

# Modification ponctuelle du P.A.P. 'Im Grund' à Sandweiler

M. et Mme Mousel-Lafleur,  
Mme Mousel-Reuter et  
M. Paul Mousel

1. RAPPORT JUSTIFICATIF
2. PARTIE REGLEMENTAIRE  
(Partie écrite, règlement et partie graphique)
3. ANNEXES

## SOMMAIRE

<b>1. RAPPORT JUSTIFICATIF</b> .....	3
<i>Introduction</i> .....	3
1.1. <i>Extrait du PAG en vigueur de la commune de Sandweiler et schéma directeur</i> .....	4
1.2. <i>Description sommaire de la zone concernant le PAP</i> .....	9
1.2.1. Description de la localisation du PAP .....	9
1.2.2. Le PAP dans son environnement .....	9
1.2.3. Réseaux routiers .....	10
1.2.4. Espaces verts .....	11
1.3. <i>Descriptif de la partie urbanistique</i> .....	12
1.3.1. Description du projet .....	12
1.3.2. Motivations urbanistiques du PAP .....	13
1.3.3. Comparaison du PAP en vigueur et de la modification du PAP .....	14
1.4. <i>Illustrations</i> .....	16
1.5. <i>Fiche de synthèse</i> .....	17
<b>2. PARTIE RÉGLEMENTAIRE</b> .....	18
2.1. <i>Partie écrite</i> .....	18
2.2. <i>Règlement du lotissement 'Im Grund'</i> .....	22
2.3. <i>Partie graphique : Plan ARCO – Architecture Company, n° 17-02-01 du 31/05/2018</i> .....	27
<b>3. ANNEXES</b>	
- Mandat des propriétaires	
- Plan topographique n°180030-18/01 du 14/03/2018 à l'échelle 1/200 du bureau Best-Topo	
- Mesurage à l'échelle 1/500 du Bureau Best-GO n° projet 189036 du 16/04/2018)	
- Plan cadastral à l'échelle 1/2500 de l'Administration du Cadastre et de la Topographie	
- Certificat O.A.I.	

# 1. RAPPORT JUSTIFICATIF

## *Introduction*

A la demande de M. et Mme Mousel-Lafleur, Mme Mousel-Reuter et M. Paul Mousel, le bureau d'architecture ARCO – Architecture Company S.à.r.l présente ci-après les éléments nécessaires à la procédure selon la loi du 19/07/2004 modifiée en date du 19/07/2005 et en date du 28/07/2011, selon son règlement grand-ducal du 28/07/2011 et selon la loi Omnibus en date du 03.03.2017 pour la modification ponctuelle du projet d'aménagement particulier 'Im Grund' à Sandweiler.

La zone concernée se situe dans la rue 'Am Steffesgaart' à L-5222 Sandweiler.

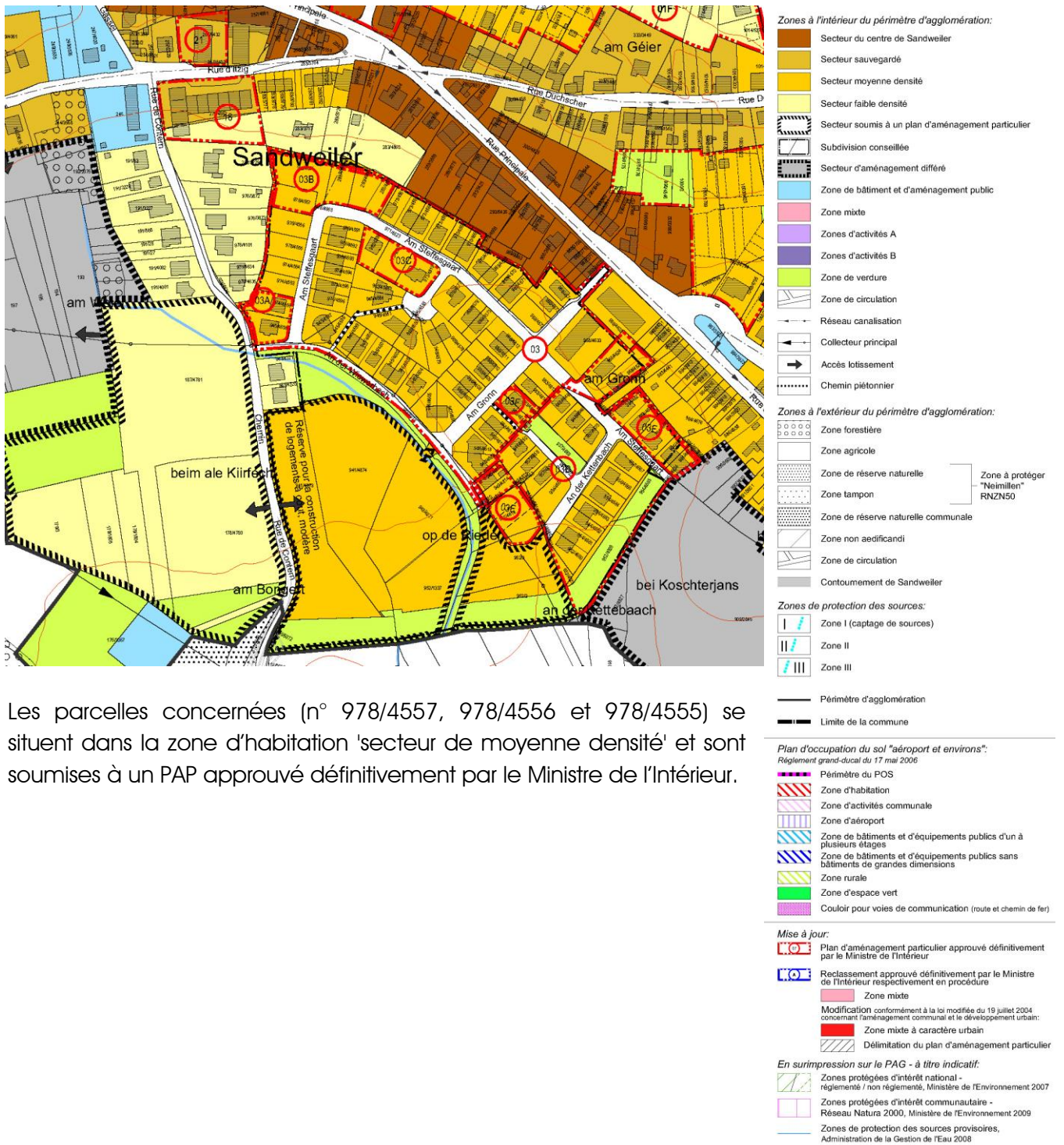
Les parcelles cadastrales concernées par le PAP 'Im Grund' sont : n° 978/4557, 978/4556 et 978/4555, commune de Sandweiler, section A de Sandweiler.

