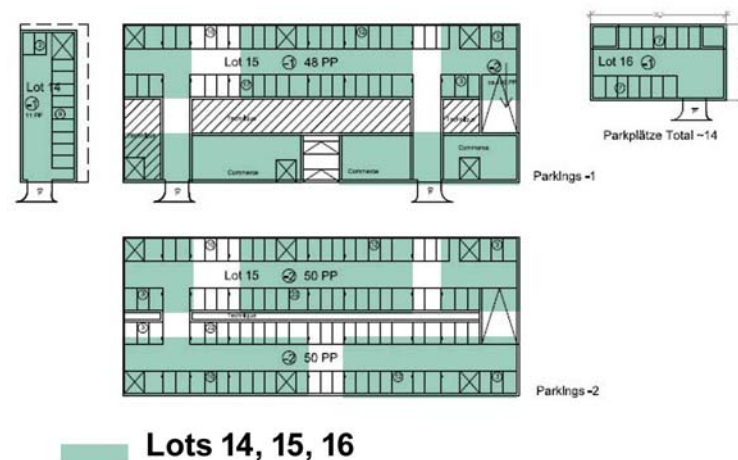
Les 4 immeubles sur les lots 17, 18, 19 et 20 pourront obtenir une construction souterraine commune. Cette solution permet la réalisation du bon nombre d'emplacements de stationnement nécessaire à la création et le bon fonctionnement des logements et bureaux/commerces, restaurants/café. Les accès/sorties aux garages des constructions souterraines communes des 4 immeubles pourront se faire par le rond-point existant liant les phases 1 et 2A au niveau de la nouvelle rue de desserte « Ennert dem Bierg ».

La liaison de la construction commune se fera du côté est, tel qu'indiqué sur le plan schématique ci-dessous. Cette configuration a été élaborée sur base d'études sur les réseaux par le bureau d'étude best.



Les immeubles sur les lots 14 et 16 pourront recevoir leurs propres constructions souterraines indépendantes. Les immeubles du lot 15 pourront avoir une ou deux constructions souterraines communes.

Les accès/sorties aux constructions souterraines communes des 4 immeubles pourront se faire par la nouvelle rue de desserte « Ennert dem Bierg ».



- emplacements de stationnement

Le présent PAP souhaite déroger l'article 33 du PAG actuellement en vigueur en réduisant le nombre d'emplacements de stationnement pour les immeubles à plusieurs logements et ceci par le biais de la loi dite « Omnibus ».

En effet, la partie écrite du PAG exige 1,5 emplacement de stationnement par logement pour les immeubles à plusieurs logements et qu'un seul emplacement de stationnement pour les maisons à caractère unifamiliale. Sachant que les logements à coût modéré se trouvent dans un immeuble à plusieurs logements rend cette demande illogique et injuste. Les personnes n'ayant pas les moyens nécessaires devraient donc dépenser plus pour leur logement.

D'autant plus que la diminution du nombre d'emplacements de stationnement rapporte encore d'autres qualités et avantages :

- une amélioration de la qualité de vie pour les habitants du site et au niveau du quartier
- une augmentation des espaces publics et des lieux sociaux et de rencontre au sein du quartier
- une réduction des surfaces imperméables
- une diminution des coûts de construction et donc des coûts d'acquisition des logements

- emplacement de stationnement pour bicyclettes

Afin d'encourager la circulation en bicyclette, un emplacement de stationnement pour bicyclettes par unité de logement est à aménager dans un local collectif dans chaque immeuble. Ils devront être placés à l'abri et fermés pour éviter tout dommage ou vol.

Le présent PAP encourage avec l'aménagement de pistes vélo et de parking à vélos publics l'utilisation de la bicyclette.

- AGE, administration de la gestion de l'eau

Comme déjà pour les phases 1 et 3, l'étude des réseaux a été confiée au bureau d'ingénieurs-conseils b.e.s.t. L'étude a été conçue dans l'optique des différentes phases. Ils y seront construit 3 bassins de rétention pour les phases 2a et 2b, à voir plan page 23.

