

Table des matières

1.	INTRODUCTION	3
1.1.	Contexte	3
1.2	Situation cadastrale	4
2.	CADRE REGLEMENTAIRE	5
2.1.	Cadre réglementaire National	5
2.2.	Plan d'aménagement général	6
3.	DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE	9
3.1.	Cadre urbain.....	9
3.2.	Cadre environnemental	11
4.	EXPOSE DES MOTIFS	13
4.1.	Programmation du PAP.....	13
4.2.	Aménagement des espaces privés.....	14
4.3.	Aménagement des espaces publics	16
5.	SYNTHÈSE DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PAP	17
6.	ANNEXES	19

1. INTRODUCTION

Le bureau Best Ingénieurs-Conseils, agissant pour le compte de la société FMC PROMOTIONS Sàrl, présente ci-après les documents nécessaires à l'introduction en procédure du plan d'aménagement particulier (PAP) « rue d'Oetrange » dans la commune de Sandweiler, selon la loi du 28 Juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 Juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Ce PAP a pour objet de préciser et d'exécuter les dispositions réglementaires de la partie écrite du Plan d'Aménagement Général et du règlement sur les bâtisses, de la commune de Sandweiler afin de permettre l'aménagement de maisons unifamiliales.

1.1. Contexte

La Commune de Sandweiler se situe dans la région du Gutland, à l'est de la Ville de Luxembourg.

Elle présente une superficie de 7,72 km² pour 3592 habitants (01/01/2015 – source A.C. Sandweiler) et ne compte qu'une seule localité : Sandweiler.

L'aéroport international de Luxembourg-Findel couvre la partie nord-ouest du territoire de la commune de Sandweiler.

La zone couverte par le présent PAP présente une superficie de 33,67 ares et est située au sud-est de la localité de Sandweiler, non loin de la « N.2 » (« rue de Remich »).



Figure 1 : Plan de situation générale (Source : ACT – geoportail.lu)

1.2 Situation cadastrale

Le projet porte sur un bien, situé aux lieux-dits « rue d'Oetrange » et « am Huesegrändchen », cadastré Commune de Sandweiler, section A de Sandweiler, sous les numéros 900/5302, 900/5303 et en partie le 900/5304, 900/5305 et 900/5306. Ces parcelles appartiennent à « FMC PROMOTIONS Sàrl ».