Superficie totale des trois parcelles citées ci-dessus : ca 19.44 a

## 1.1. Extrait du PAG en vigueur de la commune de Sandweiler et schéma directeur

- Extrait du PAG en vigueur de la commune de Sandweiler

### Partie graphique



Les parcelles concernées (n° 978/4557, 978/4556 et 978/4555) se situent dans la zone d'habitation 'secteur de moyenne densité' et sont soumises à un PAP approuvé définitivement par le Ministre de l'Intérieur.

## Partie écrite

Extrait 'Modification ponctuelle du P.A.G.', février 2018.

Article 6 : Secteur de moyenne densité

**Les secteurs d'habitation de moyenne densité comprennent les parties du territoire communal favorisant des maisons à caractère unifamilial avec au maximum une unité de logement. Un seul logement intégré<sup>1</sup> est autorisé dans une maison à caractère unifamilial uniquement.**

**Les maisons à caractère unifamilial sont à maintenir et / ou à transformer, elles ne peuvent être remplacées que par des maisons à caractère unifamilial isolées, jumelées ou en bande.**

**Les immeubles de type maison bi-familiale<sup>2</sup> ou plurifamiliale avec au maximum 6 unités de logement peuvent être autorisés sur des terrains non-construits.**

**Tout morcellement de terrains ou constructions de plusieurs immeubles d'une certaine envergure dépassant une longueur de 30,00 mètres, mesurée au front de rue, au moins la moitié (50%) des unités de logement sont des immeubles de type maison à caractère unifamilial. Les immeubles sont isolés, jumelés, en bande, bi-familiaux ou plurifamiliaux.**

**Au lieu-dit « Birelergrund » seul des maisons à caractère unifamilial, isolées, jumelées ou en bande sont autorisées.**

**Les édifices et aménagements réservés aux services et commerces de proximité d'une superficie nette de plancher de 150 mètres carrés au maximum ne gênant pas l'habitat peuvent être autorisés. Chaque local commercial, de service, ou similaire compte pour une unité de logement dans le calcul du nombre maximum de logements autorisés.**

**article 8            Secteur soumis à un plan d'aménagement particulier (nouveau quartier, lotissement)**

- a) Les secteurs soumis à un plan d'aménagement particulier comprennent des ensembles de terrain (indiqués comme tels dans la partie graphique) dont l'étendue et la situation rendent nécessaires l'établissement d'un plan d'aménagement particulier. Ceci constitue une opération d'urbanisation en vue de la création de nouveaux quartiers (lotissement), c'est-à-dire l'exécution de travaux rendant viables des terrains le plus souvent agricoles.

Pour tout nouveau projet un plan d'aménagement particulier avec partie écrite est à présenter.

- b) Les prescriptions dimensionnelles du secteur respectif inscrit au plan d'aménagement général (partie graphique) devront être respectées lors de l'établissement de ces plans, à l'exception de l'article 6.6 et l'article 7.6.
- c) Lorsque le projet d'aménagement particulier ne couvre qu'une partie (lot) d'un tel secteur, il ne sera approuvé qu'à condition qu'il ne compromette pas l'aménagement rationnel et cohérent de l'ensemble. La partie couverte par le projet est seule ouverte à la construction.
- d) A l'intérieur d'un plan d'aménagement particulier, un phasage de réalisation suivant le développement démographique de la commune approprié et souhaité par le conseil communal, peut être exigé.
- e) Avant toute conception d'un nouveau plan d'aménagement particulier, un levé du terrain naturel et de la végétation est de rigueur. L'implantation des constructions sera telle qu'un maximum de cette végétation et du terrain naturel sera conservé. Le conseil communal pourra exiger toutefois que des éléments remarquables et importants pour la conservation du paysage et du site soient conservés par la voie d'une zone de verdure.
- f) Tout projet d'aménagement particulier d'une certaine envergure (à partir de 25 logements) devra être accompagné d'une étude préliminaire d'impact concernant les incidences sur les infrastructures techniques et sociales, la circulation et l'environnement naturel à établir par le promoteur.
- g) Une convention spéciale, y compris un cautionnement, entre le Collège des bourgmestre et échevins d'une part et le lotisseur d'autre part réglera les détails de l'exécution des travaux d'infrastructure rendant le projet viable.
- h) Une surface égale à un quart de la superficie totale englobée par le plan d'aménagement particulier, sera réservée aux espaces verts existants ou à la création d'espaces verts et libres, aux voies et autres ouvrages destinés à des usages publics, jardins publics, aires de jeux et de plantation, sans conférer le droit à indemnité.
- i) L'aménagement de la voirie desservante devra comprendre des mesures d'apaisement de la vitesse et la limitation de vitesse. La voirie secondaire devra être aménagée en "rue résidentielle" (voir article 42).

