

# LOTISSEMENT CROIX ST PIERRE A RODANGE

## REGLEMENT PARTICULIER

### PARTIE ECRITE

no 9550

Le présent plan fait l'objet d'un avis favorable, sous réserve des observations énoncées dans la déclaration annexée.

Luxembourg, le 19.2.93

La commission d'aménagement,

*LB*  
*Montigny*  
*Guillaume*  
*Früh*  
*Stolz*

Luxembourg, le 09.02.1993

GF/cr

code : 91/120-I2

**schroeder & associés - ingénieurs - conseils - luxembourg**

## **Règlement particulier du lotissement Croix St Pierre à Rodange**

### **Article 1 - But du règlement**

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 - Portée du règlement**

Le présent règlement se rapporte uniquement au lotissement ci-présent où son respect est de rigueur. Tous les points non traités par le présent règlement sont régis par la partie écrite du plan d'aménagement général (règlement sur les bâtisses).

### **Article 3 - Affectation**

La zone délimitée par le périmètre de lotissement est destinée à l'habitation en maisons à caractère unifamilial du genre maisons isolées, jumelées ou groupées (parcelles n° 11, 12, 13, 14).

### **Article 4 - Infrastructure existante**

Les propriétaires de terrains à bâtir dans le lotissement "Croix St Pierre" disposent d'une infrastructure complète comprenant:

- . la voirie publique;
- . le réseau de distribution d'eau;
- . le réseau de canalisation (eaux mixtes);
- . les réseaux B.T., P.T. et antenne collective enterrés;
- . les raccords particuliers aux réseaux de canalisation et de distribution d'eau jusqu'à la limite des terrains;
- . le réseau de distribution de gaz.

#### **Article 5 - Abornement des parcelles**

L'abornement des parcelles sera fait par le géomètre de l'Administration du Cadastre et de la Topographie sur base des données fournies par le plan de lotissement.

#### **Article 6 - Surfaces des constructions**

La surface bâtie est mesurée sur le plan du niveau de la plus grande surface, sans tenir compte des seuils, des perrons, des balcons, des jardins d'hiver dont les dimensions restent inférieures à 3,00 m en profondeur et 4,00 m en longueur.

La surface construite ne sera pas inférieure à 70 m<sup>2</sup>.

Le rapport maximal entre la surface bâtie et la surface totale de la parcelle ne dépassera pas 30%.

#### **Article 7 - Périmètres d'implantation, alignement et reculs**

Toutes les maisons doivent être construites à l'intérieur des périmètres d'implantation définis au plan de lotissement (plan no 91/120-I01 échelle 1:500). Les avant-toits et balcons peuvent dépasser l'alignement sur rue des constructions.

Le plan de lotissement indique le recul des constructions par rapport aux limites de parcelle.



Les reculs sur limite sont les suivants:

- . recul avant entre façade et domaine public : minimum 6,00 m; ce recul peut être augmenté par le particulier sans que la façade arrière ne puisse dépasser la bande de 21,00 m définie dans le plan de lotissement;
- . les reculs latéraux sont de 3,00 m minimum; pour les parcelles de coin; cette mesure est portée à 6,00 m du côté adjacent à la rue;
- . l'écart du point le plus rapproché de la construction sur la limite postérieure est égal ou supérieur à 10,00 m.

La profondeur des constructions doit être conforme à la partie graphique, la profondeur maximale admissible était de 15,00 m.

Les surfaces consolidées aménagées sur les terrains et servant de terrasse devront être éloignées d'au moins 1,90 m des limites de propriété. Indépendamment de la présence d'alignements ou de distances à observer par rapport aux axes de routes:

- . les balcons ne pourront dépasser une saillie de 1,10 m dans les façades latérales;
- . les corps avancés ne pourront pas dépasser une saillie de 1,00 m et ne pourront couvrir qu'un tiers de la façade.

a) **Les angles de rue**

Pour les constructions érigées aux angles de rue, des pans coupés, des angles arrondis et des retraits sur les alignements pourront être posés dans l'intérêt de la sécurité de la circulation, sans droit à indemnité.

b) **Aménagement des marges de reculement**

Les marges de reculement imposées, antérieure et latérale, devront être aménagées sous forme d'espace vert, à l'exception des chemins d'accès nécessaires qui devront être exécutés en dur.

Dans l'intérêt de la sécurité de la circulation, aux abords des angles de rue, les accès pour véhicules seront interdits et les plantations devront garantir une bonne visibilité.

**Article 8 - Niveaux et hauteurs des constructions**

Seront considérés comme niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau de la voie desservante et la ligne située à l'intersection du plan du toit et du plan de la façade donnant sur rue et ayant une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 m.