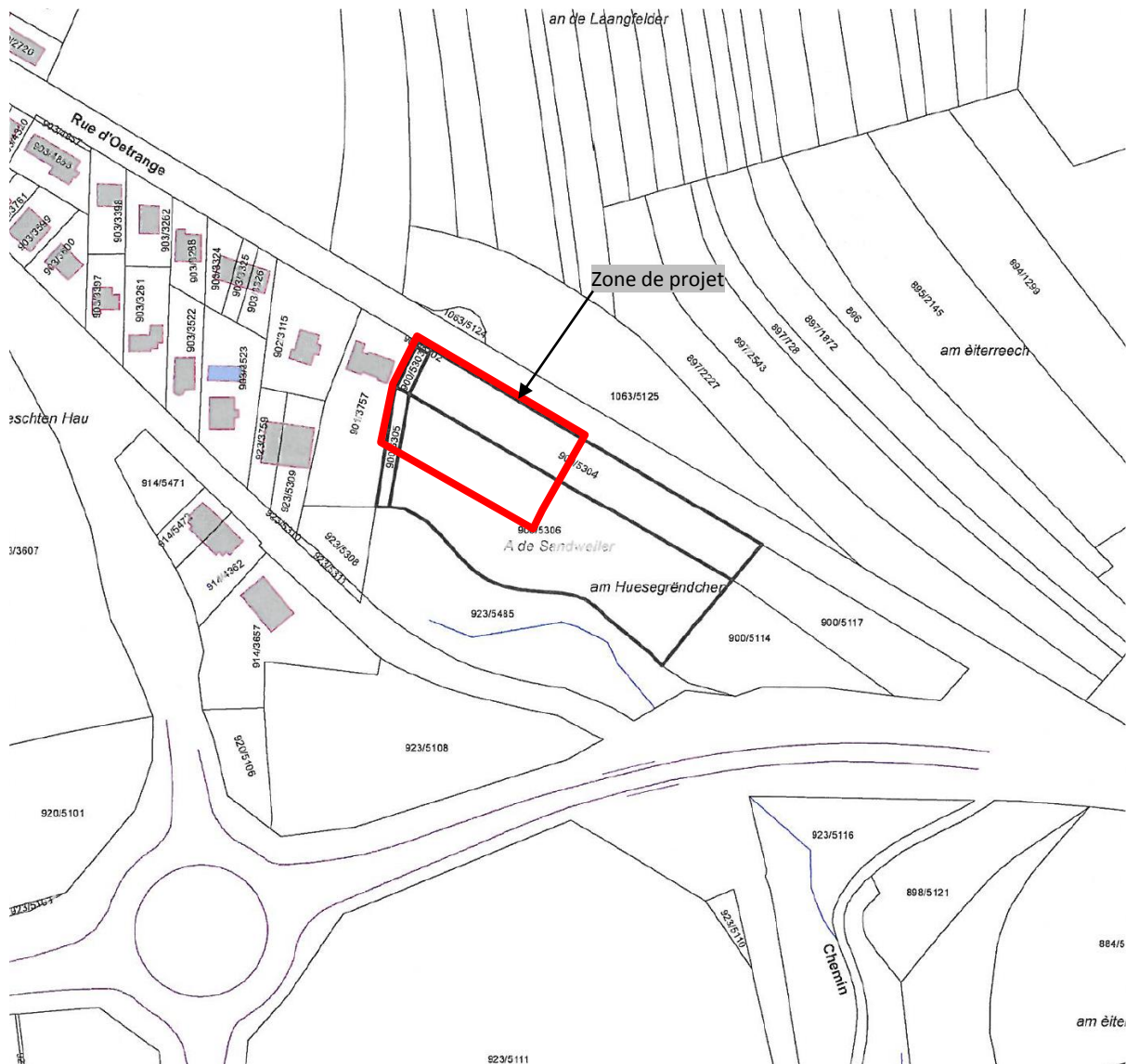


Figure 2 : Extrait du cadastre (Source : ACT)

2. CADRE REGLEMENTAIRE

2.1. Cadre réglementaire National

2.1.1. IVL¹

D'après le concept intégré des transports et du développement spatial pour le Luxembourg¹, la commune de Sandweiler fait partie de l'espace rurbain dense qui est à proximité de l'espace urbain très dense et donc, dans la zone d'influence de Luxembourg Ville. La structure territoriale de Sandweiler se caractérise par une densité de population supérieure à la moyenne, mais également par une bonne accessibilité. D'après ce concept, un développement au-delà de la « Eigenentwicklung » n'est pas prévu.

2.1.2. Programme Directeur d'Aménagement du Territoire

La commune de Sandweiler se trouve à proximité du CDA d'ordre supérieur de la commune de Luxembourg.

¹ IVL – Integratives Verkehrs- und Landesplanungskonzept für Luxemburg, Januar 2004

2.2. Plan d'aménagement général

Les fonds couverts par le présent PAP sont inscrits dans le « secteur de faible densité » et dans la « Zone de bâtiments et d'équipements publics d'un à plusieurs étages, au plan d'aménagement général de la commune de Sandweiler sous la référence « 2C ».

Le « secteur de faible densité » et la « Zone de bâtiment et d'équipements publics d'un à plusieurs étages » sont superposés d'un « secteur soumis à un plan d'aménagement particulier ».

