

# Projet d'aménagement particulier

**Commune de Sandweiler**  
**Localité de Findel**  
**« SOMACO F1 »**

**PARTIE ECRITE**  
**PARTIE GRAPHIQUE**



**Juillet 2014**

Dossier adapté suite à l'avis de la cellule d'évaluation



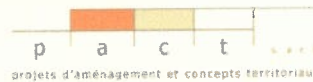
AC de Sandweiler

Somaco S.A.



**Demandeur :**

Somaco S.A.  
7, Place du Théâtre  
L-2613 Luxembourg

**Elaboré par:**

16 r. Robert Stümper  
L-2557 Luxembourg  
Tél: +352/ 404 980-1  
Fax: +352/ 404 987  
Email: info@archi-env.lu

58 rue de Machtum  
L-6753 Grevenmacher  
Tél: 26 45 80 90  
Fax: 26 25 84 86  
Email: [mail@pact.lu](mailto:mail@pact.lu)

**Grevenmacher, Luxembourg, le 10 juillet 2014**

Le présent dossier a été élaboré :

- Conformément à la *loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (mouture 2011)*
- Conformément au *règlement grand-ducal (RGD) du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier «quartier existant» et du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.*

**Sauf indication contraire, toutes les prescriptions de la présente partie écrite sont conformes aux prescriptions** (voir annexe au rapport justificatif pour le tableau comparatif)

- du Plan d'Occupation des Sols « Aéroport et Environs » (POS), publié au mémorial le 14 juin 2006.
- du Plan d'Aménagement Général (PAG) communal en vigueur au moment de l'élaboration du PAP actuel approuvé par le conseil communal le 12 mai 2005 (vote définitif)
- *du Plan d'Aménagement Directeur (PAD) approuvé par le Ministre de l'Intérieur le 23/04/1999 et approuvé par le conseil communal de Sandweiler le 23 octobre 1997*

**Les prescriptions du Plan d'Occupation des Sols « Aéroport et Environs », du PAG et du règlement communal des bâtisses, des voies publiques et des sites en vigueur de la commune de Sandweiler, ainsi que du Plan d'Aménagement Directeur sont à respecter pour tous les points qui ne sont pas prescrites par la présente partie écrite.**

En orange souligné : Dérogation du PAP par rapport au PAG, conformément à l'article 108bis (1) de la loi modifiée du 19 juillet 2004

« Les plans ou projets d'aménagement général fondés sur la loi du 12 juin 1937 précitée peuvent être également modifiés et complétés ponctuellement par un plan d'aménagement particulier dont le contenu des parties graphique et écrite correspond à celui du plan d'aménagement particulier „nouveau quartier” établi conformément à la procédure prévue à l'article 30, à condition qu'une telle modification ponctuelle s'avère indispensable pour améliorer la qualité urbanistique du plan d'aménagement particulier. »

Voir le rapport justificatif pour l'argumentation.

## Table des matières

<b>1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Mode d'utilisation du sol</b> .....	<b>4</b>
<b>3. Degré détaillé d'utilisation du sol</b> .....	<b>4</b>
3.1. La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés .....	4
3.2. Les emplacements de stationnement en surface et souterrains.....	5
3.3. Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions .....	5
3.4. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol .....	5
3.5. Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère .....	5
3.6. Le nombre d'unités de logement par construction .....	5
3.7. Le type et la disposition des constructions hors sol et sous-sol .....	6
<b>4. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP</b> .....	<b>6</b>
4.1. Les formes, pentes et orientations des toitures.....	6
4.2. Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation .....	7
4.3. Les surfaces destinées à recevoir des plantations .....	7
4.4. Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées .....	7
4.5. Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir .....	8
4.6. L'aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin .....	8
4.7. Façades et valeurs architecturales .....	8
<b>5. Partie graphique du PAP</b> .....	<b>8</b>

Référence: 15077/20  
 Le présent document appartient à ma décision  
 d'approbation du: 18.02.2014  
 Le Ministre de l'Intérieur  
  
 Dan Kersch



## 1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (1)

La délimitation et la contenance de la parcelle initiale est exprimé sur l'extrait cadastral officiel joint en annexe au rapport justificatif.

