

Grand-Duché de Luxembourg

Ministère de l'Intérieur

Réf: 10637



Monsieur le Commissaire
de district à
Luxembourg

Monsieur le Commissaire de district,

Je vous prie de bien vouloir informer les autorités communales de la Ville de Rumelange que j'approuve sur la base de l'article 9 de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes la délibération du 29 septembre 1995 du conseil communal portant adoption définitive du projet d'extension du périmètre d'agglomération, de modification du Projet d'Aménagement Général et d'aménagement particulier concernant des fonds sis à Rumelange, au lieu-dit " Staebierg ", présenté par le collège échevinal.

Veillez agréer, Monsieur le Commissaire de district, l'expression de mes sentiments très distingués.

Luxembourg, le 7 décembre 1995
Le Ministre de l'Intérieur


Michel Wolter

N° 100

Transmis à Monsieur le Bourgmestre de
la commune de Rumelange
pour information.

~~Luxembourg~~, le 4 7 1965
Le Commissaire de district,

[Signature]

VILLE DE RUMELANGE

LOTISSEMENT "STAEBIERG 2"

12.711 VU et APPROUVE

Rumelange, le 29.09.1995
Le conseil communal

[Handwritten signatures and initials]

REGLEMENT PARTICULIER

Le present plan fait l'objet de l'avis
de la Commission d'Aménagement,
séance du 8-4-94
Réf.: N° 10637

[Handwritten signatures and initials]



Bureau d'Architecture et d'Urbanisme Armand WELTER
1 rue Jean Waxweiler, L - 4783 PETANGE

Pétange, le 22 mai 1994

CHAPITRES

- I. DISPOSITIONS GENERALES
 - II. DEFINITION DES ZONES
 - III. REGLES APPLICABLES A LA ZONE D'HABITATION
 - IV. EQUIPEMENT DES TERRAINS A BATIR
 - V. ESTHETIQUE DES CONSTRUCTIONS ET PROTECTION DU SITE
 - VI. DISPOSITIONS TRANSITOIRES
 - VII. INFRACTIONS ET PEINES
-

NOTA : Le présent règlement est basé sur les prescriptions du règlement général de la Ville de RUMELANGE, approuvé par le Ministère de l'Intérieur le 22 octobre 1981. Ce règlement a donc pour but de compléter le règlement général, en définissant les mesures spécifiques s'appliquant au lotissement "Stæbierg 2".

CHAPITRE I.

DISPOSITIONS GENERALES

Art. 1.

But

Le présent règlement particulier fixe les règles destinées à assurer un aménagement rationnel du lotissement "Staebierg 2" à RUMELANGE.

Ce dernier est situé rue des Martyrs, sur la frontière franco-luxembourgeoise.

Art. 2.

Plan

Font partie intégrante du dossier :

- Le plan d'ensemble du lotissement à l'échelle 1/500.

~~Le présent règlement particulier~~

Art. 3.

Périmètre

Le plan de lotissement s'applique au secteur délimité par le périmètre figurant sur le plan d'ensemble.

Toute construction à l'intérieur du périmètre est soumise au plan de lotissement et à son règlement.

CHAPITRE II.

DEFINITION DES ZONES

Art. 4.

Zones d'habitation - Définition

- a) Les zones d'habitation sont constituées par les parties du territoire du lotissement destinées à des groupes d'habitations unifamiliales.

Ces groupes sont disposés de façon à créer des ensembles d'immeubles comprenant l'habitation unifamiliale d'une façon cohérente par rapport à la nature du terrain, au groupement des masses, voies de circulation des voitures et piétonnes.

- b) Dans les zones d'habitation sont interdits les constructions et les établissements qui, par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume et aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.
- c) Le lotissement est, suivant plan général d'aménagement, classé en secteur à "faible densité".

Secteur de l'habitation unifamiliale

- d) Les groupes d'habitations unifamiliales sont caractérisés par les ensembles de maisons unifamiliales avec jardin, isolées ou jumelées; ces maisons sont assujetties à un gabarit imposé, défini par le présent règlement. Chaque parcelle sera conçue pour une seule unité.
- e) L'implantation des bâtiments sur la limite de propriété latérale est obligatoire pour les maisons jumelées (côté contigu), c'est-à-dire maisons 21 à 26.
- f) La marge de reculement sur la limite latérale est obligatoire (maisons non contigues). Cette marge est fixée à 3 mètres minimum.

- g) Le nombre de niveaux ainsi que le dimensionnement des maisons sont fixés par le gabarit imposé.

Plan d'aménagement particulier

La caractérisation des zones d'habitation est arrêtée par le plan d'aménagement particulier à l'échelle 1/500.

Ce sera conforme au présent règlement, respectivement aux articles définissant :

- L'alignement des bâtiments sur les façades.
- L'implantation des bâtiments sur la limite de propriété latérale.
- Les marges de reculement sur la limite latérale et arrière.
- Le nombre des niveaux.
- Les dispositions sur les prescriptions dimensionnelles.

