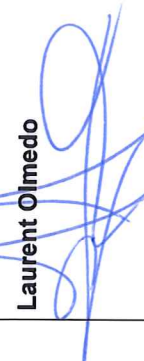


**PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER  
phases 2A et 2B « OP DEM KAPELLEBIERG- AM ENNESCHTE SCHRENDEL » À SANDWEILER  
PARTIE ECRITE**


Référence: 1825712C  
Le présent document appartient à ma décision  
d'approbation du: 26/08/2020  
La Ministre de l'Intérieur  
  
Taina Boffarding

Commune :	SANDWEILER		
Parcelles :	Parcelles situées à la section A de SANDWEILER au lieu dit " OP DEM KAPELLEBIERG - AM ENNESCHTE SCHRENDEL " et inscrits au cadastre sous les numéros 20/5216, 79/3413, 79/3414, 78/5558, 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% administrateurs : Laurent Olmedo 	MOUSEL MELANIE, les héritiers 76/5558 + 76/5559 → 27a57ca = 11,85%	WEICKER ODETE JULIETTE 77/5560-77/5561 → 29a19ca = 12,55%

**FG**  
architectes


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**  
architecte-urbaniste aménageur

**TEISEN-GIESLER**  
ARCHITECTES

105, rue Adolphe Fischer  
L-1521 Luxembourg  
Tel: 220508 - Fax: 223961  
info@teisen-giesler.lu

  
Elisabeth TEISEN  
architecte-urbaniste aménageur

**table des matières :**

	Préambule	page 3
<b>Art 1</b>	Le degré d'utilisation du sol	page 4
<b>Art 1.2</b>	Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net, distances à observer entre les constructions	page 4
<b>Art 1.3.</b>	Nombre de niveaux hors sol et sous-sol	page 4
<b>Art 1.4</b>	Hauteurs de la construction à l'acrotère	page 4
<b>Art 1.5.</b>	Nombre d'unités de logement	page 4
<b>Art 1.6.</b>	Mode d'utilisation de sol	page 5
<b>Art 1.6a.</b>	Type et disposition des constructions hors sol et en sous-sol	page 5
<b>Art 1.7.</b>	Disposition des constructions en sous-sol	page 6
<b>Art 1.8.</b>	Toitures et leurs superstructures	page 6
<b>Art 2.1</b>	Menuiseries	page 6
<b>Art 2.2.</b>	Stationnements et accès carrossables	page 6
<b>Art 2.3.</b>	Clôtures	page 7
<b>Art 2.4.</b>	Plantations	page 8
<b>Art 3</b>	Les locaux obligatoires dans les immeubles d'habitation comportant plus de 3 unités de logement	page 8
<b>Art 4</b>	Contenance et pourcentage de la cession	page 8
<b>Art 5</b>	Travaux de déblai et de remblai	page 8
<b>Art 6</b>	Logements à coût modéré	page 9
<b>ANNEXE I</b>	Le degré d'utilisation	page 10
	Les prescriptions spécifiques concernant le degré d'utilisation du sol	page 11

## PREAMBULE

La présente *partie écrite* fait partie intégrante 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*. La *partie écrite* et la *partie graphique* sont indissociables. Dans le cas d'une double réglementation contradictoire, la partie graphique prime. Dans la partie graphique, en cas de contradiction entre les coupes et les plans, les plans priment par rapport aux autres pièces graphiques.

La partie écrite du présent Plan d'Aménagement Particulier, intitulé PAP « OP DEM KAPELLEBIERG - AM SCHRENDEL » et situé dans la localité de SANDWEILER, commune de Sandweiler, complète et spécifie la partie graphique.

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.

## **Art 1 Les prescriptions spécifiques concernant le degré d'utilisation du sol**

### **Art 1.1. Degré d'utilisation du sol :**

Pour chaque lot constructible, le mode d'utilisation du sol est repris dans la partie graphique.

### **Art 1.2. Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net, distances à observer entre les constructions :**

Les reculs avant, latéraux et arrière, ainsi que les distances à observer entre constructions sont repris au cas par cas sur la partie graphique du présent PAP. Les distances de recul sont mesurées perpendiculairement à partir du nu de la façade, compte non tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des escaliers extérieurs, des rampes, des balcons et autres installations.