Les hauteurs minimales sous plafond seront de:

- . 2,20 m pour la cave
- . 2,50 m pour le rez-de-chaussée
- . 2,50 m pour les chambres aménagées dans les combles et
- . 1,80 m au minimum

Le nombre de niveaux pleins est fixé à deux pour la zone I et à un pour la zone II

Les combles peuvent être aménagés à raison de 80% par rapport au dernier niveau plein.

**Définition des zones (voir plan de situation)**

Zone II : parcelles n° 15/16/17/10/36-45 inclus

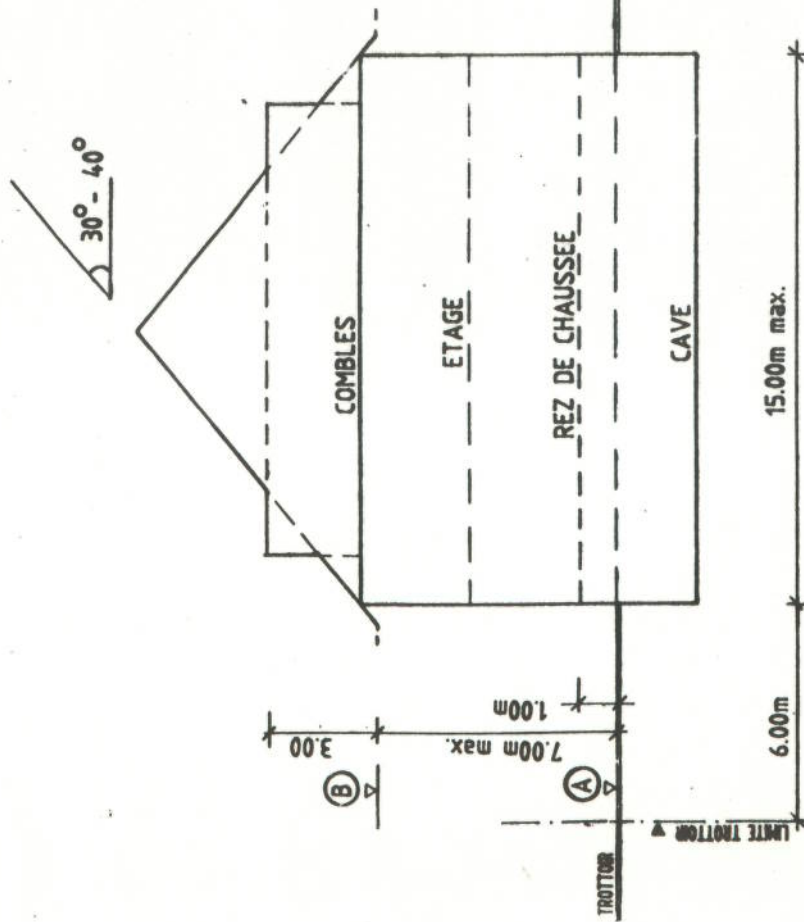
Zone I : parcelles n° 1-14 inclus; 18-35 inclus

La hauteur à la corniche doit se situer entre 6,00 et 7,00 m pour la zone I et doit être au maximum de 5,00 m pour la zone II, par rapport à l'axe de la rue au milieu de la façade et ceci sur au moins 2/3 de la longueur de la façade (voir croquis page suivante).

Le niveau du rez-de-chaussée correspond au niveau de la rue à la cote moyenne du terrain naturel ou dépasse cette cote de 1,00 m au maximum.