2.2.1. Partie graphique

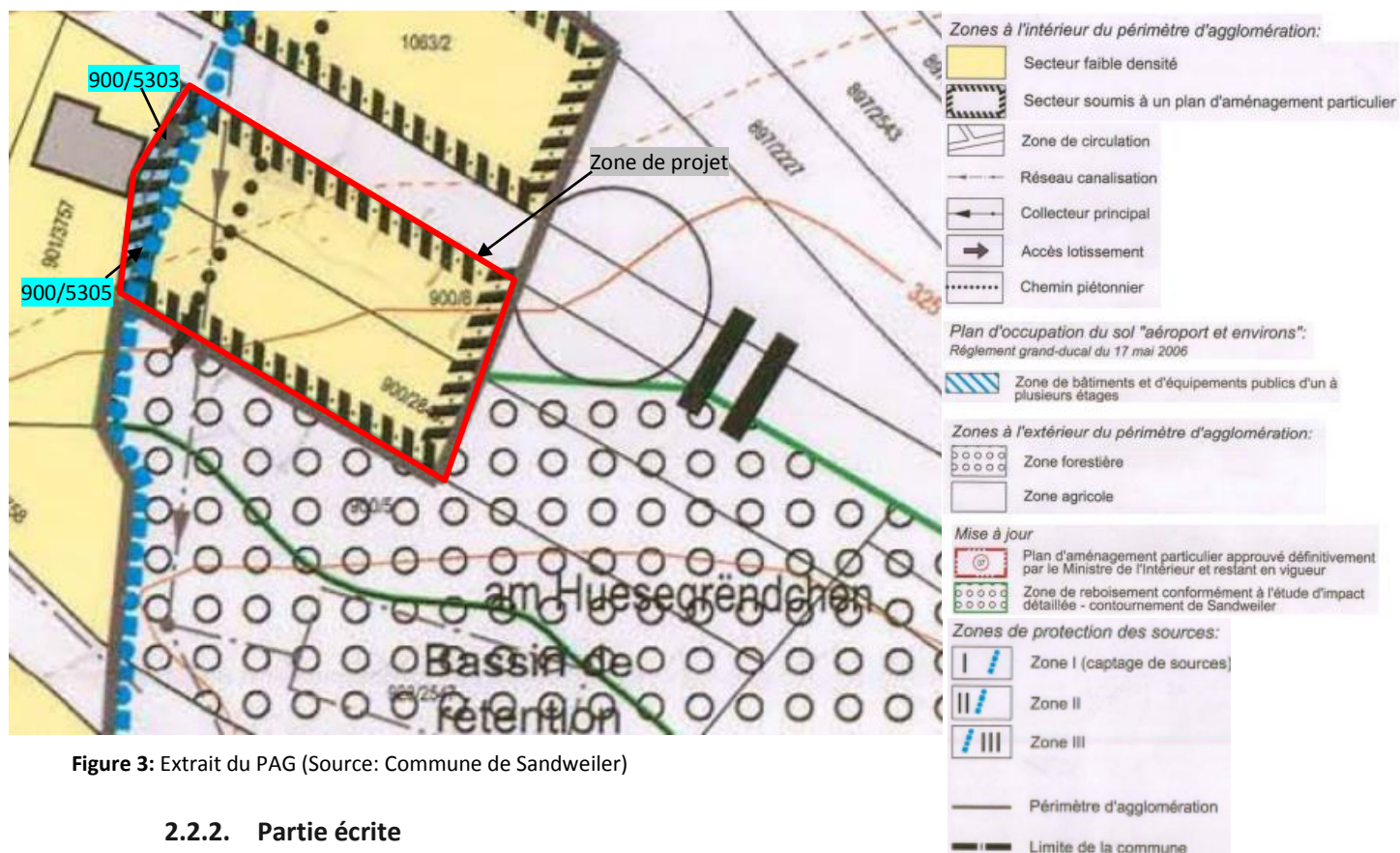


Figure 3: Extrait du PAG (Source: Commune de Sandweiler)

2.2.2. Partie écrite

Les règles d'aménagement de cet espace sont définies dans la partie écrite du plan d'aménagement général et le règlement sur les bâtisses, de la Commune de Sandweiler.

Les principaux articles concernant le présent projet sont libellés comme suit :

« **Art. 7 – Secteur de Faible densité**

7.1 Définition

Les secteurs d'habitation de faible densité comprennent les parties du territoire communal réservées aux maisons à caractère unifamilial avec au maximum 2 logements, constructions isolées, groupées, ou aux immeubles à plusieurs logements avec un maximum de 4 unités et aux édifices et aménagements servant aux besoins propres de ce secteur pour autant que ces activités ne gênent pas l'habitat.

7.2 Hauteurs des constructions

La hauteur maximale de la corniche est de 6,0 mètres.

La hauteur maximale du faîtage est de 10,0 mètres.

Les combles pourront être utilisés de façon permanente pour l'habitat sur 80 % de la surface de l'étage inférieur et sur 1 niveau.

Les indications des hauteurs sont valables pour toutes les façades.

7.3 Largeur des constructions

Pour les maisons isolées, la largeur minimale est de 9 mètres.

Pour les maisons jumelées, la largeur minimale est de 7 mètres.

7.4 Profondeur des constructions

Pour les maisons isolées et jumelées la profondeur maximale est de 14 mètres.

Une nouvelle construction accolée ne peut dépasser la profondeur de la construction existante attenante de 3 mètres et sans dépasser la profondeur maximale autorisée.

7.5 Dimensions et implantations par rapport aux limites séparatives

Le recul frontal aura au minimum 6 mètres et au maximum 9 mètres.

Le recul latéral sera supérieur ou égal à 3 mètres ou sans recul pour les constructions groupées.

Le recul postérieur sera supérieur ou égal à 10 mètres.

Pour les immeubles avec plus de 2 logements voir l'article 4.1.e).

7.6 Forme et matériaux des toitures principales et façades

a) Le toit principal aura au moins deux versants avec une pente entre 35° et 45°.