Art. 5.

Zone d'utilité publique

Une surface appropriée à la superficie de la zone est réservée pour les plantations et surfaces vertes; les coins de repos et aires consolidées aménagées donnant accès aux habitations, le tout réservé aux piétons et aux accès carrossables nécessaires. Les surfaces publiques situées entre la voirie et les propriétés sont aménagées en surfaces vertes, elles ne peuvent en aucun cas être utilisées comme dépôt de matériaux, ni comme place de stationnement.

Art. 5A.Circulation dans la zone d'habitation unifamilialeVoies de desserte

Les voies de desserte sont constituées d'une chaussée à double circulation d'une largeur de 5 respectivement 6 mètres et comportant un trottoir d'une largeur de 1,50 m.

Des aménagements de verdure sont prévus le long de ces voies afin d'en améliorer l'esthétique. Ces aménagements sont principalement composés d'arbres solitaires et de verdure.

L'éclairage est assuré par des lampadaires personnalisés et de faible hauteur.

L'ensemble des voies est aménagé et agrémenté de façon à conférer à cette zone d'habitation une atmosphère agréable et un aspect accueillant.

Chaque rue se termine en cul de sac et permet d'éviter une circulation "contournante".

Pour des raisons de sécurité et de commodité une voie de desserte a été rajoutée entre les maisons 15 et 34. Cette voie sera en temps normal utilisée uniquement par les piétons, mais sera carrossable en cas de nécessité (entretien des infrastructures ou autre).

La chaussée aux abords des maisons 28-29 et 30 sera aménagée en voie de riverains, d'une largeur de 5 m' et ne comportera pas de trottoir.

Des parkings au nombre de 42 places sont répartis tout au long du lotissement, à 8 emplacements.

CHAPITRE III.

REGLES APPLICABLES A LA ZONE D'HABITATION

Art. 6.

Définition du principe de construction des habitations.

La place à bâtir est vendue nue. Toute la viabilité nécessaire, à savoir :
infrastructure, raccord canalisation, gaz, électricité, eau, téléphone et antenne collective, se trouve à proximité.

Les raccordements particuliers (gaz et téléphone) seront exécutés sous la régie et la direction des services de la Commune, aux frais du propriétaire.

A chaque acquéreur d'une place à bâtir sera remis le règlement particulier du lotissement auquel il devra se conformer.

Chaque parcelle devra avoir une surface de verdure d'au moins 50% de la surface de la parcelle.

Les accès, chemins, cours et annexes sont considérés comme surfaces bâties et ne rentrent pas dans le calcul des surfaces de verdure.

1) Gabarit des maisons

Le gabarit des maisons est défini :

- suivant le gabarit maximum de construction
- suivant les formes et superficie de la parcelle
- suivant le type de maison choisie.

- * Recul avant sur rue : minimum 6.00 m'
maximum 10.00 m'
- * Recul latéral : minimum 3.00 m'
- * Recul arrière : minimum 7.00 m'
- * Profondeur construction : maximum 14 m'

Pour définir le gabarit, 6 types de maisons sont définis.

TYPES A

(maisons sans cave)

A₁ : Rez-de-chaussée et étage mansardé

- Le rez-de-chaussée sera placé entre 30 et 50 cm plus haut que le niveau du trottoir.
- La hauteur de corniche ne pourra excéder 4.40 m' par rapport au trottoir.
- Le niveau fini du garage ne pourra être plus élevé que celui du rez-de-chaussée.
- La rampe d'accès au garage aura une pente maximale de 5 % et ceci dans les deux sens.
- Toiture : versant env. 40°, le faitage ne doit pas excéder 6 m' par rapport à la corniche.

A₂ : Rez-de-chaussée + étage plein

- Le rez-de-chaussée sera placé entre 30 et 50 cm plus haut que le niveau du trottoir.
- La hauteur de corniche ne pourra excéder 6.00 m' par rapport au trottoir.
- Le niveau fini du garage : idem type A₁.

- Toiture : versant env. 30°, le faitage ne doit pas excéder 4 m' par rapport à la corniche. Combles non aménageables.

TYPES B

(maisons avec cave, mais garage placé au rez-de-chaussée)

B₁ : Rez-de-chaussée + étage mansardé

- Voir définition type A₁

B₂ : Rez-de-chaussée + étage plein

- voir définition type A₂

TYPES C

(maisons avec cave et garage placé au sous-sol)

C₁ : Rez-de-chaussée + étage mansardé

- Le rez-de-chaussée sera placé à maximum 1,20 m' au dessus du niveau du trottoir.
- La hauteur de corniche ne pourra excéder 5,30 m' par rapport au trottoir.
- La rampe d'accès au garage aura une pente de 15 % au maximum.
- Toiture : versant env. 40°, le faitage ne doit pas excéder 6 m' par rapport à la corniche.