Le PAP porte sur la parcelle suivante:

N° Parcelle	Surface
679/2755	90,13 ares

La parcelle soumise au PAP est classée dans les zones suivantes :

Zones au POS	Zones au PAG
Zone d'activités communale / espace vert	zone d'activités – B / zone de verdure

Un levé topographique de la situation existante et un plan de mesurage actuel de l'administration du cadastre et de la topographie (N° 689) servent de fond de plan pour la partie graphique du présent PAP. Celle-ci contient aussi la délimitation et la contenance du lot projeté.

Il n'y a aucune cession au domaine public communal prévue dans le cadre du présent PAP.

## 2. Mode d'utilisation du sol

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (2)

Dans la zone définie comme *Zone d'activités – B* au PAG et *zone d'activités communale* au POS, le mode d'utilisation du sol est principalement réservé aux établissements du secteur tertiaire administratif ou de services. Des établissements commerciaux ne peuvent être supérieurs à 10% de la surface construite brute maximale.

Dans la zone définie comme *Zone de verdure* au PAG et *Zone d'espace vert* au POS toutes constructions sont interdites à l'exception des installations légères en rapport direct avec la destination de la zone respectivement des installations annexes aux voies de communication et de transport (circulation, énergie, eaux et communication).

## 3. Degré détaillé d'utilisation du sol

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3)

### 3.1. La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. a)

Le volume des constructions ne pourra pas dépasser quatre et demi mètres cubes par mètre carré de surface de parcelle brute soit un CMU max. (coefficient maximum d'utilisation) de 4,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> terrain.

Le volume est à calculer suivant les mesures extérieures des constructions à partir du niveau de la voie desservante jusqu'au niveau supérieur de la dalle de toiture du dernier étage de référence. Les volumes des constructions techniques visés à l'article 1.5 doivent être compris dans les volumes maxima autorisés.

Le degré d'utilisation du sol pour le lot projeté dans le cadre du présent PAP est représenté dans le tableau suivant.

### 3.2. Les emplacements de stationnement en surface et souterrains

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. b)

Sont à considérer comme suffisants:

- un emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface d'étage pour les administrations;
- un emplacement par tranche de 15 sièges pour les salles de réunions;

Les garages collectifs souterrains sont à munir d'un dispositif d'évacuation des gaz adéquat.

En dehors des surfaces de plantation, une partie suffisante de la parcelle devra rester réservée aux manœuvres des véhicules.

### 3.3. Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. c)

Les reculs des constructions et les distances à observer entre les constructions hors-sol et sous-sol sont définis sur la partie graphique du PAP. Celles sont conformes aux prescriptions du PAG en vigueur et du PAD.

Un regroupement des constructions sur les lots F1 et F2 est possible (voir aussi l'article 3.7).

La partie graphique définit des *limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé* optionnels pour une connexion entre les bâtiments des lots F1 et F2 (construction en ordre contigu).

Au cas où une connexion des bâtiments entre les lots F1 et F2 n'est pas réalisé, chacun des bâtiments peut être achevé séparément, tout en respectant un recul latéral minimal de 5 mètres à partir des limites de propriété.

Les connexions entre les bâtiments peuvent à tout moment être réalisées comme phase ultérieure (après l'achèvement des constructions sur les lots F1 et / ou F2).

Des saillies telles que avant-corps, auvents, balcons et autres éléments architecturaux, dépassant l'alignement des façades peuvent être autorisées (saillie max. 1,20 m).

### 3.4. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. d)

La construction principale ne doit pas dépasser 5 niveaux pleins situés au-dessus du niveau de la voie desservante. Le rez-de-chaussée est compris dans le nombre de niveaux.

Le nombre maximal de niveaux en sous-sol pour la construction principale est fixé à 6.