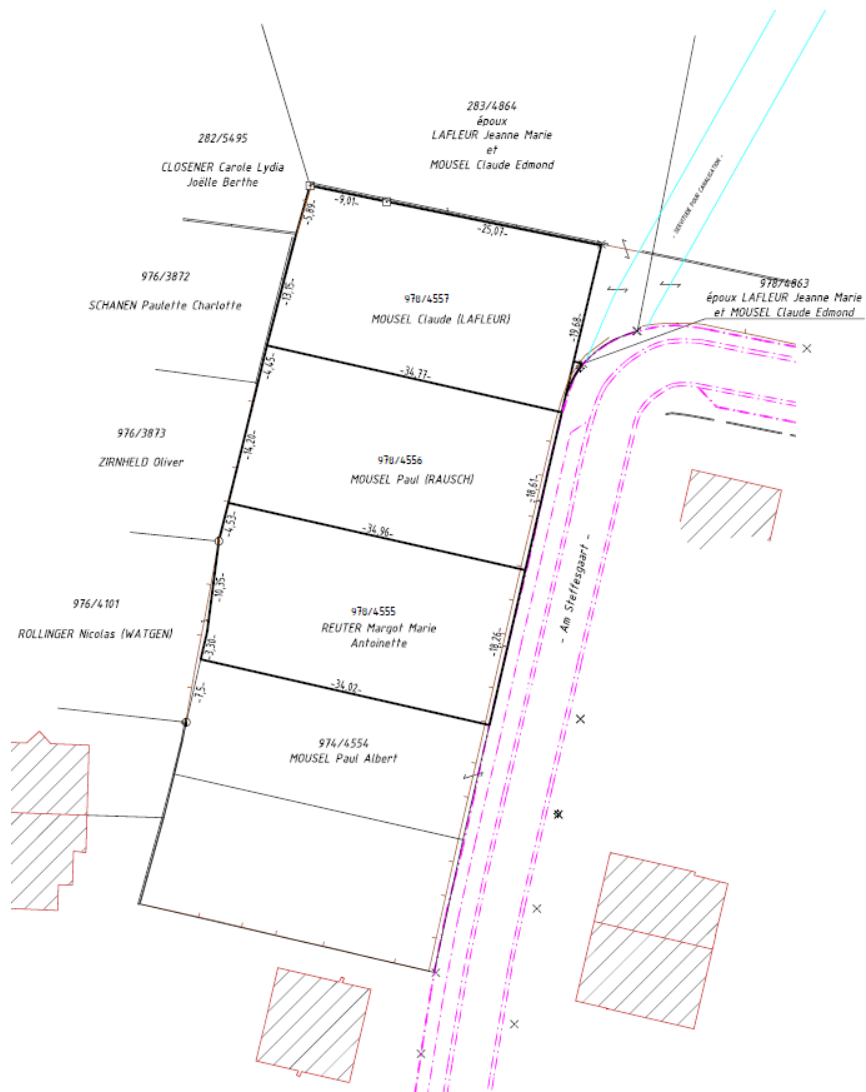
**article 88      Mesure transitoire**

Les plans d'aménagement particulier approuvés conformément à la loi du 12 juin 1937 avant l'entrée en vigueur du présent règlement, dont la limite, la date d'approbation définitive du Ministère de l'Intérieur et le No du dossier (Ministère de l'Intérieur) sont indiqués en rouge sur la partie graphique du présent P.A.G., gardent leur validité. Les P.A.P., comprenant une partie graphique et une partie écrite, restent soumis aux prescriptions y définies, ceux sans partie écrite sont soumis aux prescriptions du présent règlement suivant la zone où ils sont situés.

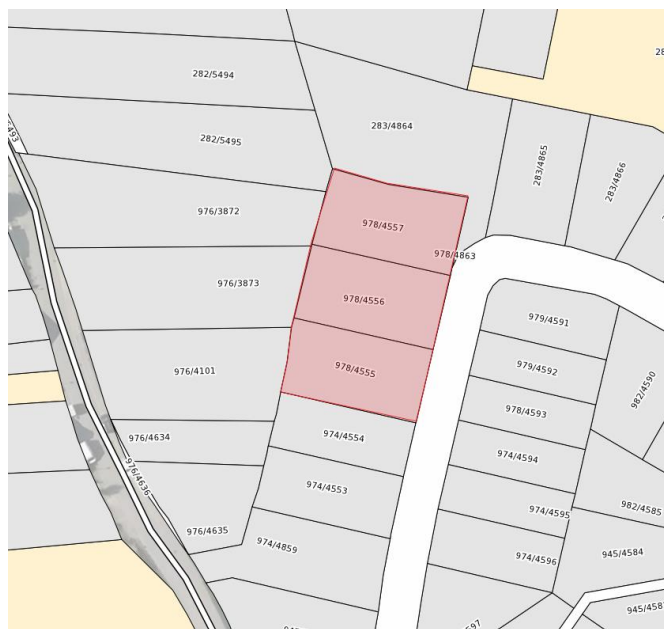
Plan d'aménagement particulier restant en vigueur						
N° <sup>1</sup>	désignation	section	date de l'approbation déf. Min. de l'Intérieur	Numéro de Référence	validité gardée -	
					partie graph.	partie écrite
01	Vir HèreI phase I	Sandweiler	24.07.1996	9603/2C	+	+
01A	<i>Vir HèreI - lots 28&amp;62</i>	<i>Sandweiler</i>	<i>04/05/1999</i>	<i>9603/2C</i>	+	-
01B	<i>Vir HèreI - lots 40-49</i>	<i>Sandweiler</i>	<i>09/04/2001</i>	<i>9603/2C</i>	+	-
01C	<i>Vir HèreI Phase II</i>	<i>Sandweiler</i>	<i>29/01/1999</i>	<i>9603/2C</i>	+	-
01D	<i>Vir HèreI Phase III</i>	<i>Sandweiler</i>	<i>En procédure</i>			
01E	<i>Vir HèreI Phase « Scuri »</i>	<i>Sandweiler</i>	<i>En procédure</i>			
02	Auf der Houscht	Sandweiler	28/03/1995	10189/2C	+	+
03	<i>Im Grund phase I</i>	<i>Sandweiler</i>	<i>05/11/1992</i>	<i>9089</i>	+	+
03A	<i>Im Grund Lots 1&amp;2</i>	<i>Sandweiler</i>	<i>15/05/2003</i>	<i>13124/2C</i>	+	-
03B	<i>Im Grund lots 7-13</i>	<i>Sandweiler</i>	<i>14/05/2001</i>	<i>12319/2C</i>	+	-

- *Schéma directeur : néant*

- Extrait du plan de mesurage du PAP 'Im Grund' (situation existante)



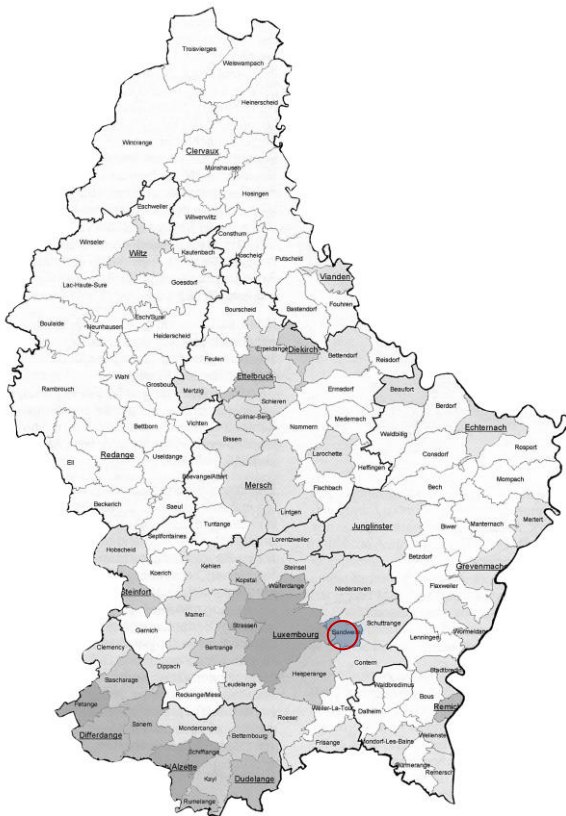
- Extrait du plan cadastral de Géoportail (situation existante)