C₂ : Rez-de-chaussée + étage plein

- Le rez-de-chaussée sera placé à maximum 1,20 m' par rapport au trottoir.
- La hauteur de corniche ne pourra excéder 7,00 m' par rapport au trottoir.
- Toiture : versant env. 30°, le faitage ne doit pas excéder 4 m' par rapport à la corniche. Combles non aménageables.

Le type de maison est laissé au libre choix de l'acquéreur.

Pour les maisons jumelées (21 à 26), la première construction définira le type de maison choisie. La maison contigue construite ultérieurement devra se conformer à la première construction sur les points suivants :

- type de maison
- recul avant identique
- hauteur de la corniche identique
- pente toiture identique

2) Implantation des maisons

Avant le début des travaux, le propriétaire devra informer l'Administration de la Ville de RUMELANGE qui délèguera sur place un responsable chargé de contrôler le chantier et qui délivrera un certificat au propriétaire attestant que l'implantation de la maison a été respectée (suivant un piquetage) et que les travaux de construction peuvent démarrer.

Les bornes de limite de propriété sont à maintenir. En cas de disparition, leur remise en place se fera aux frais du propriétaire.

3) Construction et choix des matériaux

a) Gros-oeuvre

Les fondations en béton coulé sur place seront exécutées de façon à répondre à tous les critères de stabilité et de sécurité.

~~Les murs extérieurs seront constitués par une maçonnerie d'une épaisseur minimale de 30 cm aussi bien pour la façade que pour les murs latéraux exposés.~~

Les planchers intermédiaires seront en béton armé coulé sur place ou préfabriqués.

b) Toiture

La couverture sera réalisée par des matériaux de couleur foncée, type ardoises ou tuiles. Pour des raisons de sécurité les couvertures en chaume sont interdites.

Pour des raisons d'unité esthétique, les couvertures en bardeaux (Schingles) de bois ou bitumineux, sont interdites, de même que le cuivre, le zinc clair, l'inox, l'aluminium ou autre métal.

Toutes les toitures devront être munies d'un système de captage des eaux de pluie (gouttières) raccordé au réseau de canalisation. Ces éléments seront en zinc ou en cuivre. Les matériaux synthétiques sont proscrits.

c) Menuiserie extérieure

Le choix du matériel pour les menuiseries extérieures appartient au propriétaire, tout en respectant une homogénéité pour chaque maison.

d) Façade

Le revêtement des façades devra être du type enduit appliqué; les coloris devront rester dans les tons pastels (couleurs vives interdites).

Les façades en briques de parement visibles, dans les tons foncés rouges ou bruns, ne seront pas autorisées, de même que les façades en bois visible ou bardages.

La façade arrière ainsi que les décrochements visibles entre maisons seront à couvrir du même revêtement qu'en façade.

e) Accès côté rue

Les accès seront constitués par des surfaces stabilisées et consolidées.

f) Ouvrages extérieurs

-
- Aucun ouvrage extérieur comme local de poubelles ou autre, ne sera admis du côté rue.
 - Seuls des éléments annexes, d'une construction maximum de 3 sur 4 m' y compris la surface de toiture, sont autorisés. Ces annexes seront utilisées comme cabanon de jardin et non comme pièce d'habitation ou comme garage. La hauteur maximum au faîtage est de 3 m' par rapport au terrain naturel. Ces annexes font l'objet d'une demande préalable pour autorisation.

g) Aménagement extérieur

Côté jardin

Le propriétaire restera libre de son choix quant à l'aménagement de son jardin.

Comme limite de propriété, latérale et arrière, les murets d'une hauteur maximum de 40 cm, surmontés éventuellement d'un grillage d'une hauteur maximum de 1,10 m seront autorisés. Une haie persistante pourra être plantée. Cette haie ne pourra avoir une hauteur supérieure à 2.00 m'.

Côté rue

La partie jardin sera engazonnée et pourra comporter arbres et arbustes.

Le long du trottoir, une haie persistante pourra être plantée sur toute la longueur du terrain libre. Cette haie ne pourra avoir une hauteur supérieure à 2.00 m et ne débordera pas sur la voie publique.

La limite entre le jardin et le trottoir pourra être marquée par un muret d'une hauteur maximum de 40 cm, éventuellement surmonté par un grillage d'une hauteur maximum de 1.10 m'.

h) Installation technique

Installation de chauffage

Le propriétaire fera le choix du système de chauffage qui lui convient. Une préférence pour l'alimentation au gaz est donnée.

i) Antennes

En règle générale :

- Antenne TV à raccorder sur le réseau de distribution existant.
- Toute autre antenne doit être placée à l'arrière de la propriété/maison et il faut demander au préalable l'autorisation du bourgmestre.

j) Permis de construire

Après acquisition de la parcelle, le propriétaire devra établir un dossier nécessaire à la demande en obtention du permis de construire.

