

REGLEMENT PARTICULIER

relatif au

PROJET DE LOTISSEMENT

« An den Eessen »

situé à Junglinster (section JB)
Commune de Junglinster
au lieu-dit « An den Eessen »

Date : juin 2005

Réf. : N° 14536-27c

Le présent document fait partie de l'avis
de la Commission d'Aménagement, émise
dans sa séance du 01.07.05

A. GENERALITES

1. But du règlement

Le présent règlement particulier fixe les règles destinées à assurer un aménagement harmonieux du lotissement « An den Eessen » tant du point de vue urbanistique que du point de vue architectural.

2. Portée du règlement

L'application du présent règlement se fera sans préjudice des lois et règlements en vigueur émanant d'organes officiels gouvernementaux ainsi que de la partie écrite et du règlement communal sur les bâtisses, les voies publiques et les sites relatifs au plan d'aménagement général de la Commune de Junglinster.

Dans la mesure où les dispositions du présent règlement particulier sont contraires ou dérogoires aux dispositions de la partie écrite et du règlement communal sur les bâtisses, les voies publiques et les sites relatifs au plan d'aménagement général de la Commune de Junglinster, les dispositions du présent règlement particulier sont seules applicables sur les parcelles comprises dans le plan d'aménagement particulier du lotissement « An den Eessen » et priment sur celles du règlement communal sur les bâtisses, les voies publiques et les sites relatifs au plan d'aménagement général de la Commune de Junglinster.

Référence: 14536-27c

Le présent document appartient
à ma décision de ce jour.

Luxembourg, le 19.07.06

Le Ministre de l'Intérieur
et de l'Aménagement du Territoire,

Jean-Marie HALSDORF

3. Affectation

Pour tout ce qui n'est pas réglé par le présent règlement particulier, le lotissement « An den Eessen » reste soumis aux dispositions relatives à la zone de faible densité de la partie écrite et du règlement général sur les bâtisses de la commune de Junglinster. Toutes les constructions seront du type unifamiliale exceptée pour les lots 73, 74 et 75 prévus pour des immeubles à plusieurs unités d'habitation.

4. C.M.U. et Emprise au sol

4.1. C.M.U.

Le C.M.U. est le facteur qui exprime le rapport maximal entre la somme des surfaces des niveaux habitables et la surface totale de la parcelle.

Par *surfaces habitables* on comprend le cumul de toutes les surfaces de toutes les pièces habitables, calculées extra muros, c'est à dire à l'extérieur des murs extérieurs.

Par *surface totale de la parcelle* on comprend la surface qui résulte du mesurage cadastral, établi par l'administration du cadastre et de la topographie.

Chaque parcelle est dotée d'un C.M.U. particulier. Il est inscrit dans un tableau annexé au projet d'aménagement particulier « An den Eessen ».

Pour calculer la surface habitable maximale autorisée sur une parcelle, il est tenu compte d'une déduction forfaitaire de 20% pour les murs et parties non habitables telles que escaliers, débarras etc....

Exemple de calcul :

- surface cadastrale de la parcelle : 5,00 ares respectivement 500 m²
- C.M.U. : 0,40
- surface habitable maximale autorisée : $500 \times 0,40 = 200 : 0,80 = \underline{250 \text{ m}^2}$

4.2. Emprise au sol

L'emprise au sol est le facteur qui exprime le rapport maximal entre la surface bâtie et la surface totale de la parcelle.

Par *surface bâtie* on comprend la surface de l'assiette des constructions, calculée extra muros, c'est à dire à l'extérieur des murs extérieurs.

Par *surface totale de la parcelle* on comprend la surface qui résulte du mesurage cadastral, à établir par l'administration du cadastre et de la topographie.

Chaque parcelle est dotée d'une emprise au sol particulière. Elle est inscrite dans un tableau annexé au projet d'aménagement particulier « An den Eessen ».

Exemple de calcul :

- surface cadastrale de la parcelle : **8,00 ares** respectivement **800 m²**
- Emprise au sol : **0,3**
- surface bâtie maximale autorisée : $800 \times 0,3 = \underline{\underline{240 \text{ m}^2}}$

5. Les matériaux de façade

Les matériaux et couleurs traditionnels de la région sont recommandés, les couleurs criardes sont interdites. Le revêtement des façades en briques recuites apparentes est interdit. Sont seuls autorisés des éléments de façade en pierre naturelle et en petite quantité (p.ex. socle, cheminée, encadrement de fenêtre, etc ...).

L'utilisation du bois pour les façades est cependant admise.

Les châssis de fenêtre et porte en aluminium sont interdits, la mise en peinture par des couleurs vives et criardes est interdite.

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

Les maisons jumelées et en bandes recevront le même type de façade, ainsi que le même type de châssis de fenêtres et de portes, la teinte des châssis de fenêtres et de portes sera identique.

6. Toitures

Les matériaux de couverture seront de couleur grise, gris foncé ou noire. Les gouttières et descentes verticales seront en zinc ou en cuivre.

