

VILLE DE RUMELANGE

PLAN D'EXTENSION

LOTISSEMENT « KIRCHBERG »

A RUMELANGE

MODIFICATION PONCTUELLE DU P.A.P.

« KIRCHBERG » Secteur 1 approuvé le 24.06.1988
« KIRCHBERG-WALERT » Secteur 2 approuvé le 19.06.1990

RELATIF AUX MAISONS UNIFAMILIALES

PARTIE ECRITE

En remplacement du P.A.P. existant
Suivant loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement
communal et le développement urbain

Document nécessaire au Plan d'Aménagement Particulier existant

PARTIE GRAPHIQUE AP 05

(DECEMBRE 2010 – INDICE E)

Sommaire

CHAPITRE I – OBJET / DISPOSITIONS GENERALES	3
CHAPITRE II – DEFINITION DES ESPACES	4
CHAPITRE III – AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE – PRESCRIPTIONS DIMENSIONNELLES	6
CHAPITRE IV – REGLES APPLICABLES A L'ESPACE D'HABITATION.....	14
CHAPITRE V – EQUIPEMENT DES TERRAINS A BATIR	17
CHAPITRE VI – ESTHETIQUE DES CONSTRUCTIONS ET PROTECTION DU SITE	19
CHAPITRE VII – DISPOSITIONS TRANSITOIRES	22
CHAPITRE VIII – PIECES ANNEXES	23

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 27.06.1973.

Ce règlement a donc pour but de compléter le règlement général, en définissant les mesures spécifiques s'appliquant au lotissement Kirchberg.

Référence: 16036/47C

Le présent document appartient
à ma décision de ce jour.

Luxembourg, le 31/03/11

Le Ministre de l'Intérieur
et à la Grande Région

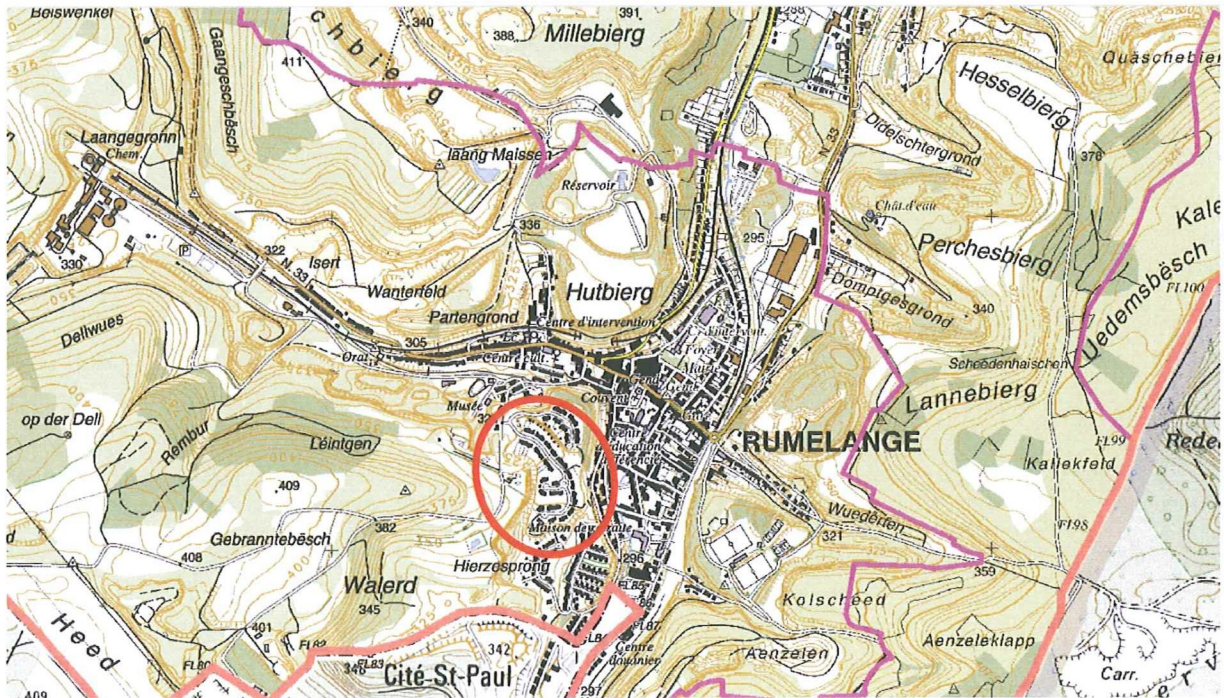
CHAPITRE I – OBJET / DISPOSITIONS GENERALES



Jean-Marie HALSDORF

Article 1.1 – But

Le présent règlement particulier fixe les règles destinées à assurer un aménagement rationnel du lotissement « Kirchberg » à Rumelange en remplacement du règlement du 08.02.1988.