Ce dossier sera établi dans les formes du règlement des bâtisses.

Le formulaire ci-joint est également à remettre.

CHAPITRE IV.

EQUIPEMENT DES TERRAINS A BATIR

Art. 7.

Accès, fondations, seuils d'entrée

- a) Toute construction doit disposer d'un accès carrossable à la voie publique ouverte à la circulation automobile. Cet accès sera dimensionné et aménagé de manière à éviter toute perturbation de la circulation sur la voie publique et d'assurer une visibilité suffisante de part et d'autre. Il sera notamment interdit d'aménager des accès pour véhicules aux abords des angles des rues.
- b) Le bourgmestre peut exiger l'adaptation d'un accès existant ou la modification de la construction d'un accès carrossable ou d'un garage projeté à une voie publique ou privée, dont la disposition ou l'envergure présente un danger manifeste pour la circulation. Cette mesure peut s'appliquer également à d'autres locaux présentant les mêmes inconvénients.
- c) Les rampes d'accès au garage ne peuvent empiéter sur le trottoir et doivent être aménagées de telle sorte qu'elles ne compromettent pas la bonne tenue des voies publiques et la sécurité des piétons.

Art. 8.Equipement d'utilité publique sur les propriétés privées

L'Administration Municipale pourra établir, modifier et entretenir des équipements et signalisations d'utilité publique sur les propriétés privées, notamment des points à fixation des conducteurs électriques et des appareils d'éclairage public, des panneaux indicateurs et des signaux de la circulation, des plaques des noms des rues et du numérotage des constructions, des inscriptions relatives aux conduites d'utilité publique et des repères topographiques, sans que ces actions puissent donner droit à une indemnité quelconque.

Art. 9.Accès, fondations, seuils d'entrée.

a) Les accès, fondations et seuils d'entrée seront disposés de telle sorte qu'aucune modification ne soit nécessaire lorsque la voie aura ses dimensions prévues.

b) Les frais d'aménagement des accès privés et des raccordements aux voies publiques, y compris ceux des travaux exécutés sur le domaine public, sont à la charge des propriétaires intéressés. En cas de litige le tribunal compétent statuera.

Art. 10.Places de stationnement

Sont à considérer comme suffisantes :

- Un emplacement par logement à l'extérieur (accès garage).
- Un emplacement au moins sous forme de garage, carport ou parking.

Art. 11.Implantation des constructions

- Le faitage principal de la toiture devra être implanté parallèlement à l'axe de la chaussée.
- Les entrées de garage se feront sur la façade principale ou sur une façade latérale. Un accès sur la façade arrière est possible si les surfaces consolidées ne dépassent pas 60 % de la surface de la parcelle.

Les pentes d'accès maximales sont :

- 5 % pour pente positive,
- 15 % pour pente négative.

CHAPITRE V.

ESTHETIQUE DES CONSTRUCTIONS ET PROTECTION DU SITE

Art. 12.

Esthétique

Le Bourgmestre peut prendre toute mesure aux fins d'éviter l'enlaidissement du lotissement. Il interdira toute construction qui serait de nature à nuire au bon aspect du site.

Art. 13.

Les espaces libres de parcelles

Les marges de reculement antérieures et latérales imposées sont à aménager en jardin d'agrément, à l'exception des chemins d'accès nécessaires qui devront être exécutés en dur.

Art. 14.

Clôtures des parcelles

Pour des raisons d'esthétique, d'hygiène ou de sécurité, le Bourgmestre peut ordonner le clôturage de parcelles construites ou non construites, situées en bordure des voies publiques et en définir la nature. Faute par les intéressés dûment avertis de procéder à l'exécution du clôturage. L'Administration Municipale y pourvoira aux frais des intéressés.

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Art. 15.

Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur le.....
et abroge toutes les dispositions contenues dans les règlements
antérieurs sur la même matière.

CHAPITRE VII.

INFRACTIONS ET PEINES

Art. 16.

Travaux non autorisés.

Le Bourgmestre interdit toute continuation de travaux non autorisés sur base du présent règlement et ordonne la fermeture du chantier.

Art. 17.

Infractions, procès-verbaux.

Les infractions aux dispositions du présent règlement particulier seront constatées par des procès-verbaux dressés par des fonctionnaires compétents ou par tous autres moyens légaux et ce simultanément à charge des propriétaires, architectes, entrepreneurs en bâtiments et autres personnes chargées de la direction ou de l'exécution des travaux.

Art. 18.

Sanctions.