Le présent PAP fixe un cadre concernant les limites, alignements et hauteurs des immeubles. Les gabarits repris dans la partie graphique sont des gabarits maximaux. Toutes les saillies sur les alignements des façades devront se trouver à l'intérieur des gabarits maximaux.

### **Art 1.3. Nombre de niveaux hors sol et sous-sol :**

Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol est repris sur la partie graphique du présent PAP.

### **Art 1.4. Hauteurs de la construction à l'acrotère :**

La hauteur de la construction à l'acrotère est reprise sur la partie graphique du présent PAP.

### **Art 1.5. Nombre d'unités de logement :**

Le nombre d'unités de logement des constructions est repris sur la partie graphique du présent PAP.  
Sur base de l'article 108bis de la loi du 19 juillet 204 concernant l'aménagement communal et le développement urbain tel qu'il a été modifié par la suite, le PAP demande la dérogation suivante : Selon l'article 4.1.e) de la partie écrite du PAG actuellement en vigueur, une résidence comprendra au maximum 10 unités. Le PAP déroge sur le nombre de logements en autorisant sur les lots 17, 18, 19 et 20 la réalisation de plus que 10 unités de logement. Afin de s'intégrer harmonieusement, chaque immeuble avec plus que 10 unités doit se distinguer et disposer de sa propre entrée piétonne donnant sur l'espace rue afin de garantir une intégration harmonieuse dans le tissu urbain existant.

## **Art 1.6. Mode d'utilisation du sol :**

### **Art 1.6a. Type et disposition des constructions hors sol et en sous-sol :**

La mixité des fonctions sur la totalité du PAP sera entre 60% et 65% pour l'habitat et entre 40% et 35% pour les autres fonctions. Les pourcentages des différentes fonctions sont à calculer par rapport à la surface construite brute.

Lots 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13 :

- maisons d'habitation unifamiliales avec terrasse, groupées en bande avec toitures terrasses.

Lot 14 :

- immeuble strictement destiné aux établissements à caractère économique et socioculturel ainsi qu'aux services publics/privés et au commerce.

Lot 15 :

- immeubles le long de la rue de Luxembourg (partie haute) : maisons d'habitation plurifamiliale / immeuble mixte. Les rez-de-chaussée le long de la « Rue de Luxembourg » respectivement à certains niveaux semi-enterrés au sein du lotissement sont uniquement destinés aux établissements à caractère économique et socioculturel ainsi qu'aux services publics/privés et au commerce.
- immeubles le long de la rue de dessert (partie basse) : maisons d'habitation bi-familiales avec terrasse, groupées en bande avec toitures terrasses.
- des surfaces vertes privées de  $\pm 5\%$  sont à aménager suivant la partie graphique.

Lot 16 :

- maison d'habitation plurifamiliale destinée au logement à coût modéré.

Lots 17-18 :

- maisons d'habitation plurifamiliale / immeuble mixte.
- Les rez-de-chaussée le long de la « Rue de Luxembourg » respectivement à certains niveaux semi-enterrés au sein du lotissement sont uniquement destinés aux établissements à caractère économique et socioculturel ainsi qu'aux services publics/privés et au commerce.
- les étages sont destinés aux logements.

Lots 19-20 :

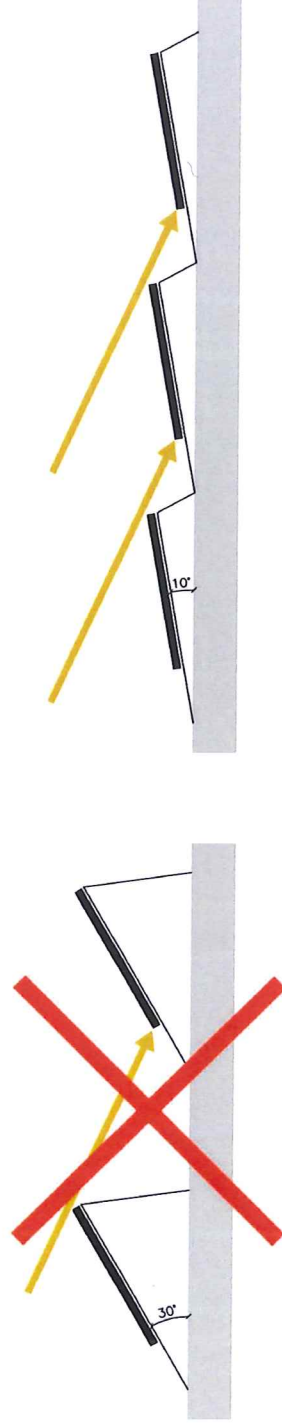
- maisons d'habitation plurifamiliale.