- équipements collectifs

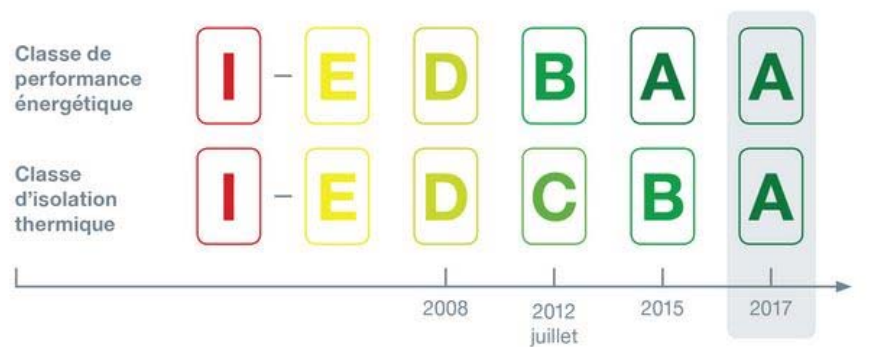
Le projet est situé à proximité directe d'un petit centre commercial, de divers commerces et prestations de service (médecins, fiduciaires et autres) et à +-400m directe du centre de Sandweiler. Au centre de Sandweiler se trouvent tous les équipements collectifs tels qu'écoles, mairie, bureau de poste et divers restaurants, cafés et commerces, à voir Orthophoto page 19.

- concept énergétique

Le nouveau régime du Ministère du Développement durable et des Infrastructures pour les économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables dans le domaine du logement vise la construction de nouveaux bâtiments d'habitation à performance énergétique élevée. Le présent PAP tient compte du renforcement progressif des exigences en matière de performance énergétique (2019 -> NZEB) Les hauteurs de corniches, faîtières, acrotères et épaisseurs de murs extérieurs ont été analysés et adaptés selon les épaisseurs élevés en couches isolantes exigés pour atteindre les classes énergétiques élevés. Les toitures seront plates afin de permettre la mise en œuvre de toitures vertes et l'orientation optimale de panneaux solaires ou photovoltaïques.