Article 1.2 – Plan

Font partie intégrante du présent P.A.P. :

- Le plan d'ensemble du lotissement à l'échelle 1/500, appelé « partie graphique du PAP »
- Le présent règlement particulier

Article 1.3 – Périmètre

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

Toute construction à l'intérieur du périmètre est soumise au P.A.P. et à son règlement.

CHAPITRE II – DEFINITION DES ESPACES

Article 2.1 – Espaces d’habitation / Espaces verts privés

2.1.1 Les espaces d’habitation sont constitués par les parties du territoire du lotissement destinées à des groupes d’habitations unifamiliales, y compris les espaces verts privés.

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 automobiles et piétonnes.

2.1.2 Dans les espaces 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. Seules les habitations sont autorisées.

2.1.3 Les groupes d’habitations unifamiliales sont caractérisés par les ensembles de maisons unifamiliales avec jardin de rangée ou jumelées ; ces maisons sont assujetties à un gabarit imposé, défini par le présent règlement.

2.1.4 L’implantation des bâtiments sur la limite de propriété latérale est obligatoire pour les maisons et garages (maisons de rangée).

2.1.5 La marge de recul sur la limite latérale est obligatoire pour les unités d’about des maisons de rangée et jumelées. Cette marge est fixée à 3 mètres minimum, ou suivant la partie graphique du PAP. Dans le cas d’ajoute d’un garage, celui-ci pourra être érigé en limite de propriété, ou en mitoyenneté en accord avec le voisin concerné.

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

La caractérisation des espaces d’habitation est arrêtée par le plan d’aménagement particulier à l’échelle 1/500 (partie graphique du PAP) ; il définit :

- L’alignement des bâtiments sur les façades
- L’implantation des bâtiments sur la limite de propriété latérale, s’il y a lieu
- Les gabarits des constructions existantes et pouvant être autorisées dans le cas d’extensions
- Les marges de recul sur les limites latérale et arrière

Article 2.2 – Espace vert public

2.2.1 Une surface appropriée à la superficie de l'espace est réservée pour les plantations et surfaces vertes ; les coins de repos et aires consolidées aménagées donnent accès aux habitations et communiquent avec les autres quartiers, le tout réservé aux piétons et aux accès carrossables nécessaires (véhicules d'entretien et d'intervention).

Les marges de recul sont destinées aux plantations et engazonnement.

Elles ne peuvent en aucun cas être utilisées comme dépôt de matériaux, ni comme place de stationnement

2.2.2 La séparation verte vers le secteur voisin d'habitation se fait au moyen d'arbres et d'arbustes.

Article 2.3 – Voies de circulation dans l'espace d'habitation

Voies de desserte et de riverains

- La voie de desserte constituant l'accès principal est une chaussée à double circulation d'une largeur de 6 m' et comportant un trottoir d'une largeur de 1,50 m' sur chaque côté.
- La voie d'accès au plateau supérieur est également à double circulation mais de circulation moins dense. La largeur est de 5 m' et un trottoir de 1,50 m' sur un côté.

L'accent est mis sur la priorité pour les piétons. Le tracé des voies est constitué de chicanes permettant de limiter la vitesse de circulation afin de garantir une certaine sécurité.

Les chicanes constituant les obstacles sont formées d'ensembles de verdure alternant avec des arbres solitaires et des places de parking.

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 cet espace d'habitation une atmosphère agréable et un aspect accueillant.

CHAPITRE III – AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE – PRESCRIPTIONS DIMENSIONNELLES

Article 3.1 - Prescriptions spécifiques concernant le degré d'utilisation du sol

Degré d'utilisation du sol (CMU et COS) repris par lot sur la partie graphique

Le coefficient d'occupation maximum du sol (COS) est fixé à 0,49.

