

Nouveau Quartier "Vir Herel" à Sandweiler

Plan d'aménagement particulier à Sandweiler

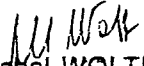
Commune de Sandweiler

aux lieux-dits "in den Krummstrachen, Vor Herel, im Gehrchen"

Le présent document fait l'objet
de ma décision du 24.7.96
référence 9603

Le Ministre de l'Intérieur

partie écrite


Michel WOLTER


*texte modifié sur la base de l'avis de la commission d'aménagement du
Ministère de l'Intérieur du 6 décembre 1995 référence 9603/2C
les modifications sont indiquées en gras et en italique*

Réalisation: Promotions Luxembourg S.A. et
Promotions Schmit et Klein S.à r.l.
21, rue Batty Weber
L - 5254 - Sandweiler

Le présent plan fait l'objet de l'avis
de la Commission d'Aménagement,

séance du 17.07.96

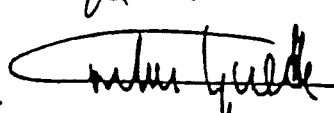

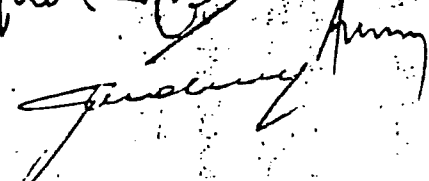

Réf.: N° 9603


ZEYEN BAUMANN

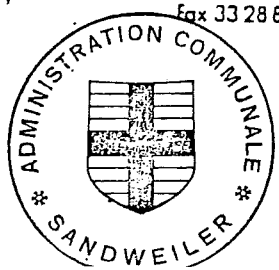
Bureau d'Etudes en
Aménagement du Territoire
et Urbanisme

7-9, rue de Steinsel
L-7254 Bereldange
Tel 33 0204/33 01 13
Fax 33 28 86

◆ CHANTAL ZEYEN
PIERRE BAUMANN
Aménageurs-Urbanistes
Ingénieurs-conseils TUB

à l'ordre de l'Etat





copie conforme à l'original
Sandweiler, le 19.7.96
Pour le Bourgmestre,
par délégué



Partie écrite

relative aux

plan d'aménagement particulier et plan d'ensemble à Sandweiler

Commune de Sandweiler

aux lieux-dits "in den Krummstrachen, Vor Herel, im Gehrchen"

Article 1 But du règlement

Le présent règlement particulier fixe les règles destinées à assurer un aménagement harmonieux du quartier "vir Herel", conformément à la partie graphique (plan no 1.2C du 15.05.1992), tant au point de vue urbanistique qu'au point de vue architectural.

Article 2 Portée du règlement

Le présent règlement est à considérer comme complémentaire aux lois et règlements en vigueur émanant d'organes officiels gouvernementaux, ainsi que de la partie écrite et le règlement sur les bâtisses du plan d'aménagement général de la Commune de Sandweiler en vigueur. Il annule les dispositions contraires contenues dans le règlement communal précité. La partie écrite et le règlement sur les bâtisses sont applicables pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement.

Article 3 Affectation

La zone délimitée est réservée aux maisons d'habitation unifamiliales isolées, jumelées ou groupées et sur les lots 28 et 62, aux immeubles à logements multiples. A l'exception de ces deux lots, chaque maison comprendra au maximum deux logements.

Cette zone est subdivisée en deux secteurs:

- le secteur à moyenne densité
- le secteur à faible densité

copie conforme à l'original

Sandweiler, le 19.7.96

Pour le Bourgmestre,
par délégation

N. Koenig



T A B L E A U

Valeurs maximales et minimales	Secteur de moyenne densité	Secteur de faible densité
NIVEAUX	2 + combles	1 - 2 + combles
HAUTEUR (H) maximale corniche: HC faîtière: HF rez-de-chaussée	7,0 m 12,0 m 1,5 m	5,5 m 9,5 m 1,5 m
RECU minimal avant	alignement indiqué sur la partie graphique	6,0 - 9,0 m
latéral	contigu ou 3m	jumelé ou 4,0 m
postérieur	min. 10 m/implantation maximale	min. 10 m /implantation maximale
PROFONDEUR (P) maximale	min 10 et max.12 m	12 m et 14 sur la 1/2 de la façade
TOITURE pente forme corniche	entre 35° et 45° 2 pentes seulement max. 0,50 m	entre 35° et 45° 2 ou 4 pentes max. 0,50 m
SURFACE BATIE minimale pour les maisons d'habitations	70 m ²	70 m ²

Hauteur

Les hauteurs maximales sont indiquées dans le tableau.