Evolution des exigences énergétiques pour les nouvelles constructions

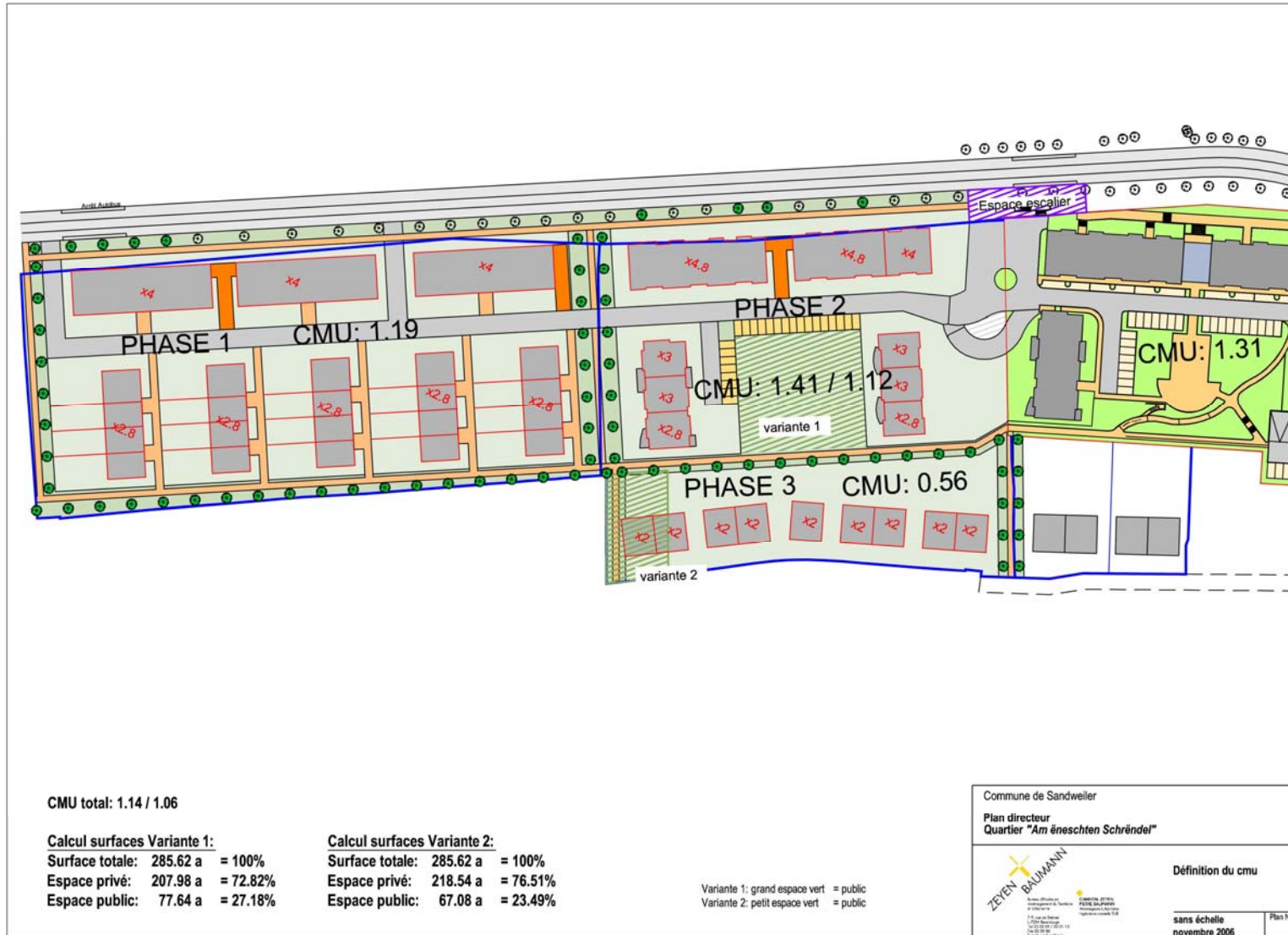
Depuis le 1er janvier 2017, chaque nouvelle construction d'un bâtiment d'habitation au Luxembourg doit correspondre à un bâtiment dont la consommation d'énergie est quasi nulle (NZEB = Nearly Zero Energy Building). En règle générale, le NZEB correspond aux classes énergétiques AAA. Cependant, certaines conditions relatives au lieu de construction peuvent entraîner des variations quant à ces classes énergétiques.