On entend par COS le rapport entre la surface d'emprise au sol de la construction implantée ou la somme des surfaces d'emprise au sol des constructions implantées et la surface totale nette du terrain à bâtir.

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan de niveau présentant la plus grande surface hors œuvre.

Le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) est fixé à 0,83.

On entend par CMU le rapport entre la surface construite brute de la construction projetée ou la somme des surfaces brutes projetées et la surface totale nette du terrain.

Article 3.2 - Recul des constructions par rapport aux limites de la parcelle

Les constructions sont implantées selon les limites des parties constructibles prévues par le plan d'aménagement particulier, partie graphique (trait rouge) sur une profondeur de 14 m' maximum pour les parties habitation et trait bleu pour les dépendances.

3.2.1 Recul avant :

- Suivant l'alignement obligatoire des constructions principales
- Suivant situation existante (extensions proscrites – façades principales figées), exceptées l'ajoute éventuelle de garage
- Suivant possibilités indiquées sur la partie graphique du PAP
- Toutefois, une exception est autorisée en façade principale pour une rénovation énergétique (voir article 3.15).

3.2.2 Recul latéral :

Situation existante inchangée à l'exception de l'ajoute éventuelle d'un garage suivant partie graphique du PAP.

3.2.3 Recul arrière :

Suivant « limites minima/maxima de surfaces constructibles » indiquées sur la partie graphique du PAP.

3.2.4 Distances entre les constructions :

Suivant situation existante, sauf extensions (garages et annexes), suivant partie graphique du P.A.P.

Article 3.3 - Type et disposition des constructions

- Habitations unifamiliales
- Maisons types jumelées ou en bandes (mj-mb).

Article 3.4 - Nombre de niveaux autorisés

- Pas de sous-sol autorisé ; cette conduite est dictée par la nature du sol
- Rez-de-chaussée ne pouvant dépasser de plus de 50 cm le sol naturel et étage mansardé autorisé
- Les combles sont accessibles mais non aménageables
- Les agrandissements autorisés ne pourront se faire qu'au niveau rez-de-chaussée, le point de référence sera le niveau rez-de-chaussée de la maison existante.

Article 3.5 - Hauteurs de construction

- La hauteur de la corniche se limite à la hauteur de corniche existante ; idem pour le faitage
- Le niveau de la corniche ou de l'acrotère ne peut dépasser 3,00 m', mesurés à partir du niveau du terrain naturel pris au milieu de la façade concernée
- La corniche peut être interrompue sur une largeur maximum de 3,5 m'
- Le niveau du faîte ne peut dépasser 7,4 m', mesuré à partir du niveau du terrain naturel et pris au milieu de la façade concernée
- Pour les agrandissements (garage, véranda ou annexe), la hauteur de gouttière est fixée à 3,00 m' maximum et la hauteur au faîte à 3,50 m' maximum
- Pour les cabanons de jardin, la hauteur est fixée à 3,00 m' maxi (gouttière) et 3,50 m' maxi (faîte) par rapport au niveau général du terrain naturel sur lequel ils sont implantés.

Article 3.6 - Surfaces constructibles

3.6.1 La surface d'emprise au sol est de maximum 200 m², la profondeur maximale est de 14,00 m'. (Dans la mesure où la configuration du terrain le permet et en respectant le COS maxi).

Le gabarit maximum est fixé en partie graphique (voir coupes correspondantes pour les différents volumes). Les volumes habitables se limitent au rez-de-chaussée et au 1er étage mansardé.

3.6.2 Pour les bâtiments attenants et les installations annexes, la surface construite maximum est élevée à 80 m² (selon le PAG Art 18 à 15 m²). Cette surface (80 m²) est constituée d'une partie habitable ou habitable + garage (les prescriptions maximales pour les garages sont définies à l'article 3.6.3). La distance latérale est de minimum 1 m' sauf s'il y a accord écrit du voisin (excepté les bâtiments construits en limite de propriété comme les garages suivant la partie graphique du PAP).

3.6.3 Pour le cas d'un garage ajouté en limite latérale, la surface bâtie maximale sera de 45 m², dans le cas où la configuration du terrain le permet.

