

# V. PARTIE ÉCRITE

Référence: 16368/39C

Le présent document fait partie du projet  
ayant fait l'objet de ma décision  
d'approbation du: 04.01.2013  
Le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région

  
Jean-Marie HALSDORF

Lotissement « Am Wëller II »  
à Soleuvre

Commune de Sanem

Maître de l'ouvrage :  
Consortium Bayani-Toloui

Architecte :  
Ali Barthel, architecte

1, rue Glesener L-1631 Luxembourg

## 1. Préambule

### 1.1. Situation

Le présent projet d'aménagement particulier concerne des fonds sis à Soleuvre, au lieu dit « Um Wëller » et compris dans la zone d'activités commerciale et économiques telle que définie dans le plan d'aménagement général approuvé par le Ministre de l'Intérieur le 19 octobre 1992 selon la procédure de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes.

Suite à une décision du Ministre de l'Environnement en date du 18 octobre 1993, la périphérie de la zone entre le sud-ouest et le sud-est à été classée en zone verte.

Le présent PAP concerne la zone délimitée dans la partie graphique.

### 1.2. Terrain

Le terrain du PAP comporte une superficie approximative de 1 ha 82 a 34 ca et est bordé au nord par la zone commerciale et artisanale « Um Wëller I ».

## 1.2. Prescriptions générales

### 1.2.1. Prescriptions fonctionnelles

Le présent projet d'aménagement particulier concerne la réalisation de constructions pour des activités commerciales, artisanales, de services et de bureaux relevant de l'entreprise dans la zone d'activités « Um Wëller II ».

Les établissements d'hébergement, tels qu'auberges, hôtels, etc., ne sont pas admis dans l'enceinte du PAP.

Les immeubles de logements sont interdits, à l'exception d'un logement de service, intégré dans le bâtiment occupant les activités dont le logement de service relève, et destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des installations.

Les stations services, les garages de réparations, les postes de carburants ou les industries type « lourdes » y sont interdites. Les activités doivent être exercées à l'intérieur des bâtiments.

## 1.2.2. Activités compatibles

Les activités autorisées dans l'emprise du présent PAP sont définies dans le PAG de la commune de Sanem dans le cadre de "la zone d'activités commerciales, artisanales et de services".

L'évacuation des émissions de gaz et de poussières ne doit pas incommoder les voisins par des mauvaises odeurs, ni constituer un risque pour leur santé. Ni bruit ni vibration ne doivent compromettre la tranquillité du voisinage.

Toute activité exercée dans l'emprise du PAP est soumise à l'autorisation préalable du Bourgmestre.

## 1.2.3. Prescriptions dimensionnelles

### Volumes

Le volume des constructions ne pourra dépasser 6 mètres cubes par mètre carré de surface de parcelle brute.

Le volume est à calculer suivant les mesures extérieures des constructions à partir du repère considéré pour le calcul de la hauteur de 321,30 m NG. Les volumes des constructions techniques ne doivent pas être compris dans les volumes maxima autorisés.

La profondeur des constructions ne pourra pas dépasser 27 m.

### Reculs

Les reculs sont définis dans la partie graphique du PAP.

Les reculs latéraux et postérieur minima sont de 6 m. Une zone verte de largeur de 10 m devra être implantée en périphérie ouest et sud de la parcelle conformément au PAG en vigueur, un recul minimum de 6 m est à respecter par rapport à la limite de la zone verte.

Dans l'hypothèse où le bâtiment existant sur la zone dudit aménagement serait conservé, une distance de 20 m sera à respecter en tout point entre les différents édifices.

### Niveaux et hauteurs

La hauteur maximale hors tout des constructions est limitée à 9 m mesurée depuis le niveau de 321,30 m NG. Cette hauteur ne peut être dépassée que sur autorisation spécifique pour des volumes techniques ne dépassant pas au total 25 % de la surface bâtie au sol. Ces cabanons techniques devront se situer à au moins 3 m des façades.

Le nombre maximum de niveaux pleins est fixé à 3. La construction de sous-sols de hauteur appropriée est également autorisée. Les surfaces et volumes des sous-sols sont pris en compte pour la détermination des COS, CMU et CUS, sauf si ceux-ci sont destinés aux fonctions de stationnement automobile, locaux techniques servant aux besoins des constructions du site et stockage annexe aux fonctions établies sur le site.