### Art 1.7. Disposition des constructions en sous-sol

Les limites constructibles en sous-sol sont reprises dans la partie graphique. Y sont admis les locaux techniques propres aux constructions, le stationnement propre aux constructions, les locaux de stockage propre aux logements, respectivement aux commerces / activités décrits ci-dessus.

### Art 1.8. Toitures et leurs superstructures

Les constructions principales sont à réaliser d'une toiture plate verte. Ceci favorise le concept de rétention temporaire des eaux pluviales. Y sont admis des panneaux solaires et photovoltaïques. Les panneaux doivent s'intégrer harmonieusement dans l'ensemble des toitures avec un angle d'inclinaison de max. 10°.



### Art 2.1. Menuiseries

Les menuiseries extérieures de couleurs vives sont proscrites.

### Art 2.2. Stationnements et accès carrossables

Si une surface fait l'objet d'un dallage en pavés, celui-ci sera choisi dans des teintes grises ou à dominance grise. Tous les accès voiture de la partie graphique peuvent varier légèrement quant à leur positionnement et leurs dimensions pour s'adapter au mieux aux immeubles projetés. Les accès carrossables se feront uniquement par la nouvelle rue de desserte. Les pentes d'accès devront être orientées de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique, sinon avec un siphon sur toute la largeur. L'inclinaison de ces pentes mesurée à partir du niveau de l'axe de la rue desservant ne pourra être supérieure à 15%.

Sur base de l'article 108bis de la loi du 19 juillet 204 concernant l'aménagement communal et le développement urbain tel qu'il a été modifié par la suite, le PAP demande la dérogation suivante pour le nombre d'emplacement de stationnement. L'article 33 du PAG prescrit 1,5 emplacement par logement pour les immeubles à plusieurs logements, dont 1 à l'intérieur de la construction avec un minimum de 5 emplacements par 3 unités. Le PAP déroge sur le nombre d'emplacements à réaliser et considère le nombre ci-dessous comme suffisant :

- 1 emplacement par logement pour les maisons à caractère unifamilial,
  - 1 emplacement par logement social (unifamilial ou plurifamilial),
  - 1 emplacement par logement pour les immeubles à plusieurs logements,
  - 1 emplacement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface d'étage pour les administrations/bureaux/commerces/crèches
  - 1 emplacement par tranche de 10m<sup>2</sup> de plancher pour les cafés et restaurants à l'intérieur de la construction, surface nette sans cuisine
  - 1 emplacement par salle de traitement et/ou par tranche de 8m<sup>2</sup>
  - un emplacement par tranche de 15 sièges pour les salles de réunions
  - un emplacement par tranche de 3 lits pour les constructions hôtelières.
- a) Des parkings aériens sont à mettre à disposition pour les visiteurs des appartements/bureaux/commerces.

### Art 2.3. Clôtures

Tous les murs implantés en limite de propriété doivent être préalablement autorisés par le bourgmestre. Les clôtures et plantations situées aux angles de rues ne peuvent entraver la bonne visibilité. Les limites de propriété latérales et postérieures des lots 1 à 13 pourront être clôturées par des socles ou des murets d'une hauteur maximale de 0,50 mètre, ou par des grillages, à voir coupe détail sur la partie graphique. Les limites de propriété frontales des lots 1 à 13 ne pourront pas être clôturées. 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 clôture plus hauts que 0,50 mètre peuvent être autorisés exceptionnellement pour des raisons de destination du terrain, à condition que leur hauteur ne soulève pas d'objections d'ordre esthétique et de sécurité de la circulation (p.ex. murs en maçonneries sèches). Les murs de soutènement des terrasses aménagées aux abords des constructions implantées sur des terrains en pente ne peuvent dépasser une hauteur de 1,50 mètre. Les murs de soutènement peuvent faire l'objet de prescriptions destinées à assurer leur intégration au paysage et à les doter d'une certaine esthétique. Le long des voies en pente, ces maxima pourront être dépassés de 0,50 mètre au plus.