La hauteur des constructions est la différence entre le niveau de l'axe de la voie desservante et le niveau de la corniche principale ou du bord supérieur de la façade.

Les hauteurs de la corniche, du faîtage et du rez-de-chaussée sont mesurées dès le niveau de l'axe de la voie publique - cote mesurée au milieu de la façade sise sur l'alignement.

Lorsque la cote d'altitude de la corniche n'est pas la même sur toute la longueur des façades, la corniche la plus élevée est déterminante.

Le niveau du rez-de-chaussée correspond à la cote de l'axe de la voie desservante ou dépasse cette cote de 1,50 mètre au maximum.

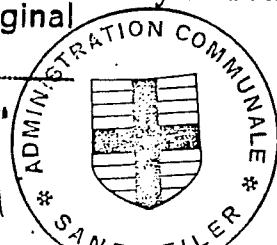
Les combles pourront être exploités sur un niveau à l'intérieur de la toiture principale = à biffer et à remplacer par: Tout aménagement dans les combles à des fins d'habitation est autorisé sur 80% de la surface de l'étage inférieur et sur 1 niveau.

L'aménagement des combles doit se faire à l'intérieur de la toiture existante ou projetée.

Copie conforme à l'original

Sandweller, le 19.1.96
Pour le Bourgmestre,
par délégation

Nichay



Les étages aménagés dans les combles devront avoir la hauteur imposée de 2,50 mètres sur au moins la moitié de leur surface.

Article 4 Implantations et prescriptions dimensionnelles

Implantation

L'implantation maximale des maisons est indiquée par une ligne interrompue dans la partie graphique.

L'alignement des façades principales est indiqué par une ligne point tiret dans la partie graphique.

En dehors de cette implantation ne sont autorisée que des annexes définies dans le présent règlement.

Profondeur

Secteur de moyenne densité:

La profondeur maximale des maisons variera entre 10 m et 12 m, mesurée à partir de l'alignement de la façade principale.

Secteur de faible densité:

La profondeur maximale des maisons est de 12 m et de 14 m sur la moitié de la façade sur rue, mesurée à partir de l'alignement de cette façade.

Article 5 Constructions jumelées ou groupées

Les constructions jumelées ou groupées devront former une unité harmonieuse. Une construction ultérieure devra s'adapter à celle(s) existante(s). La hauteur de la corniche et du faîtage, la pente de la toiture, le jeu entre les pleins et les vides ainsi que la structure de la façade devront être respectés.

Article 6 Toitures

Les toitures auront au moins deux versants. La pente de la toiture principale doit se situer entre 35 et 45 degrés. Dans le secteur de moyenne densité la faîtière principale sera parallèle à la voie de desserte.

La couverture des toitures sera en ardoises naturelles et artificielles ou tuiles de couleur naturelle ou brune et de ton mat ou autres matériaux de couleurs identiques et de ton mat.

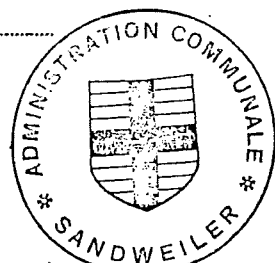
La saillie de la corniche aura au maximum 0,50 mètre. La corniche pourra être interrompue que sur 1/3 de la longueur de la façade.

Les toitures plates, bombées, à pente unique et en retrait sont interdites.

Copie conforme à l'original

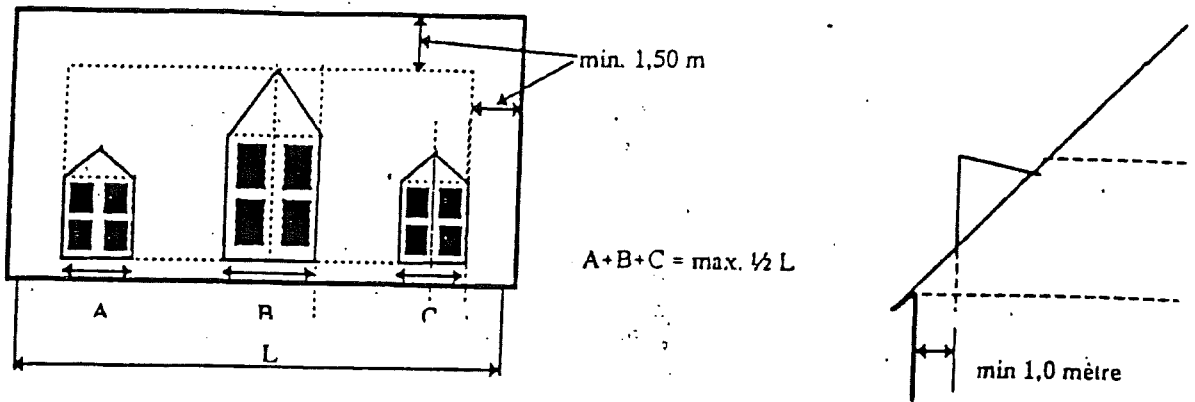
Sandweiler, le 19.7.96
Pour le Bourgmestre,
par délégation