Les toitures à un seul versant ne sont admises que pour les constructions annexes de dimensions réduites (emprise au sol inférieure à 15 m²).

b) La saillie de la corniche principale aura au maximum 0,50 mètre.

c) Les combles et les ouvertures dans la toiture sont définis dans l'article 23.

d) Les toitures seront recouvertes soit d'ardoises grises ou brunes, ou d'un matériel qui en imite la forme et la texture, soit de tuiles de couleur rouge foncé et de ton mat ou de cuivre.

e) L'aménagement des combles doit se faire à l'intérieur de la toiture existante ou projetée. Il ne doit entraîner aucune modification de son contour apparent, sauf pour des strictes raisons d'éclairage ou de ventilation.

f) Le revêtement des façades doit être réalisé avec les matériaux et couleurs traditionnels pour la région. L'utilisation du bois est autorisée.

Les briques non peintes pour les façades ne sont admises que comme élément de structure de petites dimensions ou comme élément de construction secondaire. Leurs surfaces visibles ne seront en aucun cas supérieures à 25% de l'ensemble des surfaces de façade.

Art. 8– Secteur soumis à un plan d'aménagement particulier (nouveau quartier, lotissement)

h) Une surface égale à un quart de la superficie totale englobée par le plan d'aménagement particulier, sera réservée aux espaces verts existants ou à la création d'espaces verts et libres, aux voies et autres ouvrages destinés à des usages publics, jardins publics, aires de jeux et de plantation, sans conférer le droit à indemnité.

i) L'aménagement de la voirie desservante devra comprendre des mesures d'apaisement de la vitesse et la limitation de vitesse. La voirie secondaire devra être aménagée en "rue résidentielle" (voir article 42).

Art. 10– Zone de bâtiments et d'aménagements publics

Les zones de bâtiments et d'aménagements publics comprennent les terrains nécessaires à la vie communautaire du point de vue de la culture, de l'administration, de la sécurité, du culte ou du sport. Sur ces terrains seuls sont autorisées les constructions destinées à une utilisation d'intérêt public. L'aménagement à l'intérieur respectivement des extensions de cette zone se feront sur la base d'un plan d'aménagement particulier.

Art.14 –Tableau récapitulatif

Zones de Construction	Secteur d'habitation de densité faible
Niveaux	1-2 + comble
Hauteur max. Cornich.accol/isol faitage accol/isol	6,0 m 10,0 m
Recul minimal Frontal Latéral Postérieur	Entre 6 et 9 mètres Contigu ou 3 m 10 m
Largeur Constr. Isolée Constr. groupées	Min. 9 m Max. Jumel./7m
Profondeur. Max Constr.isol/jumel Constr. En bande Sous-sol	14 m - -
Logements Maisons unifamil. Imm. à plus. Log.	2 logements 4 par immeuble

2.2.3. Schéma directeur

Les fonds couverts par le présent PAP n'ont pas fait l'objet d'un schéma directeur.

3. DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE

3.1. Cadre urbain

3.1.1. Situation générale

La zone de projet se situe le long de la « rue d'Oetrange », au sud-est de la localité de Sandweiler.

Le PAP s'insère dans un quartier caractérisé par une mixité d'habitation en bande, jumelées et isolées.

Il n'y a pas de bâtiments existants sur les futures parcelles concernées par le présent PAP.

Le site est entouré par des terrains agricoles (au nord et à l'est) ainsi qu'une zone forestière (au sud) (Figure 6).



Figure 4 : Vue sur la rue d'Oetrange (Source : Best).



Figure 5 : Vue sur la dernière maison de la rue d'Oetrange (Source : Best).



Figure 6 : Orthophotoplan (Source : ACT)

3.1.2. Mobilité et transport en commun

a) Axe routier

Le site concerné par le présent PAP se trouve à 450 mètres de la Route de Remich (N.2) qui relie la commune de Remich à la Ville de Luxembourg (Val de Hamm).

b) Transport en commun

L'arrêt le plus proche « Sandweiler, Koschterjanshaff » est situé sur la « route de Remich », à environ 480 m vers le Nord-Ouest du site et dessert les lignes :

- 150 : Luxembourg/Ahn : ce bus circule une fois par heure entre Luxembourg, F.D Roosevelt et Ahn en traversant Greiveldange.
- 160 : Luxembourg/Stadbredimus/Remich : ce bus circule une fois par heure entre Luxembourg, F.D Roosevelt et Remich en traversant Stadtbredimus.

Le temps de trajet vers Luxembourg-Ville est de 15 minutes.

Les gares ferroviaires les plus proches sont situées :

- Gare d'Oetrange , situé à 2,7 km au sud-est du site. Les trains desservant cette gare assurent la connexion entre Luxembourg-Ville et Wasserbillig.
- Gare de Contern, situé à environ 7 km au Sud-Ouest du site. Les trains desservant cette gare assurent la connexion entre Luxembourg-Gare centrale-Oetrange-Contern.

