



La procédure pour l'octroi des autorisations de bâtir

Compétences

Le service des constructions de la Ville exerce les fonctions de police des bâtisses qui relève du bourgmestre, sans préjudice des pouvoirs réservés au collège des bourgmestre et échevins par la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et le règlement grand-ducal du 28 juillet 2011.

La police des bâtisses examine les demandes en approbation des projets d'aménagement et d'autorisation de bâtir et contrôle l'observation des dispositions du présent règlement. Elle surveille tout travail de construction sur le territoire de la ville de Dudelange, et vérifie notamment leur conformité avec les autorisations accordées, avec le projet d'aménagement et le présent règlement sur les bâtisses.

Demande d'autorisation et déclaration de travaux

Projet d'aménagement particulier établi par les propriétaires de terrains

Tout propriétaire qui entreprend de créer ou de développer des lotissements de terrains ou des groupes d'immeubles est tenu d'établir un projet d'aménagement particulier, conforme aux dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et le règlement grand-ducal du 28 juillet 2011.

Autorisation de morcellement

Lorsqu'un terrain aménagé constructible, bâti ou non, est morcelé ou remorcelé, le propriétaire devra solliciter une autorisation de morcellement.

Autorisation de bâtir

1. Sans préjudice des dispositions légales en vigueur, une autorisation spéciale est requise:

- a) pour toute construction nouvelle ;
- b) container ;
- c) pour tout changement d'affectation d'un immeuble, étant entendu qu'une modification du nombre de logements, de même que l'aménagement de logements collectifs et de chambres meublées conformément au règlement grand-ducal modifié du 25 février 1979 déterminant les critères de location, de salubrité ou d'hygiène et du règlement grand-ducal du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides individuelles au logement promouvant l'accès à la propriété, sont considérés de changement d'affectation ;
- d) pour les agrandissements, exhaussements et transformations de constructions existantes, de même que pour toutes autres modifications apportées aux murs extérieurs, éléments

La procédure pour l'octroi des autorisations de bâtir

porteurs et toitures, ou à l'affectation des pièces nécessitant une intervention constructive quelconque ;

e) pour l'installation d'auvents, de marquises, d'enseignes lumineuses et de panneaux publicitaires en bordures des voies et places publiques ;

f) pour l'établissement et la modification de clôtures de toute nature le long des voies publiques, ainsi que la zone de reculement ;

g) pour la construction de puits, puits perdus, citernes à eau, silos à fourrage, fosses à fumier et à purin ;

h) pour les travaux de démolition ;

i) pour les travaux majeurs d'entretien effectués sur des constructions y compris le renouvellement du revêtement des façades ;

j) pour les travaux de déblai et de remblai, et la construction de murs de soutènement ;

k) tout aménagement extérieur, accès, terrasses, dépendance et similaire ;

l) pour l'aménagement de rues ou trottoirs privés ;

m) pour la pose ou le renouvellement du raccord à la canalisation ;

n) pour l'établissement de dépôt de tout genre de véhicules usagés et d'autres dépôts (matériaux de construction) ou de mitraille ou similaire ;

o) pour l'établissement ou l'agrandissement d'une construction destinée à abriter une exploitation soumise à la procédure de la loi du 10 juin 1999 relative aux établissements classés ;

p) pour tout établissement d'élevage porcin.

2. Tous les services publics et les administrations sont également assujettis à l'obligation précitée.

3. L'autorisation de bâtir est valable pour la durée d'une année, c.-à-d. la construction doit être entamée endéans ce délai.

Pièces à l'appui d'une demande, généralités

1. Toutes les pièces ci-dessous mentionnées devront être soumises à l'administration communale, en un nombre d'exemplaires spécifié ci-après:

a) pour une autorisation préalable en double en triple si l'avis du Service d'Incendie et de Sauvetage est requis.

b) pour une autorisation de bâtir en double en triple si l'avis du Service d'Incendie et de Sauvetage est requis.

c) pour un plan d'aménagement particulier en quintuple

d) pour une autorisation de morcellement en double

2. Pour garantir les buts poursuivis par le présent règlement, tous les plans de construction, et d'aménagement de morcellement doivent être établis et signés par une personne agréée par la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur - conseil. Un certificat de l'Ordre des Architectes et Ingénieurs-conseils est à joindre.

3. Ils seront contresignés par le propriétaire de l'immeuble. Si, en cours d'exécution des travaux, un changement de personne se produit en ce qui concerne l'homme de l'art chargé de leur direction ou le propriétaire de l'immeuble, l'administration communale doit en être avisée.

4. Toute pièce sera présentée pliée en format DIN A 4, avec marge, portant visiblement l'indication de son contenu.

Pièces à joindre au projet d'aménagement particulier

Les projets d'aménagement particuliers déposés aux fins d'approbation doivent comprendre:

1. une copie du plan cadastral, à l'échelle de 1:2.500 ou 1:500, établie sur la base de données officielles, et permettant de se faire une idée exacte des limites des terrains et de la situation au point de vue titres de propriété;

La procédure pour l'octroi des autorisations de bâtir

2. un extrait du plan d'aménagement général de la Ville de Dudelange à l'échelle de 1:2.500, permettant la localisation exacte du ou des terrains (à marquer en couleur);

3. un plan de situation précis, à l'échelle de 1:500 (pour les plans d'aménagement portant sur plus de 0 ha, à l'échelle de 1:1.000), établi sur la base d'un levé topographique. Ce dernier comportera les indications ci-après :

- l'orientation,
- les voies publiques et voies ferrées existantes et prévues,
- les surfaces d'eau existantes et prévues,
- la délimitation exacte des nouveaux lots,
- les constructions existantes et/ou à démolir,
- l'implantation, les arbres remarquables, le plan de remblai, le déblai, le(s) mur(s) de soutènement et similaire, le(s) poteau(x) de haute tension,
- l'indication de la hauteur des constructions et du nombre des étages,
- les surfaces bâties et les surfaces libres,
- le calcul détaillé des surfaces, séparément établi pour les surfaces réservées à des affectations diverses d'intérêt public et les surfaces nettes des places à bâtir,
- la détermination du nombre de logements par hectare.

4. le même plan, sur lequel sera marqué spécialement le schéma de la circulation (circulation motorisée et pédestre, emplacements de stationnement, garages, arrêts d'autobus etc.) et des zones vertes. Sur ce plan seront également indiqués les rayons de courbure des voies publiques.

Les voies publiques doivent être marquées comme suit:

- routes de l'État existantes en rouge
- chemins existants repris par l'état en orange
- autres voies existantes en jaune
- voies projetées en gris
- chemins pour piétons en brun
- zone verte en vert

5. le même plan sur lequel seront inscrits spécialement:

- le niveau des voies existantes et prévues (cotes de niveau ainsi que pourcentage des pentes),
- le schéma d'assainissement, comprenant les installations d'égout;

6. une autorisation d'alignement délivrée par l'État, pour autant que le terrain se trouve en bordure d'une route d'État ou d'un chemin repris par l'État;

7. un programme d'aménagement contenant des indications précises notamment sur le genre, la destination et la forme des constructions, leur hauteur et les écarts entre elles, sur les clôtures, les espaces libres, la forme des toitures, le traitement des façades, les garages collectifs et autres installations collectives, ainsi que l'affectation de celles-ci.

8. une partie écrite fixant les zones et les prescriptions dimensionnelles spécifiques;

9. un plan de l'implantation des réseaux souterrains, modifiés le cas échéant, suivant la situation réellement exécutée.

10. une étude d'impact peut être demandée.

Pièces à l'appui d'une demande d'autorisation de morcellement

A toute demande d'autorisation de morcellement il convient de joindre:

1. une copie du plan cadastral, à l'échelle de 1:2.500, établie sur la base de données officielles, et permettant de localiser exactement le ou les terrains (à marquer en couleur);

2. un plan de situation précis, à l'échelle de 1:500, établi par un géomètre agréé par l'État, sur la base d'un levé topographique, et renseignant sur:

La procédure pour l'octroi des autorisations de bâtir

- l'orientation,
- les limites des propriétés avant et après un remembrement éventuel,
- l'alignement des voies publiques et celui des constructions,
- le nombre des étages et la hauteur des constructions prévues,
- les écarts par rapport aux limites et aux constructions voisines ainsi que des constructions entre elles.

Pièces à l'appui d'une demande d'autorisation de bâtir

1. Au cas où une autorisation préalable est intervenue, il suffira que la demande se réfère à celle-ci. Dans ce cas, les seules pièces à joindre sont les plans de construction.

2. Tout projet pourra être soumis à un avis spécial de personnes de l'art.

3. Au cas où l'autorisation préalable susmentionnée n'est pas intervenue, la demande devra contenir les indications énumérées à l'article précédent. Seront joints en outre à la demande, en dehors des pièces mentionnées à l'article précédent, les plans de construction.

4. Les plans de construction seront établis à l'échelle de 1:50.

A titre exceptionnel, des échelles plus réduites peuvent être autorisées pour des constructions de dimensions importantes. Ils seront établis par une personne agréée par la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur-conseil.

5. d'une description exacte du mode de construction envisagé et de la destination des bâtiments ;

6. le formulaire relatif au règlement grand-ducal du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation, tel que modifiée ;

7. Les plans de construction doivent contenir :

- a) les plans de tous les niveaux, y compris ceux de la cave et des combles, avec indication de la forme du toit; ces plans fourniront les données sur les installations de ventilation, les foyers et les cheminées; les installations de sécurité, de prévention contre l'incendie et la panique, d'éclairage de sécurité et de secours, de désenfumage ;
- b) les coupes longitudinales et transversales indispensables à l'étude du projet de construction, avec indication de la topographie existante du terrain, et des modifications qu'il est prévu d'y apporter avec point de repère dans le domaine public p.ex. la rue ... le point 0.0 ;
- c) les vues en élévation de toutes les façades, sur lesquelles seront marquées les pentes des voies publiques, les niveaux des cours, ainsi que les façades et les hauteurs des constructions attenantes existantes ;
- d) les vues en élévation de toutes les façades, sur lesquelles seront marquées les pentes des voies publiques, les niveaux des cours, ainsi que les façades des constructions attenantes existantes.

8. Dans ces plans figureront les indications suivantes: destinations des différents locaux, leurs dimensions, les dimensions des surfaces de cours, les hauteurs des façades extérieures et les différents niveaux, le niveau du fond de la cave par rapport à la voie desservante et au réseau d'égouts, l'épaisseur des murs extérieurs ainsi que la hauteur et l'épaisseur des murs de clôture.

9. Pour les constructions compliquées, des pièces supplémentaires pourront être exigées par l'administration communale qui, en revanche, pour les travaux de moindre importance énumérés à l'article 79 point 7 pourra dispenser de la production de certaines de ces pièces énumérées.

Autorisations et taxes d'instructions

Quiconque sollicite une autorisation prévue dans le présent règlement sur les bâtisses, est tenu de verser une taxe afférente à l'instruction de son dossier. Le montant de ladite taxe est fixé par le règlement-taxe.

La procédure pour l'octroi des autorisations de bâtir

Les autorisations seront remises contre quittance et restent valables pendant la durée d'une année. Avant la remise de l'autorisation de bâtir, il est interdit de commencer les travaux de construction.

Fixation des alignements

Avant le début des travaux de construction le propriétaire doit se faire indiquer par les services techniques de la ville les alignements de voie publique et de construction déterminés par l'administration. Les clôtures ne peuvent être exécutées qu'après l'achèvement des voies et places attenantes, et après fixation de leur alignement.

L'implantation de la construction se fera sous la responsabilité du demandeur conformément au plan d'implantation autorisée avant le commencement des travaux.

Surveillance des travaux

La police des bâtisses a le droit de surveiller à tout moment l'exécution des travaux de construction. Elle peut exiger des avis d'experts et des essais de charge.

Les représentants qualifiés du bourgmestre et les experts commis ne peuvent se voir refuser l'accès du chantier. Ils doivent être en mesure d'y consulter à tout moment l'autorisation de bâtir et les pièces du dossier de construction. On leur soumettra également, à leur demande, tous les autres plans de calculs de construction.

Une attestation établie par l'administration communale, et faisant foi de l'octroi d'une autorisation de bâtir par le bourgmestre, sera publiquement affichée sur le chantier, en un endroit bien visible, jusqu'à l'achèvement du gros oeuvre.

Au cas où les travaux exécutés ne sont pas conformes aux plans autorisés, le bourgmestre ordonnera l'arrêt des travaux et la fermeture du chantier.

Achèvement des travaux

Lorsqu'une construction est achevée pour ce qui est de ses murs, cloisons intérieures, plafonds et escaliers, ainsi que de la couverture du toit, le propriétaire doit le déclarer à l'administration communale. Après cette déclaration toutes les parties de la construction doivent être accessibles sans danger et bien visibles pour l'administration communale.

L'achèvement de la construction, c'est à dire le moment où elle est habitable, doit être déclaré à l'administration communale.