## 1.2. Description sommaire de la zone concernant le PAP

### 1.2.1. Description de la localisation du PAP



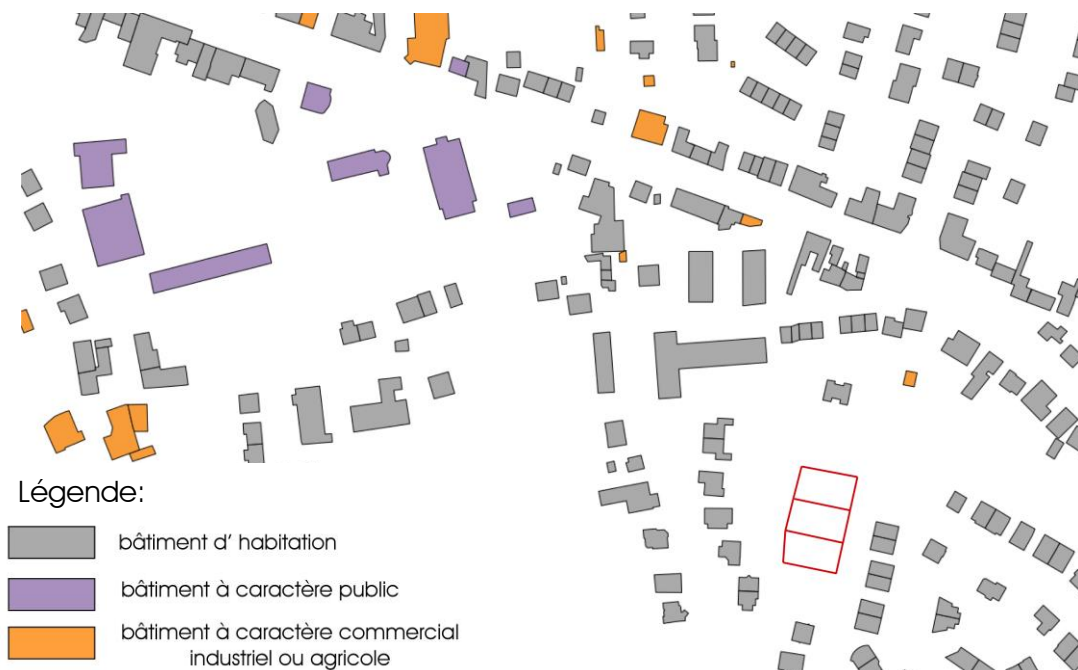
La commune de Sandweiler présente une superficie de 7,715 km<sup>2</sup> et se situe à l'est de la ville de Luxembourg, à environ 5 km du centre-ville. La commune de Sandweiler est composée de 2 localités : Sandweiler et Findel. Les communes avoisinantes sont Niederanven, Schuttrange, Contern, Hesperange et Luxembourg. La commune de Sandweiler a environ 3 600 habitants ; elle héberge l'aéroport international de Luxembourg-Findel.

#### Zone d'activités :

Le projet se situe en milieu urbain, à proximité du centre de Sandweiler.

Les parcelles concernées se situent dans une zone principalement résidentielle, à plus ou moins 400 m du centre de Sandweiler. Une école, un centre culturel, une église, une poste, des commerces de proximité et des restaurants se trouvent donc à proximité.

### 1.2.2. Le PAP dans son environnement








Légende:

-  bâtiment d'habitation
-  bâtiment à caractère public
-  bâtiment à caractère commercial, industriel ou agricole

### 1.2.3. Réseaux routiers

Le réseau routier existant permet une accessibilité facile jusqu'à Luxembourg-ville, Luxembourg-gare et Kirchberg, pôles d'emplois très importants. La rue communale 'Am Steffesgaart' à l'intérieur du lotissement 'Im Grund' à Sandweiler a un accès facile à la ville de Luxembourg et au réseau d'autoroutes. L'arrêt de bus le plus proche (arrêt 'Aptikt') se trouve à une distance d'environ 500 m. La gare se situe côté sud-ouest du village de Sandweiler, à environ 2 km.



-  rue communale
-  chemin repris
-  route nationale
-  autoroute
-  arrêt de bus

#### 1.2.4. Espaces verts

La forêt 'Here!' se trouve à proximité (environ 380m), ainsi que la place de l'église (environ 400m). Des aires de jeux pour les enfants sont prévues dans chaque quartier. (Celles-ci sont indiquées en rouge sur le plan ci-dessous)



### 1.3. Descriptif du concept urbanistique

#### 1.3.1. Description du projet

##### **Envergure projet :**

La modification ponctuelle du PAP 'Im Grund' concerne les trois parcelles suivantes : n° 978/4557, n° 978/4556 et n° 978/4555, section A de Sandweiler, commune de Sandweiler, d'une superficie totale de 1945 m<sup>2</sup>.

