

COMMUNE DE HEINERSCHIED

**REGLEMENT SUR LES BÂTISSES, LES VOIES  
ET LES SITES**

FEVRIER 1983

- MODIFIÉ EN FEVRIER 2015

- MODIFIÉ EN JUIN 2016

## **SOMMAIRE**

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>6</b>
ART.1.1 BUT	6
ART.1.2 PLANS ET REGLEMENTS	6
ART.1.3 COMMISSION DES BATISSES.	6
<b>TITRE II - REGLES D'URBANISME DU PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL</b>	<b>7</b>
ART.2.1 DIVISION DU TERRITOIRE DE LA COMMUNE EN ZONES	7
CHAPITRE 1. - DEFINITIONS DES ZONES	7
ART.2.2 LES ZONES D'HABITATION - DEFINITIONS (A L'INTERIEUR DU PAG)	7
ART.2.3 SUBDIVISION DES ZONE D'HABITATION (A L'INTERIEUR DU PAG)	7
ART.2.4 ZONE D'HABITAT A CARACTERE RURAL (A L'INTERIEUR DU PAG)	8
ART.2.5 ZONE DE FAIBLE DENSITE (A L'INTERIEUR DU PAG)	8
ART.2.6 ZONE DE VILLAGE DE VACANCES (A L'INTERIEUR DU PAG)	8
ART.2.7 ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE (A L'INTERIEUR DU PAG)	9
ART.2.7.A ZONE D'ARTISANAT (A L'INTERIEUR DU PAG)	9
ART.2.8 ZONE RESERVEE (A L'INTERIEUR DU PAG)	9
ART.2.9 ZONE DE CAMPING (A L'INTERIEUR DU PAG)	9
ART.2.10 ZONE VERTE (A L'INTERIEUR DU PAG)	9
ART.2.11 ZONE DE RESERVES NATURELLES (A L'EXTERIEUR DU PAG )	10
ART.2.12.A ZONE RURALE (A L'EXTERIEUR DU PAG)	10
ART.2.12.B ZONE NON AEDIFICANDI (A L'EXTERIEUR DU PAG) « ZONE NON CONSTRUCTIBLE »	10
CHAPITRE 2 - PRESCRIPTIONS DIMENSIONNELLES	11
ART.2.13 PRESCRIPTIONS DIMENSIONNELLES	11
CHAPITRE 3 REGLES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	12
ART.2.14 MARGE DE RECULEMENT	12
ART.2.15 FACE OBLIQUE.	12
ART.2.16 SURFACE BATIE	12
ART.2.17 PROFONDEUR	13
ART.2.18 DISTANCE ENTRE CONSTRUCTIONS SISES SUR LA MÊME PROPRIETEE	13
ART.2.19 REDUCTION DE LA DISTANCE AUX LIMITES	14
ART.2.20 CHANGEMENT DE LIMITE.	14
ART.2.21 CONSTRUCTIONS JUMELEES OU EN BANDE	14
ART.2.22 SUPERSTRUCTURES LUCARNES ET ANTENNES.	14
ART.2.23 ALIGNEMENTS, DISTANCES A OBSERVER , SAILLIES (VORSPRUNG, UEBERHANG)	14
ART.2.24 ACCES AUX GARAGES	15
ART.2.25. HAUTEUR A LA CORNICHE	15

ART.2.26 NIVEAUX	16
ART.2.27 DEFINITION DU REZ-DE-CHAUSSEE	16
ART.2.28 UNITE DE LOGEMENT	16
ART.2.29 DEPENDANCES, COMME GARAGES ET REMISES, ETC.	17
ART.2.30 BATIMENTS EN DEUXIEME RANGEE	18
ART.2.31 CONSTRUCTIONS ACCOLEES	18
ART.2.32 EQUIPEMENT D'UTILITE PUBLIQUE SUR LES PROPRIETES PRIVEES	18
ART.2.33 PLACES DE STATIONNEMENT	18
ART.2.34 DEROGATIONS.	19
<b>TITRE III - REGLEMENT SUR LES BATISSES</b>	<b>20</b>
CHAPITRE 1 : SOLIDITE, SECURITE ET SALUBRITE DES CONSTRUCTIONS	20
ART.3.1 MATERIAUX DE CONSTRUCTION ET STABILITE	20
ART.3.2 MURS, CLOISONS ET CLÔTURES	20
ART.3.3 DALLES, PLANCHERS, PLAFONDS	21
ART.3.4 ACCES, FONDATIONS, SEUILS D'ENTREE	21
ART.3.5 ESCALIERS ET ASCENSEURS	22
ART.3.6 TOITURES	22
ART.3.7 GARDE-CORPS	23
ART.3.8 CONDUITS DE FUMEE ET TUYAUX D'EVACUATION DE GAZ	23
ART.3.9 CHEMINEES (SCHORNSTEINE)	24
ART.3.10 CHAUFFERIES	24
ART.3.11 FOYERS (FEUERSTAETTE-HERD) A L'INTERIEUR DES BATIMENTS	25
ART.3.12 ENTREPOSAGE DE COMBUSTIBLES ET DE PRODUITS CHIMIQUES	25
ART.3.13 ARTISANAT	25
ART.3.14 BATIMENTS INDUSTRIELS ET A CARACTERE SPECIAL	25
ART.3.15 ETABLISSEMENTS D'HEBERGEMENT ET LOCAUX PUBLICS	25
ART.3.16 ENTRETIEN ET SUPPRESSION DE CONSTRUCTIONS	26
ART.3.17 CONSTRUCTIONS AGRICOLES	26
ART.3.18 EMPLACEMENT DES FUMIERS	26
ART.3.19 PIECES DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE DE PERSONNES	27
ART.3.20 PIECES DESTINEES AU SEJOUR TEMPORAIRE DE PERSONNES	27
ART.3.21 HABITATION A CONTRE-BAS DU REZ-DE-CHAUSSEE	27
ART.3.22 PROTECTION CONTRE L'HUMIDITE	27
ART.3.23 ALIMENTATION EN EAU	28
ART.3.24 ASSAINISSEMENTS ET EGOUTS	28
ART.3.25 CABINETS D'AISSANCE (TOILETTES)	28