Les limites de propriété des lots 14 à 20 ne pourront pas être clôturées mais seulement recevoir des haies séparatrices.



### **Art 2.4. Espaces verts et/ou surfaces destinées à recevoir des plantations :**

Les espaces verts privés sont indiqués dans la partie graphique. Les chemins piétonniers seront réalisés avec des matériaux perméables, et participent à une rétention temporaire des eaux pluviales. Les clôtures seront obligatoirement constituées de haies composées d'une ou plusieurs des essences régionales et seront taillées et entretenues régulièrement. Elles pourront être renforcées au centre par des fils, treillis et piquets de ton vert foncé. Les haies situées en bordure de voie publique auront une hauteur maximale de 80cm. Les installations techniques nécessaires sont à intégrer dans le concept paysager. Y sont admis, une station de vélo du réseau de service de vélos libres éventuellement pourvue par la Commune de Sandweiler.

### **Art 3 Les locaux obligatoires dans les immeubles d'habitation comportant plus de 3 unités de logement**

Dans les immeubles d'habitation en copropriété, comportant plus de 3 unités de logement, il faudra aménager :

- un local commun pour les poubelles, d'une superficie adéquate par unité de logement.
- une cave ou grenier par unité de logement, d'une superficie adéquate par unité de logement.
- une buanderie commune ou un débarras par unité de logement d'une superficie adéquate par unité de logement.
- un local intérieur ou extérieur pour entreposer les vélos/ poussettes, de forme adaptée et avec un accès aisé et direct vers l'espace public, d'une superficie adéquate par unité de logement. Il devra obligatoirement être aménagé au rez-de-chaussée, s'il n'y a pas d'ascenseur ou, dans le cas contraire, à l'étage à proximité de l'ascenseur.
- un local de nettoyage, comportant au moins un robinet et un évier, d'une superficie minimum de 2,00 m<sup>2</sup>.

### **Art 4 Contenance et pourcentage de la cession**

74a94ca (soit 32,22%) en total seront cédées gratuitement à l'Administration Communale de Sandweiler pour espace vert public, infrastructures, chemins piétonniers/pistes cyclables. 68a39ca, soit 29,41% de la surface totale du PAP seront cédées dans le cadre du présent PAP pour les phases 2A et 2B. 6a55ca seront cédés dans la phase 2A suivant convention du PAP phase 3, à voir rapport justificatif.



## **Art 5 Travaux de déblai et de remblai**

Tous les travaux de déblai et remblai sont indiqués dans la partie graphique et doivent être indiqués dans les plans de demande d'autorisation.

## **Art 6 Logements à coût modéré**

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 lot 16 est dédié au logement à coût modéré.

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.

## Annexe I :

### Le degré d'utilisation :

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.

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.

**surface construite brute** : la surface hors œuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte. Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

**surface d'emprise au sol** : La surface hors œuvre mesurée sur le plan du niveau présentant la plus grande surface hors œuvre.

**surface scellée** : la surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès. Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15 pour 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

**surface non aménageable** : pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants :

a. hauteurs des locaux :

Les surfaces dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètre, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. Affectations des locaux

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. Solidité et géométrie des locaux

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m<sup>2</sup> ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot

LOT / ILOT		surface du lot / de l'îlot [ares]	
surface d'emprise au sol [m <sup>2</sup> ]	min. max.	min.	max.
surface du scellement du sol [m <sup>2</sup> ]	max.	min.	max.
type de toiture	max.	min.	max.
type, disposition et nombre des constructions	hauteur des constructions [m]		

Les valeurs COS : 0,40 et CMU : 1,30 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.