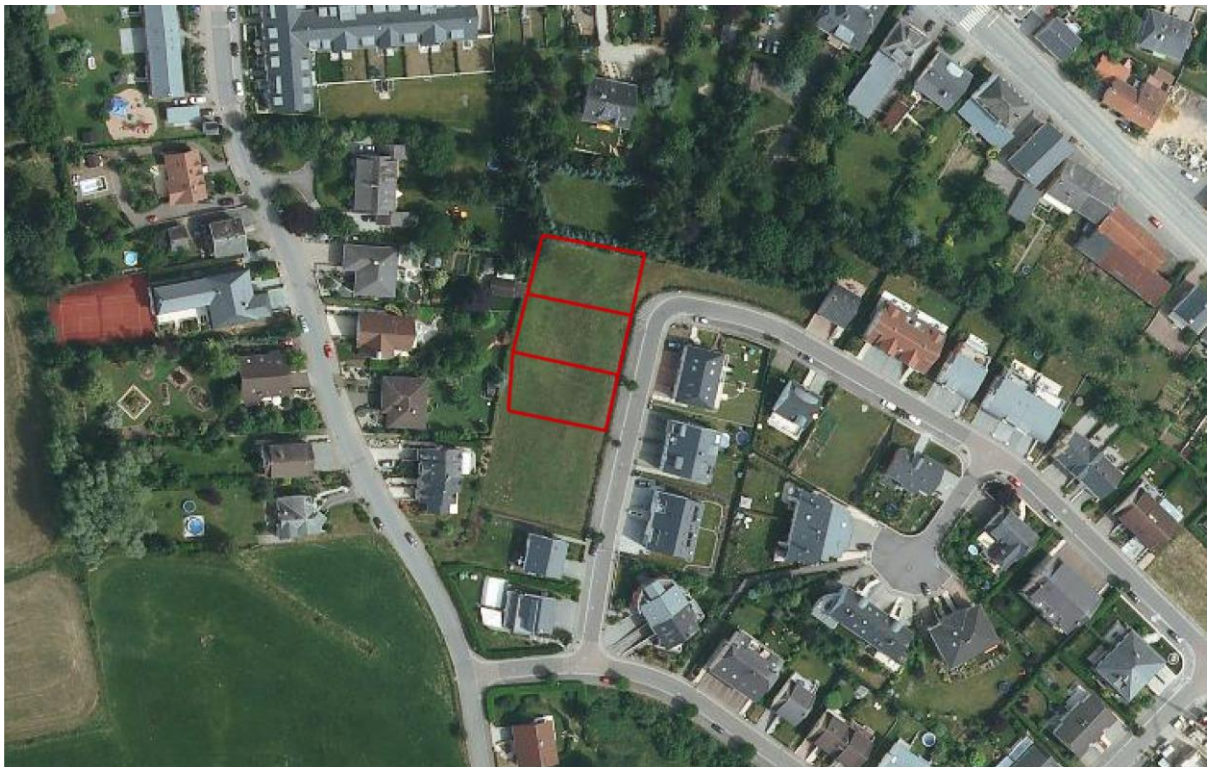
Le résultat de cette modification ponctuelle du plan d'aménagement particulier prévoit une nouvelle répartition des trois lots. Il y aura un agrandissement du lot n°1 et l'aménagement de deux lots n°2 et n°3 d'une surface identique.

Le lot n°1 est prévu pour une habitation isolée de type unifamilial et les lots n°2 et n°3 pour des habitations jumelées de type bi-familial.

À titre d'information, la parcelle n°1 se situe à proximité d'une servitude de passage destinée à la canalisation (voir partie graphique du PAP). Celle-ci devra être en permanence libre et accessible afin d'assurer l'entretien du canal à tout moment.

##### **Surface des nouveaux lots :**

Lot n°1(978/4557) : surface d'environ 979 m<sup>2</sup>  
Lot n°2 (978/4556) : surface d'environ 483 m<sup>2</sup>  
Lot n°3 (978/4555) : surface d'environ 483 m<sup>2</sup>  
Surface totale : env : 1945 m<sup>2</sup>



### 1.3.2. Motivations urbanistiques du Projet d'Aménagement Particulier

#### **Parti urbanistique**

- À la demande des clients, la division des parcelles est envisagée de telle manière à pouvoir garantir la construction d'un gabarit théorique plus au moins identique au gabarit prévu sur la parcelle n° 283/4864 appartenant à M. et Mme Mousel-Lafleur.  
Ces lots sont destinés aux deux enfants de M. et Mme Mousel-Lafleur.
- Intégration du projet dans le site en respectant la topographie environnante ; les courbes de niveau naturelles du terrain restent inchangées.
- Le PAP s'intègre bien dans le quartier où la plus grande partie des constructions voisines sont aussi des habitations : maisons unifamiliales, maisons jumelées et petites résidences.
- Le projet complète le tissu urbain existant en construisant sur les parcelles vierges.

#### **Evaluation des incidences du projet sur le développement communal**

- Le réseau routier existant permet une accessibilité facile à Luxembourg-ville, pôle d'emplois très important.
- Le réseau de transport en commun existant pourra sans problème répondre aux besoins de ces nouveaux foyers; un arrêt de bus est situé pas très loin de la rue 'Am Steffesgaart', l'arrêt 'Aptikt', se trouve à env. 100 m (à vol d'oiseau).
- Les services publics (écoles, ...) existantes ont eux aussi assez de capacité d'accueillir cette nouvelle population.
- La densification dans une commune comme Sandweiler qui elle est définie comme une des communes prioritaires dans le futur plan sectoriel logement, contribue à cette volonté de développement dans les zones urbaines.
- Il n'y aura pas d'incidence du projet sur le développement communal, car le nombre de parcelles reste inchangé. La seule différence est qu'il y aura une maison isolée et deux jumelées au lieu de trois maisons isolées.

La commune de Sandweiler a signé une convention 'pacte logement' en date du 28 février 2011, ce qui l'engage à une croissance annuelle de minimum 1% respectivement avec un minimum de + 30 habitants par an.

### 1.3.3. Comparaison du PAP en vigueur et de la modification du PAP



Tableau de la situation prévue antérieurement

LOT	Surface du terrain	Nombre de logements				Surface constructible brute		Surface d'emprise au sol		Hauteur	
		minimu m		maximu m		minimu m	maximum	minimu m	maximum	Hauteur corniche (hc)	Hauteur fatière (hf)
Lot 1	679 m <sup>2</sup>	1	u.	2	u.	/	527 m <sup>2</sup>	/	184 m <sup>2</sup>	8	14
Lot 2	635 m <sup>2</sup>	1	u.	2	u.	/	477 m <sup>2</sup>	/	166 m <sup>2</sup>	8	14
Lot 3	631 m <sup>2</sup>	1	u.	2	u.	/	482 m <sup>2</sup>	/	168 m <sup>2</sup>	8	14
<b>TOTAL</b>	<b>1944.00 m<sup>2</sup></b>	<b>3</b>	<b>u.</b>	<b>6</b>	<b>u.</b>	<b>/</b>	<b>1486 m<sup>2</sup></b>	<b>/</b>	<b>518.0 m<sup>2</sup></b>	<b>8</b>	<b>14</b>