## CHAPITRE 2 - ESTHETIQUE DES CONSTRUCTIONS ET PROTECTION DES SITES 28

ART.3.26 ESTHETIQUE	28
ART.3.27 IMPLANTATION	28
ART.3.28 COULEURS ET MATERIAUX.	28
ART.3.29 FACADES	29
ART.3.30 ENSEIGNES	29
ART.3.31 CLOTURES ET PARCELLES	29
ART.3.32 EXPLOITATIONS À CIEL OUVERT	29
ART.3.33 TRAVAUX DE DEBLAIS ET DE REMBLAIS	29
ART.3.34 PLANTATIONS ET ABATTAGE D'ARBRES	29
ART.3.35 STATIONNEMENT DE ROULOTTES ET D'AUTOMOBILES NON IMMATRICULES	30

## CHAPITRE 3 - LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES 30

ART.3.36 VOIES NOUVELLES	30
ART.3.37 VOIE PRIVEES	30
ART.3.38 TROTTOIRS	31

## CHAPITRE 4. - REGLEMENTATION DE CHANTIER 31

ART.3.39 PROTECTION DES INSTALLATIONS PUBLIQUES	31
ART.3.40 POUSSIERES ET DECHETS	31
ART.3.41 CLOTURES DE CHANTIER ET ECHAFAUDAGES	31
ART.3.42 MESURES DE SECURITE DANS LES CONSTRUCTIONS ET SUR LES CHANTIERS	32
ART.3.43 ABRIS ET CABINES D'AISANCE POUR OUVRIERS	32
ART.3.44 PROTECTION DES TERRAINS VOISINS	32
ART.3.45 DEPOT DE MATERIAUX	33
ART.3.46 NETTOIEMENT DES CHANTIERS ET DES TERRAINS A BATIR	33
ART.3.47 REMBLAIS DES TERRAINS A BATIR	33

## **TITRE IV - PROCEDURES POUR L'OCTROI DES AUTORISATIONS 34**

ART.4.1 COMPETENCES	34
ART.4.2 DEMANDE D'AUTORISATION ET DECLARATION DE TRAVAUX	34
ART.4.3 PIECES A L'APPUI D'UNE DEMANDE, GENERALITES	35
ART.4.4 PIECES A JOINDRE AU PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER (PAP)	35
ART.4.5 PIECES A L'APPUI D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION DE MORCELLEMENT	36
ART.4.6 PIECES A L'APPUI D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION PREALABLE	36
ART.4.7 PIECES A L'APPUI D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION A BATIR	37
ART.4.8 AUTORISATIONS ET TAXES D'INSTRUCTION	37
ART.4.9 FIXATION DES ALIGNEMENTS ET NIVEAUX	38
ART.4.10 SURVEILLANCE DES TRAVAUX	38
ART.4.11 RECEPTION DU GROS-CŒUVRE	38

<b>TITRE V - DISPOSITIONS TRANSITOIRES</b>	<b>39</b>
<b>TITRE VI - INFRACTIONS ET PEINES</b>	<b>39</b>
ART.6.1 TRAVAUX NON AUTORISES	39
ART.6.2 INFRACTIONS, PROCES VERBAUX	39
ART.6.3 SUPPRESSSION DES TRAVAUX EXECUTES	39
ART.6.4 FRAIS	39

## **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

### **ART.1.1 BUT**

Le présent règlement fixe les règles destinés à assurer un aménagement rationnel du territoire de la commune, ainsi que les règles relatives à la solidité, la sécurité et la salubrité des différentes constructions.

### **ART.1.2 PLANS ET REGLEMENTS**

Pour prévoir le développement communal sont approuvés :

- a) un plan général d'aménagement.
- b) le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites.

### **ART.1.3 COMMISSION DES BATISSES.**

Le Conseil communal nommera une commission consultative, appelée à émettre un avis sur toutes les questions, qui lui seront soumises par le Bourgmestre concernant l'application du Plan général d'aménagement et du Règlement sur les bâtisses.

## **TITRE II - REGLES D'URBANISME DU PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL**

### **ART.2.1 DIVISION DU TERRITOIRE DE LA COMMUNE EN ZONES**

Le territoire de la commune est divisé en plusieurs zones dont les périmètres respectifs sont figurés au Plan d'aménagement général.

Il s'agit de :

- à l'intérieur du périmètre d'agglomération (voir plans 1 : 2.500)
  - Les zones d'habitation
  - Les zones d'aménagement différé
  - Les zones réservées
  - Les zones vertes
  - Les zones de camping
  - Les zones d'artisanat (ajoutées)
- à l'extérieur du périmètre d'agglomération (voir plan 1 : 10 000)
  - Les zones des réserves naturelles
  - Les zones de protection des sources
  - Les zones rurales

## **CHAPITRE 1. - DEFINITIONS DES ZONES**

### **ART.2.2 LES ZONES D'HABITATION - DEFINITIONS (A L'INTERIEUR DU PAG)**

- a) Les zones d'habitation sont constituées par les parties du territoire de la commune destinées à grouper des habitations, des entreprises commerciales, artisanales ou agricoles et des constructions servant à abriter les activités qui sont le complément naturel des habitations et qui ne créent pas de nuisances.
- b) Dans ces zones sont interdites les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.
- c) L'implantation des bâtiments mitoyens sur la limite de propriété latérale est obligatoire si une construction existante sur le terrain attenant n'accuse pas de recul sur ladite limite latérale.
- d) Toute construction, reconstruction ou transformation faisant partie d'un bloc de maisons existant ou projetée doit présenter la même hauteur à la corniche et à la faîtière et le même alignement que l'ensemble du bloc.
- e) Le nombre maximal de logements se calcule suivant l'article 2.28.
- f) Les portes d'entrée principale des deux maisons jumelées doivent se trouver au même niveau, si ces entrées se trouvent dans la même façade frontale.
- g) Les dispositions de l'article 2.13. déterminent les autres prescriptions dimensionnelles pour les différentes zones d'habitation.

### **ART.2.3 SUBDIVISION DES ZONES D'HABITATION (A L'INTERIEUR DU PAG)**

- a) Zone d'habitat à caractère rural
- b) Zone de faible densité
- c) Zone de village de vacances

#### ART.2.4 ZONE D'HABITAT A CARACTERE RURAL (A L'INTERIEUR DU PAG)

- a) Les zones d'habitat à caractère rural comprennent les parties du territoire communal destinées aux immeubles d'habitation isolés, jumelés ou groupés en bande jusqu'à 4 unités au maximum respectivement jusqu'à 30 mètres de façade et aux édifices et aménagements servant à ces secteurs et aux constructions abritant des activités compatibles avec l'habitat. Ces constructions doivent présenter un caractère rural. Les activités créant des nuisances (fumées, odeurs, poussières, bruits excessifs) sont interdites.
- b) Le nombre maximum admissible de logements se calcule suivant l'article 2.28
- c) A l'exception des dépendances définies dans l'article 2.29, tout immeuble sera implanté dans une bande parallèle à l'alignement prévue aux articles 2.13. et 2.23. d'une profondeur de 16 mètres. (DEROGATION) Le Bourgmestre pourra accorder une dérogation à l'alignement fixé dans le présent article en cas d'un alignement existant des constructions directement adjacentes.
- d) Le nombre de niveaux est fixé à trois, soit un rez-de-chaussée et deux étages. Le troisième niveau doit se situer dans la façade antérieure et postérieure, à l'intérieur d'un gabarit établi à 45 degrés sur la ligne de rive d'une corniche fictive ou effective formant saillie de 0,75 mètres (donc en retrait par rapport au rez-de-chaussée et au premier étage) ou être aménagé dans les combles.
- e) Les dispositions de l'article 2.13 déterminent les autres prescriptions dimensionnelles.

#### ART.2.5 ZONE DE FAIBLE DENSITE (A L'INTERIEUR DU PAG)

- a) Les zones de faible densité comprennent les parties du territoire communal réservées aux maisons d'habitation isolées jumelées et aux édifices et aménagements servant aux besoins propres de ce secteur.
- b) A l'exception des dépendances, définies dans l'article 2.29. tous les immeubles devront être implantés obligatoirement dans une bande parallèle à l'alignement prévue aux articles 2.13. et 2.23. d'une profondeur de 16 mètres. (DEROGATION) Le Bourgmestre pourra accorder une dérogation à l'alignement fixé dans le présent article en cas d'un alignement existant des constructions directement adjacentes.
- c) Le nombre de niveaux est limité à deux, soit un rez-de-chaussée et un étage.

#### ART.2.6 ZONE DE VILLAGE DE VACANCES (A L'INTERIEUR DU PAG)

- a) Ces zones sont réservées aux aménagements et aux édifices servant aux besoins propres d'une zone de détente et de loisirs.
- b) Est exclusivement autorisée la construction de chalets isolés ne pouvant servir qu'à l'habitat temporaire.
- c) Avant toute construction, ces zones feront l'objet de plans d'aménagement d'ensemble (plans d'aménagement particulier au sens de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain) et de l'article qui suit dans le présent règlement.
- d) Les constructions auront un niveau habitable au maximum. La hauteur à la corniche, mesuré conformément à l'article 2.25. n'excèdera pas 4,50 mètres. Les constructions doivent présenter une surface bâtie d'au moins 45 m<sup>2</sup>.
- e) Les constructions doivent présenter un recul latéral par rapport aux limites de propriété d'au moins 5 mètres
- f) L'aménagement ou le stationnement de roulottes ou de mobil-homes est interdites dans ces zones.
- g) Les constructions doivent être raccordées au réseau public des canalisations et desservies par les réseaux locaux de distribution d'eau et d'électricité. Sur chaque parcelle, il y a lieu de prévoir des plantations à feuillage non caduc (nicht abfallende Blätter), le long des voies de desserte. Des places de stationnement pour voitures, doivent être aménagées sur le bien-fonds même.
- h) Il est interdit de stationner des voitures le long des voies de desserte.



#### ART.2.7 ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE (A L'INTERIEUR DU PAG)

- a) Les zones d'aménagement différé sont les parties du territoire communal situées à l'intérieur du périmètre d'agglomération temporairement interdites à toute construction et à tout aménagement. Elles constituent des réserves dont les règles d'utilisation seront décidées en cas de nécessité reconnue par le Conseil communal.
- b) Avant toute construction, ces zones feront l'objet de plans d'aménagements d'ensemble (plans d'aménagement particulier au sens de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain).
- c) En vue de garantir une bonne exécution des travaux d'infrastructures dans un tel lotissement, une caution, d'un montant à fixer par l'Administration communale, devra être déposée par le requérant sous la forme de garantie bancaire, avant l'octroi de l'autorisation de lotissement.
- d) Dans le cadre de ces plans d'ensemble, il est permis d'établir des plans d'aménagement particulier sectoriels pour autant qu'ils permettent une utilisation rentable des terrains restants.