3.6.4 Pour les cabanons de jardin, la surface maximale au sol est de 20 m².

Article 3.7 - Forme et pente des toitures

Les toitures mansardées dont la pente est comprise entre 25 et 45 degrés sont prescrites (maison principale). Pour les garages, la pente peut être plus faible compte-tenu de la hauteur maximale du faite imposée (3,50 m') et suivant la profondeur de construction. Faîtage parallèle à la rue desservante. Pour les extensions éventuelles, le sens du faîtage sera maintenu.

Pour les extensions à l'arrière (partie habitation), sur la longueur de la maison, les toitures plates sur le rez-de-chaussée pourront être autorisées et accessibles (terrasse) que sur une surface maxi de 3 x 4 m' en partie centrale de la façade, sans nuire aux voisins. La partie en terrasse accessible devra être délimitée par un garde-corps sur au moins 3 côtés.

Article 3.8 - Emplacements de stationnement en surface (souterrains proscrits)

Toute construction doit disposer de son propre garage. Chaque logement doit posséder au moins un emplacement de stationnement extérieur en surface. Le stationnement extérieur (2 emplacements maxi, voire 3 suivant quote-part surfaces stabilisées) et les garages (2 emplacements ou 3

emplacements dans le cas d'un garage ajouté) ne peuvent dépasser la limite minima/maxima de surface constructible.

Article 3.9 - Extensions latérales et arrière

Les extensions ne peuvent se faire que :

3.9.1 Sur la partie latérale

Pour les maisons d'about, lesquelles disposent d'une marge suffisamment large pour permettre une extension pour la construction d'un garage.

L'extension ne peut avoir qu'un niveau (rez-de-chaussée), ne doit pas être une partie habitable dans la partie côté rue (accès). Le garage aura une profondeur intérieure d'au moins 6,00 m'. La construction ne dépassera pas la bande des 14,00 m' (voir partie graphique). Ces garages sont conçus pour y parquer un véhicule.

Dans les emplacements désignés comme possible pour ériger un garage, il faut tenir compte de la situation sur place ; il est parfois nécessaire que les deux propriétaires contigus mettent en commun la voie d'accès (maisons 36-37, 44-45, 52-53) ; pour les maisons 28-29 et 74-75, l'accès aux garages éventuels doit se faire en dehors du parking public. La surface maximale autorisée des garages est de 45 m² si la configuration du terrain le permet.

3.9.2 Sur la partie arrière

Partie habitation (partie graphique, trait rouge), dans la limite des 14,00 m' autorisés comme profondeur maximale de construction, ces extensions ne sont possibles qu'au niveau rez-de-chaussée. Elles sont considérées comme surfaces habitables et sont aménagées comme véranda/extension parties de séjour ; leur point le plus haut ne doit pas dépasser le niveau inférieur des bancs de fenêtre du 1^{er} étage.

3.9.3 En toiture sur le versant arrière

Afin d'augmenter le volume des pièces arrière au premier étage, des chiens-assis sont faisables dans des proportions adaptées au restant de la façade.

Sur le versant de toiture avant (côté rue), les modifications ou ajoutés de VELUX ou corps saillants ne sont pas autorisés.

Les extensions demandées doivent impérativement être implantées dans le gabarit maximal de la partie graphique du PAP (tirets en pointillés rouge).

Toutes les surfaces au sol actuelles et autorisées sont reprises sur la partie graphique du PAP. Toute modification éventuelle fera l'objet d'une demande au bourgmestre et nécessitera une autorisation officielle écrite pour exécution du projet de modification ou d'extension.

3.9.4 Pour les cabanons de jardin

La surface maximale sera de 20 m² – hauteur gouttière \leq 3 m' – hauteur faitage \leq 3,50 m'

Article 3.10 - Accès carrossable à la parcelle et aux emplacements de stationnement et aux garages ainsi que les voies de circulation (voir article 4.2.1)

Chaque habitation a sa propre entrée carrossable dont la pente est de maximum 5%.

Les accès doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne compromettent pas la bonne tenue des voies publiques et la sécurité. La largeur maxi autorisée est de 8,50 voire 9,00 m'. Le reste doit être aménagé en espace de verdure (\geq 25 % de la surface parcelle de la partie avant). Le propriétaire devra veiller à ne pas déverser les eaux de ruissellement sur la voie publique.

