

reglement d'application
de la loi SOLTGEN

Cité résidentielle

" OP SOLTGEN "

à

Schifflange

N° 6893

Vu et approuvé
Luxembourg, le 2.7.82
Le Ministre de l'Intérieur.

réalisation

J. Spautz

et

Jean SPAUTZ

coordination :

Oswaldo Costantini

de

Schifflange

Vu et approuvé provisoirement
par le conseil communal.
Schifflange, le 4 juin 1981.

Vu et approuvé définitivement
par le conseil communal.
Schifflange, le 22 juillet 1981.

Le Conseil Communal,

Le conseil communal,

[Handwritten signatures]
Evanaguel
Jean
Evanaguel

[Handwritten signatures]

Plan d'aménagement particulier pour 89 maisons unifamiliales

Description: La Cité "OP SOLTGEN" est située à SCHIFFLANGE entre le Bergemerwé et la voie ferrée LUXEMBOURG-ESCH/ALZETTE. Elle ~~est prévue dans~~ prévoit l'urbanisation de 89 places à bâtir dont la surface par place varie de 8 à 10 ares. Une route principale de 7 m de largeur bordée de surfaces vertes donne accès aux différents quartiers. Toutes les conduites d'utilité publique sont posées dans les surfaces vertes et trottoirs. Tout le quartier d'une superficie de 11,5 ha contient des surfaces gazonnées et boisées de plus ou moins 2 ha.

REGLEMENT

A. GENERALITES

Art. 1 Implantation des constructions

Le plan d'aménagement particulier ne prévoit que des maisons isolées, avec jardin d'agrément. Les maisons isolées seront implantées à l'intérieur d'une bande de 25 m de profondeur, parallèle à l'alignement des trottoirs et distantes, en principe, de 6 à 10 m de ce dernier. Le rapport maximal entre la surface bâtie et la surface totale de la parcelle est de 1/3. La surface bâtie ne peut être inférieure à 100 m² et ne peut pas dépasser 325 m². Au delà de la bande de 25 m, aucune construction ne sera admise, sauf celle de garages jumelés à usage exclusif des habitants de la propriété, d'une hauteur inférieure à trois mètres au-dessus du sol naturel, implantés au fond des parcelles sans respecter aucun recul sur les limites.

Art. 2 Formes et dimensions des parcelles

Les parcelles devront avoir une forme régulière et des dimensions telles qu'il soit possible, en dehors des reculs sur les limites imposées, d'y construire un bâtiment sur une base rectangulaire et en forme de L d'au moins dix mètres de largeur et d'au moins dix mètres de profondeur.

Art. 3 Hauteur des constructions

Les maisons ne pourront comporter plus de deux niveaux pleins, destinés entièrement ou partiellement à l'habitation. La hauteur de la corniche ne peut être supérieure à cinq mètres et demi par rapport au niveau de la route adjacente.

Art. 4 Les superstructures

À l'exception des souches de cheminées et de ventilations, toutes les superstructures des constructions, notamment des toitures, seront exécutées, soit en oeil de boeuf, soit en type mansardé couvert avec des tuiles de toiture ou bien devront se trouver à l'intérieur du gabarit établi à 45° sur la ligne de rive, d'une corniche fictive ou effective, formant saillie de 0,70 m.

Art. 5 Les marges de reculement

- a) Le recul des constructions sur la limite postérieure sera égal à 10 m au moins.
- b) Les constructions auront un recul sur la limite latérale d'au moins de 3,5 m.

Art. 6 Garages

Il doit être prévu un garage par habitation, compris dans le volume de la construction, soit au niveau d'entrée, soit au sous-sol. Il doit être prévu également un emplacement pour voiture-visiteur à l'intérieur de la parcelle de préférence devant l'entrée du garage.

Art. 7 Les saillies sur les alignements de façade

Les corniches principales et les auvents pourront avoir une saillie de 0,70 m sur l'alignement de la façade. Les saillies des auvents pourront dépasser cette dimension à condition que leur surface n'en soit pas augmentée et que leur recul sur la limite latérale soit au moins égal à la valeur de leur saillie, sauf convention entre voisins.