## ZONE I

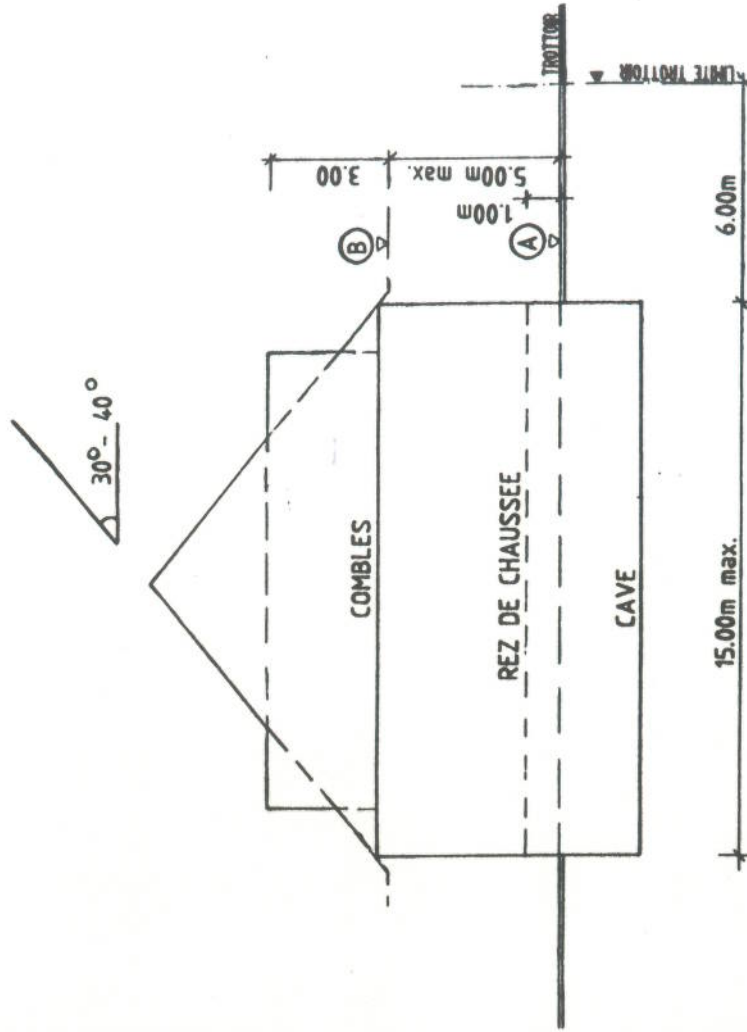
LA HAUTEUR A LA CORNICHE DOIT SE SITUER ENTRE 6.00m ET 7.00m POUR LA ZONE I PAR RAPPORT A L'AXE DE LA RUE AU MILIEU DE LA FACADE ET CECI SUR AU MOINS 2/3 DE LA LONGUEUR DE LA FACADE



- (A) NIVEAU RUE=NIVEAU REZ DE CHAUSSEE  
VARIANTE  
NIVEAU RUE = NIVEAU REZ DE CHAUSSEE + 1.00m
- (B) NIVEAU CORNICHE

## ZONE II

LA HAUTEUR A LA CORNICHE DOIT SE SITUER AU MAXIMUM DE 5.00m POUR LA ZONE II PAR RAPPORT A L'AXE DE LA RUE AU MILIEU DE LA FACADE ET CECI SUR AU MOINS 2/3 DE LA LONGUEUR DE LA FACADE



- (A) NIVEAU RUE=NIVEAU REZ DE CHAUSSEE  
VARIANTE  
NIVEAU RUE = NIVEAU REZ DE CHAUSSEE + 1.00m
- (B) NIVEAU CORNICHE



## **Article 9 - Toitures**

Les éléments saillants de la toiture doivent s'inscrire dans le gabarit défini ci-après.

- . Les faîtes doivent être parallèles à l'axe de la rue;
- . la pente des versants doit se situer entre 30° et 40°;
- . matériaux: tuiles foncées, ardoises naturelles ou artificielles;
- . les lucarnes et pignons doivent se situer à 1,00 m de recul sur les limites latérales, les arêtes et les noues de la toiture;
- . la largeur de chaque lucarne ne peut excéder 1,50 m; la largeur du pignon ou la largeur additionnée des lucarnes ne peut dépasser la moitié de la longueur de façade;
- . le toit à la mansarde doit s'inscrire dans le gabarit théorique défini ci-dessus.

## **Article 10 - Garages et places de stationnement**

- . Un emplacement pour le stationnement d'une voiture doit être aménagé par lot.
- . La construction d'un garage juxtaposé est autorisée dans le passage latéral d'un côté uniquement, tout en respectant un recul minimal de 1,90 m par rapport à la limite latérale.  
L'annexe du garage doit former une entité architecturale avec la maison adjacente.
- . Les dimensions au sol du garage ne peuvent en aucun cas dépasser 6,00 m en profondeur, 3,00 m en largeur et 3,50 m en hauteur. L'emplacement du garage ne devra pas dépasser la bande de construction de 21,00 m.



#### **Article 11 - Clôtures, murets, plantations**

Tous les murs, haies et clôtures implantés en limite de propriété, ainsi que leurs teintes et les matériaux utilisés pour leur construction doivent être préalablement autorisés par Monsieur le Bourgmestre. Le Bourgmestre peut imposer en bordure des voies publiques, l'implantation et les dimensions de cet aménagement.

La hauteur des murets sur l'alignement latéral ne peut dépasser 0,50 m.

#### **Article 12**

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 voirie, trottoirs et aires de verdure, y compris équipements pour être incorporés dans le domaine public.

#### **Article 13**

Les stipulations et prescriptions du règlement ci-présent sont à respecter et à observer en tous points.

#### **Article 14**

L'autorisation de bâtir pourra être accordée dès achèvement des revêtements provisoires des chaussées et du trottoir.

#### **Article 15**

Les conditions sub. 1 - 14 sont à insérer dans tous les actes translatifs des lois usées.