## 1.2.3. Aménagements extérieurs et plantations

Une surface égale à au moins 20 % de la superficie de la parcelle devra être réservée à des espaces de plantations et entretenus comme tels. Les espaces rétrocédés à la commune ainsi que ceux de la zone verte pourront entrer dans ce calcul.

Par poste de travail, il faudra prévoir 0,75 place de stationnement. La surface de terrain rétrocédée à la commune comportant des emplacements de stationnements pourra entrer dans le calcul des emplacements de stationnement.

Par tranche de 4 emplacements, un arbre à haute tige est à planter.

Les places de stationnement pour voitures seront aménagées en matériau perméable de type dalles à gazon, tandis que les places de stationnement éventuelles destinées aux camions seront réalisées en matériau imperméable de type béton asphaltique.

Les poubelles et containers doivent se situer à l'intérieur du gabarit autorisé et ne doivent présenter aucune gêne pour le voisinage.

Le terrain ne pourra être clôturé que par des haies vives ou des grillages cachés par des plantes grimpantes. Ces clôtures ne pourront pas dépasser la hauteur de 1,80 m au dessus du terrain.

Les demandes d'autorisation de bâtir doivent inclure un plan de plantations conforme au présent PAP et ces plantations feront partie intégrante de l'autorisation de bâtir.



## 1.2.4. Prescriptions esthétiques

### Toitures

Les toitures plates ou à faible pente (inférieure ou égale à 10° sont obligatoires pour tous les bâtiments. Les cabanons longeant les poulies de renvoi des ascenseurs et les équipements de conditionnement d'air pourront dépasser du niveau de la toiture, mais devront se situer à l'intérieur des superstructures techniques dont question au point 1.2.2 ci-avant.

Pour les constructions neuves, les toitures vertes extensives sont obligatoires sur 40 % de la surface des toitures.

### Enseignes

Les enseignes de la zone d'activité sont à traiter de façon discrète. Les publicités pour des produits ne sont pas admissibles. Les enseignes sur bornes dont le modèle est à faire approuver par la commune sont à disposer le long de la façade principale. Les enseignes aux bâtiments sont à intégrer à l'architecture de la façade, soit avec éclairage intégré, soit éclairées indirectement. Des enseignes en forme de caisson lumineux sont à proscrire. Les enseignes sont à faire approuver par la commune.

### Annexes

Les annexes (garages, dépôts, etc.) devront former avec le bâtiment principal un ensemble harmonieux. Dans tous les cas, les constructions à caractère provisoire sont interdites.

### Matériaux et couleurs

Les matériaux préconisés pour les façades sont le verre, l'acier, le bardage métallique de haute qualité, les maçonneries apparentes en briques, pierres naturelles, des éléments préfabriqués en béton de structure diverse. Une grande recherche dans le détail est requise pour les ouvertures, transitions vers d'autres matériaux, socle du bâtiment, acrotère etc.).

### Portes de garages

La largeur des portes de garage et de livraison ne devra pas dépasser 6,00 m et la largeur cumulée de ces portes ne devra pas dépasser 40 % de la largeur d'une façade. Ces portes devront être intégrées de manière harmonieuse à l'architecture.

## 1.2.5. Réglementations diverses

Pour ce qui n'est pas spécialement réglé par les présentes conditions, les dispositions du règlement sur les bâtisses de la commune de Sanem sont à observer.

Concernant la ligne haute tension traversant le terrain, les distances suivantes sont à observer, entre le centre du tracé de la ligne haute tension et les constructions :

– 50 mètre de la ligne haute tension pour les constructions destinées au séjour prolongé des personnes, par exemple logement de service, bureaux, ateliers, etc.

– 25 mètres de la ligne haute tension pour les constructions destinées au séjour temporaire de personnes, par exemple entrepôt, archive, stationnement, etc.

Lotissement " Um Wëller II "  
A Soleuvre

Commune de Sanem

Maître d'ouvrage :  
Groupement Bayani-Toloui  
.....

Architecte:  
Ali Barthel, architecte

9