A l'exception des corps avancés d'une profondeur de maximum 0,70 mètres, toutes les constructions auront des toitures à quatre versants maximum, dont les pentes peuvent varier entre 8° et 45°. La pente et la forme des toitures des verrières et des corps avancés peuvent être choisies librement.

Les corniches pourront avoir une saillie de 0,70 m sur l'alignement de la façade.

Les toitures peuvent présenter des lucarnes ou autres corps avancés, toutefois, leur longueur cumulée ne peut pas dépasser 50% de la longueur de la corniche, par façade.

7. Clôtures, murs de soutènement

Sur les limites touchant le domaine public, les clôtures seront constituées de haies vives à choisir parmi les essences régionales. La construction de murs n'est pas autorisée. A l'intérieur du terrain privé, ces haies peuvent être soutenues par des grillages dont la hauteur ne pourra dépasser 1,20 mètres.

Les clôtures entre limites privées doivent correspondre aux lois et règlements en vigueur. Elles doivent être préalablement autorisées par le bourgmestre.

8. Remblais des terrains à bâtir

Les matériaux utilisés pour les travaux de remblais de terrains tels que décombres, sable, graviers ou terreau, ne peuvent contenir ni des matières organiques ni d'autres matières putrescibles. Toute modification du niveau du sol naturel des terrains est sujette à autorisation et doit figurer sur les plans de construction.

Sous réserve des prescriptions du code civil, les remblais ne pourront pas dépasser le terrain naturel existant avant la construction de plus de 80 cm. Le terrain naturel est défini par le profil du terrain existant avant l'intervention de l'homme.

Exception sera faite pour les terrains en forte déclivité, pour lesquelles les remblais doivent se faire suivant la coupe type remblai annexée à la présente.

Sauf accord entre les propriétaires de deux terrains adjacents, les remblais doivent être talutés avec une pente maximum 2/1 par rapport aux limites, tout en gardant une bande horizontale sur les limites, de 80 cm de largeur.

Les eaux de ruissellement créées par ces talutages doivent être recueillies.

9. Abris de jardin

Les abris de jardin sont autorisés pour les maisons unifamiliales. Leurs implantations sont indiquées dans le plan nr. 495.06.02.02D, à l'exception des lots 32 et 33 qui devront respecter les dispositions y relatives figurant dans la partie écrite du règlement sur les bâtisses de la commune de Junglinster. Ils seront construits en maçonneries avec toitures de matériaux identiques aux maisons.

B. MAISONS UNIFAMILIALES (LOTS 1 A 71)

1. Profondeur des bâtiments

Les dimensions maxima des différents types de maisons sont reprises dans la partie graphique.

Sont autorisés au-delà de ces dimensions :

- La construction principale peut varier de plus d'un mètre par rapport aux dimensions indiquées (en pointillé dans le plan).

- Uniquement sur les façades postérieures, des verrières ou jardin d'hiver d'une saillie de maximum 3,00 mètres. A noter cependant qu'à l'exception de leurs toitures qui peut être à pente unique, et de leurs murs mitoyens, les verrières devront être réalisées entièrement en verre monté sur des structures constructifs du même type et de la même teinte que les châssis de la construction principale.

Toutefois la profondeur totale ne pourra en aucun cas dépassée 15,00 mètres.

2. Marge de reculement avant

La marge de reculement avant est de minimum 4 mètres du domaine public.

3. Marge de reculement latérale

Le recul sur la limite latérale sera égal ou supérieur à 3,00 mètres.

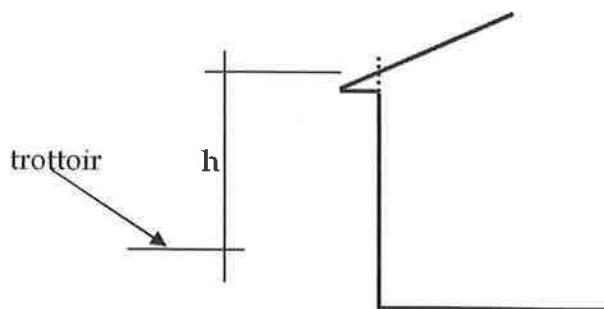
4. Marge de reculement arrière

Le recul arrière est donné en respectant l'alignement sur rue obligatoire, respectivement la profondeur de construction maximale autorisée.

5. Hauteur de construction

La hauteur de corniche est de minimum 4,00 mètres et de maximum 7,00 mètres pour les constructions principales est de minimum 3,00 mètres et de maximum 4,00 mètres pour les constructions secondaires.

La hauteur de corniche (h) est la différence de hauteur entre l'intersection de la façade avec le plan de la toiture et le niveau de l'axe de la voie desservant, mesurée dans l'axe du bâtiment.



6. Hauteur faitière

La hauteur maximale du faite par rapport au niveau de l'axe de la voie desservant, ne dépassera pas 11,00 mètres, mesurée dans l'axe du bâtiment.

7. Nombre de niveaux

Le nombre des niveaux pleins habitables est limité à deux.

Les combles pourront être aménagés.