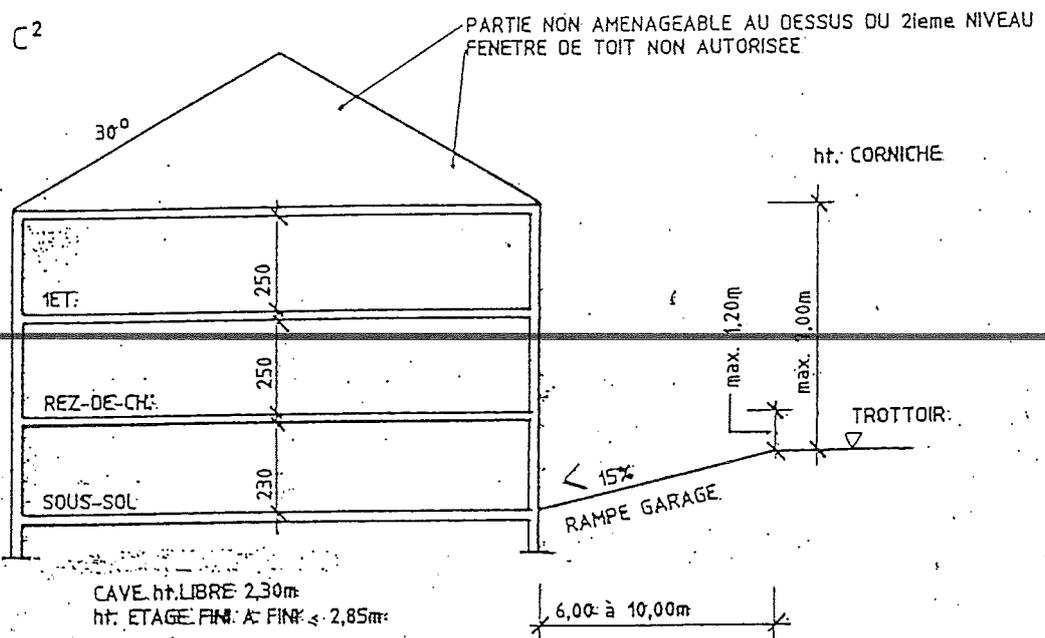
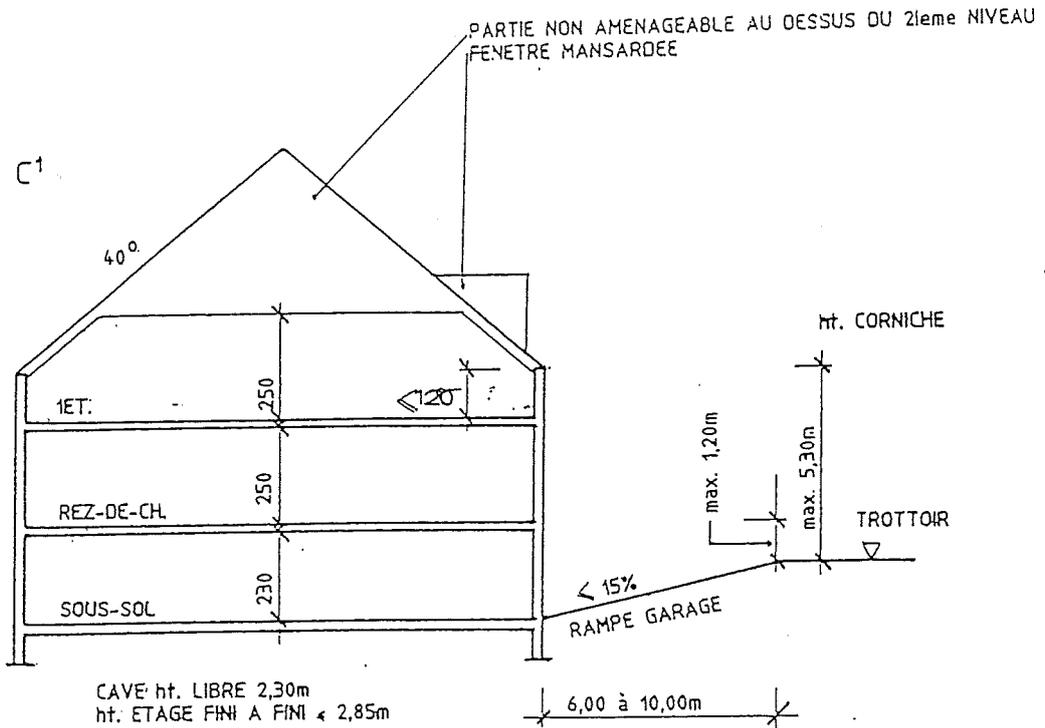
Sous réserve d'autres dispositions pénales prévues par la loi, ~~les infractions aux dispositions du présent règlement sur les~~ bâtisses sont passibles d'une amende suivant loi du 19 novembre 1975.

Les propriétaires, architectes, entrepreneurs en bâtiment et ouvriers qui s'opposent aux injonctions des agents de l'Administration sont passibles des mêmes peines.