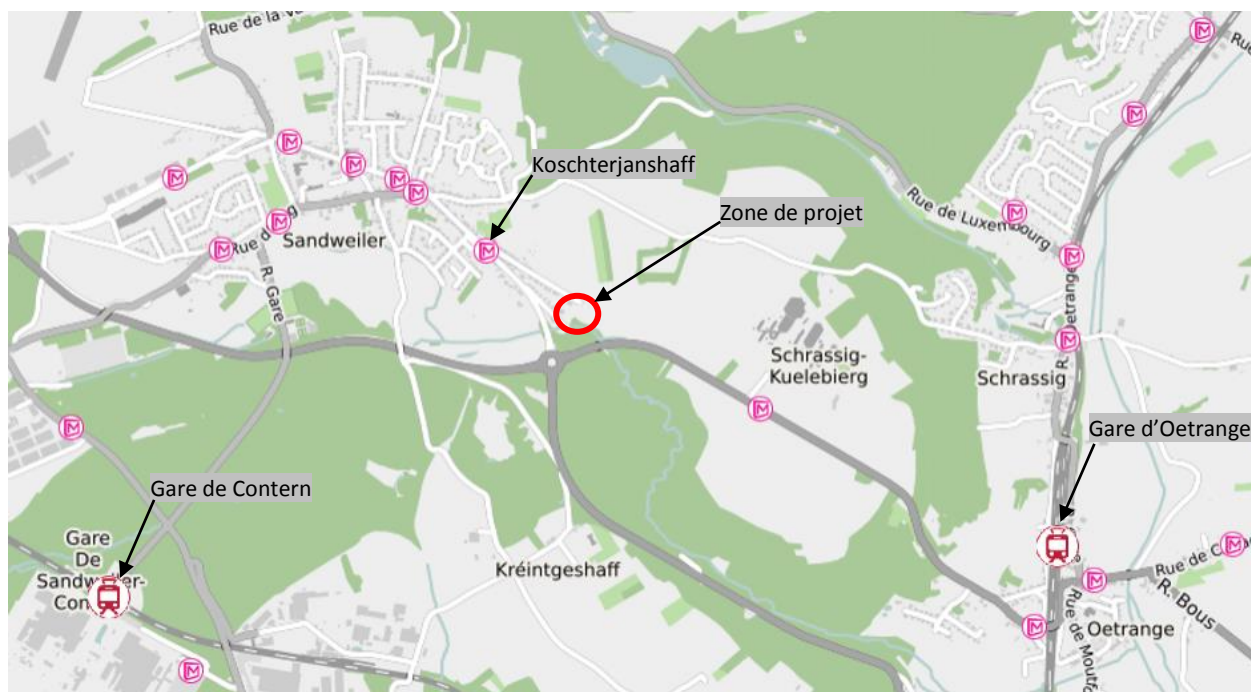


Figure 7 : Localisation des arrêts de bus, de la Gare d'Oetrange et de Contern (Source: ACT – Geoportail.lu)

3.1.3. Équipements publics et services

La commune de Sandweiler comprend une église, deux écoles primaires, une maison relais, un centre culturel, une Jugendhaus (maison de jeunes), une fanfare, un club de seniors, un bureau de postes, deux centres sportifs (terrain de foot, hall du sport, ...), ainsi que plusieurs restaurants, bars, médecins et commerces.

3.2. Cadre environnemental

3.2.1. Affectation et topographie

De manière générale, le terrain constituant le PAP présente une pente d'environ 5,5% orienté Sud.

Les maisons ont été implantées au mieux par rapport à la déclivité du terrain.

Cela nécessitera des travaux de terrassements.



Figure 8: Vue sur le terrain (Source : Best)

3.2.2. Bois et zones protégées

La zone de projet est entourée de forêts publiques (sud) et de prairies maigres de fauche (figure 10).



Figure 9: Zone de forêt publique et végétation forestière (Source : umwelt.geoportail.lu)



Figure 10: Zone de prairies maigres de fauche de basse altitude (Source : emwelt.geoportail.lu)

3.2.3. Zone inondable

La zone de projet n'est pas située dans une zone inondable.

3.2.4. Zone de bruit

La zone de projet n'est pas directement située dans une zone de bruit.

Actuellement le PAP se trouve non loin de la N.2 et la N.28, où la zone de bruit varie entre 45-50 dB(A).