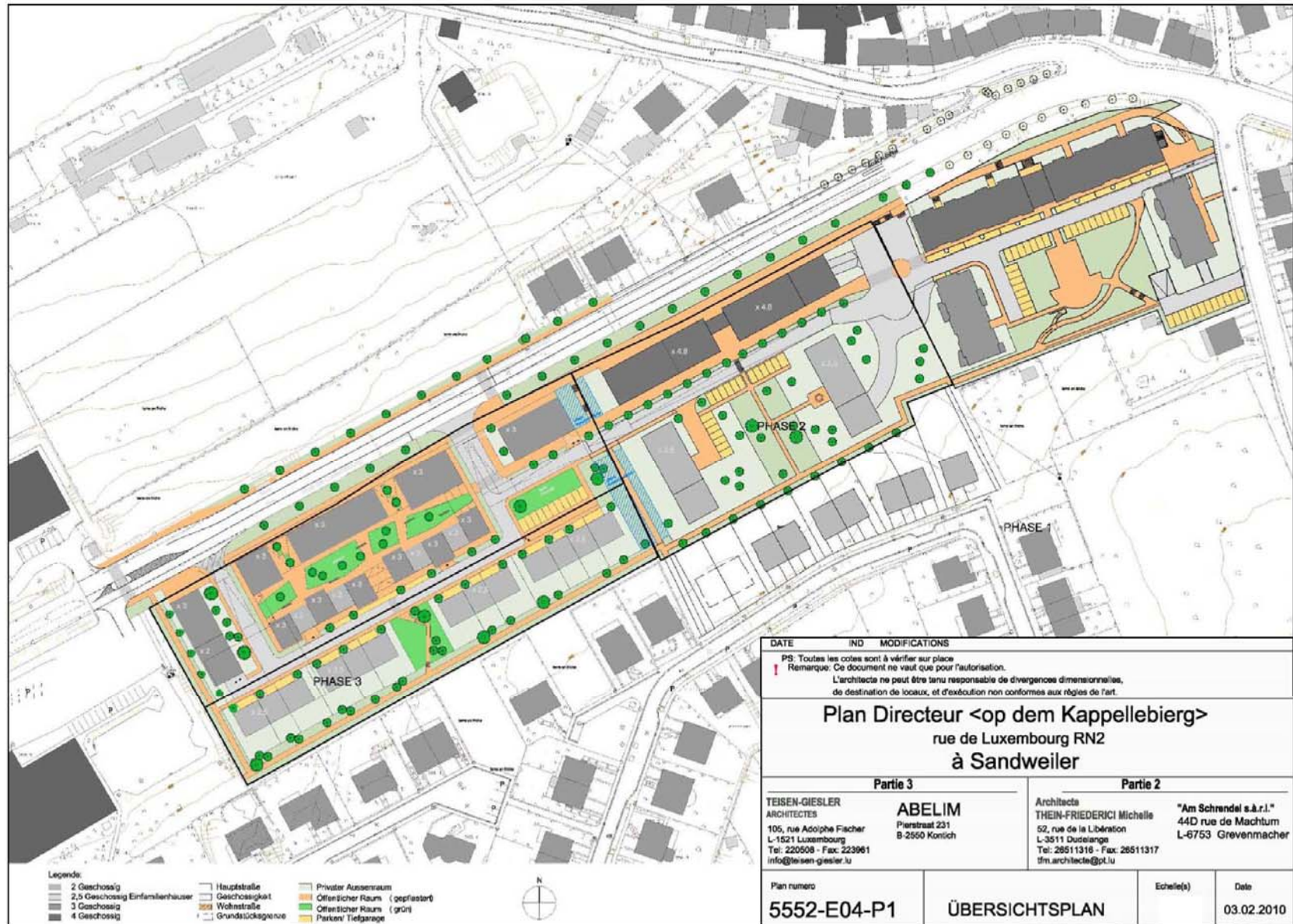
source de l'image : myenergy.lu

- surfaces à céder

Dans le cadre du présent PAP, ils seront cédés 74a02ca, soit 31,81% de la surface totale du PAP. Cette surface publique sera aménagée comme rue de desserte, surfaces vertes publiques, chemins piétons-vélos, parking à vélos et bassin de rétention, revalorisant et complétant ainsi le quartier existant, à voir plan page 25. Ils y seront également cédés dans la phase 2a les 6a55ca qui restaient à céder lors du PAP phase 3, à voir avis sommaire du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Sandweiler du 07 décembre 2007 et le tableau récapitulatif des surfaces de la phase 3, page 26.