Les nouveaux accès situés en contiguïté avec les parkings publics ne sont pas autorisés d'office et ne donnent pas droit à une servitude de passage sur le parking public.

Article 3.11 - Surfaces destinées à recevoir des plantations et restant libres de toute construction

Une superficie égale au moins à 1/2 de la superficie de la parcelle devra rester libre de toute construction, pour drainage.

Article 3.12 - Les plantations (cfr règlement particulier lotissement)

Le choix des plantations reste libre.

Le long de la voirie, la hauteur supérieure maximum des haies est de 1,2 m'.

Article 3.13 - Les dimensions d'aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées

Comme limite de propriété, les murets d'une hauteur maximum de 40 cm, surmontés éventuellement d'un grillage d'une hauteur maximum de 1,5 m' seront autorisés.

L'autorisation pour tous les travaux de déblai et de remblai pourra être refusée si ces travaux risquent de gêner le voisinage ou l'aspect du site.

Article 3.14 - Les volumes, gabarits et esthétique à préserver et volumes à démolir

Les constructions et aménagements nouveaux doivent répondre, par rapport à l'esthétique, à la couleur et à l'emploi des matériaux, aux conditions déterminées afin de garantir un développement harmonieux de l'ensemble du quartier. Tous changements esthétiques et volumétriques nécessitent une autorisation préalable du bourgmestre.

L'implantation des volumes et l'aménagement des abords doivent respecter le relief du sol et s'accorder aux caractéristiques de l'environnement bâti.

Tous changements de matériaux ou coloris nécessitent une autorisation préalable du bourgmestre.

3.15 - Alignement en façade principale

La façade principale est figée et ne peut être modifiée ; toutefois pour des raisons de rénovation et d'amélioration énergétique (ex. : application d'une façade isolante), une surépaisseur peut être autorisée, de même qu'en toiture. L'aspect esthétique des matériaux est à maintenir. Une autorisation du bourgmestre est obligatoire.

Tableau récapitulatif des prescriptions des chapitres III & IV :

Mode d'utilisation du sol	Zone d'habitation 1	
Coefficient d'occupation du sol (COS)	0,49	Art. 3.1
Coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU)	0,83	Art. 3.1
Surface d'emprise au sol	Maximum 200 m ² *	Art. 3.6.1
Agrandissement maison-garage Agrandissement garage	≤ 80 m ² * ≤ 45 m ² *	Art. 3.6.2 et 3.9.2 Art. 3.6.3 et 3.9.1
Recul avant	Suivant l' «alignement obligatoire des constructions principales» indiqué au plan et avec un minimum de 4 m'. (5 m' suivant Art 27 du PAG) Une avancée de 1,4 m' de profondeur est permise sur 1/6 de la longueur de la façade avec un maximum de 3 m'.	Art. 3.2 et 3.15
Recul latéral	Si la construction n'est pas mitoyenne le recul est de minimum 1,7 m' pour les cas exceptionnels et 3,00 m' dans la majorité des cas.	Art. 3.2.2
Recul arrière	Suivant « limites maxima/ minima de surfaces constructibles » indiqué au plan (2 m' suivant le PAG)	Art. 3.2.3
Saillies	Ne sont pas prises en considération lors de la mesure recul réglementaire, si elles ne dépassent pas plus de 1,50 m' l'alignement de la façade et si elles représentent moins 70% de la largeur de la façade. Elles doivent rester éloignées de 2 m' au minimum de la frontière voisine opposée. (suivant Art 23 PAG)	
Type de disposition	Maison jumelées – maisons en bandes (mj–mb) Le niveau rez ne peut dépasser plus de 50 cm le sol naturel (1,5 m' selon le PAG)	Art. 3.3
Nombre d'étages pleins maximum	1 étage + 1 partiellement mansardé	Art. 3.4
Hauteur à la corniche, à l'acrotère	3,00 m'	Art. 3.5
Hauteur au faîte	7,4 m'	Art. 3.5
Formes de toitures	Toit mansardé (tm), voire toiture plate (annexe arrière au RdeC)	Art. 3.7
Pente de toiture	Pente comprise entre 25° et 45° (maisons) Pour annexes	Art. 3.5. et 3.7

