

Référence: 12075/PA1/2C  
Le présent document appartient à ma décision  
du: 01/07/2025  
Le Ministre des Affaires intérieures  
  
Léon Gloden

## II. Partie Ecrite



## **1. PORTÉE DU RÈGLEMENT**

L'application du présent règlement se fera sans préjudice d'autres lois et règlements en vigueur.

Pour toutes les dispositions qui ne sont pas définies par la partie graphique et écrite du présent PAP, la partie écrite du plan d'aménagement général (PAG), du plan d'aménagement particulier "Quartier-Existant" (PAP-QE) et le règlement des bâtisses (RVBS) de la commune de Sandweiler sont applicables.

La présente partie écrite est complémentaire et indissociable de la partie graphique (plan n° 221140-13-000 001) du PAP.

## **2. RÈGLEMENT ARCHITECTURAL**

### **2.1. Affectation**

La zone couverte par le présent PAP est principalement réservée aux établissements à caractère tertiaire, aux activités de commerce, aux établissements à caractère artisanal, aux garages de réparation, aux hôtels, aux équipements techniques, aux entreprises prestataires de services ainsi qu'à des constructions, des établissements, des équipements et des aménagements de service public et d'intérêt général.

Le stockage de marchandises ou de matériaux n'est admis que complémentairement à l'activité principale.

Y sont interdites les constructions à usage d'habitation.

Toute autre activité, ainsi que l'implantation de stations-service et de postes de carburant y sont interdites. Seuls des équipements de recharge électrique sont admis.

### **2.2. Implantation des constructions**

L'implantation maximale des constructions est définie dans la partie graphique par « les limites des surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongée » et « aux dépendances ».

### **2.2. Marges de reculement**

Les reculs (avant, latéraux et arrière) et les distances minimums à respecter sont indiquées dans la partie graphique du PAP.

### **2.3. Nombre de niveaux**

Le nombre maximal de niveaux est indiqué dans la partie graphique par la « représentation schématique du degré d'utilisation du sol ».

### **2.3. Niveaux en Sous-Sol**

Les modalités de réalisation des niveaux en sous-sol sont fixées par une étude géotechnique du terrain.

## **2.4. Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser la cote d'altitude (N.N.) de 377,00 mètres.

## **2.5. Saillies et Avant-Corps**

Des saillies et des avant-corps dépassant des « limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé » figurant sur la partie graphique sont autorisés sur toute la périphérie du bâtiment.

## **2.6. Toitures**

Les constructions sont couvertes de toitures plates. Celles-ci peuvent être végétalisées.

## **2.7. Superstructures**

Des superstructures, telles que des cabanons d'accès et d'ascenseurs, souches de cheminée et d'aération, antennes, panneaux solaires, installations photovoltaïques et installations liées à la production de froid, de chaleur et de renouvellement d'air et de désenfumage, sont admises en toiture au-dessus du gabarit défini dans la partie graphique dans la mesure où :

- Elles sont aménagées de manière à minimiser leur impact visuel ;
- Elles ne dépassent pas 3,00 mètres de hauteur au-dessus de l'acrotère pour les cabanons d'accès et les cabanons d'ascenseur, et 2,00 mètres de hauteur au-dessus de l'acrotère pour les autres éléments ;
- Elles respectent la cote d'altitude (N.N.) de 377,00 mètres ;
- Elles respectent un retrait de minimum 2,00 mètres par rapport à l'aplomb des façades du dernier niveau aménageable ;
- Elles n'entraînent pas de nuisances sonores.

Les équipements techniques fixes émettant du bruit vers l'extérieur des bâtiments, tels que les conditionnements d'air, les systèmes de ventilation et les pompes à chaleur, seront choisis et installés de façon que le fonctionnement ne puisse générer des nuisances sonores ou des vibrations susceptibles de compromettre la santé ou la sécurité du voisinage ou de constituer une gêne anormale pour sa tranquillité.

L'habillage des cabanons d'accès, des cabanons d'ascenseur et des installations liées à la production de froid, de chaleur et de renouvellement d'air et de désenfumage est obligatoire. Les matériaux employés doivent s'accorder à ceux utilisés pour les façades et toitures.

Des installations spécifiques tels que les antennes peuvent dépasser la hauteur maximale de 377,00 mètres, avec accord de l'Administration de la navigation aérienne (ANA).

## **2.8. Façades**

Les installations destinées à la production d'énergie renouvelable sont admises sur les façades et sur les toitures.



## 2.9. Dépendances

Les dépendances (**garages ou carport**) peuvent être aménagées sur toute la surface « destinée aux dépendances » définie par la partie graphique du PAP.