source: plan directeur du bureau d'études Zeyen + Baumann, 2006



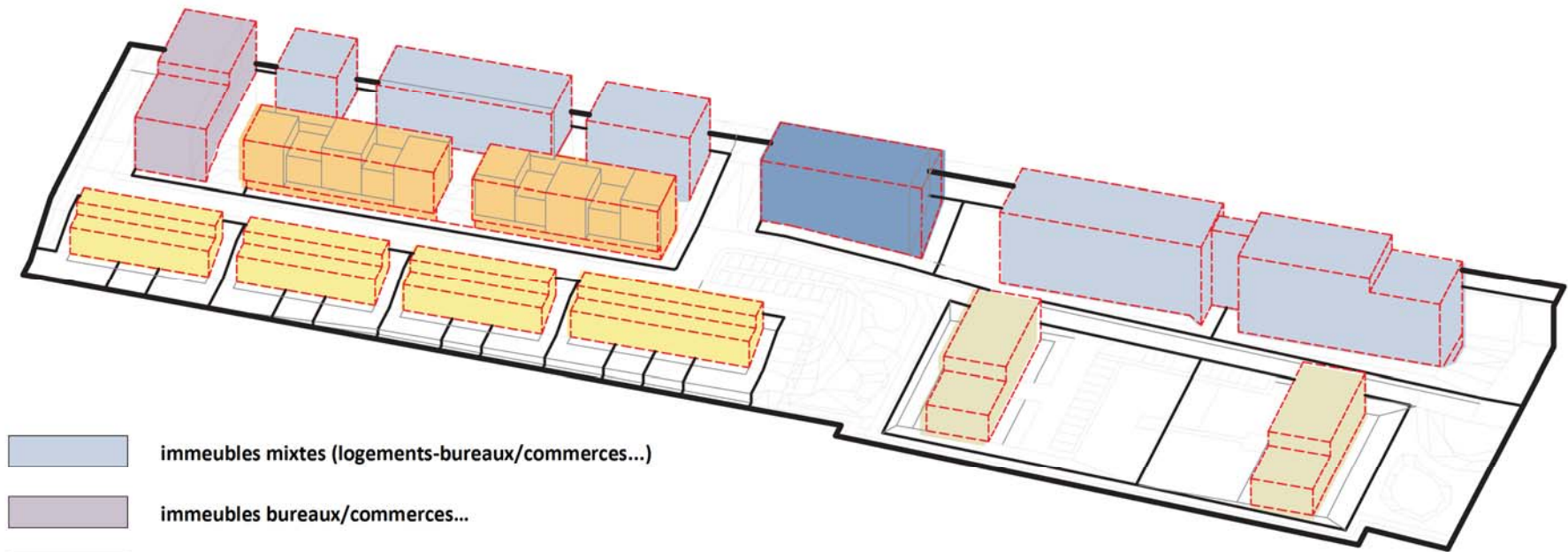


■ contrôle technique SNCTS / zone d'activité B
■ PAP, phases 2a et 2b
■ PAP phase 3, réalisé

■ PAP phase 1
■ centre de Sandweiler avec mairie, école, centre culturel...
■ quartier existant à moyenne et faible densité

■ arrêt bus

fond de plan, droits d'auteurs : Administration du Cadastre et de la Topographie. www.geoportal.lu



- immeubles mixtes (logements-bureaux/commerces...)
- immeubles bureaux/commerces...
- immeuble résidentiel / logements à coût modéré
- immeubles résidentiels
- maisons bi-familiales
- maisons unifamiliales

