

Le présent document fait l'objet  
de ma déclaration du 25/6/98  
référence M256

Le Ministre de l'Intérieur

*Michel Wolter*  
Michel WOLTER

Lotissement "Auf dem Tawioun"

Cents-Fetschenhof

**REGLEMENT PARTICULIER**

**Partie écrite**

Appartient à la délibération  
du conseil communal du 8 DEC. 1997

~~1 MAI 1998~~ No. 820/5/93



Code : 92/398  
GF/nm

2 - NOV. 1997

## ARTICLE 1 - BUT DU REGLEMENT

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

## ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT

Les dispositions des parties écrite et graphique du présent plan d'aménagement particulier, dans la mesure où elles dérogent à celles inscrites au plan général et au règlement sur les bâtisses, priment et remplacent ces dernières qui restent cependant d'application pour tout ce qui n'est pas spécialement prévu au présent règlement.

## ARTICLE 3 - AFFECTATION

La zone délimitée par le périmètre du plan d'aménagement particulier fait partie de la zone d'habitation 1 (H1) comprenant les parties du territoire de la commune réservées aux maisons d'habitations unifamiliales isolées ou jumelées, de faible hauteur, entourées de verdure.

## ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Les constructions principales seront implantées à l'intérieur des quadrilatères fixés par le plan de lotissement. Ce plan fixe également le nombre de m<sup>2</sup> (mètres carrés) exploitables au maximum par parcelle. Les caractéristiques principales des constructions seront les suivantes :

- recul antérieur suivant alignement fixé dans la partie graphique, mais au moins : 6,00 m
- recul postérieur : 12,00 m au moins
- recul latéral : 5,00 m au moins
- profondeur maximale des constructions : 20,00 m

Pour les constructions secondaires-constructions dans le passage latéral (garage individuel), voir les dispositions du règlement des bâtisses de la Ville de Luxembourg (zone d'habitation H1).



## ARTICLE 5 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions principales mesurée à partir du niveau de l'axe de la voie desservante ne doit pas excéder :

- 5,00 m à la corniche
- 9,00 m au faîtage

Le nombre de niveaux est fixé à 1,8.

En combinaison avec les toitures plates ou toitures terrasses les 80 % du premier étage pourront avoir une hauteur de corniche jusqu'à 6,50 mètres.

## ARTICLE 6 - LES SAILLIES

La corniche peut faire saillie de 0,50 mètres et les auvents et porches de 0,70 m sur l'alignement de façade. La saillie des balcons ne pourra pas dépasser 1,50 m; les avant-corps ne pourront pas dépasser une saillie de 1,00 mètre; ils ne pourront couvrir qu'un tiers de la surface de la façade.

## ARTICLE 7 - TOITURE

Les toitures plates, les toitures terrasses, les toitures en courbe (arrondies) et les toitures à un ou à plusieurs versants seront autorisées.

Toutes les toitures doivent répondre aux exigences statiques qui s'imposent et leur couverture sera en cuivre, cuivre vert, zinc, zinc prépatiné, ardoises naturelles et artificielles ou autres matériaux utilisés traditionnellement dans la région. La pose de tuiles de toutes sortes est interdite.

Les gouttières et descentes verticales seront en zinc ou en cuivre.

La construction de souches de cheminées hors toiture en blocs de béton sans application d'un enduit de façade ou sans revêtement identique à la couverture de la toiture est interdite. La construction de souches de cheminées hors toiture en brique de laitier, en acier inoxydable ainsi qu'une cheminée apparente en inox sera autorisée.

Les toitures équipées de châssis rampants et/ou de capteurs solaires seront autorisées.

Les lucarnes doivent être placées à l'aplomb du parement extérieur du mur de façade et à un mètre minimum de recul sur les limites latérales, les arêtes et les noues d'une toiture surélevée. La largeur additionnée des lucarnes ne peut dépasser les deux tiers de la longueur de la façade respective (pour une façade composée de différents corps, la projection de façade comptera pour le calcul de la longueur des lucarnes).