Nakey



Article 7 Lucarne

Les ouvertures, lucarnes, loggias ou ouvertures similaires, sont implantées avec un recul minimal de 1,50 mètre de recul des limites latérales, des arêtes et des noues de la toiture. La somme des largeurs des ouvertures ne dépassera pas la moitié de la longueur de la façade. Les lucarnes auront un recul minimal de 1,0 mètre sur le plan de la façade.



Article 8 Façade

Les matériaux et couleurs traditionnels de la région sont recommandés (enduits). Tous les revêtements de façade brillants (métaux, verre, plastique) et de couleur vive qui peuvent nuire au bon aspect du lieu, sont interdits.

L'utilisation du bois ainsi que toute maçonnerie extérieure apparente dans les façades n'est admise que comme élément de structure de petites dimensions. Ces surfaces ne seront en aucun cas supérieures à 25 % (vingt cinq pour-cent) de la surface d'une façade.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

Article 9 Annexe

Un abri de jardin ou une serre ou une construction similaire par parcelle, pour autant qu'ils soient édifiés à l'arrière de la construction principale, pourront être autorisés. La surface ne pourra dépasser 12 m², la hauteur de la corniche ne dépassera pas de 2,50 m et la hauteur totale ne dépassera pas 3,50 mètres. Un recul latéral et postérieur aura au moins 2 m ou sans recul avec l'accord réciproque du voisin.

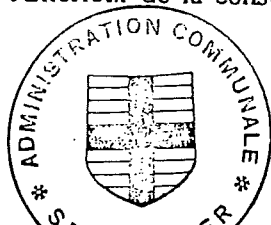
Article 10 Garages

Pour 1 (une) unité de logement dans les maisons unifamiliales, deux emplacements de stationnement, dont un à l'intérieur de la construction, doivent être aménagés. Un garage ou un emplacement aménagé dans le recul latéral ne pourra dépasser la limite arrière autorisée pour la construction principale.

Pour 1 (une) unité de logement dans les immeubles avec plus de 2 logements, 1,5 emplacements de stationnement, dont un à l'intérieur de la construction, avec un minimum de 5 emplacements pour 3

Copie conforme à l'original
Sandweller, le 18.12.96

Pour le Bourgmestre,
par délégation



unités, doivent être aménagés. Les emplacements devront respecter un recul latéral d'au moins 3 mètres et un recul postérieur d'au moins 5 mètres de la parcelle.

Article 11 Travaux de déblai et remblai

Le terrain naturel est à respecter dans la mesure du possible. 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 un recul d'au moins 6 mètres de la limite postérieure de la parcelle peut être autorisé. Dans le recul frontal un remblai jusqu'au niveau de la voie de desserte est autorisé.

Toute modification apportée au sol naturel doit être indiquée dans les plans.

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.

Article 12 Espaces libres de parcelles et clôtures

Les marges de reculement seront à aménager en espaces verts, en dehors des accès des constructions, les cours et les terrasses, qui pourront être exécutés en dur et à *biffer: de préférence* par un matériel perméable. Toutefois, les surfaces exécutées en dur (béton, béton asphaltique, dallage, etc.) sont à réduire au minimum. Les emplacements pour voitures sont à aménager avec un matériel perméable. Les aménagements extérieurs sont à indiquer dans un plan de situation, faisant partie de l'autorisation de construire.

Les domaines publics et privés, entre les alignements de façades et les alignements de la voie, pourront être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur maximale de 0,50 mètre, par des haies vives ou par des grillages. La hauteur totale de ces clôtures ne pourra pas dépasser 1,50 mètre.

Les limites de propriété latérales et postérieures pourront être clôturées par des socles ou des murets d'une hauteur maximale de 0,50 mètre, par des haies vives ou par des grillages. La hauteur totale de ces grillages ne pourra pas dépasser 1,50 mètre.

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.

Article 13 Zone de verdure

La zone de verdure sera aménagée comme aire de jeux et parc d'agrément.

Les dispositions suivantes sont à intégrer dans la convention relative à la réalisation du nouveau quartier "vir Herel": Les arbres existants (arbres fruitiers) seront sauvegardés ou remplacés par des arbres à haute tige avec feuillage indigène. Les plantations comprendront des arbres et arbustes

Copie conforme à l'original

Sandweller, le 10.7.91

Pour le Bourgmestre,

par délégué

Natke