Fond de plan: PAP no 5552-0672b_PAP001-2 /axonométrie/

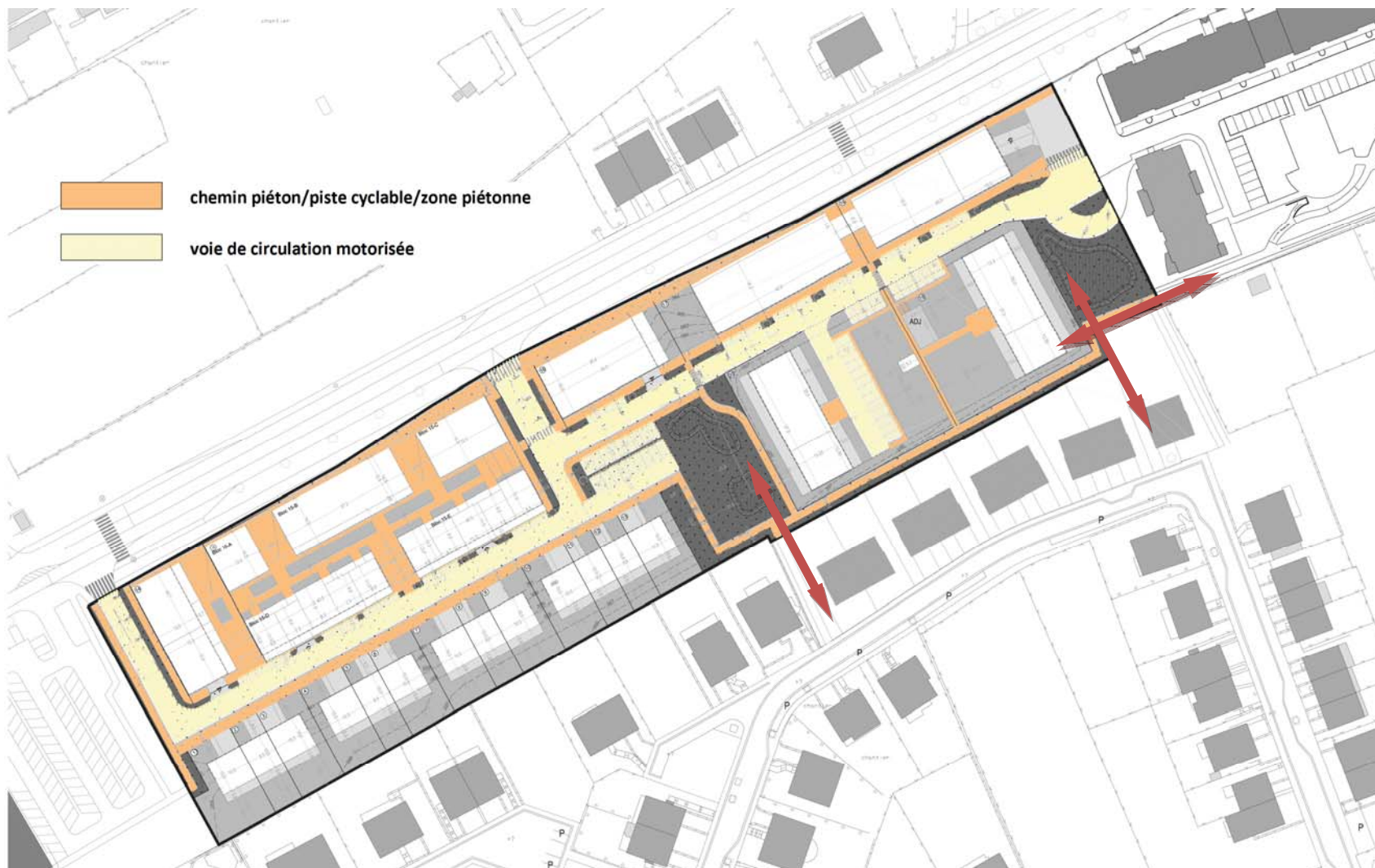


- plan d'illustration du PAP

Fond de plan: PAP no 5552-0672b_PAP001-1/implantation/



Fond de plan: PAP no 5552-0672b_PAP001-1/implantation/



Fond de plan: PAP no 5552-0672b_PAP001-1/implantation/



Fond de plan: PAP no 5552-0672b_PAP001-1/implantation/

ADMINISTRATION COMMUNALE DE SANDWEILER



Sandweiler le 7 décembre 2007

Avis sommaire

Du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Sandweiler

P.A.P. 'Am ënneschte Schrëndel Phase 3' à Sandweiler

Transmis pour avis à Monsieur le Ministre de l'Intérieur et de l'aménagement du territoire avec les explications suivantes :

Suite à l'envoi, par la Promotion Am Schrëndel S. à r.l. du projet 0672a_01PAP daté du 25 juillet 2007 et révisé le 3 août 2007 à la commune de Sandweiler, concernant le projet d'un plan d'aménagement particulier 'am ënneschte Schrëndel Phase 3' avec les orientations fondamentales du plan directeur Zeyen- Baumann daté au 30.10.2006, la phase s'intègre bien dans la zone d'habitation avec potentiel pour des nouvelles constructions définie par le plan d'aménagement général.

