

COMMUNE DE SANDWEILER

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

**Partie écrite
et
règlement sur les bâtisses**

septembre 1995

Vote définitif du conseil communal

du 12 mai 2005

**Approbation définitive du Ministre de l'Intérieur et de
l'Aménagement du Territoire en date du**

4 août 2006

***Modifications des articles 5.1, 6.1 et 7.1
février 2018***

**ZEYEN +
BAUMANN**

Bureau d'Etudes en
Aménagement du Territoire
et Urbanisme

7-9, rue de Steinsel
L-7254 Bereldange
Tél 33 02 04 / 33 01 13
Fax 33 28 86
E-Mail : zeybau@pt.lu

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

Chapitre II.1 Les zones situées à l'intérieur du périmètre d'agglomération

article 4 Les zones d'habitation

article 4.1 Règles applicables à toutes les zones d'habitation

a) Fonds constructibles

Seuls peuvent recevoir des constructions les fonds, situés à l'intérieur du périmètre d'agglomération, ayant un accès à la voirie publique et aux réseaux de distribution d'eau et au réseau de canalisation par gravité naturelle. Pour l'évacuation des eaux provenant du réseau de drainage ou de la nappe phréatique des pompes peuvent être utilisées.

Les parcelles devront avoir des dimensions telles qu'il soit possible d'y construire un bâtiment sur une base d'au moins 7 mètres de largeur et d'au moins 10 mètres de profondeur, tout en respectant les marges de reculement respectives.

- b) Toute construction, reconstruction ou transformation faisant partie d'un pâé de maisons existant ou projeté doivent respecter le gabarit et l'alignement caractéristique des constructions existantes d'origine.

c) Constructions en deuxième position

Sur l'ensemble du territoire communal, les constructions principales en deuxième position par rapport à la même voirie de desserte sont interdites, sauf dans les zones artisanales, commerciales et industrielles.

d) Constructions jumelées ou en bande

Une nouvelle construction accolée pourra dépasser la profondeur de la construction existante attenante de 3 mètres au maximum. La hauteur de la corniche et au faîte, la pente de la toiture, le jeu entre les pleins et les vides ainsi que la structure de façade devront respecter ceux de la construction existante.

e) Immeubles à plusieurs logements

Les immeubles à plusieurs logements, c'est à dire les constructions à plus de deux logements doivent respecter les prescriptions suivantes:

- un recul latéral minimal est de 4 mètres ou contigu, et le recul postérieur minimal est de 10 mètres;
- , un changement dans la structure de la façade principale à partir de 15 mètres;
- dans le recul latéral un accès aux garages est permis sous condition qu'une bande d'au moins 3 mètres, sur toute la longueur de la parcelle entre l'accès et la limite de la parcelle, est aménagée en rideau de verdure;
- une résidence comprendra au maximum 10 unités. Le nombre des studios, ayant au moins 35 m² de surface nette habitable, ne pourra dépasser 1/3 de la totalité des logements dans un immeuble.

f) **sous-sols**

Les sous-sols enterrés sont utilisés pour les stationnements, débarras, caves et similaire sur 1 niveau au maximum.

g) Le tableau récapitulatif (article 14 page 25) regroupe les prescriptions dimensionnelles des différentes zones.

article 4.2 Subdivision des zones d'habitation

Les zones d'habitation sont subdivisées en secteurs différenciés selon leurs caractéristiques spécifiques, la densité y admissible et le mode de leur mise en valeur.

On distingue les secteurs suivants:

- le secteur du centre et les secteurs sauvegardés
- les secteurs d'habitation de moyenne densité
- les secteurs d'habitation de faible densité
- les secteurs soumis à un plan d'aménagement particulier
- les secteurs d'aménagement différé.

article 6 Secteur de moyenne densité

article 6.1 Définition

~~Les secteurs d'habitation de moyenne densité comprennent les parties du territoire communal réservées aux maisons à caractère unifamilial avec au maximum 2 logements, constructions isolées, groupées, ou aux immeubles à plusieurs logements avec un maximum de 10 unités. Y sont autorisés des édifices et aménagements réservés aux services et commerces de proximité d'une superficie nette de plancher de 150 mètres carrés au maximum ne gênent pas l'habitat.~~

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 intégré¹ 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-familiale² 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 6.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale de la corniche principale est de 7 mètres.

La hauteur maximale du faîtage est de 12 mètres.

Les combles pourront être utilisés pour l'habitat sur 80 % de la surface de l'étage inférieur sur 1 niveau.

Les indications des hauteurs sont valables pour toutes les façades.

¹ On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal

² On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement

article 7 Secteur de faible densité

article 7.1 Définition

~~Les secteurs d'habitation de faible densité comprennent les parties du territoire communal réservées aux maisons à caractère unifamilial avec au maximum 2 logements, constructions isolées, groupées, ou aux immeubles à plusieurs logements avec un maximum de 4 unités et aux édifices et aménagements servant aux besoins propres de ce secteur pour autant que ces activités ne gênent pas l'habitat~~

Les secteurs d'habitation de faible densité comprennent les parties du territoire communal favorisant des maisons à caractère unifamilial avec au maximum une unité de logement. Un seul logement intégré¹ 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-familiale² ou plurifamiliale avec au maximum 4 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 60% des unités de logement sont des immeubles de type maison à caractère unifamilial. Les immeubles sont isolés, jumelés, en bande, bi-familiaux ou plurifamiliaux.

Les établissements d'intérêt général et les activités liées à l'exercice d'une profession libérale, sur une surface de 30,00 mètres carrés maximum peuvent être autorisés.

article 7.2 Hauteurs des constructions

La hauteur maximale de la corniche est de 6,0 mètres.

La hauteur maximale du faîtage est de 10,0 mètres.

Les combles pourront être utilisés de façon permanente pour l'habitat sur 80 % de la surface de l'étage inférieur et sur 1 niveau.

Les indications des hauteurs sont valables pour toutes les façades.

article 7.3 Largeur des constructions

Pour les maisons isolées, la largeur minimale est de 9 mètres.

Pour les maisons jumelées, la largeur minimale est de 7 mètres.

¹ On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal

² On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement

