

Le présent document fait l'objet  
de ma décision du 05/05/03  
référence MMS/117 C  
Le Ministre de l'Intérieur

Michel WOLTER

Règlement particulier du lotissement

## P.A.P. Ronnwiss à Rodange

Réf. : N° MMS

Le présent document fait partie de l'avis  
de la Commission d'Aménagement, émis  
dans sa séance du 11.7.01

### 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 et par le règlement des bâtisses.

### Article 3 - Affectation/Zone résidentielle 30 km/h

La zone délimitée par le périmètre de lotissement est destinée à l'habitation en maisons à caractère unifamiliale du genre maisons isolées ou jumelées. Il s'agit d'une zone à caractère résidentiel inscrit au niveau de la circulation comme une zone 30 km/h.

Le lot 19 est prioritairement réservé à la construction de logements pour personnes âgées.

Dans les cas de maisons jumelées, celles-ci doivent former une entité architecturale, à savoir avoir des profondeurs de constructions identiques au point du raccord, avoir la même forme et hauteur de la toiture et de la corniche et avoir les mêmes proportions et subdivisions des ouvertures.

### Article 4 - Infrastructure existante

Les propriétaires de terrains à bâtir dans le lotissement "Ronnwiss" 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

Cet article est repris dans la nouvelle partie écrite du plan d'aménagement et du règlement des bâtisses.

## 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 (à voir plan de situation). Les avants-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.

### 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 de constructions

Le nombre de niveaux d'habitation pleins est fixé à deux, le deuxième niveau doit être dans les combles.

Les hauteurs moyennes à la corniche principale doivent être au maximum 5,00 mètres et ceci au moins 2/3 de la longueur de la façade; elles se mesurent par rapport au niveau de la voie publique. La hauteur maximale au faîte est de 12,00 mètres.

Le nombre de niveaux du lot 19 est fixé à trois, le troisième niveau doit être situé dans les combles.

Le niveau du rez-de-chaussée correspond au niveau de la rue à la cote moyenne du terrain naturel ou dépasse cette cote d'au plus 1,50 mètre.

Ces dimensions sont conformes à la nouvelle partie écrite du plan d'aménagement et du règlement des bâtisses.

## 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;
- le pente des versants doit se situer entre 30° et 45° (sauf pour le lot 19 entre 30° et 40°); la pente des versants latéraux ne pourra dépasser 60°;
- 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;
- des saillies dépassant le plan du toit, telles que lucarnes, toits de pavillon d'angle et d'autres éléments décoratifs peuvent être implantées à l'aplomb de la façade avec interruption de l'avant-toit: leur largeur cumulée ne peut dépasser les deux tiers de la largeur de la façade. Leur hauteur ne doit pas dépasser 3,20 mètres à partir du niveau supérieur de la corniche.
- le toit à la Mansart et les lucarnes doivent s'inscrire dans le gabarit théorique défini ci-joint.

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

Un emplacement pour le stationnement d'une voiture doit être aménagé par lot; celui-ci doit se trouver à côté de l'entrée de garage, afin de réduire la largeur d'accès à la voie publique à 6 mètres au maximum.

La construction d'un garage juxtaposé est autorisée dans le passage latéral d'un côté uniquement; celui-ci doit former une entité architecturale avec la construction principale. Il doit être accolé au bâtiment principal et il ne peut dépasser une hauteur hors tout de 3,50 mètres au-dessus du sol naturel, une largeur de 3,00 mètres et une profondeur maximale de 7 mètres. L'emplacement du garage ne devra pas dépasser la bande de construction de 20,00 mètres.

Le nombre maximal de garages à construire sur une propriété étant de 1,5 fois le nombre d'unités de logement sur la parcelle en question (chiffre à arrondir vers le haut).

La pente maximale pour l'entrée de garage est de 15 % maximale. La porte d'un garage pourra être en retrait à 1,50 m' sur l'alignement de la façade (distance de 6,00 mètres de recul avant).

## **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.

## **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 - Remblais des terrains à bâtir**

Les cotes maximales de déblais et de remblais doivent être conformes aux niveaux maximales définis aux plans d'ingénieurs; les cotes définitifs doivent être renseignées aux plans d'autorisations.

Les terrains contigus devront être protégés par des ouvrages en talus ou de soutènement à ériger sur le terrain de l'exécutant des travaux de déblai ou de remblai. Les murs de soutènement pourront faire l'objet de prescriptions d'ordre esthétique.

### **Article 15**

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

Pétange, le 13 janvier 2003

## Rajoute au règlement particulier « Lotissement Ronnwiss » tenant compte

1. des décisions prises par le conseil communal lors du vote provisoire du projet en date du 21 juin 2002 (c.f. remarques formulées par la commission des bâtisses le 26 octobre 2001)

- de respecter obligatoirement les marges de reculement du côté de la rue définies au plan du lotissement approuvé par la commission d'aménagement;
- de respecter une marge de reculement du côté de la rue de 6 mètres (à mesurer dans l'axe de la façade principale) pour l'immeuble projeté sur le lot 8;
- de limiter les profondeurs des immeubles suivant les prescriptions du règlement sur les Bâtisses;
- de respecter les prescriptions du règlement sur les Bâtisses de la zone de faible densité pour le calcul de la surface bâtie;
- d'imposer la construction d'un garage latéral aux acquéreurs des lots 1 et 2 ainsi que 15 et 16 et de réaliser un raccord harmonieux entre ces garages en ce qui concerne l'implantation, le gabarit et la hauteur;
- les indications reprises au plan C2 en ce qui concerne le niveau maximum de 1,50 mètre de la dalle du rez-de-chaussée sont à mesurer par rapport à la cote moyenne de la chaussée dans l'axe de la maison; le règlement particulier doit également être adapté concernant cette disposition;
- les indications reprises au plan C2 en ce qui concerne le niveau maximum de hauteur à la corniche de 5 mètres sont à mesurer par rapport à la cote moyenne de la chaussée dans l'axe de la maison (à l'exception du lot 19, à 8 mètres); le règlement particulier doit également être adapté concernant cette disposition;

2. des objections formulées par des particuliers suite à l'approbation provisoire du projet de lotissement

Suite à leurs objections, le lotissement ne comprendra pas les terrains pour lesquels **Monsieur et Madame Lamesch** font valoir qu'ils font partie de leur propriété.

Suite aux objections de **Monsieur et Madame Ruar** les plans de canalisation ont été établis afin de reprendre les bouches d'égout qui se trouvent actuellement sur sa propriété.

D'autre part, à la demande expresse des réclamants **Lamesch et Ruar**, les limites du lotissement ont été indiquées exactement sur les limites cadastrales.

Le texte sus-mentionné fera partie intégrante du dossier soumis à l'approbation définitive du conseil communal et du ministre de l'Intérieur.
---