



Dispositions concernant l'aménagement et l'autorisation de lotissements sur le territoire de la Commune de Flaxweiler

Administration Communale de Flaxweiler
1 rue Berg
L-6926 Flaxweiler

Tél.: 77 02 04 - 1 Fax: 77 08 33
e-mail: flaxweiler@flaxweiler.lu

I PRINCIPES GEnERAUX

- art. 1 Les présentes dispositions déterminent plus amplement les conditions, délais ainsi que les modes d'exécution et de paiement resp. de remboursement dans le cadre de la procédure de planification, d'autorisation, d'exécution et de reprise par la commune des projets d'aménagement émanant d'un promoteur.

Par promoteur, il faut entendre toute association, toute société ou tout particulier qui entreprennent de créer ou de développer des lotissements de terrains sur le territoire de la Commune de Flaxweiler.

Au cas où un projet de lotissement est soutenu par plusieurs intéressés, le promoteur doit se faire représenter par un seul mandataire légal.

Toute demande en autorisation d'un projet d'aménagement est traitée par l'autorité communale conformément aux lois et règlements applicables en la matière dont notamment

- a) la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes (loi de 1937) et
- b) le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites du 21 avril 1981 (règlement communal de 1981).

- art. 2 Pour l'approbation provisoire d'un projet d'aménagement, telle qu'elle est prévue à l'article 9 de la loi de 1937 et à l'article 4,4 du règlement communal de 1981, le promoteur soumet au Conseil Communal une demande d'autorisation du projet d'aménagement accompagnée de toutes les pièces requises, à savoir les documents et plans spécifiés ci-après aux articles sept et huit ainsi que l'avis de la Commission d'Aménagement.

- art. 3 Pour tout projet d'aménagement dressé par un promoteur, ce dernier doit s'engager irrévocablement à accepter et à observer certaines conditions générales ainsi que les présentes dispositions. Cet engagement fait encore état du nombre des garages et aires de stationnement à l'intérieur de chaque lot. A cet effet tout promoteur doit signer un engagement qui peut être complété ou remplacé par une convention à établir entre la Commune et le promoteur. La convention doit être approuvée par le Conseil Communal.

Les obligations urbanistes, techniques et administratives spécifiques d'un projet d'aménagement donné sont obligatoirement inscrites dans la convention prévue à l'alinéa ci-dessus. Il en est de même de toute exception et de toute dérogation aux présentes dispositions ainsi que de tout arrangement impliquant une quelconque participation financière, matérielle, technique, administrative ou autre de la part de l'administration communale.

Tout engagement et toute convention, au sens du présent article, doivent être conformes aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Ces documents font partie intégrante de l'autorisation pour la réalisation du projet d'aménagement et y sont mentionnés expressément comme obligations à remplir par le lotisseur.

Le lotisseur est tenu de délivrer une copie des présentes dispositions ainsi qu'une copie de l'engagement et le cas échéant de la convention, tels que définis aux alinéas qui précèdent, à tout acquéreur d'une place à bâtir. Cette formalité doit être mentionnée dans chaque acte de vente et, le cas échéant, de revente des dites places à bâtir.

art. 4 Toutes les dépenses relatives à la planification, l'autorisation, la réalisation et la reprise par la commune d'un projet d'aménagement, y compris les frais de l'acte notarié de reprise, sont à la charge exclusive du promoteur,

art. 5 Le promoteur n'est pas autorisé à vendre des terrains à bâtir situés dans le lotissement projeté avant la réalisation des infrastructures énumérées sub (a) à l'alinéa qui suit.

Aucune autorisation de construire pour une unité d'habitation ne peut être délivrée,

- a) avant que ne soient achevés les travaux d'infrastructure énumérés ci-après, réceptionnés et repris conformément aux dispositions des articles 26 et 27, notamment:
 - travaux de terrassement;
 - travaux de fondation et d'enrobage pour les rues et les trottoirs à l'exception de la couche supérieure définitive;
 - travaux de pose des canalisations et des conduites d'eau;
 - travaux d'installation de l'éclairage public;
 - travaux de pose des réseaux du téléphone de la télédistribution et de la CEGEDEL (BT);
 - travaux de mesurage à effectuer par le géomètre du cadastre déterminant exactement les lots privés et les aires réservées à l'usage public;
- b) avant qu'un relevé des travaux restant à faire et un devis y relatif ne soient soumis par le promoteur et acceptés par le service technique de la Commune;
- c) avant que le promoteur n'ait produit en faveur de l'administration communale un cautionnement bancaire correspondant au montant du devis sub (b), majoré de 20 %.