## ARTICLE 8 - CONSTRUCTION - FACADE

L'aspect des matériaux utilisés pour les revêtements des façades sera proche de celui des matériaux traditionnels utilisés dans la région, tels que pierres naturelles et enduits.

Tous les revêtements de façade brillants qui peuvent nuire au bon aspect du lieu (plastique, métaux, verre), sont interdits.

Les couleurs de façade devront être en harmonie avec celles des façades des immeubles voisins.

L'utilisation du bois et des briques apparentes pour les façades n'est admise que comme élément de structure de petites dimensions. Les surfaces visibles en bois ou/et en briques apparentes ne seront en aucun cas supérieures à 25 % par façade.

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

## ARTICLE 9 - TRAVAUX DE DEBLAI ET DE REMBLAI

Les remblayages et nivellements artificiels au-delà du niveau de la voie desservante sont interdits.

Tous les travaux de déblai et/ou remblai seront autorisés, s'ils ne gênent pas le voisinage ou l'aspect du quartier ou du site, n'entravent pas la sécurité de la circulation, ne modifient pas l'aspect du site, le niveau de la nappe phréatique ou l'écoulement des eaux de surface.

Toute modification apportée au niveau du terrain (max. jusqu'à 1 m) doit être indiquée dans les plans.

## ARTICLE 10 - ESPACES LIBRES DE PARCELLES

A l'exception des accès/rampes de garages, des perrons et des chemins d'accès ainsi que des places de stationnement et de terrasses, les espaces libres des parcelles doivent être aménagés en jardins d'agrément, les parties en dur ne pouvant dépasser 50% (cinquante pour cent) de la surface totale du terrain.

L'aménagement de potagers est autorisé.

Les plantes pour les jardins d'agrément seront indigènes. Les plantes exotiques (thuyas, etc.) seront interdites. La plantation d'arbres indigènes à feuilles caduques à hautes tiges sera souhaitée. Les conifères ne peuvent constituer que max. 20 % des plantations d'arbres.



## ARTICLE 11 - GARAGES - DEPENDANCES - EMBLEMES DE STATIONNEMENT

A l'intérieur de chaque parcelle, mais en dehors de la construction, une place de stationnement pour une voiture privée doit être aménagée. En outre chaque maison devra être dotée d'au moins un garage.

Pour les constructions (garage individuel), voir les dispositions du règlement des bâtisses de la Ville de Luxembourg (zone d'habitation H1).

Les accès aux garages et plans de stationnement doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique et les cheminements piétonniers.

Les pentes de ces accès ne peuvent être supérieures à 15 %, mesurées à partir de la limite de propriété jusqu'à l'entrée du garage.

## ARTICLE 12 - GENERALITES

Toutes constructions dans le lotissement doivent faire l'objet d'une demande de permission de bâtir. De même les raccordements individuels des futures constructions aux différents réseaux doivent faire l'objet d'une demande spécifique ! Les demandes y relatives sont à solliciter auprès de la Ville de Luxembourg respectivement auprès de la société distributaire. Toutes taxes relatives à ces permissions seront à charge du constructeur.

Aucune permission de bâtir ne sera accordée avant réception définitive des travaux d'infrastructure.

Si un acquéreur ne procède pas endéans 1 an à compter du jour de l'acquisition du terrain à la construction de sa maison, il s'engage à entretenir sa parcelle en bon état.

Les piscines non couvertes sont autorisées sur les parcelles 7 à 16. Les reculs sur les limites de propriété devront être partout d'au moins 5,00 m.

Le propriétaire garde son libre choix de l'architecture, de l'entreprise et de tout autre corps de métier pour la réalisation de son ouvrage. Toutefois une unité de point de vue architecture pour les maisons jumelées devra être garantie.