Figure 11 : Zone de bruit LNGT (Source : ACT)

3.2.5. Biotopes protégés

Plusieurs biotopes répondant au prescrit de l'article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles ont été identifiés dans la zone de projet.

Dès lors, un bilan des biotopes a été effectué dans le cadre de l'élaboration du présent PAP afin de déterminer les mesures nécessaires pour compenser les éventuels impacts du projet sur les biotopes protégés.

Celui-ci détermine la valeur des biotopes protégés présents sur le site avant et après la réalisation du projet. Afin de compenser entièrement les biotopes détruits, une surface située en dehors du PAP a été considérée.

4. EXPOSE DES MOTIFS

4.1. Programmation du PAP

Le terrain, d'une superficie de 33,67 ares, est situé dans le « secteur de faible densité », et dans la « zone de bâtiments et d'équipements publics d'un à plusieurs étages », au plan d'aménagement général de la commune de Sandweiler.

Le « secteur de faible densité » et la « zone de bâtiment et d'équipements publics d'un à plusieurs étages » sont superposés d'un « secteur soumis à un plan d'aménagement particulier ».

Le projet propose l'aménagement de huit lots destiné à la construction de deux blocs de quatre maisons unifamiliales groupées en bande. Il prévoit une cession de terrain de 5,08 ares, ce qui correspond à 15,08% de la surface totale du PAP. La densité de logement s'élève à 23,76 unités de logement par hectare brut.

La commune de Sandweiler compte 3565 habitants au 1^{er} Juillet 2016, et la localité de Sandweiler compte 3458 habitants (source : <http://www.sandweiler.lu>). Les 8 unités de logement projetées contribueront dès lors à une croissance de 19 habitants (avec une moyenne de 2,4 habitants/ménage) ce qui correspond à une augmentation d'environ 0,55 % de la population.

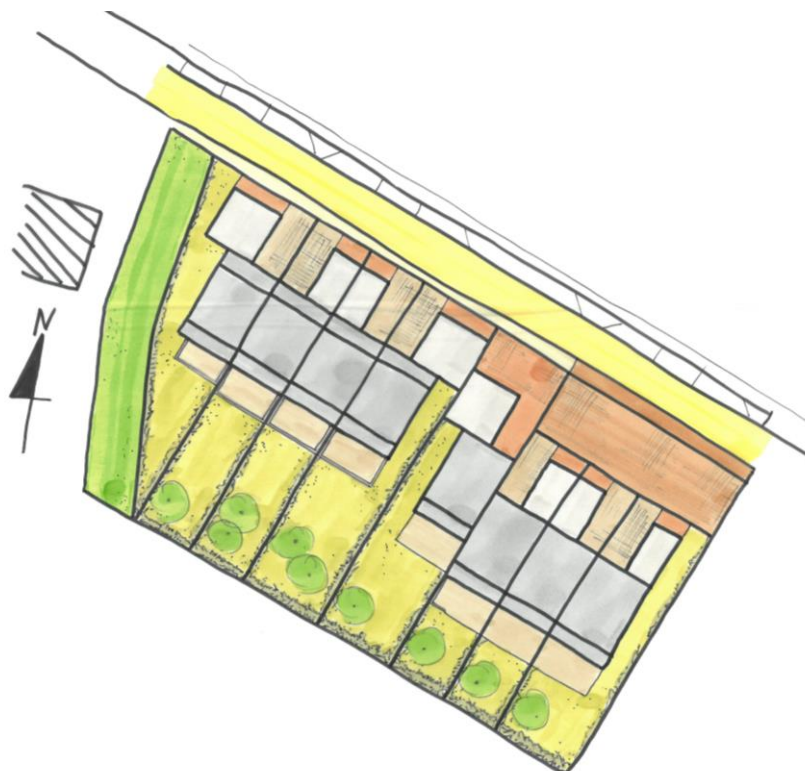


Figure 12 : esquisse du futur projet (Source : Best)

4.2. Aménagement des espaces privés

4.2.1. Projet

Le projet prévoit l'aménagement de 8 maisons unifamiliales en bande de 4 unités.

Le rez-de-chaussée ainsi que les garages seront au même niveau que la voirie.

Les maisons seront orientées parallèlement à la «rue d'Oetrange».

Pour éviter des gabarits trop imposants, les futures constructions présenteront des toitures plates.

Les maisons des lots 1 à 4 disposeront d'un sous-sol, de 2 niveaux pleins, d'un étage en retrait ainsi qu'un garage.

Pour les lots 5 à 8, les maisons présenteront en façade avant 2 niveaux pleins et un garage tandis qu'en façade arrière la construction présentera 2 niveaux et un étage en retrait.