Nombre d'emplacement de stationnement en surface par logement	≥ 1	Art. 3.8 et 3.9.1
Accès carrossables à la parcelle - Largeur maxi - Occupation	Accès avec une pente maximum 5% $\leq 8,50$ m' pour parcelle < 15 m' $\leq 9,00$ m' pour parcelle ≥ 15 m' ≤ 75 % de la surface avant	Art. 3.10 et 4.2.1
Profondeur de construction max	14,00 m' à partir de l'alignement de façade	Art. 3.2
Abri de jardin, annexes	Maximum 20 m ² au PAG 15 m ² suivant Art 7 Hauteur maximum à la gouttière : 3,00 m' Hauteur maximum au faîte : 3,50 m' Distance latérale 1 m' minimum sauf si accord écrit du voisin.	Art. 3.6.4 -3.9.4 et 4.2.3 Art. 3.5
Piscine	Non enterrée $\emptyset \leq 6$ m'	Art. 4.2.5

(*) Si la configuration du terrain le permet

CHAPITRE IV – REGLES APPLICABLES A L'ESPACE D'HABITATION

Article 4.1 – Définition du principe de construction des habitations

Les parcelles définies par un plan d'ensemble à l'échelle 1/500 ont été vendues par l'Administration Municipale de la Ville de Rumelange à des particuliers désireux de construire une maison d'habitation.

La place à bâtir vendue nue, comporte en outre toute la viabilité nécessaire, à savoir :

Infrastructure, raccord canalisation, gaz, électricité, eau, téléphone et antenne collective.

La construction de la maison a donc été à la charge du propriétaire, qui a dû néanmoins se conformer strictement à un certain nombre de conditions qui font l'objet du présent règlement.

A chaque acquéreur d'une place à bâtir a été remis, en plus du règlement, les plans gabarit type à l'échelle 1/50 suivant l'emplacement de sa parcelle.

4.1.1 Gabarit des maisons

Le gabarit des maisons est strictement imposé. Celui-ci est fixé par type de maison suivant les plans de construction autorisés.

4.1.2 Implantation des maisons

L'implantation de chaque maison par rapport à la chaussée est définie par le plan d'ensemble (échelle 1/500) ainsi que le niveau du rez-de-chaussée.

4.1.3 Concept des maisons

L'intérieur a été défini par son propriétaire, chaque maison a sa propre identité.

- Le rez-de-chaussée
comprenant le hall d'entrée, garage, WC, buanderie, cuisine et séjour (maisons groupées) et une chambre (maisons jumelées), terrasse partiellement couverte.
- L'étage
réservé aux chambres à coucher avec sanitaires, et débarras.
- Les combles ne sont pas prévus pour être aménagés et sont accessibles uniquement pour l'entretien et les révisions.
- Caves et sous-sol
ne sont pas autorisés même partiels

Article 4.2 – Définition du principe des aménagements extérieurs

4.2.1 Accès côté rue

Les largeurs d'accès étaient initialement limitées à 3,00 m' (accès garage) + 1,50 m' (accès maison)

En raison de l'ajoute de garage ou place de stationnement, la largeur des accès cumulés sur la rue sont augmentées de 4,00 m' soit un total de 8,50 m' pour les maisons de rangée et les maisons d'about dont la longueur de parcelle sur rue est inférieure à 15,00 m'. Pour les maisons d'about dont la longueur de la parcelle sur rue est d'au moins 15,00 m', le total des accès autorisés est de 9,00 m'. Les accès dont la largeur est d'au moins 3,00 m' sont à diviser au moins en deux accès, séparés par une bande de verdure. Les évasements sur rue ont un rayon maxi de 0,50 m' et ne sont pas autorisés pour les accès piétons.

Des murets longeant la voie publique et d'une hauteur de 40 cm au maximum sont autorisés. Le reste du jardin le long de la voie publique doit comporter une bande de verdure (haie ou arbustes) d'une largeur d'au moins 1,00 m'.

Les surfaces considérées carrossables et accès piétons se limitent au maximum aux 75 % de la surface de la parcelle (la surface à considérer est la partie de terrain entre la voie publique et la façade avant de la maison sur toute la largeur de la parcelle.