La formule prescrite pour le cautionnement bancaire est la suivante:

CAUTIONNEMENT BANCAIRE

D'ordre de (Nom du/des propriétaires-lotisseurs)

.....
.....

(Institut bancaire).....

s'engage irrévocablement à payer sur première demande écrite de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE FLAXWEILER, 1, rue Berg, L-6926 Flaxweiler, toutes sommes en rapport avec les frais d'aménagement ainsi que des intérêts légaux afférents aux sommes déboursées par la commune dans l'intérêt de la réalisation progressive du projet de lotissement situé

à.....

aux lieux-dits.....

conformément à l'engagement du.....jusqu'à concurrence d'un montant

global maximum de.....€ (.....Euros)

Le présent engagement est valable jusqu'à la restitution de la lettre de cautionnement.

Le montant convenu de€ correspond à une évaluation provisoire des frais dont est question ci-dessus et se réduira de plein droit de toutes sommes que (Institut bancaire)

.....
serait amenée à déboursier en raison de son engagement.

(Date)

(Signature)

II ETUDES

A) Etude d'urbanisation

art. 6 L'étude d'urbanisation est à faire par un architecte urbaniste agréé par l'ordre légal,

art. 7 L'étude comprend tous les détails nécessaires aux autorités compétentes pour l'approbation du projet d'aménagement, à savoir:

Un mémoire explicatif et descriptif du projet d'aménagement justifiant les conceptions urbanistes et techniques du lotissement ainsi que le cas échéant, toutes les dispositions spéciales différant du règlement communal sur les bâtisses en vigueur.

art. 8 Les pièces requises aux fins d'approbation provisoire comprennent (chaque fois en triple exemplaire):

- a) un extrait officiel du cadastre de date récente indiquant clairement la ou les parcelles comprises dans le projet, la contenance de ces parcelles, les noms des propriétaires actuels (échelle 1:2.500 ou 1:1.250)
- b) un plan de lotissement qui détermine la délimitation exacte des nouveaux lots et qui définit les terrains à céder au domaine public comme étant réservés aux voies, places, édifices et jardins publics, aux terrains de jeux et aux espaces libres divers; ce plan détermine encore l'implantation, le caractère et la fonction des constructions envisagées;
- c) un plan d'alignement qui fixe la direction, la largeur et le niveau des voies à créer ou à modifier. Ce plan détermine l'alignement à bord de rue, l'alignement en recul et éventuellement l'alignement des arrière-façades ainsi que les marges d'écartement latérales; il indique encore l'emplacement des constructions existantes ou à démolir;
- d) un plan de situation du lotissement à l'échelle de 1/1.000 ou de 1/500 avec un programme d'extension, pour les aires adjacentes au lotissement projeté, et ce sur une étendue à déterminer par l'Administration Communale. Ce plan détermine en outre les servitudes hygiéniques, archéologiques et esthétiques que comportent les différents quartiers. Le plan et programme fixent l'écartement des constructions entre elles, de même que leur hauteur, et prévoient les distributions d'eau potable, d'éclairage, ainsi que les canalisations pour l'évacuation des eaux pluviales et résiduaires; ils prévoient encore le raccordement souterrain de l'énergie électrique, de l'antenne collective et au téléphone;

B) Etude technique

art. 9 L'étude technique d'un projet d'aménagement particulier est faite et coordonnée par un bureau d'ingénieur-urbaniste agréé par l'ordre des ingénieurs.

art. 10 L'étude technique comprend:

- a) un plan de situation à l'échelle de 1:1.000 ou de 1:500 du projet d'aménagement;
- b) un plan de situation à l'échelle de 1:1.000 ou de 1:500 du schéma du réseau de canalisation et des raccordements privés;
- c) un profil en long de la canalisation avec calcul hydraulique;
- d) un plan de situation à l'échelle de 1:1.000 ou de 1:500 du schéma de la conduite d'eau avec regard à vannes sur chaque croisement de rues;
- e) un plan de situation à l'échelle de 1:1.000, illustrant le réseau de MT et BT de l'énergie électrique, élaboré par CEGEDEL;
- f) un plan de situation à l'échelle de 1:1.000, indiquant la disposition de l'éclairage public élaboré par les services techniques CEGEDEL sur la base du type de l'éclairage prévu et approuvé par les services compétents en la matière;
- g) un plan de situation, indiquant le réseau des câbles de l'antenne collective de télévision, élaboré par la société de télédistribution en possession de la concession et agréée par la Commune;
- h) une coupe transversale type, illustrant le profil des rues, la disposition des câbles électriques, des conduites d'eau et de la canalisation;
- i) des plans détaillés, montrant l'emplacement des regards de la canalisation et de la conduite d'eau;
- j) un plan de situation ou une déclaration écrite du service technique des PT concernant le raccordement souterrain du téléphone;
- k) une coupe longitudinale des rues, indiquant le profil de nivellement par rapport aux terrains avoisinants;
- l) une coupe longitudinale des terrains privés par rapport au trottoir pour une profondeur de 20 mètres avec indication des maxima et minima autorisés des remblaiements respectivement déblaiements éventuels;
- m) une copie du bordereau de soumission et des cahiers des charges concernant tous les travaux d'aménagement prévus dans le présent article;