Le projet, comprenant la construction de 8 maisons unifamiliales jumelées et une maison unifamiliale isolée est conforme aux prescriptions dimensionnelles du secteur. La nouvelle partie écrite y relative permet une intégration harmonieuse des volumes bâties dans le tissu urbain existant. Les reculs des constructions sur les limites sont conformes et les parcelles ne donnent pas lieu à des objections.

Suivant accord entre l'A.C. Sandweiler et le promoteur, la cession des 25% de la surface du terrain sera partiellement réalisée lors de l'exécution de cette phase. Les surfaces publiques se limiteront à l'aménagement de voies de circulation (chemin piétonnier et voies cyclables). Le solde restant à céder sera intégré dans l'aménagement d'une place public lors de la réalisation de la phase 2 du lotissement.

Après l'analyse du développement urbain, de l'environnement et du développement durable, le collège des bourgmestre et échevins émet un avis favorable à la réalisation du projet d'aménagement particulier 'am ënneschten Schrëndel Phase 3' à Sandweiler.

Les conditions et modalités de réalisation du projet seront fixées dans une convention, conformément à l'article 36 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Une expédition de la présente est notifiée à l'auteur du projet afin de lui signaler que son projet est maintenant introduit dans la procédure d'adoption.

Le collège des bourgmestre et échevins

Breuskin John

Massard - Stitz Simone

Ruppert Paul

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER Phase 3 « IN DEN HAPGARTEN » QUARTIER « AM ENNESCHTE SCHRENDEL » A SANDWEILER
TABLEAU RECAPITULATIF

Désignation des lots suivant le plan 0672a_01PAP de l'architecte

Terrain	Contenance	Désignation	largeur maison profondeur : 12m	Surface au sol	X 2
---------	------------	-------------	------------------------------------	-------------------	-----

95a26ca	Cearco s.a.	restant pour PAP Phase2			
---------	-------------	----------------------------	--	--	--

	1a79ca	AC de Sandweiler	à céder à l'AC de Sandweiler			
Lot1	3a91ca	Cearco s.a.	maisons unifamiliale jumelée	9.50 m	114 m²	228 m²
Lot2	3a83ca	Cearco s.a.	maisons unifamiliale jumelée	9.50 m	114 m²	228 m²
Lot3	3a70ca	Cearco s.a.	maisons unifamiliale jumelée	9.50 m	114 m²	228 m²
Lot4	3a57ca	Cearco s.a.	maisons unifamiliale jumelée	9.50 m	114 m²	228 m²
Lot5	3a52ca	Cearco s.a.	maisons unifamiliale jumelée	9.50 m	114 m²	228 m²
Lot6	3a72ca	Cearco s.a.	maisons unifamiliale jumelée	9.50 m	114 m²	228 m²
Lot7	4a25ca	Cearco s.a.	maisons unifamiliale jumelée	9.50 m	114 m²	228 m²
Lot8	4a34ca	Cearco s.a.	maisons unifamiliale jumelée	9.50 m	114 m²	228 m²
Lot9	7a48ca	Stugalux s.a.	maisons unifamiliale isolée	11.50 m	138 m²	276 m²
Total Lots :	38a32ca				1050 m²	2100 m²

2a21ca	AC de Sandweiler	à céder à l'AC de Sandweiler
--------	------------------	---------------------------------

Total
PAP
Phase3: **42a32ca**

CMU : 2100/3832=**0.55** (Le plan directeur du bureau Zeyen et Baumann propose un CMU de 0,56)

COS : 1050/3832=**0.27**

A céder à l'administration communale de Sandweiler: 1a79ca+1a54ca+70ca= **4a03ca** soit 9,52% de la surface totale du projet (42a32ca)

D'après l'article 34.1 de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le propriétaire doit céder un quart de la surface totale du projet à la commune. En accord avec l'administration communal de Sandweiler les 15,48% (25%-9,52%) restant, soit 6a55ca, seront cédés lors de la procédure d'approbation du PAP Phase 2 puisque les 2 phases font partie d'un ensemble.