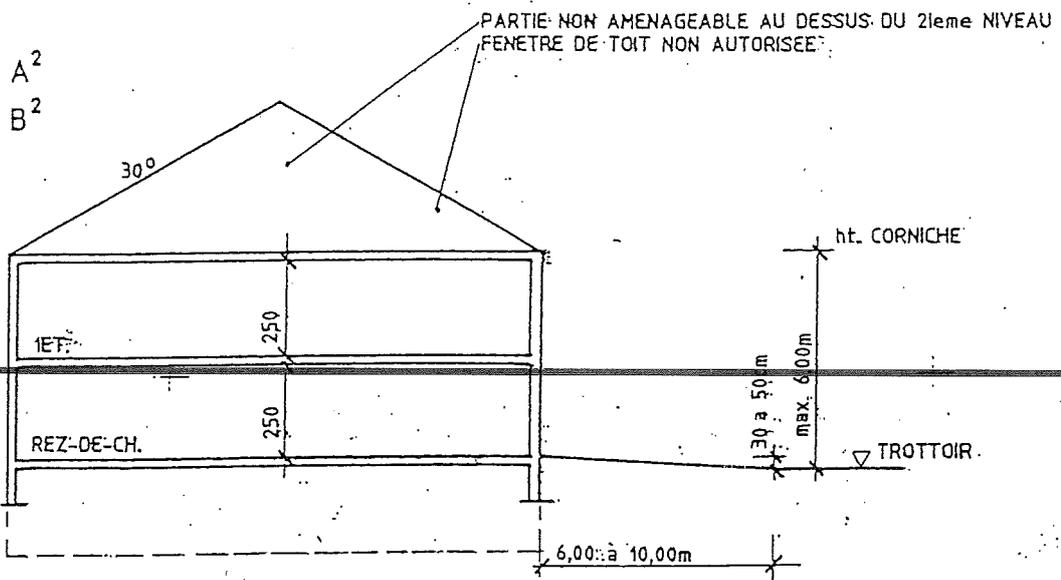
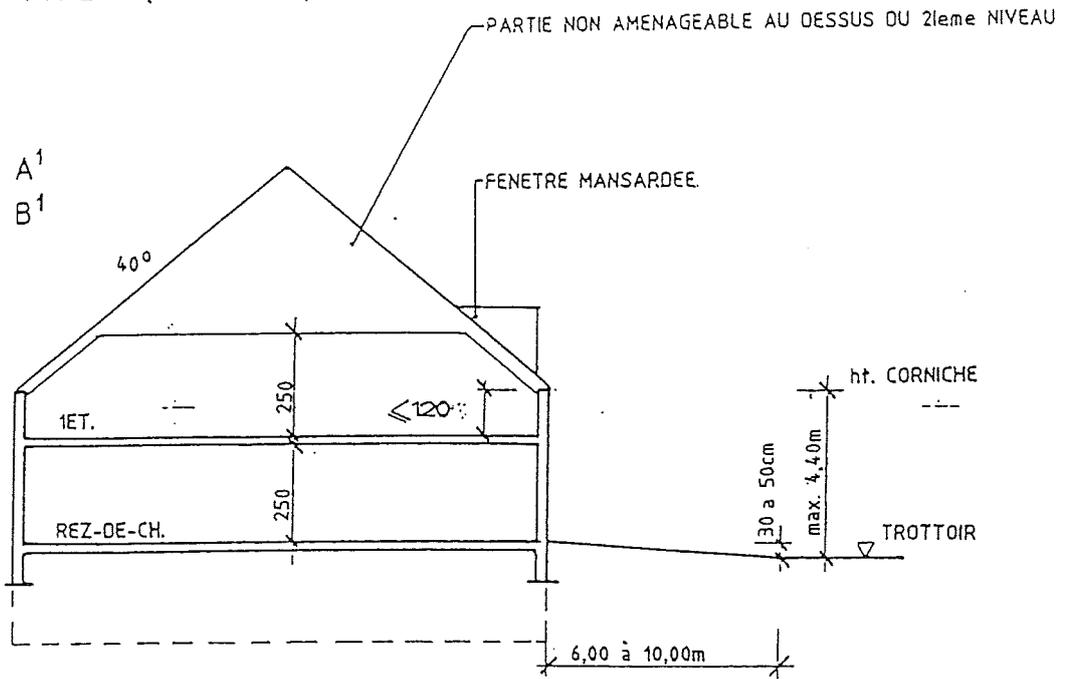
Art. 19.

Pour toute question non réglée par le présent règlement, il faut se référer au règlement sur les bâtisses, sites et voies publiques de la Ville de RUMELANGE.