SITUATION PROJETEE 1/500

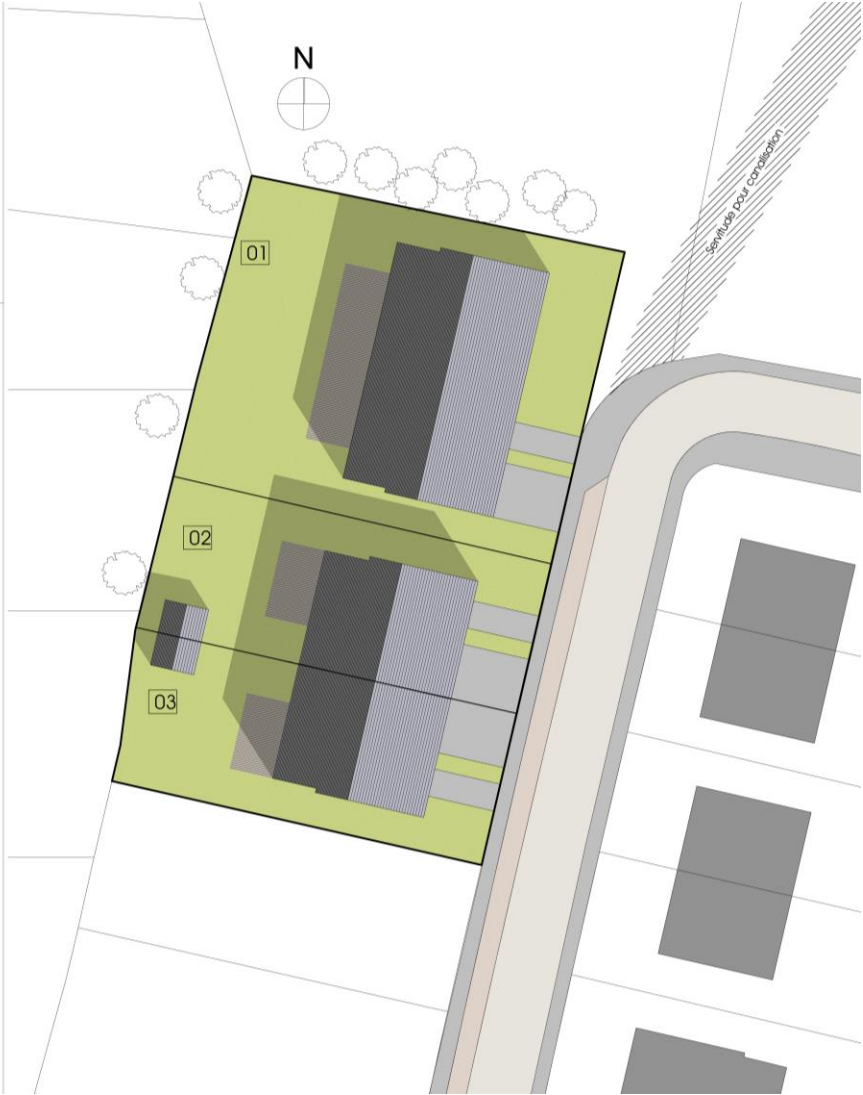
### Tableau de la situation projetée

Degré d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée

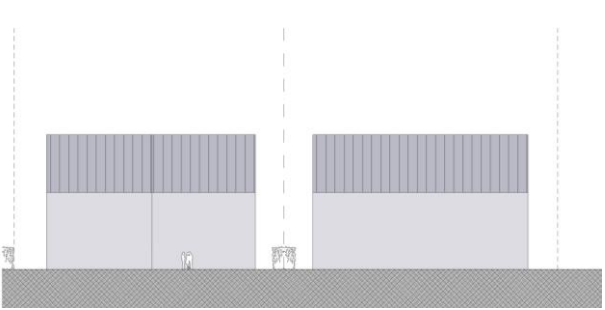
		DL	minimum	maximum	CUS	minimum	maximum	COS	minimum	maximum	CSS	minimum	maximum
Surface terrain brut			/	/		/	/		/	/		/	/
19.44 ares													
LOT	Surface à bâtir nette	Nombre de logements				Surface constructible brute		Surface d'emprise au sol		Surface de sol scellée			
		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum		
Lot 1	979 m2	1	u.	1	u.	/	883 m2	/	311 m2	/	421 m2		
Lot 2	483 m2	1	u.	2	u.	/	435 m2	/	151 m2	/	224 m2		
Lot 3	483 m2	1	u.	2	u.	/	438 m2	/	152 m2	/	225 m2		
<b>TOTAL</b>	<b>1944.00 m2</b>	<b>3</b>	<b>u.</b>	<b>5</b>	<b>u.</b>	<b>0 m2</b>	<b>1755 m2</b>	<b>0 m2</b>	<b>614.0 m2</b>	<b>/</b>	<b>870.0 m2</b>		
Coefficients résultant du PAP	Surface à céder	DL	minimum	maximum	CUS	minimum	maximum	COS	minimum	maximum	CSS	minimum	maximum
	0 %		16.00	26.00		/	0.90		/	0.32		/	0.45

1.4. Illustrations

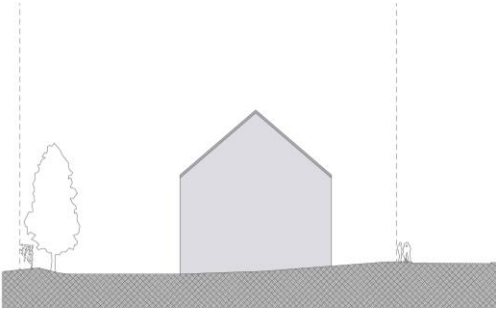
- Vue en plan et coupes du projet



Plan d'implantation



Coupe longitudinale



Coupe transversale



## 1.5 *Fiche de synthèse*

## **PARTIE REGLEMENTAIRE**

### *2.1 PARTIE ECRITE*

*Partie écrite concernant le plan ARCO – Architecture Company S.à r.l.  
n° 17-02-01 du 31/05/2018.*

*2.1.1 GENERALITES*

*2.1.2 CLASSEMENT P.A.G / DEGRE D'UTILISATION DU SOL*

*2.1.3 IMPLANTATION*

*2.1.4 RECULS*

*2.1.5 ALIGNEMENTS*

*2.1.6 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

*2.1.7 TOITURES*

*2.1.8 TERRASSES, ACCES ET SURFACES SCHELLES*

*2.1.9 GARAGES ET EMBLEMENS PRIVES*

*2.1.10 DEPENDANCES*

*2.1.11 ESPACES VERTS*

*2.1.12 LOGEMENTS A COUTS MODERES*

*2.1.13 CONSTRUCTIONS TECHNIQUES*

*2.1.14 REMBLAIS ET DEBLAIS*

### *2.1.1 GENERALITES*

Le présent règlement vient compléter le règlement du lotissement 'Im Grund'. Tout ce qui n'est pas prévu dans le règlement du PAP sera réglé d'après les dispositions d'urbanisme du plan d'aménagement général et du règlement sur les bâtisses de la commune de Sandweiler ainsi que dans le respect des lois afférentes.