Toute modification nécessite une demande d'autorisation auprès du bourgmestre.

4.2.2 Aménagement côté rue

La partie jardin est uniquement engazonnée et peut comporter quelques arbres et arbustes dont la hauteur ne doit pas dépasser 2 m'.

Pour les maisons d'about, la zone de gazon doit être également réalisée sur le côté latéral suivant le plan d'aménagement.

Le long du trottoir, une haie persistante peut être plantée sur toute la longueur du terrain libre. Cette haie ne peut avoir une hauteur supérieure à 1,20 m' et doit être entretenue périodiquement. Une haie semblable peut être également plantée entre garages.

La limite entre propriétés est marquée par un muret éventuel, mitoyen, d'une épaisseur de 24 cm et dont la hauteur ne peut dépasser plus de 15 cm le niveau du terrain le plus haut des deux propriétés contigües.

4.2.3 Aménagement côté jardin

Le propriétaire est libre de son choix quant à l'aménagement de son jardin. Toutefois, comme limite de propriété, les murets d'une hauteur maximum de 40 cm surmontés éventuellement d'un grillage d'une hauteur maximum de 1,20 m' sont autorisés.

Un abri de jardin est autorisé par habitation

- a) La surface au sol ne doit pas dépasser 20 m²
- b) Les auvents ne peuvent pas avoir un déport de plus de 1,50 m'
- c) La hauteur maximale de construction est limitée à 3,50 m' par rapport au terrain naturel
- d) L'implantation se fait dans la partie arrière du jardin et doit être distante d'au moins 1,00 m' des limites de propriété. L'implantation en limite de propriété peut se faire avec accord écrit du voisin. La demande d'autorisation est à adresser au bourgmestre.

4.2.4 Extensions

Toutes modifications, extensions ou interventions en façade et toiture nécessite une autorisation de bâtir.

Un questionnaire-type est remis par l'administration municipale de Rumelange relatif à divers renseignements à fournir par le propriétaire tels que nature de la maçonnerie, des fenêtres, de la façade, etc.

4.2.5 Piscines

Les piscines peuvent être autorisées sous conditions qu'elles soient démontables, non enterrées (hors sol), non fermées et non couvertes, d'un diamètre inférieur ou égal à 6,00 m', qu'elles soient situées de façon à ne pas gêner le voisinage et qu'un tuyau d'écoulement (vidange) soit relié au réseau de canalisation.

Article 4.3 – Divers

4.3.1 Installation technique

Installation de chauffage

L'alimentation se fait uniquement au gaz de ville.

Le conduit de cheminée est placé suivant le plan gabarit.

Le nombre de conduits de cheminée est limité à deux, dont un éventuellement pour un feu ouvert. Dans ce dernier cas, le conduit doit être positionné définitivement lors de la demande du permis de construire.

4.3.2 Antennes

Les antennes extérieures ne sont autorisées que si elles sont placées de façon non visible de la rue et nécessitent une autorisation du bourgmestre.

CHAPITRE V – EQUIPEMENT DES TERRAINS A BATIR

Article 5.1 – Accès, fondations, seuils d'entrée

- 5.1.1 Toute construction doit disposer d'un accès carrossable à la voie publique ouverte à la circulation automobile. Cet accès est 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 est notamment interdit d'aménager des accès pour véhicules aux abords des angles des rues.
- 5.1.2 Le bourgmestre peut, sur avis conforme de la Commission de Circulation de la Ville, 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.
- 5.1.3 La porte d'entrée des maisons à passage latéral est située sur la façade principale.
- 5.1.4 Les rampes ou pentes de garages ne peuvent en aucun cas dépasser 5 %. 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. L'accès aux garages des maisons d'about et de coin se fait de la rue sur la façade principale.

Article 5.2 – Equipement d'utilité publique sur les propriétés privées

L'Administration Municipale peut 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 circulation, des plaques des noms des rues et de la numérotation 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.

Article 5.3 – Accès, fondations, seuils d'entrée

- 5.3.1 Les accès, fondations et seuils d'entrée sont disposés de telle sorte qu'aucune modification n'est nécessaire lorsque la voie aura ses dimensions prévues.

5.3.2 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.