#### ART.2.7.A ZONE D'ARTISANAT (A L'INTERIEUR DU PAG)

- a) Les zones d'artisanat sont les parties du territoire de la commune destinées à l'implantation d'entreprises artisanales ou commerciales compatibles avec la fonction de l'habitat. Y sont autorisés les entreprises mentionnées ci-dessus, des immeubles d'administration relevant des entreprises concernées, des cantines et des dépôts de marchandises. Exceptionnellement peuvent être autorisés des logements pour le personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer l'entretien, la surveillance et le bon fonctionnement des installations.
- b) La distance des constructions par rapport aux limites de propriété sera égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 6 mètres sur un alignement de voie publique et un minimum de 5 mètres sur les autres limites.
- c) Une surface égale à au moins 10% de la superficie de la parcelle, devra être réservée à la plantation et entretenue comme telle. Ces surfaces se trouveront de préférence dans les marges de reculement. Elles ne pourront en aucun cas être utilisées comme dépôts de matériaux ni comme aire de stationnement.

#### ART.2.8 ZONE RESERVEE (A L'INTERIEUR DU PAG)

- a) Sur ces terrains, seuls sont autorisées les constructions et aménagements destinés à un but d'intérêt public.
- b) Sous réserve de l'article 2.34. du présent règlement, les règles du secteur voisin, ou des possibilités de construire sont les plus étendues, sont applicables.

#### ART.2.9 ZONE DE CAMPING (A L'INTERIEUR DU PAG)

- a) Ces zones sont destinées au camping, au caravanning ou à tout autre logement temporaire mobile.
- b) Sur ces terrains, seuls sont autorisées les constructions en rapport direct avec la destination du secteur, et les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des installations.
- c) Cette zone est soumise à un règlement spécial.

#### ART.2.10 ZONE VERTE (A L'INTERIEUR DU PAG)

Les zone vertes ont pour but la sauvegarde et la protection des sites ainsi que la création d'îlots de verdure de protection. Toute construction y est interdite.

#### ART.2.11 ZONE DE RESERVES NATURELLES (A L'EXTERIEUR DU PAG )

- a) La zone de réserves naturelles a pour but la sauvegarde et la protection des sites, ainsi que des forêts qui se trouvent dans cette zone. Tout déboisement ou toute modification de la situation actuelle nécessite l'autorisation des autorités communales et celle des instances supérieures, conformément à la loi du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.
- b) Cette zone est caractérisée par l'interdiction de bâtir. Toute transformation extérieure des maisons existantes se trouvant dans cette zone, modifiant le gabarit, l'orientation ou la couleur des façades et des toitures est interdite.
- c) Les zones marécageuses et les boursiers, couverts de végétation ou non doivent être maintenues dans leur état actuel. Toute modification ou travail d'entretien sur ces terrains ou à leurs abords immédiats nécessitent une autorisation préalable du Bourgmestre qui statuera après avoir entendu l'avis du conseil supérieur de la conservation de la nature.

#### ART.2.12.A ZONE RURALE (A L'EXTERIEUR DU PAG)

##### 1. ZONE AGRICOLE

- d) La zone agricole est destinée à l'agriculture et à la sylviculture au sens large du terme. La zone agricole ne peut comporter que des constructions indispensables à l'exploitation et aux logements des exploitants à condition que le caractère du paysage ne souffre pas.
- e) Une autorisation de bâtir dans cette zone d'un logement ou d'une construction servant au séjour de personnes ne peut être accordée que si le raccordement au réseau d'eau potable et au réseau de canalisation set réalisable ou s'il peut être satisfait aux exigences de l'hygiène par d'autres installations, en particulier par l'aménagement d'une fosse d'aisance aux dimensions suffisantes qui sera vidangée régulièrement. En aucun cas la commune ne peut être obligée à réaliser à ses frais l'extension des réseaux d'égouts ou de distribution d'eau potable.
- f) Des aménagements touristiques et sportifs dans la zone rurale ne peuvent être réalisées par le vote d'enclave au périmètre d'agglomération.
- g) Toute construction dans ces zones devra se conformer aux dispositions de l'article 2. 13. qui déterminent les prescriptions dimensionnelles.

##### 2. ZONE FORESTIERE

La zone forestière comprend les groupes de plantations d'arbres à conserver. Y sont interdits toute nouvelle construction, toute modification d'aspect et tout déboisement qui ne respecterait pas les impératifs de la protection de la nature et de la sauvegarde du site.

#### ART.2.12.B ZONE NON AEDIFICANDI (A L'EXTERIEUR DU PAG) « ZONE NON CONSTRUCTIBLE »

La zone non-aedificandi détermine la future zone de submersion de la vallée de l'Our lors de la construction du réservoir d'eau potable projeté.