### 3.5. Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faite, soit à l'acrotère

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. e)

Dérogation du PAP par rapport au PAG, par référence au PAD approuvé, respectivement à la hauteur maximale autorisée par l'administration de l'aéroport de Luxembourg (voir annexe du rapport justificatif).

La hauteur totale maximale des constructions ne doit pas dépasser la côte altimétrique et 399,00 mètres. Ceci correspond à une hauteur à l'acrotère maximale de 21,0 m.

Les superstructures sont à regrouper et à intégrer dans le concept architectural.

### 3.6. Le nombre d'unités de logement par construction

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. f)

Est admis un logement de service à l'usage du gardien éventuel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des installations. Mise à part une éventuelle loge pour gardien à l'entrée du site, le logement devra être nécessairement intégré dans le bâtiment principal.



### 3.7. Le type et la disposition des constructions hors sol et sous-sol

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. g)

Le type et la disposition des constructions hors sol et sous-sol sont définis sur la partie graphique du PAP.

La partie graphique définit les *limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé*.

Les *limites de surfaces constructibles* représentent le maximum de surfaces constructibles qui peuvent être restreintes par d'autres prescriptions réglementaires.

La profondeur maximale des bâtiments est de 15 m pour les étages, le rez-de-chaussée pouvant s'étendre sur toute la parcelle à l'intérieur du gabarit autorisé.

A l'intérieur des *limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé* marquées comme « option pour connexion F1 / F2 » sur la partie graphique, les rez-de-chaussée des deux bâtiments peuvent être connectés.

A l'intérieur des *limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé* marquées comme « option pour passerelle F1 / F2 » sur la partie graphique, les étages hors sol des deux bâtiments peuvent être connectés avec une passerelle. Au niveau des étages 1 à 4, la passerelle doit être réalisée de manière transparente. Dans la passerelle, l'installation des lieux de travail permanents est interdite.

A l'intérieur des *limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines* marquées comme « option pour connexion souterraine F1 / F2 » sur la partie graphique, les étages sous-sol des deux bâtiments peuvent être connectés.

#### Cour intérieure

Des cours intérieures pourront être réalisées au rez-de-jardin afin de faire pénétrer de manière permanente la (« Belüftungs- und Belichtungshof »).

Au niveau des étages 1 à 4, celle-ci doit être réalisée avec une largeur minimale de 25 m de chaque côté.

## 4. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP<sup>1</sup>

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4.

### 4.1. Les formes, pentes et orientations des toitures

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. a)

Les toitures plates ou à faible pente (inférieure ou égale à 10°) sont obligatoires pour tous les bâtiments.

Les cabanons logeant les poulies de renvoi des ascenseurs et les équipements de conditionnement d'air pourront dépasser le niveau de la toiture, mais devront se situer à l'intérieur des superstructures techniques, dont question au point 3.5 ci-devant.

<sup>1</sup> Prescriptions facultatives pour les zones d'activités, conformément à l'article 3 (3) 4 du *règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier «quartier existant» et du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.*

#### **4.2. Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation**

*Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. b)*

L'inclinaison de ces pentes mesurée à partir du niveau de l'axe de la rue desservante ne pourra être supérieure à 15%.

##### **Servitude de passage**

La servitude de passage représentée sur la partie graphique sert à l'élargissement du trottoir existant. La surface de l'élargissement est à réaliser avec les mêmes matériaux que le trottoir existant.

#### **4.3. Les surfaces destinées à recevoir des plantations**

*Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. c)*

##### **Espace vert privé et plantations**

Les espaces verts privés sont représentés sur la partie graphique du PAP. Ces surfaces libres sont à aménager sous forme de verdure avec intégration des aires de récréation pour les utilisateurs des bâtiments.

Une surface égale à au moins 15 % (quinze pourcent) de la superficie de la parcelle devra être réservée à la plantation et entretenue comme telle. Ces surfaces de plantations ne pourront, en aucun cas, être utilisées comme dépôt de matériaux, ni comme places de stationnement.