Des locaux couverts destinés au **stationnement de vélos** peuvent être aménagé à l'extérieur des bâtiments et en dehors des « surfaces constructibles pour dépendances ».

Les dépendances doivent respecter les conditions suivantes :

- La hauteur hors-tout est de maximum 3,75 mètres, mesurée à partir du terrain fini ;
- La toiture est plate ou à une pente et peut être verdurisée ou équipée de panneaux solaires.

Les dépendances fermées sont comptabilisées dans les coefficients de l'emprise au sol et de la surface construite brute.

## 2.10. Stationnement privé

Les emplacements de stationnement sont admis à l'intérieur des « limites constructibles destinées au séjour prolongée » et « aux dépendances » ainsi que sur tous les « espaces extérieurs pouvant être scellés ».

Des mesures de verdissement spécifiques ne sont pas obligatoires.

Le nombre minimal d'emplacements de stationnement pour **voitures** et les prescriptions y liées sont définis par la partie écrite du PAG de la commune de Sandweiler en vigueur au moment de l'introduction des autorisations à bâtir.

## 2.11. Espace extérieur pouvant être scellé

Les surfaces définies en tant qu'« espace extérieur pouvant être scellé » peuvent être aménagées en accès piéton, espace carrossable, allée de garage, emplacement de stationnement, terrasse, escalier ou similaire.

Les espaces qui ne sont pas scellés, sont à traiter comme « espace extérieur à scellement limité ».

## 2.12. Surfaces extérieures à scellement limité

Sur le lot privé, les « surfaces à scellement limité » définis dans la partie graphique peuvent être aménagé en accès piéton, espace carrossable, emplacement de stationnement, terrasse, escalier ou similaire, en jardin de gravier ainsi qu'en espace vert (jardin, toiture végétalisée du sous-sol ou similaire).

Au maximum 75% de ces surfaces peuvent être scellées. Les 25% restants doivent être perméables à l'eau.

## **2.13. Aménagements extérieurs**

### **a) Remblais / déblais**

Suivant les conditions techniques d'exécution du présent projet, le niveau du terrain remodelé, tel que défini dans la partie graphique du PAP, peut être modifié de 2,00 mètres par des remblais ou des déblais.

Tout travail de déblai ou de remblai éventuel peut s'accompagner de structures de soutènement.

### **b) Murs et clôtures**

La zone couverte par le PAP admet les types de clôtures suivantes:

- les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- les clôtures végétales (p.ex. haies).

La hauteur d'un mur, d'une clôture ou d'une haie ceinturant les limites de la parcelle, est de maximum 2,50 mètres, mesurée par rapport au terrain aménagé.

La conception des clôtures légères ou ajourées doit garantir une transparence d'au moins 85 % de la surface. Les matériaux et les couleurs vert et gris foncé employés pour la clôture doivent s'intégrer dans l'aspect du site.

Le long de la « route de Trèves », les clôtures doivent respecter un recul de minimum 1,00 mètre par rapport à la limite parcellaire.

### **c) Mesures de protections et de sécurisation du site**

L'édification de **dispositifs de protection** contre l'intrusion de véhicules ou de personnes (p.ex. merlon de protection) ainsi que des **installations** et des **mobiliers de sécurité** sont admis sur toute la zone du PAP.

## **2.14. Servitudes**

**Toute la zone** couverte par le PAP est grevée d'une servitude, assurant le passage des réseaux et des canalisations existantess sur le site ainsi que l'entretien de ceux-ci par les services compétents respectifs. Toutefois, l'accès au site sera à coordonner avec les exploitants du site.

Le **chemin d'accès privé** au sud-ouest de la zone est grevé d'une servitude de passage, garantissant aux propriétaires des maisons y desservies un accès à leur bien.

### **3. DISPOSITIONS SUPPLÉMENTAIRES**

#### **3.1. Aménagements publics extérieurs**

Les aménagements publics renseignés dans la partie graphique du présent PAP peuvent être modifiés pour des raisons techniques, paysagères ou architecturales.

#### **3.2. Gestion des eaux usées et pluviales**

L'emplacement des réseaux, des canalisations eaux usées et pluviales, des fossés ouverts et des rétentions existants peut être modifié pour des raisons techniques.

#### **3.3. Cession de terrain**

Le PAP prévoit une cession de 6,95 ares du terrain brut au domaine public communal, ce qui correspond à 2,54 % de la surface totale du PAP.

Senningerberg, le 12 mai 2025

BEST

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.



M.WENGLER



M. URBING