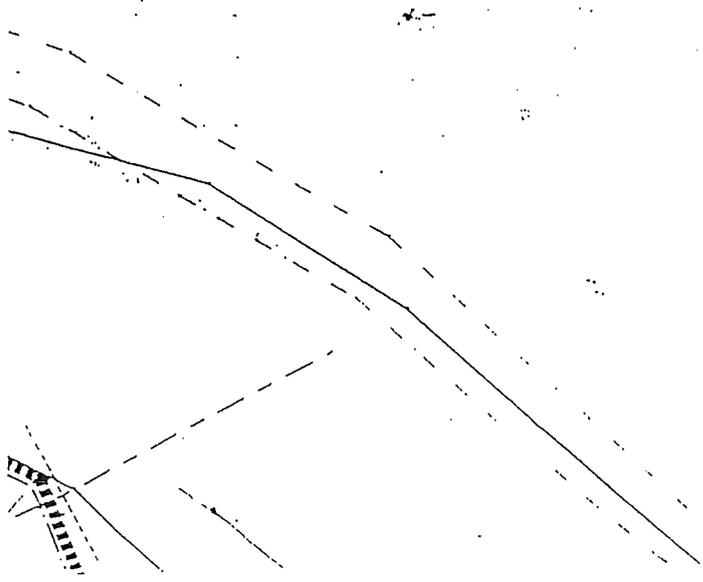
TYPE C

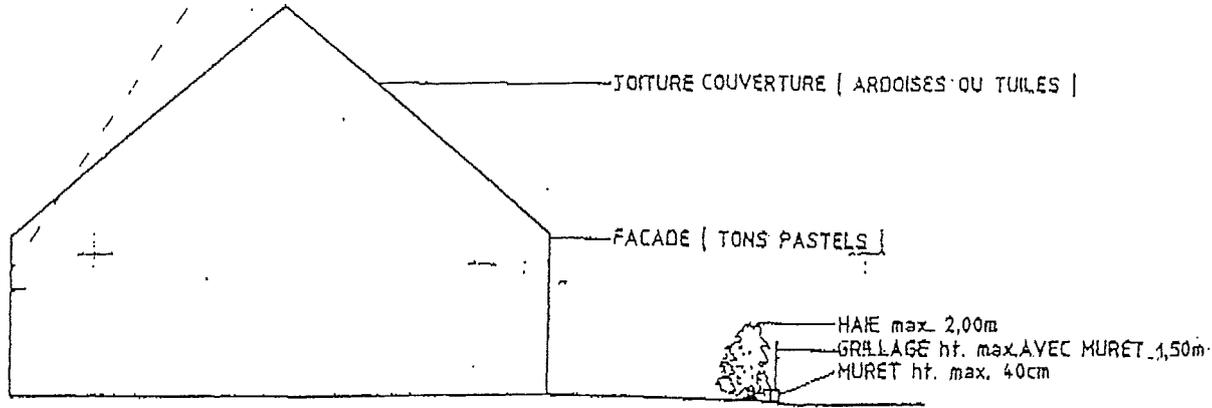


TYPE A (sans cave)
 TYPE B (avec cave)