## CHAPITRE 2 - PRESCRIPTIONS DIMENSIONNELLES

### ART.2.13 PRESCRIPTIONS DIMENSIONNELLES

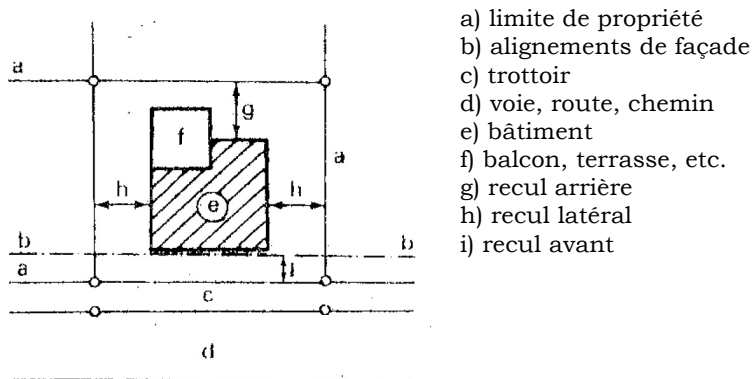
	Zone d'habitat à caractère rural	Zone de faible densité	Zone de village de vacances	Zone d'artisanat	Zone rurale
a) nombre max. admissible de niveaux	2 + 1	2	1	-	2 + 1
b) hauteur max. admissible à la corniche	6,5 m	6,5 m	4,5 m	-	6,5 m
c) prof. max. des bâtiments d'habitation	14 m	14 m	-	-	14 m
prof. min. pour maisons accolées	11 m	11 m	-	-	sans indication
d) prof. max. des magasins au rez-de-chaussée	20 m	-	-	-	sans indication
e) marges de reculement min. à partir des limites de propriété à l'avant	6 m <sup>1</sup>	6 m <sup>1</sup>		½ hauteur et min. 6 m sur un alignement de voie publique	8 m <sup>1</sup>
à l'arrière				min. 5 m sur les autres limites	6 m
a : habitation	8 m	10 m	-		
b : commerce au rez-de-chaussée	4 m	sans indication	-		
latérales	3 m	4 m	5 m		6 m
f) rapport entre la surface bâtie et la surface de la parcelle	sans indication	30%	-	-	sans indication
g) surface bâtie minimale admissible pour maisons jumelées ou groupées	100 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	-	-	100 m <sup>2</sup>
h) surface bâtie minimale admissible pour maisons isolées	100 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	-	100 m <sup>2</sup>

<sup>1</sup> DEROGATION : Le Bourgmestre pourra accorder une dérogation à l'alignement fixé dans le présent article dans le cas d'un alignement existant des constructions directement adjacentes.

## CHAPITRE 3 REGLES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

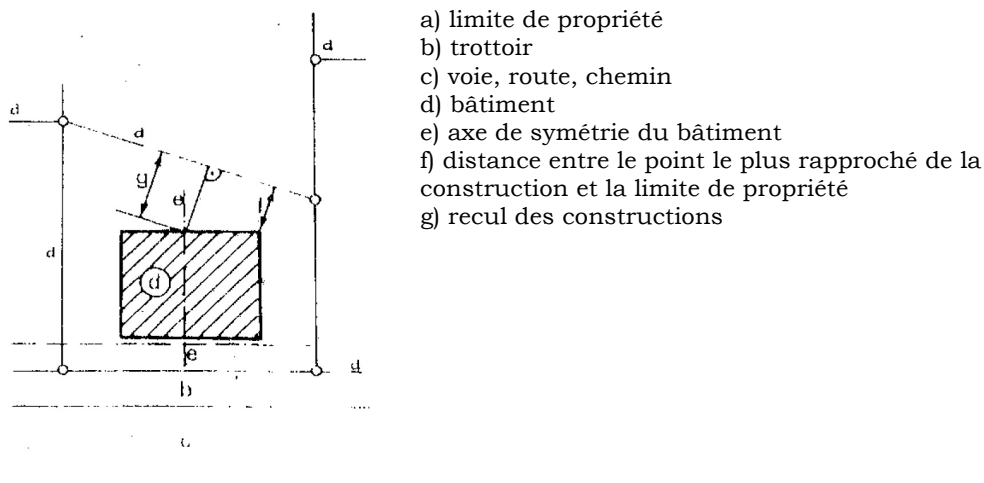
### ART.2.14 MARGE DE RECuLEMENT

Le recul des constructions sur les limites de propriété est mesuré dès le nu de la façade, compte non tenu des terrasses non couvertes, et non fermées, des seuils, des perrons, des balcons et autres installations semblables.



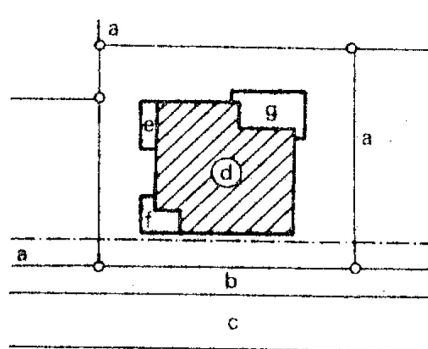
### ART.2.15 FACE OBLIQUE.

Lorsque la face d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à une des limites de propriété, le recul des constructions est mesuré à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à la limite. Au point le plus rapproché, le recul des constructions ne peut pas être diminué de plus d'un mètre.



### ART.2.16 SURFACE BATIE

La surface bâtie est mesurée sur le plan du niveau de la plus grande surface, compte non tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des balcons (non fermés latéralement) et autres installations semblables.

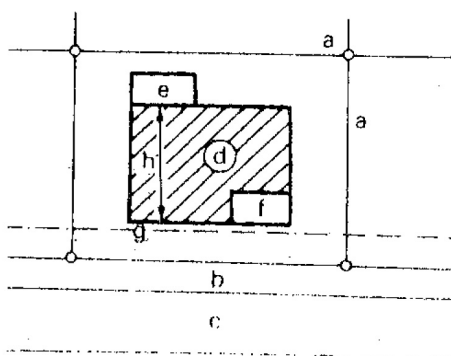


- a) limite de propriété
- b) trottoir
- c) voie, route
- d) surface bâtie
- e) perron
- f) seuil
- g) balcon

## ART.2.17 PROFONDEUR

a) La profondeur des bâtiments est mesurée entre façades opposées, sur le plan du niveau de la plus grande surface, compte non tenu des terrasses non couvertes, et non fermées, des seuils, des perrons, des balcons et autres installations semblables.

