

Le présent document fait l'objet  
de ma décision du 3.6.03  
référence 11852-51

Le Ministre de l'Intérieur

Michel WOLTER

Réf. : N° 11858 ISAC

Le présent document fait partie de l'avis  
de la Commission d'Aménagement, émis  
dans sa séance du 12 AVRIL 2002

## LOTISSEMENT « Beim Haupterskreuz »

Règlement particulier  
relatif  
au plan d'aménagement particulier à Weiler-la-Tour (Section C)  
Commune de Weiler-la-Tour  
Lieu-dit : « Beim Haupterskreuz »

### ARTICLE 1 : But du règlement

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 : Généralités

Tout ce qui n'est pas prévu dans les présentes conditions sera réglé d'après les dispositions d'urbanisme du plan d'aménagement de la commune de Weiler-la-Tour et dans le respect des lois y afférentes.

### ARTICLE 3 : Définitions :

Le projet d'aménagement particulier comprend 105 terrains bâtir :

- 37 maisons isolées
- 36 maisons jumelées
- 32 maisons en bande

Le projet sera réalisé en deux phases définies par le plan de lotissement no 00-29-02f.

La deuxième phase pourra être entamée au plus tôt trois ans après l'obtention de l'autorisation de lotissement du Ministère de l'Intérieur et lorsque les constructions seront entamées sur 80% des parcelles. Le Bourgmestre pourra déroger à ces conditions.

### ARTICLE 4 : Implantation

Les maisons et les garages des maisons sont à implanter d'après les gabarits du présent plan de lotissement no 00-29-02f. Les niveaux des rez-de-chaussée, et des garages indiqués sur ce plan sont à respecter à  $\pm 25$  cm.

Les niveaux des autres volumes secondaires sont à  $\pm 35$  cm identiques à ceux de leur volume attenant.

Les balcons en saillie ne sont pas autorisés.

Les auvents ou porches pourront faire saillie de 0,70 mètres sur l'alignement de façade.

Les maisons ne serviront qu'à l'habitation ou aux activités compatibles avec l'habitation.

## **ARTICLE 5 : Volume des constructions**

L'emprise au sol maximale des futures constructions est définie par le plan de lotissement no 00-29-02f. Il ne pourra pas être dérogé aux dimensions des gabarits y inscrits. Aucune marge de reculement n'est à respecter en dehors des marges inscrites sur le plan de lotissement.

Toutes les hauteurs indiquées sont mesurées par rapport aux niveaux absolus imposés pour chaque volume dans le plan 00-29-02f ; niveau du rez-de-chaussée du volume principal, respectivement niveau du garage.

### **5.1 Volumes principaux**

**Tous les volumes principaux sont à 2 niveaux**

-Pour les maisons isolées et jumelées :

Les volumes et hauteurs des constructions principales s'inscriront dans les gabarits indiqués sur les coupes AA du plan de lotissement no 00-29-02f et pour les parcelles no 64, 65, 66, 70, 71, 77 et 78 dans les gabarits indiqués sur les coupes BB du plan de lotissement no 00-29-02f.

Toutes les toitures des volumes principaux auront au moins deux versants dont la pente est comprise entre 30 degrés et 45 degrés. Les saillies des corniches effectives seront inférieures ou égales à 20 cm gouttière comprise par rapport au gabarit maximal autorisé. Les saillies latérales sur les murs-pignons sont interdites.

La hauteur du faîte est limitée à 10 mètres.

La direction du faîte est imposée par le plan de lotissement.

Leur couverture sera réalisée en ardoises de teinte gris foncé, soit naturelles ou artificielles, en tuiles gris foncé non brillantes, respectivement en zinc. Tout autre matériau n'est pas admis. L'installation de capteurs solaires sur les toitures est autorisée.

-Pour les maisons en bande

Les maisons en bande présenteront entre elles la même hauteur de corniche, la même hauteur de faîte, les mêmes pentes de toitures et les mêmes types de revêtements de façade. Toutes les toitures des volumes principaux auront un versant dont la pente est comprise entre 0 degrés et 15 degrés. Les saillies des corniches effectives seront inférieures ou égales à 20 cm par rapport au gabarit autorisé.

Leur couverture sera réalisée en zinc ou être du type toiture plate. Tout autre matériau n'est pas admis.

## **5.2 Volumes secondaires**

Tous les volumes secondaires sont à 1 niveau.

Les volumes secondaires construits sans recul par rapport aux limites sont sans caves.

-Garages

La hauteur totale sera inférieure ou égale à la hauteur de corniche du volume principal respectif.

La pente des voies d'accès ne pourra dépasser 5 %.

Dans tous les cas, un emplacement et un garage pour voiture par logement sont suffisants. Le chemin d'accès au garage peut être considéré comme emplacement.

Toutes les toitures des garages seront soit à un versant d'une pente comprise entre 15 degrés et 20 degrés ; soit à deux versants dont la pente est comprise entre 30 degrés et 45 degrés. La construction qui sera érigée en deuxième lieu devra s'adapter à la hauteur et à la pente de la première construction ; la date de l'autorisation de bâtir déterminera quelle est la première construction.

Leur couverture sera réalisée en ardoises de teinte gris foncé, soit naturelles ou artificielles, en tuiles gris foncées non brillantes, respectivement en zinc. Tout autre matériau n'est pas admis.

-Annexes à un niveau ou terrasses couvertes

La hauteur totale sera inférieure ou égale à 3.50 mètres.

Les annexes à un niveau ou terrasses couvertes seront à un versant d'une pente comprise entre 0 degré et 25 degrés. Leur couverture sera réalisée en ardoises de teinte gris foncé, soit naturelles ou artificielles, en tuiles gris foncé non brillantes, respectivement en zinc, en verre ou être du type toiture plate.