III. EXECUTION DES TRAVAUX

- art. 11 Les travaux d'exécution de l'infrastructure se font sous la responsabilité exclusive du promoteur.
- art. 12 La Commune a le droit de surveiller ou de faire surveiller en tout temps les travaux. A cette fin, les agents communaux ont le droit d'accéder au chantier et d'y procéder, s'ils le jugent nécessaire, aux contrôles des ouvrages et des matériaux utilisés. Pour sa mission de surveillance et de contrôle, la commune peut se faire assister par un ou plusieurs experts.
- art. 13 Avant le commencement des travaux, l'entrepreneur met en place les tracés des rues et trottoirs, les niveaux et gabarits et il en informe le service technique de la commune dont les agents vérifient la conformité. Le résultat de cette vérification est consigné dans un procès-verbal qui est communiqué au collège échevinal.
- art. 14 Une visite hebdomadaire du chantier se fait à un jour et une heure convenus entre le promoteur, l'entrepreneur et la Commune; chacune des parties doit être représentée. L'entrepreneur est assisté du chef de chantier qui est au courant des travaux sur place et qui fournit tous les renseignements demandés par la commune. Cette dernière y est représentée par un agent du service technique de la commune et, le cas échéant, par le collège échevinal. Pour chaque visite du chantier, l'agent du service technique de la commune établit un procès-verbal renseignant sur l'objet de la visite et les décisions retenues; le procès-verbal est communiqué au collège échevinal.
- art: 15 Le bourgmestre, après avoir entendu le promoteur et l'entrepreneur, peut arrêter les travaux, dès qu' il a constaté une contravention aux stipulations des autorisations en rapport avec la réalisation du lotissement. Avant tout autre progrès des travaux d'infrastructure, l'exécution non-conforme doit être redressée par le promoteur.
- art. 16 Si, pendant la durée des travaux, le promoteur veut apporter des changements concernant la conception urbaniste ou l'infrastructure du projet d'aménagement, il ne peut les faire exécuter qu'après en avoir obtenu l'autorisation écrite du Conseil Communal et le cas échéant l'approbation de l'autorité supérieure. Toute demande en autorisation d'un changement doit être accompagnée d'un mémoire explicatif et des plans y relatifs.
- Art. 17 La canalisation d'évacuation des eaux doit être du système mixte. Elle est posée dans l'axe des chemins. Avant l'achèvement de la route, les raccordements particuliers sont à effectuer moyennant des tuyaux en grès vernissé d'un diamètre de 150 mm qui sont posés jusqu'à l'intérieur des places à bâtir. La distance entre les regards de la canalisation ne peut être supérieure à 50 m. Les trappes en béton-fonte sur les regards doivent pouvoir supporter une charge à l'essai de 40 tonnes.

Par chaque tranche de 300 - 350 m² de surface de route et de trottoirs il faut aménager deux bouches d'égouts avec syphon et sac de boue (H = 0,90 m). Les raccordements à la canalisation se font moyennant des tuyaux en grès vernissé d'un diamètre de 150 mm. Les grilles en fonte sont à prévoir pour une charge à l'essai de 25 tonnes. Les tuyaux de canalisation en béton armé sont à poser sur un radier (0/4 de H.F.) d'une hauteur de 0,10 - 0,20 m suivant l'état du sol et les instructions de la commune. Elles sont recouvertes de déchets de carrière (0/40)m d'une hauteur de 0,40 m au-dessus des tuyaux.