Les plantations comprendront des arbres et arbustes à feuillages indigènes. La conservation des verdure existantes est à favoriser et à compléter par des structures vertes dans les espaces verts privés.

##### **Surface pouvant être scellée**

Les surfaces pouvant être scellées sont représentées sur la partie graphique du PAP.

Les chemins d'accès peuvent être exécutés en dur. Des places de stationnement éventuelles aménagées dans ces mêmes surfaces sont de préférence exécutées en dalle gazon ou équivalent. De même, les aires réservées éventuellement au stockage doivent être dissimulées à la vue par des constructions, des murs ou des haies vives.

#### **4.4. Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées**

*Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. d)*

##### **REMBLAIS, DEBLAIS**

- a) Tous les travaux de déblai et/ou de remblai sont interdits, s'ils gênent le voisinage, entravant la sécurité de la circulation, modifient l'aspect du site, le niveau de la nappe phréatique ou l'écoulement des eaux de surface.
- b) En cas de construction ou de reconstruction, le bourgmestre pourra exiger que la configuration du terrain soit sauvegardée ou modifiée dans l'intérêt du voisinage et de l'aspect du quartier ou du site. Toute modification apportée au niveau naturel doit être indiquée dans les plans.
- c) Du côté postérieur et latéral, un remblai ou déblai de terre jusqu'à 1,50 mètre par rapport au sol naturel avec un recul d'au moins 1,50 mètre de la limite latérale et de 6,00 mètres de la limite postérieure de la parcelle pourra être autorisé. Dans le recul frontal un remblai peut être autorisé jusqu'au niveau de la rue si celle-ci est légèrement plus haute que le terrain naturel.
- d) Les matériaux utilisés pour les travaux de remblai de terrains, tels que décombres, sable, graviers ou terreau, ne peuvent contenir ni matières organiques, ni d'autres matières nuisibles à la santé ou au bien-être.



## MURS, CLOTURES

- a) Les clôtures et plantations situées aux angles de rues ne peuvent entraver la bonne visibilité.
- b) Les domaines publics et privés, entre les alignements de façades et les alignements de la voie, ainsi que les limites de propriété latérales et postérieures pourront être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur maximale de 0,50 mètre, ou par des grillages. La hauteur totale de ces clôtures (muret avec ou sans grillages) ne pourra pas dépasser 1,50 mètre. La hauteur respective est à mesurer par rapport au niveau du domaine public respectivement du niveau du terrain naturel à l'exception d'un P.A.P. redéfinissant le terrain remanié, le cas échéant.
- c) 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.
- d) 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).
- e) 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.
- f) Les murs de soutènement pour les rampes d'accès peuvent dépasser les hauteurs maximales prescrites au point f) à condition que leur hauteur ne soulève pas d'objections d'ordre esthétique et de sécurité de la circulation

### **4.5. Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir**

*Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. e)*

Il n'y a pas de volume ou gabarit à préserver ou volume à démolir sur le site.

### **4.6. L'aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin**

*Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. f)*

Le projet ne prévoit pas l'aménagement de dépendances.

### **4.7. Façades et valeurs architecturales**

*Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 5.*

Les façades doivent être revêtues de matériaux couramment utilisés dans la région, les bardages synthétiques étant à écarter. Une harmonisation des façades est recherchée.

Toutes les constructions sur les différentes parcelles s'intégreront de façon harmonieuse dans l'ensemble de la zone.

Une forte expression architecturale peut caractériser et individualiser chaque bâtiment à condition que le parti architectural et l'apparence extérieure du bâtiment n'excluent pas la proximité d'un autre type d'architecture. Sont ainsi déconseillées les architectures de type autonome qui ne s'intègrent pas dans un tissu urbain conçu selon le principe de l'îlot.

Les bâtiments doivent présenter une certaine unité d'aspect dans le choix des matériaux et des couleurs compatibles avec le paysage urbain.

## **5. Partie graphique du PAP**