### *2.1.2 CLASSEMENT P.A.G / DEGRE D'UTILISATION DU SOL*

La modification ponctuelle du projet d'aménagement particulier est localisée dans une zone d'habitation « secteur de moyenne densité ». Les trois terrains sont soumis à un Plan d'aménagement particulier approuvé définitivement par le Ministre de l'Intérieur.

De ce fait, le présent plan d'aménagement particulier est uniquement destiné à de l'habitation.

À noter que le règlement du lotissement 'Im Grund' prime sur le règlement du PAG.

### *2.1.3 IMPLANTATION*

Les dimensions, la forme des parcelles ainsi que le gabarit des immeubles sont à implanter d'après la partie graphique (plan ARCO n° 17-02-01 du 31/05/18) qui définit les limites maximales de l'emprise au sol.

### *2.1.4 RECULS*

Les reculs antérieurs, postérieurs et latéraux sont fixés suivant la partie graphique (plan ARCO n° 17-02-01 du 31/05/18).

Les reculs sont mesurés perpendiculairement à la limite de propriété et sont à respecter en chaque point de la façade.

*(Voir règlement du lotissement 'Im Grund' p.22)*

- Le recul latéral de la construction sur la limite de la parcelle sera d'au moins 3 m ;
- Le recul avant sur la limite du domaine public sera d'au moins 6 m et au maximum 9 m ;
- Le recul postérieur de la construction sur la limite de la parcelle sera supérieur ou égal à 10 m.

### *2.1.5 ALIGNEMENTS*

Les alignements pour la construction principale sont fixés suivant la partie graphique (plan ARCO n° 17-02-01 du 31/05/18).

### *2.1.6 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

La hauteur maximale des constructions à respecter et le niveau de référence sont indiqués dans les coupes types schématiques de la partie graphique (plan ARCO n° 17-02-01 du 31/05/18). La hauteur maximale admissible est mesurée en milieu de façade.

Chaque habitation peut bénéficier de caves en sous-sol. Il est à préciser également que le niveau du rez-de-chaussée peut se trouver jusqu'à deux mètres au-dessus du niveau de la rue.

### *2.1.7 TOITURE*

Les immeubles sont munis d'une toiture à deux versants avec une pente de minimum 35° et au maximum 45°. La direction du faite est imposée suivant la partie graphique (plan ARCO n°17-02-01 du 31/05/18).

Les gabarits indiqués dans les coupes schématiques correspondent à un gabarit maximum autorisé.

### *2.1.8 TERRASSES, ACCES ET SURFACES SCELLEES*

La construction de terrasses scellées au rez-de-chaussée est faisable. Elles auront une profondeur maximale de 4 mètres. (Article 26 du règlement du PAG)

La surface maximale de scellement au sol doit être respectée.

Les terrasses et chemins d'accès et de liaisons sont à réaliser de préférence dans un matériel perméable.

### *2.1.9 GARAGE ET EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT*

Chaque habitation possède au minimum un garage fermé et au moins un stationnement extérieur non couvert.

L'emplacement de parking est indiqué à titre indicatif dans la partie graphique (plans ARCO n° 17-02-01 du 31/05/2018). L'emplacement exact des places de parking sera déterminé dans le cadre de la procédure d'autorisation.

### *2.1.10 DEPENDANCES*

Une dépendance (abris de jardin, serre ou construction similaire ne servant ni à l'habitation, ni à une activité professionnelle), d'une emprise au sol maximale de 12m<sup>2</sup>, peut être admise dans le recul postérieur ou le recul latéral comme indiquée dans la partie graphique pour les lots n°2 et n°3.

En ce qui concerne le lot n°1, l'abri de jardin n'est pas indiqué dans la partie graphique, car au vu de la superficie du terrain, il est tout à fait possible de l'intégrer à différents endroits.

#### *2.1.11 ESPACES VERTS*

Les plantations du domaine privé seront de préférence indigènes.

#### *2.1.13 CONSTRUCTIONS TECHNIQUES*

Etant donné que le volume de rétention est inférieur à 40 m<sup>3</sup> et qu'il s'agit de constructions linéaires, il n'y a pas lieu de prévoir un bassin de rétention.

#### *2.1.14 REMBLAIS ET DEBLAIS*

Dans la mesure du possible, la topographie existante est à préserver.

## 2.2 Règlement du lotissement 'Im Grund'

Les articles du règlement du lotissement 'Im Grund' qui n'ont aucun effet sur le présent projet d'aménagement particulier sont à ignorer.

Tableau des PRESCRIPTIONS relatives aux dimensions des constructions principales

		secteur de MOYENNE DENSITE
Nombre admissible de NIVEAUX	minimum	- -
HAUTEUR admissible	à la corniche au faîtage	8 m - - 14 m
PROFONDEUR DE CONSTRUCTION	maximum	14 m
RECULEMENT	minimum avant latéral 1) 2) postérieur	6 - 9 m continu /min. 3m min 10 m
LARGEUR MAXIMALE construction principales	isolées groupées	25 m 40 m à partir de 30 m un décroche de min 1.50 m
RAPPORT maximal entre la surface bâtie du bâtiment et de la surface d. l. parcelle		0.5
SURFACE BATIE minimale pour maisons d'habitations		70 m <sup>2</sup>

1) 4m à partir d'un chemin piéton

2) cette marge est majorée de 10 cm pour chaque mètre de profondeur excédent dix mètres

REGLEMENT DU LOTISSEMENT  
IM GRUND  
rue de Contern  
et rue Principale

---

A SANDWEILER

Article 1 BUT DU REGLEMENT

Le présent règlement particulier fixe les règles destinées à assurer un aménagement harmonique du lotissement tant au point de vue urbanistique qu'au point de vue architectural.

Article 2 PORTEE DU REGLEMENT

Le présent règlement se rapporte uniquement au lotissement ci-présent où son respect est en rigueur. Tous les points non traités par le présent règlement sont régis par la partie écrite du plan d'aménagement général.  
Il annule les dispositions contraires contenues dans la partie écrite précitée.

Article 3 AFFECTATION

La zone délimitée par le périmètre de lotissement est destinée au secteur d'habitation. Cette zone est réservée aux habitations à caractère unifamilial du genre maisons isolées ou jumelées ou immeubles collectifs ainsi qu'aux édifices et aménagements servant aux besoins propres de ce secteur et ne gênant pas l'habitat.