Tout autre matériau n'est pas admis. Ces toitures peuvent être utilisées comme toiture terrasse.

-Extensions garage ou abris de jardin

La hauteur totale sera inférieure ou égale à 3.50 mètres.

Les extensions de garage ou abris de jardin couverts seront à un versant d'une pente comprise entre 0 degrés et 25 degrés. Leur couverture sera réalisée en ardoises de teinte gris foncé, soit naturelles ou artificielles, respectivement en zinc en verre ou être du type toiture plate. Tout autre matériau n'est pas admis. Ces volumes ne doivent pas contenir de pièces d'habitation

-Pergolas

La hauteur totale sera inférieure ou égale à 3.50 mètres.

Les pergolas seront à un versant d'une pente comprise entre 0 degrés et 25 degrés. Leur couverture sera réalisée en ardoises de teinte gris foncé, soit naturelles ou artificielles, respectivement en zinc en verre ou être du type toiture plate. Tout autre matériau n'est pas admis. Au moins deux cotés de ces volumes doivent être ouverts. Les pergolas peuvent être utilisées comme car-port.

#### **ARTICLE 6 : Superstructures**

À l'exception des souches de cheminée et de ventilation, toutes les superstructures des constructions, devront se trouver à l'intérieur d'un gabarit établi à 45° sur la ligne de rive d'une corniche fictive formant saillie de 0,35 m (maximum).

Les lucarnes ne sont pas autorisées.

Les fenêtres de toiture du genre velux sont autorisées

La corniche ne peut pas être interrompue.

#### **ARTICLE 7 : Façades**

Les façades devront recevoir un crépi de façade de teinte claire sur au moins 70 % de leur surface totale.

Les briques de parement, les pierres naturelles, le bois ou tout autre matériau ne sont autorisés comme élément décoratif que si leur surface ne dépasse pas 30 % de la surface totale de la façade.

Des maisons en bois sont autorisées (à l'exception des types "Blockhaus" ou "chalet suisse"). Ces maisons peuvent aussi avoir une façade complète en bois.

## **ARTICLE 8 : Clôtures et plantations**

La construction de murets ou de clôtures entre parcelles contiguës ou entre la parcelle et le domaine public n'est pas autorisée.

Un grillage pourra être placé sans que la hauteur totale hors sol n'en dépasse les 100 cm.

Aucune construction à l'exception des terrasses ne pourra être érigée en dehors des gabarits autorisés, ceci pour assurer la continuité des espaces verts privés et publics.

Concernant les plantations, il est recommandé aux futurs propriétaires d'utiliser uniquement des espèces indigènes (voir liste ci-dessous)

### **Arbres hautes-tiges :**

Salix caprea  
Alnus incana  
Alnus glutinosa  
Carpinus betulus  
Acer campestre  
Crataegus monogyna  
Prunus spinosa  
Fagus sylvatica  
Pyrus Pyraeaster  
Pyrus communis  
Sorbus aria  
Sorbus aucuparia  
Sorbus torminalis  
Tilia cordata  
Juglans regia  
Quercus robur  
Prunus avium

### **Arbustes :**

Cornus mas  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Lonicera xylosteum  
Rhamnus cathartica  
Salix caprea  
Sambucus nigra  
Viburnum lantana  
Viburnum opulus  
Ligustrum vulgare  
Berberis vulgaris  
Rosa canina  
Euonymus europaeus  
Salix viminalis  
Salix triandra  
Salix purpurea  
Viburnum opulus

## **ARTICLE 9 : Travaux de remblai**

Les constructions sont conçues de manière à respecter au maximum le niveau du terrain naturel.

Il est autorisé de modifier (remblai ou déblai) le terrain des parcelles par rapport au terrain naturel, respectivement terrain remodelé après la construction des voiries, de 125cm au maximum.

Dans les zones situées à moins de 3m des limites entre parcelles, le profil du terrain naturel, respectivement terrain remodelé après la construction des voiries est à conserver. Aucun remblai ou déblai n'y est autorisé.

## **ARTICLE 10 : L'AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS**

L'aménagement des espaces publics (voiries, chemins piétonniers, place, aires de stationnement, plantations, etc.) doivent faire l'objet d'un contrat à conclure entre le maître de l'ouvrage et l'administration communale.

Les rues secondaires seront construites selon les règles et principes des zones résidentielles à trafic réduit (« verkehrsberuhigte Zone »), ainsi que selon les normes en vigueur dans la Commune de Weiler-la-Tour. Les frais de réalisation sont supportés par le lotisseur seul.

Sont notamment prévus :

- chaussées
- piétonniers
- zones vertes y compris les plantations
- place de jeux équipée
- parkings publics
- conduite d'eau
- canalisation
- réseau de gaz
- réseau électrique
- éclairage public
- téléphone
- antenne collective

Les raccordements individuels des futures constructions à la canalisation, distribution d'eau, gaz, électricité, téléphone et antenne collective seront soumis à l'obtention d'autorisations de raccordement qui doivent être sollicités par le futur propriétaire auprès de la Commune ou de la société distributrice. Les taxes y relatives sont à charge du demandeur.

Le domaine public, tel que décrit ci-devant, restera la propriété du promoteur jusqu'au moment où il sera repris par la Commune de Weiler-la-Tour.

## **ARTICLE 11 : Divers**

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 et de faucher l'herbe au moins 1 fois par an au mois de mai - juin.

En cas de refus de respect des présentes conditions, le propriétaire du terrain est seul responsable, le lotisseur déclinant toute responsabilité vis-à-vis de tiers à cet égard.

Fait à Luxembourg, le 8 mars 2002