Vu la forte déclivité du terrain, les constructions disposeront d'un niveau en sous-sol (de plain-pied avec le jardin) qui pourra être aménagé en pièce destinée au séjour prolongé de personnes par rapport à la façade arrière.

Les toitures plates situées devant les retraits peuvent être aménagées en terrasse accessible. La hauteur à l'acrotère peut être dépassée pour l'aménagement d'un garde-corps d'une hauteur de minimum 1,00 mètre.

Les jardins sont orientés Sud-Ouest.

Chaque habitation disposera d'un emplacement de stationnement implanté sur terrain privé dans le recul antérieur.

Une haie d'essences indigènes d'une largeur de 1,00 mètre sera plantée à l'arrière des lots 1 à 8.

Les abris de jardin non représentés dans la partie graphique sont comptabilisés dans le calcul de la surface construite brut et de l'emprise au sol.

4.2.2. Dérogation

Le présent projet a été développé dans l'objectif d'inscrire au mieux les futures constructions dans le cadre naturel et bâti existant tout en s'écartant le moins possible des prescriptions réglementaires communales.

Cependant afin de garantir un projet cohérent par rapport au cadre bâti voisin et offrant une bonne qualité de vie aux futurs occupants, le PAP fera l'objet de dérogations au titre de l'article 108 bis de la loi modifiée du 19 Juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Article 7.1 : Définition secteur de Faible densité

Le PAG autorise que le secteur de faible densité comprennent les parties du territoire communal réservées aux maisons à caractère unifamilial avec au maximum 2 logements, constructions isolées, groupées, ou aux immeubles à plusieurs logements avec un maximum de 4 unités.

Pour un plus grand confort de vie, le PAP propose l'aménagement de 8 maisons unifamiliales groupées en bandes de 4 unités avec jardin orientés sud-ouest au lieu de plusieurs résidences de quatre logements.

Article 7.5 : Dimensions et implantations par rapport aux limites séparatives

Le PAG, fixe le recul frontal à minimum 6,00 mètres et maximum 9,00 mètres. Pour augmenter la surface habitable des maisons et ainsi améliorer la qualité de vie des futurs occupants, les garages des lots 1 à 4 et 6 à 8 ont été implantés devant les constructions principales et auront donc un recul frontal de 2,00 mètres.

Article 7.6 : Forme et matériaux des toitures principales et façades

Le PAG fixe que le toit principal aura au moins 2 versants avec une pente comprise entre 35° et 45° et prévoit une hauteur à la corniche de 6,00 mètres.

Pour éviter des gabarits trop imposants vis-à-vis du domaine public et pour garantir une bonne intégration du projet par rapport au cadre naturel environnant, les futures constructions auront des toitures plates. La hauteur maximale à l'acrotère des niveaux pleins est fixée à 6,70 mètres.

Article 35 : Dépendances

Le PAG, fixe que la hauteur à la corniche des dépendances ne dépasseront pas 2,50 mètres et que la hauteur au faîtage ne dépassera pas les 3,50 mètres.

Hors pour que le futur projet soit cohérent avec les habitations, ceux-ci auront des toitures plates avec une hauteur maximale de 3,00 mètres.

4.2.3. Logements à coût modéré

Conformément à l'article 29 de la Loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, « *pour chaque plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“ dont la superficie du terrain à bâtir brut est supérieure ou égale à un hectare, il sera réservé une partie de 10% de la surface du terrain à bâtir net ou 10% des logements y construits 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.* »

Le projet présente une superficie inférieure à un hectare et ne nécessite donc pas la création de logements à coûts modéré.

4.2.4. Biotopes

La plupart des biotopes protégés selon d'art. 17 sont incompatibles avec un aménagement cohérent du site. Les biotopes détruits devront donc faire l'objet de compensations.

Une surface située à l'extérieur du périmètre PAP a été considérée en vue d'y planter des arbres et de compléter la haie le long de la « rue d'Oetrange ».

Ces biotopes nécessiteront environ 25 ans de développement pour être reconnu comme étant des biotopes protégés selon l'art.17.

4.2.5. Déblais/remblais

Vu la déclivité du terrain, des travaux de terrassement seront nécessaires pour l'implantation des maisons.

Un remblai ou un déblai d'une hauteur maximum de 1,50 m par rapport au terrain naturel est admis sur les quatre premiers mètres derrière la façade arrière des constructions afin de permettre l'aménagement de terrasse de plain-pied avec les pièces de vie.

Les courbes de niveaux projetés et les coupes dans la partie graphique du PAP sont à respecter avec précision.