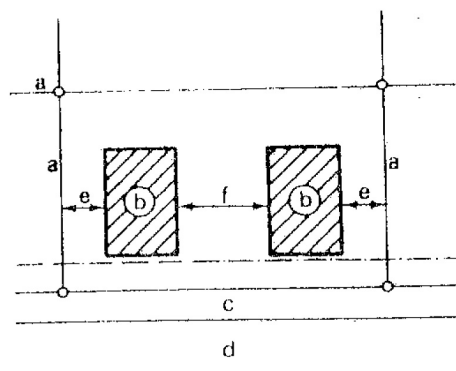
b) Aucun endroit à l'intérieur d'une construction destinée à des fins d'habitation ne doit être distant, de plus de la moitié de la profondeur maximale admise, d'une façade ajourée (Durchlassen von Tageslicht).



- a) limite de propriété
- b) trottoir
- c) voie, route
- d) bâtiment
- e) balcon
- f) seuil
- g) façades frontales
- h) profondeur du bâtiment

## ART.2.18 DISTANCE ENTRE CONSTRUCTIONS SISES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

La distance réglementaire entre bâtiments sis sur la même propriété est calculée en additionnant les reculs réglementaires des constructions sur les limites de propriété.



- a) limite de propriété
- b) bâtiment
- c) trottoir
- d) voie, route
- e) recul réglementaire
- f) distance entre bâtiments égale à deux (e) reculs réglementaires

## ART.2.19 REDUCTION DE LA DISTANCE AUX LIMITES

Le conseil communal peut, s'il y a entente entre voisins, réduire la distance réglementaire entre bâtiments et limites de propriétés sur l'un des biens-fonds à condition que la distance entre façades ne soit pas inférieure à la somme des distances réglementaires exigibles entre chaque bâtiment et sa limite de propriété.

Par exemple dans la zone de faible densité =  $4 + 4 = 8$  mètres.

## ART.2.20 CHANGEMENT DE LIMITE.

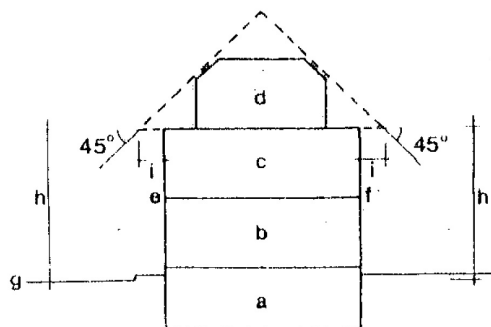
Un changement de limite de propriété survenu après l'entrée en vigueur de l'approbation provisoire du règlement n'entraînera pas une diminution de la distance réglementaire entre bâtiments ni un dépassement de la proportion entre la surface bâtie et la surface de la parcelle autorisée.

## ART.2.21 CONSTRUCTIONS JUMEELES OU EN BANDE

Pour l'octroi de l'autorisation de construire une maison mitoyen sur la limite de propriété, le requérant doit présenter un accord écrit entre voisins.

## ART.2.22 SUPERSTRUCTURES LUCARNES ET ANTENNES.

a) A l'exception des souches de cheminées et de ventilations, des rampes d'appui et des cabanons d'ascenseur, toutes les superstructures des constructions, notamment les toitures, les lucarnes, les étages en retrait et les équipements de conditionnement d'air devront se trouver à l'intérieur d'un gabarit établi à 45 degrés sur la limite de rive, d'une corniche fictive ou effective, formant saillie de 0,75 mètres par rapport aux façades frontales et postérieures.



- a) sous-sol
- b) rez-de-chaussée
- c) premier étage
- d) étage en retrait
- e) façade antérieure
- f) façade postérieure
- g) voie, route, chemin
- h) hauteur maximale autorisée de la corniche
- i) corniche fictive ou effective de 0,75m

b) Les lucarnes peuvent être placées à l'aplomb du parement extérieur du mur de façade, mais

sans interruption de l'avant-toit et à un mètre de recul sur les limites latérales, les arrêtes et les noues d'une toiture surélevée.

c) La longueur de chaque lucarne ne peut excéder 3,50 m : leur largeur additionnée ne peut dépasser la moitié de la longueur de façade.

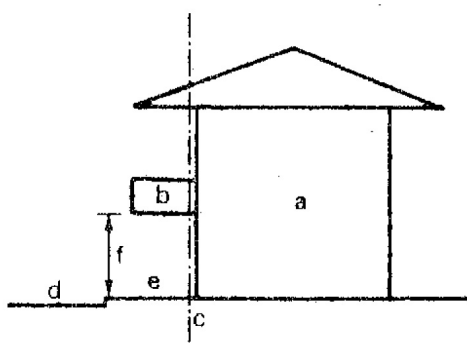
d) Les antennes individuelles extérieurs sont interdites. (Autorisées par le droit sur l'information).

## ART.2.23 ALIGNEMENTS, DISTANCES A OBSERVER , SAILLIES (VORSPRUNG, UEBERHANG)

a) Aux abords des voies à créer et dans les zone d'habitation, les alignements de façades sont définies par l'article 2.13 qui constitue une partie intégrante du plan d'aménagement.

(DEROGATION) Le Bourgmestre pourra accorder une dérogation à l'alignement fixé dans le présent article en cas d'un alignement existant des constructions directement adjacentes.