On distingue

- le secteur à moyenne densité

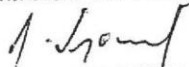
DEFINITION

Les secteurs d'habitation de moyenne densité comprennent les parties du territoire communal réservées aux immeubles collectifs, isolés ou groupés.

Pour les prescriptions voir le tableau ci-dessous

Le présent document fait l'objet  
de ma décision du 5. 11. 92  
référence 9089

Le Ministre de l'Intérieur

  
Jean SPAUTZ

Ministre du Logement et de  
l'Urbanisme

#### Article 4 TOITURES

Toutes les toitures doivent répondre aux exigences statiques qui s'imposent et leur couverture sera en tuiles, cuivre, ardoises naturelles et artificielles ou autres matériaux de couleur identique ou de ton mat. Les couvertures admises devront être en matériaux durs et ininflammable. Les gouttières et descentes verticales seront en zinc ou en cuivre.

#### Article 5 GARAGES - EMBLACEMENT DE STATIONNEMENT

Un emplacement de stationnement pour voitures doit être aménagé sur chaque lot.

Les garages ne comptent pas en tant que places de stationnement.

Toutefois, les emplacements devant les garages peuvent être comptés comme place de stationnement si une voiture peut s'y garer sans gêner l'accès aux autres garages ou places de stationnement.

#### Article 6 CONSTRUCTIONS JUMEELES

Les constructions jumelées devront être réalisées en parfaite coopération entre voisin. Du point de vue architectural les deux constructions devront former une unité harmonieuse. A côté d'une construction existante, le maître de l'ouvrage est censé construire une maison en parfaite coopération avec le(s) bâtiment(s) déjà construit(s). La hauteur de la corniche, la pente de la toiture, le jeu entre les pleins et les vides ainsi que la structure de la façade devront être respectés et former ainsi un ensemble harmonieux.

#### Article 7 FACADES

Tous les revêtements de façade brillants (métaux, verre, plastique) de couleur vive, dont la teinte est trop sombre ou trop claire, qui peuvent nuire au bon aspect du lieu, sont interdits.

L'utilisation du bois ainsi que toute maçonnerie ne sont admises que comme élément de structure de petites dimensions. Les surfaces visibles en bois ou en maçonnerie ne seront en aucun cas supérieures à 25 % (vingt cinq pour-cent) par façade.

Les matériaux et couleurs traditionnels de la région sont recommandés.

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

#### Article 8 CLOTURES

Les clôtures longeant le domaine public seront constituées par des bordures en pierres naturelles un petit murêt, des haies vives ou grillages dont la hauteur ne dépassera 0.50 mètres par rapport au niveau du trottoir.

Les clôtures délimitant les propriétés privées entre elles pourront être constituées par un léger grillage, d'une hauteur maximum de 1,00 m.



#### Article 9 ESPACES VERTS PRIVES

Les reculs entre l'alignement des rues et les bâtiments seront aménagés par les acquéreurs en jardin d'agrément comprenant des pelouses, des arrangements floraux, des arbustes et des arbres.

La partie arrière des parcelles pourra être aménagée en jardin potager aux choix des acquéreurs.

Toute parcelle d'une étendue d'au moins 6 a (six ares) - respectivement de plus de 8 a (huit ares) - devra recevoir et porter en permanences deux arbres - respectivement trois arbres - à haute tige avec feuillage caduc d'une circonférence d'au moins 18 - 22 cm du tronc mesuré à un mètre cinquante à partir des racines.

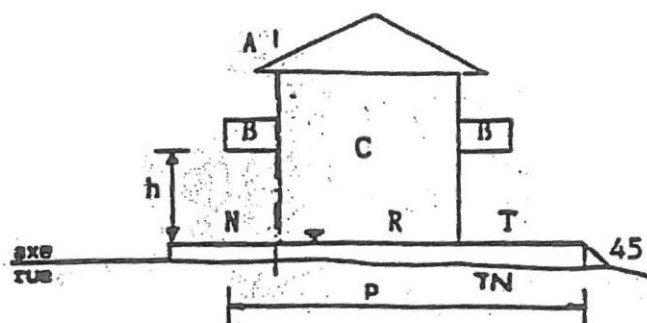
#### Article 10 FRAIS D'INFRASTRUCTURE

Les lotisseurs supportent tous les frais résultant de la présente mise en valeur des terrains, ils céderont gratuitement à la commune tous les terrains formant voiries, trottoirs et aires de verdure, y compris équipements pour être incorporés dans le domaine public.

#### Article 11 TRAVAUX DE DEBLAI ET DE REMBLAI

- a) En général le terrain naturel est à sauvegarder. Tous les travaux de déblai et/ou de remblai peuvent être interdits, s'ils gênent le voisinage ou l'aspect du quartier ou du site, 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 ainsi qu'au terrain naturel même doit être indiquée dans les plans.
- c) En tout état de cause, les terrains contigus devront être protégés par des ouvrages en talus ou de soutènement à ériger sur le terrain de l'exécutant des travaux de déblai ou de remblai.
- d) Les matériaux utilisés pour les travaux de remblai de terrains, tel que décombres, sable, graviers ou terreau, ne peuvent contenir des matières nuisibles à la santé ou au bien être.

## AJOUTE : PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS



- C= construction
- B= avant-toit, balcon, enseigne, etc...
- A= alignement de façade
- N= niveau trottoir
- h= minimum 3 (trois) mètres
- P= profondeur de la construction
- T= terrasse max. 1,0 (un) mètre
- TN= terrain naturel
- R= remblai de 45°

- e) La profondeur des terrasses sur remblai, de max 1 m (un mètre) par rapport au terrain naturel, est limitée par la profondeur maximale admissible pour les constructions. Le remblai de terre aura au maximum un tour de 45° autour de la terrasse.
- f) Les remblais ne pourront dépasser le terrain naturel que d'un mètre.

### Article 12: IMPLANTATION

L'implantation graphique des constructions sur le plan ne représente pas les exécutions effectives, mais ne sont introduites qu'à titre indicatif.

Toutefois, l'aménagement des parcelles prévues ne pourra être révisé ou modifié que sous le respect des dispositions législatives de la loi du 12 juin 1937.

Les verdures et places publiques sont à aménager comme prévues au plan.

Le reculement des constructions ne pourra être supérieur à dix mètres à partir du bord extérieur du trottoir.

Ainsi décidé en séance, date qu'en tête.

Pour extrait conforme  
Sandweiler, le

- 6 OCT. 1992

Le Bourgmestre, Le Secrétaire,

### 2.3 *Partie graphique*

Plan ARCO – Architecture Company n° 17-02-01 du 31/05/2018