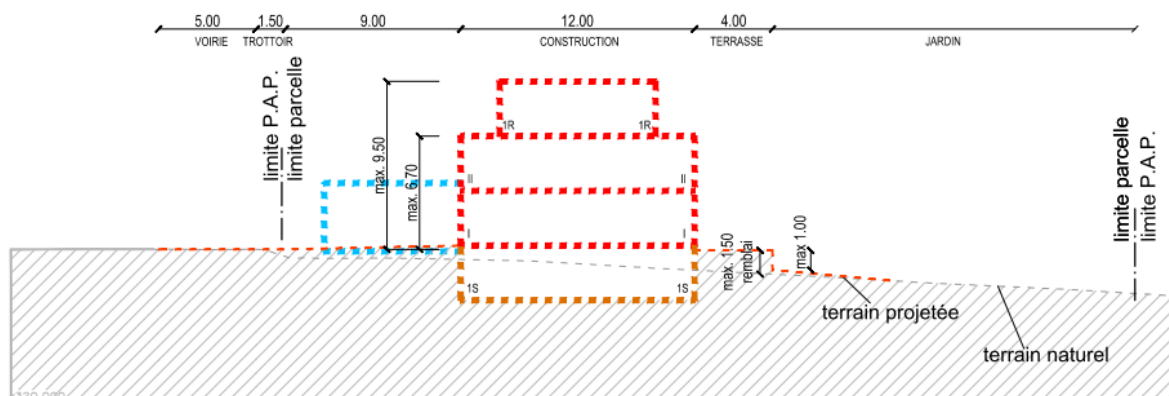


Figure 13 : coupe illustrative du projet, plan non contractuel (Source : Best)

4.3. Aménagement des espaces publics

Le projet prévoit l'aménagement d'une partie de trottoir, d'un espace vert public ainsi qu'une placette devant les lots 6 à 8.

4.3.1. Cession de terrain

Conformément à l'article 30 (2) de la Loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, « *Au cas où le plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» prévoit une cession inférieure au quart de la surface totale, la commune exige du propriétaire une indemnité compensatoire pour la surface inférieure au quart. Le conseil communal peut décider de la renonciation à l'indemnité compensatoire pour la surface inférieure au quart. Cette décision doit être dûment motivée dans la délibération du conseil communal portant adoption du projet d'aménagement particulier conformément à l'article 30, alinéa 10.*

L'indemnité compensatoire servira soit à l'acquisition de terrains à proximité du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» en vue d'y réaliser les travaux prévus à l'article 23, alinéa 2, soit au financement d'autres mesures urbanistiques à réaliser par la commune dans l'intérêt du plan d'aménagement particulier concerné. Ces mesures doivent être définies dans la délibération du conseil communal portant adoption du projet d'aménagement particulier conformément à l'article 30, alinéa 10. »

Le présent projet prévoit une cession de 5,08 ares de terrain brut au domaine public communal, ce qui correspond à 15,08% de la surface totale du PAP.

Les détails de cette indemnité compensatoire seront déterminés dans le cadre de la convention d'exécution du PAP.

4.3.2 Évacuation des eaux

L'évacuation des eaux se fera en système séparatif :

- Les eaux provenant des toitures des constructions et des drainages seront déversées dans la canalisation eaux pluviales projetée située dans la « rue d'Oetrange ». Cette canalisation se raccorde dans un fossé ouvert existant.
- Les eaux usées seront déversées dans la canalisation eaux usées projetée située dans la « rue d'Oetrange », pour ensuite se raccorder dans la canalisation eaux mixtes existante situés dans l'espace vert public.

5. SYNTHÈSE DES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU PAP

REPARTITION DES SURFACES	
Surface privée	28,59 ares (84,91%)
Surface publique = surface à céder à la commune	5,08 ares (15,08%)
Surface totale du lotissement	33,67 ares (100 %)
PARCELLAIRE PRIVE	
Maisons en bande	8
Total parcelles	8
Total logements	8
Logements par hectare	23,76 logements / ha

6. ANNEXES

Le Projet d'Aménagement Particulier comprend le présent rapport justificatif ainsi que les documents suivants :

- Données structurantes relatives au PAP « nouveau quartier » ;
- Extrait du plan cadastral et relevé parcellaire ;
- Extrait de la partie écrite et du règlement sur les bâtisses du PAG de la commune de Sandweiler ;
- Copie du certificat d'ingénieur établi par l'O.A.I. ;
- Plan de périmètre PAP dressé par un géomètre officiel;
- Plan d'aménagement particulier (plan n° 121042-1/01k) ;
- Levé topographique avec prise de photos (plan n° 121042-1/02).

Senningerberg, le 05 Avril 2017

BEST

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.

E.RENSON

M. URBING