- b) Pour les constructions érigées aux angles de rues des conditions spéciales telles que pans coupés, angles arrondis, retraits sur les alignements, pourront être imposées dans l'intérêt de la sécurité de la circulation.
- c) Les alignements fixés dans le cadre des projets d'aménagement particulier régulièrement approuvés par les autorités compétentes demeurent en outre réservés.
- d) En dessous des lignes à haute tension aériennes, toute nouvelle construction et toute modification structurelle d'une construction existante sont interdites.
- e) Il est interdit d'ériger des constructions sur des conduites publiques souterraines.
- f) Les limitations de l'utilisation des terrains déterminés dans les alinéas a.-b.-c.-d.-e. du présent article ne peuvent donner droit à une indemnité quelconque.
- g) Pour toute construction longeant les routes nationales et les chemins repris par l'état, les propriétaires doivent se munir d'une permission de voirie en due forme délivrée par le Ministère des Travaux Publics, conformément à
- la loi du 13 janvier 1843 ; modifiée par les lois du 16 mai 1910 et du 22 février 1958, sur la compétence des tribunaux pour juger les contraventions en matière de grande voirie, et sur les autorisations de faire des constructions ou des plantations le long des routes, et à
  - la loi du 21 décembre 2009 sur les permissions de voirie, modifiant la loi modifiée du 16 août 1967 ayant pour objet la création d'une grande voirie de communication et d'un fonds des routes.
- h) Le Bourgmestre peut également autoriser l'emprise à l'intérieur des distances fixées à l'article 2.13. de parties saillantes de bâtiments (avant-toit, corniche, balcon, marquise, enseignes publiques, éclairage privé, etc.), à condition que leur hauteur soit maintenue à 4,50 mètres au moins au-dessus du niveau de la chaussée. La saillie maximale des balcons est de 1,30 mètre mesuré dans l'alignement de la façade.



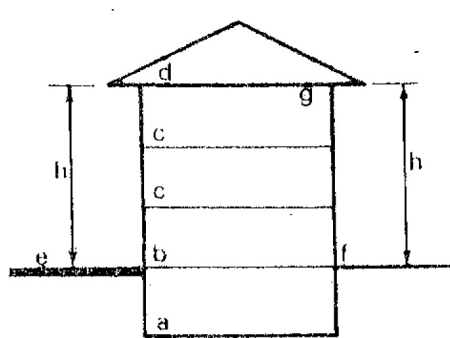
- a) bâtiment  
 b) avant-toit, balcon, enseigne, etc.  
 c) alignement de façade  
 d) niveau de la chaussée  
 e) niveau du trottoir  
 f) hauteur minimum au-dessus du niveau de la chaussée 4,50 mètres

#### ART.2.24 ACCES AUX GARAGES

Les pentes d'accès aux garages doivent être orientées de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique. La pente d'accès doit être inférieure à 15%, mesuré sur l'axe.

#### ART.2.25. HAUTEUR A LA CORNICHE

- a) La hauteur à la corniche est mesurée dès le niveau de l'axe de la voie publique ou privée existante ou projeté. Le mesurage de la cote moyenne du terrain naturel est autorisé (cote mesurée au milieu de la façade sis sur l'alignement).
- b) Lorsque la cote d'altitude de la corniche n'est pas la même sur toute la longueur des façades, la corniche la plus élevée est déterminante.



- a) sous-sol
- b) rez-de-chaussée
- c) étage
- d) toiture
- e) niveau moyen du terrain naturel
- g) corniche
- h) hauteur à la corniche

## ART.2.26 NIVEAUX

- a) sont considérés comme niveaux pleins les étages situés entre et y compris le niveau de rez-de-chaussée et le plafond du dernier étage dont les vides étages sont de 2,50 mètres ou plus. Le vide d'étage est la hauteur libre entre le plancher et le plafond
- b) Les étages mansardés, les étages aménagés dans les combles et les étages en retrait seront considérés comme niveaux pleins s'ils contiennent un ou plusieurs logements indépendants. Ils devront avoir la hauteur imposée sur au moins deux tiers de leur surface.
- c) Les locaux destinés au séjour prolongé de personnes devront avoir une hauteur sous plafond d'au moins 2,40 mètres
- d) Les rez-de-chaussée destinées à usage commercial devront avoir une hauteur vide sous moins 3,20 mètres. Les locaux utilitaires auront une hauteur sous plafond d'au moins 2,20 mètres

## ART.2.27 DEFINITION DU REZ-DE-CHAUSSEE

- a) Le niveau du rez-de-chaussée correspond au niveau de l'axe de la rue ou de la cote moyenne du terrain naturel mesuré conformément à l'article 2,25 et l'article 2.25 ou dépasse cette cote de 1,50 mètres au maximum. Lorsque la cote du rez-de-chaussée n'est pas la même sur toute la longueur des façades, le plancher le plus élevé est déterminant.
- b) Si les cotes de l'infrastructure du réseau d'eau usées ou du réseau d'eau de ruissellement existant rend impossible le respect de la dite cote de 1,50 mètres, le Bourgmestre pourra autoriser une dérogation.

## ART.2.28 UNITE DE LOGEMENT

- a) Pour toutes les zones à bâtir, l'unité de logement, fixée à 100 m<sup>2</sup> sert à définir le nombre maximum possible de logements pour une grandeur de parcelle déterminée.
- b) La surface au sol constructible, obtenue par l'application de l'art. 2.13 multipliée avec le nombre maximum admissible de niveaux habitables et divisée par l'unité de logement donne le nombre maximum possible de logements.

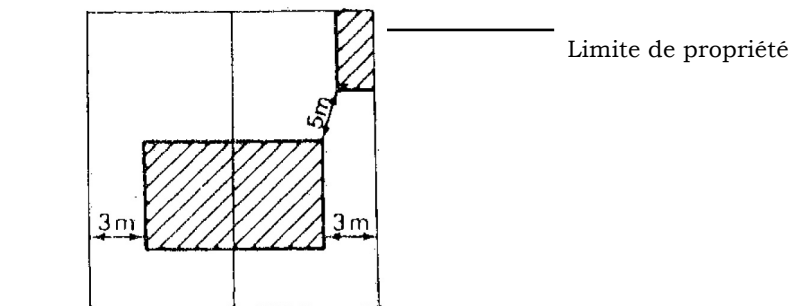
Les décimales sont arrondies vers le haut ou vers le bas à l'unité plus proche. Pour les zones de moyenne densité les niveaux situés dans les combles ou en retrait, soit au-dessus du niveau de la corniche sont à calculer avec le facteur 0,5.