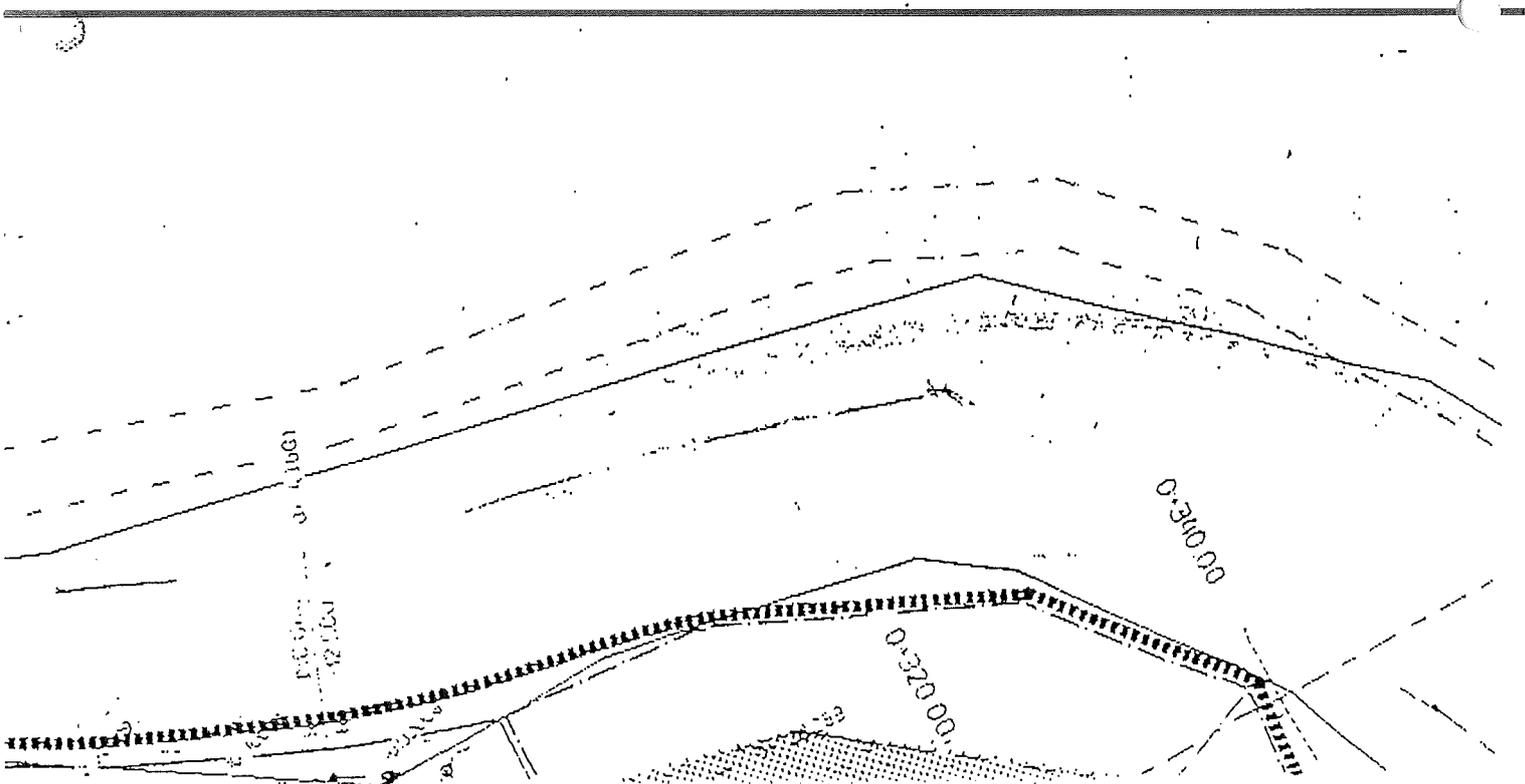


1,50m





Ces esquisses ont un caractère purement indicatif.



**FORMULAIRE POUR DEMANDE D'AUTORISATION DE CONSTRUIRE
LOTISSEMENT STAEBIERG 2**

PROPRIETAIRE : Nom : Prénoms :

Adresse : Tél. :

PARCELLE : N° de la parcelle :

Contenance de la parcelle :m2 (a)

Date acte notarié :

Auprès de :

DOCUMENTS A REMETTRE :

Plans de construction à l'échelle :
comprenant les vues en plan, façades et coupe(s)
ainsi qu'un plan d'implantation (en 2 exemplaires)

Les plans sont établis par :

.....

.....

.....

TYPE DE MAISONS :

Suivant règlement particulier la construction projetée est du type :

.....

- Surface au sol de la construction :m²
- Surfaces annexes comme voies d'accès, cours ou autres surfaces consolidées :m²

- Total des surfaces consolidées :m² (b)

- Rapport de la surface bâtie :

$$\frac{\text{Surface au sol (b)}}{\text{Surface de la parcelle (a)}} \times 100 = \frac{\text{m}^2}{\text{m}^2} \times 100 = \dots\dots\dots\%$$

(ce rapport doit toujours être inférieur à 50%)

- recul sur la face avant :m' minimum 6,00 m'
maximum 10,00 m'
- recul latéral gauche :m') minimum 3,00 m'
- recul latéral droit :m')
- recul arrière :m' minimum 7,00 m'
- largeur totale de la construction :m'
- profondeur totale construction :m' maximum 14,00 m'
- définition des niveaux :
- * la maison a-t-elle une cave : oui non

- * niveau du rez-de-chaussée par rapport au trottoir :m' 30 à 50 cm pour types A1-A2-B1 et B2
120 cm maxi pour types C1 et C2
- * le 1er étage est-il : un étage plein
un étage mansardé
- le garage est-il situé : au rez-de-chaussée
au niveau cave

- Pente de la rampe d'accès au garage en %

pente positive :.....%

pente négative :.....%

Type A1 : pentes positive ou négative mais 5 % maxi.

A2

B1

B2

Type C1 : pente négative mais 15 % maxi.

C2

- Hauteur de la corniche :.....m'

Types A1 et B1 : 4,40 m' maxi

Types A2 et B2 : 6,00 m' maxi

Type C1 : 5,30 m' maxi

Type C2 : 7,00 m' maxi

- Pente des toitures :.....°

Types A1 B1 C1 : env. 40°

Types A2 B2 C2 : env. 30°

- Hauteur du faîtage par rapport à la corniche :.....m'

Types A1 B1 C1 : 6 m' maxi.

Types A2 B2 C2 : 4 m' maxi.

~~Composition et épaisseur des murs~~

extérieurs :.....

.....

.....

.....

.....

- Type et coloris des façades :.....

.....

.....

.....

- Type et coloris de la couverture :.....
.....
.....
.....

CONSTRUCTION :

- Le démarrage des travaux est prévu pour :.....
- La durée totale des travaux est estimée à :.....

.....le.....

.....
(signature du demandeur)

Remarques de la Commission des Bâtisses :

.....
.....
.....
.....
.....