La construction de sous-sol est interdite, vu la proximité du ruisseau Ernz noir, exception est faite pour les lots 30 à 35, 67,68 et 73 à 75.

8. Niveau de l'entrée

Afin d'éviter les aménagements extérieurs excessifs, le niveau de l'entrée principale est déterminé par rapport au niveau de l'axe de la rue, mesuré à l'axe de l'entrée.

Le niveau d'entrée peut être au maximum supérieur de 0,90 mètres par rapport au niveau de la rue pour les corps de bâtiment se trouvant à plus de 6,00 mètres du domaine public, et au maximum être supérieur de 0,60 mètres par rapport au niveau de la rue pour les corps de bâtiment se trouvant à moins de 6,00 mètres du domaine public.

9. Toitures

Afin de respecter la proportion entre la façade et la toiture, la plus grande hauteur de la toiture (différence entre le niveau de la corniche et le niveau du faite) ne peut pas être supérieure à 4,00 mètres.

10. Maisons jumelées et en bande

Afin de garantir une homogénéité d'aspect des constructions jumelées ou en bande, les formes de toiture (pente, orientation du faite, matériaux de recouvrement, lucarnes et autres corps avancés) et les gabarits doivent être identiques. Une différence de hauteur de corniche de maximum 1,00 mètre est autorisée entre une maison accolée par rapport à l'autre.

L'autorisation de construire des maisons jumelées ou en bande sera uniquement accordée en bloc.

Si la partie graphique prévoit un jumelage des constructions, ce jumelage doit être obligatoirement respecté.

11. Garages

La construction de garages est uniquement autorisée à l'intérieur de la bande de construction telle qu'elle est définie sur la partie graphique.

Deux emplacements pour voitures par ménage, dont minimum un couvert et un à l'extérieur mais sur la parcelle sont considérés comme suffisants.

L'allée du garage peut compter comme emplacement de voiture.

12. Balcons et Loggias

Les balcons ne peuvent être réalisés dans la bande de 4,00 mètres par rapport au domaine public.

La profondeur des balcons et des loggias ne pourra dépasser 1,50 mètre. Leur largeur ne pourra dépasser 1/3 de la largeur totale de la façade concernée.

C. IMMEUBLES RESIDENTIELS (LOTS 73, 74 et 75)

1. Dimensionnement des entités résidentielles

La longueur de chacune des entités ne pourra dépasser 30,00 mètres.

La profondeur maximale des bâtiments ne pourra dépasser 15,00 mètres.

L'emprise des sous-sols peut être supérieure à condition qu'ils soient entièrement enterrés.

2. Marges de reculement avant

La marge de reculement avant est de minimum 4,00 mètres et de maximum 10,00 mètres par rapport au domaine public, à l'exception des sous-sols qui peuvent être construits avec un recul minimum de 1,00 mètre.

3. Marges de reculement latérale

Le recul sur la limite latérale sera égal ou supérieur à 5,00 mètres, à l'exception des sous-sols qui peuvent être construits avec un recul minimum de 1,00 mètre.

4. Marges de reculement arrière

Le recul sur la limite arrière sera égal ou supérieur à 5,00 mètres, à l'exception des sous-sols qui peuvent être construits avec un recul minimum de 1,00 mètre.

5. Hauteur de construction

Afin de limiter la hauteur des immeubles résidentiels, ceux-ci recevront une toiture à un seul versant et de faible pente. Ces immeubles ne recevront pas de combles.

La hauteur maximale du faite par rapport au niveau de l'axe de la voie desservant, ne dépassera pas 9,50 mètres, mesurée dans l'axe du bâtiment.

6. Nombre de niveaux

Le nombre des niveaux pleins d'habitation est limité à trois niveaux.

Le nombre des sous-sols est limité à 1, il est destiné à abriter les garages et les locaux techniques, il sera à exécuter en cuve étanche (vu la proximité du ruisseau Ernztz noir). Tout pompage d'un éventuel drainage sera interdit.

7. Niveau du rez-de-chaussée

Le niveau du rez-de-chaussée ne pourra pas dépasser 1,10 mètres par rapport au niveau de l'axe de la voie desservant, mesurée dans l'axe du bâtiment.

8. Parkings

Par logement, deux emplacements pour voitures sont exigés.

Un minimum de 50% du nombre total de parking exigé par résidence doit être couvert. Les parkings extérieurs doivent être prévus sur la parcelle.

L'acte notarial pour chaque unité d'habitation stipulera que soit un garage couvert et une aire de stationnement appartient à chaque unité d'habitation ou soit deux garages couverts appartient à chaque unité d'habitation.

La pente des rampes des parkings sera égale ou inférieure à 15%.

9. Balcons et loggias

Les balcons ne peuvent être réalisés dans une bande de 4,00 mètres par rapport au domaine public.

La profondeur des balcons ne pourra dépasser 1,50 mètres à partir de l'alignement de la façade. Leur largeur ne pourra dépasser 1/3 de la longueur totale des façades.

Fait à Junglinster, le 08 juin 2005.