- art. 18 La conduite d'eau est posée dans la rue parallèlement à la canalisation avec une couverture d'au moins 1,10 mètre.
Elle est confectionnée en fonte ductile suivant DIN 28600 avec une pression nominale de 10 bars. Le diamètre intérieur ne pourra être inférieur à 100 mm.
Elle est posée sur 10 cm de sable tamisé et enveloppée d'une couche de sable tamisé de 0,20 m au-dessus des tuyaux.
Les bouches d'incendie, d'un diamètre de 80 mm, sont du type incongelable et installées à moins de 80 m de distance l'une de l'autre.
- art. 19 Au croisement de chaque rue, les vannes sont posées dans des regards dont les dimensions sont prescrites par le Service Technique de la Commune.
- art. 20 Avant la mise en service de la conduite d'eau, un essai sous une pression de 10 kg/cm² pendant une heure, un nettoyage et une désinfection à l'eau de Javel concentrée sont effectués par les soins de l'entrepreneur en présence des agents du service technique de la commune.
Un procès-verbal de ces opérations est établi et communiqué au collège échevinal.
- art. 21 L'eau nécessaire au chantier est fournie à l'entrepreneur par un branchement à installer par l'entrepreneur. La fourniture d'eau est payée par le promoteur à l'Administration Communale.
- art. 22 Les branchements particuliers à la canalisation, à conduite d'eau, à l'électricité et à l'antenne collective, effectués jusque sur les places à bâtir avant l'application du tapis définitif sur la route et les trottoirs, sont marqués par des piquets en bois d'une longueur de 1,50 m, enfoncés de 1,00 m dans le sol, ainsi que par un signe en couleur sur la bordure du trottoir et relevés sur un plan de situation à l'échelle de 1/500.
- art. 23 Après l'exécution des travaux d'infrastructure, une levée à l'échelle 1/500 de tous les conduites, câbles etc, est à remettre à l'Administration Communale de Flaxweiler.
Les bouches d'incendie sont à signaler par un panneau à placer sur le bord du trottoir aux frais du promoteur.
- art. 24 Les lampadaires de l'éclairage public, approuvés par les services techniques compétents et le collège échevinal, sont installés conformément aux plans et directives élaborés par les services compétents.

- art. 25 Le promoteur doit obligatoirement assurer la réalisation souterraine des raccordements aux réseaux de téléphone et de l'antenne collective de télévision jusque sur les lots particuliers inscrits sur les plans du projet d'aménagement.
Les tranchées et gaines de protection pour les câbles principaux et particuliers avec armoires de branchement sont à exécuter suivant les instructions du service technique des PT resp. de la société de télédistribution en possession de la concession et agréée par la commune

IV. RECEPTION DES TRAVAUX ET DECOMPTES

- Art. 26 En vue de la réception des travaux, la Commune organise une visite de contrôle des travaux après l'achèvement des travaux d'infrastructures énumérés à l'article 5, alinéa (a). Les contrôles et examens sont faits par les agents désignés par la Commune et en présence du promoteur et de l'entrepreneur. Les malfaçons constatées lors de la visite de contrôle sont consignées dans un procès-verbal ad hoc et doivent être redressées dans les plus brefs délais.

Seulement quand il est constaté que le promoteur et l'entrepreneur ont fidèlement exécuté les cahiers de charges et les plans approuvés et ont satisfait à toutes les conditions arrêtées par les autorités communales, le procès-verbal de réception est rédigé soumis pour approbation à qui de droit.

La réception des travaux d'infrastructure devra se faire endéans les 3 mois du mesurage par le géomètre cadastre prévu à l'article 5 sub (a).

Au cas où les frais en rapport avec la réalisation du projet sont à répartir entre plusieurs participants, le promoteur présentera un rôle de répartition conformément aux stipulations des articles 15, 16 et 17 de la loi de 1937. Avant d'être réceptionné par l'autorité communale, ce rôle de répartition des frais doit obligatoirement être appuyé par toutes les factures y relatives.

En cas de préfinancement par le promoteur, tout transfert de remboursement en rapport avec le rôle de répartition se fera par le biais de la recette communale de Flaxweiler, à moins qu'un autre arrangement écrit ne soit approuvé par l'autorité communale. Le solde de ce transfert, y compris les intérêts au taux légal, viendra à échéance au plus tard avec la demande en modification de la nature du terrain soit par vente ou location, soit par octroi d'une autorisation de construire.

V. R E P R I S E D U L O T I S S E M E N T

- art. 27 Dans le mois suivant l'approbation de la réception définitive des travaux d'infrastructure, le promoteur cède à titre gratuit à la Commune les terrains destinés à l'usage public énumérés à l'article 8 alinéa b. L'acte sera dressé par-devant un notaire au choix de la Commune et aux frais du promoteur.

DECLARATION

Dans le cadre de l'exécution du projet de lotissement et d'aménagement envisagé/introduit
par

.....

au lieu-dit

en rapport avec l'engagement y relatif du

suite à la demande / l'entrevue en date du

et en présence de

le soussigné

- déclare
- a) être d'accord à signer l'engagement prévu à l'article 3 ci-dessus et
 - b) avoir pris connaissance des présentes dispositions dont un exemplaire a été retenu par le signataire un second relaissé pour les archives de la commune

Flaxweiler, le