Emplacements de stationnement : 4/lot -soit 2 dans le garage et 2 sur la rampe d'accès garage

Nombre de logements : 9 maisons unifamiliales

Unités par ha : 23.49

Nombre d'habitants estimé : 9 x 2.6 = ±23

TEISEN-GIESLER
ARCHITECTES

Aides au logement en vigueur en date du 02/08/2019 :



[Politique du logement](#)
[Aides au logement](#)
[Promoteurs publics et privés](#)
[Observatoire de l'Habitat](#)
[LENOZ](#)
[Gestion locative sociale](#)
[Plus](#)



AIDES AU LOGEMENT

Il appartient au Guichet unique des **aides au logement** de fournir un maximum d'informations et de conseils concernant tout type de renseignements sur le plan des aides au logement destinés aux **particuliers** et des aides étatiques pour les **promoteurs publics et privés** dans le cadre des constructions d'ensembles de logements subventionnés.

En outre, les usagers peuvent obtenir des informations utiles pour la **construction ou l'acquisition** d'un logement (avec ou sans transformations) mais aussi pour **l'amélioration, l'assainissement et des travaux d'aménagement** de leur logement actuel portant notamment sur des questions en matière de **construction écologique** et performante en matière énergétique ainsi que sur des **questions techniques** (isolation, sécurité, salubrité).

Finalement, les usagers peuvent également obtenir des informations portant sur des **questions législatives et fiscales** (Tva logement, Bêllegen Akt) ainsi que sur la législation en matière de **bail à loyer** (bail à usage d'habitation).

AIDES INDIVIDUELLES AU LOGEMENT

KLIMAPRÊT

LE LOGEMENT DURABLE

FISCALITÉ

PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

GUICHET UNIQUE DES AIDES AU LOGEMENT

11, rue de Hollerich
L-1741 - Luxembourg
Grand-Duché de Luxembourg

Tél. : (+352) 8002 10 10
Fax : (+352) 45 88 44
E-mail : info@mjl.etat.lu

Heures de visite

- > du lundi au vendredi de 8h00 à 12h00 et de 13h30 à 16h00.
- > Le jeudi de 8h00 à 17h30

Accueil téléphonique

- > du lundi au vendredi de 8h00 à 16h00

AIDES ÉTATQUES POUR PROMOTEURS PUBLICS ET PRIVÉS

La loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement prévoit également des **aides étatiques pour promoteurs publics et privés** dans le cadre des constructions d'ensembles de logements subventionnés.



implantation des constructions existantes et projetées



Projet d'Aménagement Particulier :

3.

- partie écrite
 - rapport justificatif
 - partie graphique
- fiche de synthèse, reprenant les données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier.**

La partie graphique se compose des plans :

Administration du cadastre :

extrait cadastral - 1/2500	du 04/07/2019
relevé parcellaire	du 04/07/2019
plan de mesurage no 904 - 1/1000	du 07/10/2014
plan de mesurage no 802 - 1/500	du 27/09/2007

FG architectes / Teisen-Giesler architectes :

5552-0672b-PAP001-1	implantation, PAP du 02/08/2019
5552-0672b-PAP001-2	coupes, axonométrie, PAP du 02/08/2019

GEOCAD S.à r.l. :

07626-02	plan topographique
----------	--------------------

- cd reprenant toutes les données du PAP