Art. 8 Clôture

Les lots peuvent être clôturés sur tous les côtés, soit par des haies vives, soit par des murs en pierres naturelles ou en briques soigneusement jointoyées. La hauteur des haies ne pourra excéder 1,20 m pour les parties situées derrière la construction; pour les espaces libres entre les alignements de façade et la voie desservante la hauteur des haies ne pourra excéder 0,80 m. La hauteur des murs en pierres naturelles ou artificielles ne pourra excéder 0,60 m. Les espaces libres entre les alignements des façades postérieures et les limites postérieures des terrains peuvent également être clôturés en bois naturel d'une hauteur maximum de 1,20 m prononçant l'horizontale.

Art. 9 Aménagement extérieur

Les surfaces non-bâties de chaque lot, avant tout, les espaces libres entre les alignements de façade et les alignements de la voie desservante, doivent être aménagées en jardin d'agrément composé de pelouses, de plantations d'arbustes librement disposés, ainsi que d'aménagements floraux. Les autres parties de chaque lot, donnant sur le côté postérieur, pourront être aménagées en jardin de culture potagère. L'aménagement des jardins ainsi que les plantations à y faire, se feront au plus tard par les propriétaires respectifs, au courant du premier printemps ou au premier automne qui suivra la prise en possession de l'immeuble terminé. Toute érection de pavillon d'agrément, de cabane, de baraque ou de cabine dans le jardin ou dans le fond des parcelles est strictement défendue.

Art. 10 Chemin d'accès

Les chemins d'accès aux maisons, aux garages, dans les jardins d'agrément seront, soit en dalles de béton avec surface en gravier de Moselle lavé, soit en pavés décoratifs de béton et soit en dallages tout venant de pierres naturelles cuites. Les chemins en béton simple, en dalles de trottoirs etc, seront interdits. Les surfaces des chemins d'accès seront à limiter au stricte minimum.

Art. 11 Dispositions spéciales

Les maisons ne pourront servir qu'au seul besoin d'habitation. L'établissement ou l'exploitation d'une industrie, d'un commerce ou d'un artisanat ne sera pas toléré, à l'exception des terrains destinés à cet usage suivant le plan d'aménagement particulier. Aucun élevage d'animaux domestiques, à l'exception de chiens et chats, ne sera permis. L'érection de construction dans les jardins déparant l'ensemble de la Cité "OF SOLTGEN", comme des clapiers et des poullailliers est interdite. Les constructions doivent être intégrées dans le terrain naturel de façon à ne pas changer le site.

B. PARTICULARITES

Art. 1 Construction portante

Elle peut être en béton armé, briques apparentes et blocs de béton, de pouce ou similaire.

Art. 2 Façades

Les façades peuvent être soit en béton vu ou avec surface lavée resp. bouchardée, soit en briques apparentes ou bien en enduit de façade de ton très clair comme le blanc et le gris clair (chromolith ou analogue).

Art. 3 Toitures

Le Bourgmestre peut fixer les conditions d'aménagement, orientation et pente des toitures et la couverture de celles-ci, notamment pour tenir compte du caractère architectural des constructions voisines. Toutes les toitures doivent répondre aux exigences statiques qui s'imposent et être couvertes de façon à empêcher la propagation du feu. Les verrières et les lanternaux doivent être munis de dispositifs de sécurité. Toutes les toitures doivent être équipées de dispositifs de sécurité nécessaires pour les travaux de réparation et d'entretien.

Art. 4 Choix des matériaux

Les matériaux prédominants à employer, afin de donner une cohérence architecturale à l'ensemble, soit:

- a) pierres naturelles ou briques apparentes en béton vu ou béton avec surface lavée resp. bouchardée, pour les socles des maisons et les murs de soutènement
- b) pour les façades, voir art. 2 du présent cahier des charges
- c) le bois naturel ou peint: chassis de fenêtres et de portes extérieures et balustrades de balcon
- d) ardoise ou ardoise artificielle et tuiles: toutes les toitures
- e) les volets seront: ou bien à la française à battants en bois naturel ou peints (ou bien en harmonie avec la façade) ou bien en plastique de ton claire (en harmonie avec la façade) mécaniques ou à enrouleurs

Art. 5 Dispositions spéciales

Le présent règlement (cahier des charges) fera partie intégrante de l'acte notarié et en cas de revente du terrain, il restera entièrement valable.