

A2 Partie écrite

SOMMAIRE

A2.1.	DONNEES GENERALES	9
A2.1.1	GENERALITES	9
A2.1.1.1.	PORTEE DU REGLEMENT	9
A2.2.	AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE	10
A2.2.1	DELIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES	10
A2.2.2	AFFECTATION	10
A2.2.3	MIXITE	10
A2.2.4	DEGRE D'UTILISATION DU SOL	10
A2.2.5	SERVITUDES	10
A2.2.6	DEROGATION PORTENT SUR LES ARTICLES DU PAG	10
A2.2.7	LOGEMENTS A COUT MODERE	11
A2.2.8	PRESCRIPTIONS DIMENSIONNELLES	12
A2.2.6.1	MARGES DE RECULEMENT	12
A2.2.6.2	HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	12
A2.2.6.3	NOMBRE DE NIVEAUX HORS SOL ET SOUS SOL	13
A2.2.6.4	FORMES, PENTES ET ORIENTATIONS DES TOITURES	13
A2.2.6.5	EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT EN SURFACE ET A L'INTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	13
A2.2.6.6	AMENAGEMENTS EXTERIEURS	13
A2.2.6.7	REMBLAIS ET DEBLAIS	13
A2.2.6.8	ESTHETIQUE, COULEUR ET EMPLOI DES MATERIAUX	14
A2.2.6.9	EAUX DE PLUIE	14
A2.3.	AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC	15
A2.3.1.	TERRAIN A CEDER DU DOMAINE AU PUBLIC	15
A2.3.2.	VOIES, PLACES ET EMBLEMES DE STATIONNEMENT	15
A2.3.3.	ESPACES VERTS ET PLANTATIONS (BASSIN ET FOSSE DE RETENTION)	15
B.	RAPPORT JUSTIFICATIF	18
B.1	EXTRAIT DU PAG	18
B.2	DESCRIPTION DE LA PARTIE URBANISTIQUE	19
B.2.1	SITUATION ACTUELLE DU TERRAIN (IDENTITE)	19
B.2.2	PARTIE URBANISTIQUE	20
B.3	PLAN ET COUPES D'ILLUSTRATION DU PAP	21
B.4	BILAN DES SURFACES DU PAP	22
B.5	FICHE DE SYNTHESE	23
B.6	TABLEAU RECAPITULATIF	24
C.	DOCUMENTS SUPPLEMENTAIRES	25



A2.1. DONNEES GENERALES

A2.1.1 GENERALITES

A2.1.1.1. PORTEE DU REGLEMENT

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

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

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

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

A2.2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

A2.2.1 DELIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES

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

A2.2.2 AFFECTATION

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

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

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

A2.2.3 MIXITE

La mixité est indiquée dans la partie graphique:

A2.2.4 DEGRE D'UTILISATION DU SOL

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

A2.2.5 SERVITUDES

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

A2.2.6 DEROGATION PORTENT SUR LES ARTICLES DU PAG

Sur base de l'article 108bis de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain tel qu'il a été modifié par la suite, le PAP demande les dérogations suivantes pour améliorer la qualité urbanistique du PAP.

- a. Dérogation par rapport à l'article 5.4:
La profondeur du sous-sol de la construction doit être égale ou inférieure à 18m. Or, le projet prévoit une profondeur supérieure à 18m pour garantir la sécurité et un bon fonctionnement du sous-sol en commun.
- b. Dérogation par rapport à l'article 6.5:
Le recul frontal doit être au moins de 6m et au maximum 9m. Or le recul frontal du côté de la rue du Cimetières est inférieur à 6 m.
Le recul frontal des bâtiments du PAP dans la rue du Cimetières reprend l'alignement existant des bâtiments de cette rue.

A2.2.7 LOGEMENTS A COUT MODERE

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

A2.2.8 PRESCRIPTIONS DIMENSIONNELLES

A2.2.6.1 MARGES DE RECULEMENT

a. Les marges de recule

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

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

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

c. Constructions principales destinées au séjour prolongé de personnes

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

Les façades principales des différentes constructions doivent changer de rythme à partir de 15m. Avec cette segmentation en différents volumes, chaque bloc visuel aura son propre langage architectural et sa propre matérialité sur toute sa hauteur et se différenciera des blocs adjacents. La structure générale de la façade ainsi que les ouvertures seront à dominance verticale.

d. Annexes destinées au séjour prolongé

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

e. Dépendances

La profondeur maximale des dépendances est indiquée dans la partie graphique. Elles ne pourront accueillir que des fonctions complémentaires (garages, car-ports, local poubelle, caves, technique), et ne doivent en aucun cas servir à des fins d'habitation.

f. Constructions souterraines

Les limites des surfaces constructibles sous terre sont déterminées dans la partie graphique. Elles serviront uniquement à des fonctions complémentaires (garages, caves, desserte de garage, etc.). Elles ne doivent en aucun cas servir à des fins d'habitation. Elles pourront dépasser le terrain naturel de maximum 50cm et seront traitées en terrasse ou recouvertes d'une épaisseur de terre de minimum 20cm.

A2.2.6.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

A2.2.6.3 NOMBRE DE NIVEAUX HORS SOL ET SOUS SOL

Le nombre de niveaux est fixé dans la partie graphique

A2.2.6.4 FORMES, PENTES ET ORIENTATIONS DES TOITURES

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

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

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

A2.2.6.6 AMENAGEMENTS EXTERIEURS

A2.2.6.6.1 ACCES AUX CONSTRUCTIONS PRINCIPALES ET AUX DEPENDANCES

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

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

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

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

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

A2.2.6.6.2 TERRASSE

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

A2.2.6.6.3 PLANTATIONS

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

A2.2.6.7 REMBLAIS ET DEBLAIS

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

A2.2.6.8 ESTHETIQUE, COULEUR ET EMPLOI DES MATERIAUX

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

A2.2.6.8.1 FACADES

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

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

Les revêtements de façade suivants sont admis :

Crépis.

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

A2.2.6.8.2 TOITURE

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

Les toitures des dépendances ne pourront en aucun cas servir de terrasse aux constructions principales.

Les gouttières, chéneaux et descentes verticales seront en zinc.

A2.2.6.8.3 CLOTURES ET SEPARATIONS

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

A2.2.6.8.4 POUBELLES

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

A2.2.6.9 EAUX DE PLUIE

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

A2.3. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

A2.3.1. TERRAIN A CEDER DU DOMAINE AU PUBLIC

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

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

A2.3.2. VOIES, PLACES ET EMBLEMES DE STATIONNEMENT

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

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

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

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

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

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

A3	CD-ROM
----	--------

CONTENU :

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