Article 5.4 – Places de stationnement

5.4.1 Pour les immeubles d'habitation, une place de stationnement au moins par logement est à aménager sous forme de garage et un emplacement extérieur.

5.4.2 Les places de stationnement sont aménagées sur le même bien-fonds que la construction à laquelle elles se rapportent. Les stationnements publics (33 emplacements) peuvent être également utilisés mais réservés de préférence par les visiteurs (stationnement à court terme).

Article 5.5 – Places de jeux

Le bourgmestre fixe la surface des places de jeux privées en tenant compte de la situation, de l'importance et de la destination des constructions. Cette surface est au minimum de 10 m² par logement.

CHAPITRE VI – ESTHETIQUE DES CONSTRUCTIONS ET PROTECTION DU SITE

Article 6.1 – Esthétique

Le bourgmestre peut prendre toute mesure aux fins d'éviter l'enlaidissement du lotissement. Il interdira toute construction qui serait contre nature à l'aspect général du site (non-respect des matériaux imposés, toitures, façades et aménagements extérieurs).

Article 6.2 – Plantations

Le bourgmestre peut imposer la plantation d'arbres, de rideaux d'arbres, de haies ou d'autres aménagements jugés équivalents du point de vue esthétique autour des bâtiments. Il peut exiger la nature des objets pouvant être utilisés.

Article 6.3 – Les espaces libres de parcelles

6.3.1 Les marges de recul antérieures et latérales imposées sont à aménager en jardin d'agrément, à l'exception des chemins d'accès nécessaires qui doivent être exécutés en dur. Dans l'intérêt de la sécurité de la circulation, les accès pour véhicules sont interdits et les plantations doivent garantir une bonne visibilité aux abords des angles de rues.

6.3.2 Les marges de recul postérieures sont à aménager en jardin ou en cour.

Article 6.4 – Salubrité et sécurité

Salubrité et sécurité sont traitées dans le règlement sur les bâtisses de la Ville de Rumelange.

Article 6.5 – Murs-pignons et murs de clôture

Tout propriétaire doit contribuer à la construction des murs de clôture sur les limites de sa propriété par la fourniture de la moitié du terrain sur lequel ces murs sont érigés et par le paiement de la valeur de construction de ces murs séparatifs au moment de leur utilisation et dans la mesure où il profite de ces constructions.

Article 6.6 – Travaux de remblai et de déblai

L'autorisation pour tous les travaux de déblai et de remblai peut être refusée si ces travaux risquent de gêner le voisinage ou l'aspect du site.

En cas de construction ou de reconstruction, le bourgmestre peut exiger que la configuration du terrain soit sauvegardée ou modifiée dans l'intérêt du voisinage et de l'aspect du quartier.

En tout état de cause, les terrains contigus doivent 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 peuvent faire l'objet d'ordre esthétique.

Article 6.7 – Roulottes

Le stationnement des roulottes est réglé par un règlement de circulation à établir par le conseil communal.

Article 6.8 – Couleurs et matériaux

6.8.1 Les couleurs et matériaux extérieurs doivent être en harmonie entre eux et avec ceux des façades des constructions voisines.

6.8.2 Lors de constructions, de transformations ou de rénovations, tout élément dont la création contribue d'une façon notable à l'aspect extérieur d'un bâtiment, doit être soumis à l'approbation du bourgmestre. Il s'agit notamment des matériaux et couleurs extérieurs :

- 1) façades : couleurs en harmonie avec les maisons contigües
- 2) toitures : ton ardoises naturelles

Article 6.9 – Façades

Les façades non mitoyennes doivent être ajourées ou traitées de manière à ne pas nuire à l'esthétique.

Article 6.10 – Toitures

La forme et la pente des toitures et la couverture de celles-ci doivent correspondre aux gabarits imposés.

Article 6.11 – Murs de soutènement

Les murs de soutènement des terrasses aménagées derrière les constructions implantées sur des terrains en pente, ne peuvent dépasser une hauteur de 1,00 m'.

CHAPITRE VII – DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Article 7.1 – 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 VIII – PIÈCES ANNEXES

8.1 Plan partie graphique du PAP à l'échelle 1/500

8.2 Fiches récapitulatives 1 – 2 et 3

- Constats photos
- Situation ajoute garage

8.3 Dossier photos avec liste