- c) La surface minimale habitable par logement est fixée à 40 m<sup>2</sup>.
- d) Est à considérer comme logement, toute unité séparée servant au logement de personnes, comprenant au moins une salle de séjour avec niche de cuisine et salle d'eau.

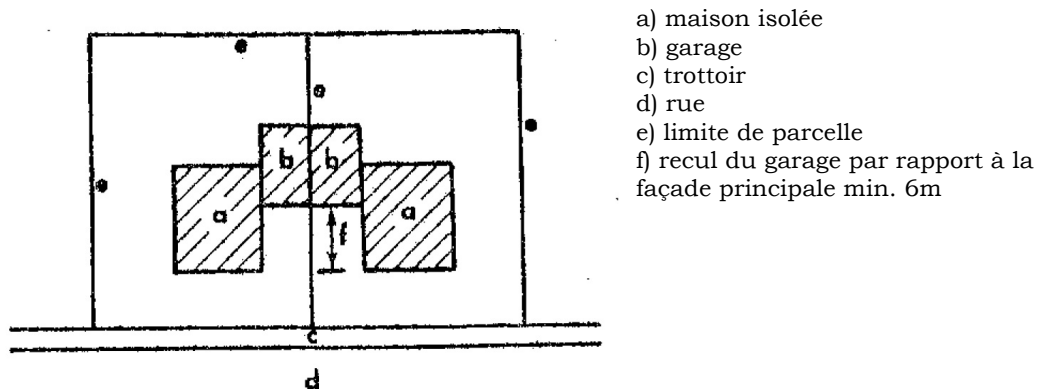


## ART.2.29 DEPENDANCES, COMME GARAGES ET REMISES, ETC.

- a) Le Bourgmestre ne pourra autoriser la construction de dépendances (garages, remises, etc.), dans les espaces réglementaires entre bâtiments et entre les bâtiments et limites latérales de propriétés voisines.
- b) Cependant des dépendances peuvent être autorisées sur la partie arrière de la parcelle. elles ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle autre que agricole. La hauteur des corniches de ces constructions ne servant pas à une activité agricole, ne pourra excéder 3 mètres mesurée conformément à l'article 2.25. Les dépendances servant a des activités agricoles (granges, étables) devront respecter à l'intérieur du périmètre et dans la zone agricole les prescriptions dimensionnelles prévues dans l'article 2.13. pour la zone à caractère rural.
- c) Dans le cas où ces dépendances à activité agricole empiètent sur un terrain distant de moins de 3 mètres de la propriété voisine un accord écrit entre voisins est exigé. Distance mesurée conformément aux articles 2.14 et 2.15. suivant et article 2.29 a) uniquement dans les limites latérales.
- d) L'espace libre entre l'arrière des bâtiments et la construction principale doit être au moins 5 mètres.



- d) Une dérogation à l'article 2.29 d) peut être accordée dans le cas où il s'agit de maisons unifamiliales isolées pour lesquelles le Bourgmestre peut autoriser sur un côté seulement de la parcelle, la construction d'un garage obstruant le passage latéral (par exemple maisons jumelées au garages). Le recul du garage par rapport à la façade principale ne doit pas être inférieur à 6 mètres. Cette dérogation n'est applicable avec l'accord écrit entre voisins.



- f) Si la surface bâtie de ces dépendances ne dépasse pas 1/3 de la surface bâtie des bâtiments principaux ou s'il s'agit de dépendances souterraines, il n'en est tenu compte dans les calculs de la surface bâtie.

g) Une dépendance est considérée comme souterraine si les 2/3 de son volume au moins se situe en dessous du terrain naturel si une surface au plus est entièrement visible une fois le terrain aménagé, ou si la toiture est recouverte d'une couche de terre végétale d'une hauteur de 50 centimètres et aménagée en surface de jeux ou de verdure. Le Bourgmestre peut toutefois y autoriser l'aménagement de places de stationnement.

h) La constructions de dépendances souterraines n'est pas soumise aux dispositions de alinéa d) du présent article.

#### ART.2.30 BATIMENTS EN DEUXIEME RANGEE

Sur l'ensemble du territoire communal, les constructions en deuxième rangée par rapport à la même route de desserte sont interdites.

#### ART.2.31 CONSTRUCTIONS ACCOLEES

Les constructions accolées, comme par exemple les arcades, les pergolas, les cheminées extérieures, peuvent être autorisées, si elles s'intègrent dans la conception générale du quartier et si elles ne sont pas susceptibles de causer des nuisances.

#### ART.2.32 EQUIPEMENT D'UTILITE PUBLIQUE SUR LES PROPRIETES PRIVEES

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

#### ART.2.33 PLACES DE STATIONNEMENT

a) Les autorisations de bâtir pour les nouvelles constructions, les reconstructions, les changements d'affectation et les transformations augmentant la surface d'utilisation de plus de 45 m<sup>2</sup> sont subordonnées à l'aménagement sur fonds privés d'emplacements de stationnement pour véhicules.

b) Si sur un projet, la réalisation des emplacements de stationnement est impossible, le propriétaire peut être astreint au versement d'une indemnité compensatoire qui est fixée par le Conseil communal. Cette dérogation doit être approuvée par le Conseil communal sur avis de la commission des bâtisses.

c) Les conditions d'aménagement des emplacements de stationnement sont les suivantes :

1. Sont à considérer comme minimum :

- 1 emplacement par studio d'une surface inférieure à 50 m<sup>2</sup> ;
- 2 emplacements par logement d'une surface supérieure à 50 m<sup>2</sup> dont un garage ;
- 1 emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface utile pour les bureaux, administrations, commerces, cafés et restaurants ;
- 1 emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface utile ou par tranche de 5 salariés pour les établissements industriels et artisanaux ;
- 1 emplacement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface utile pour les stations-service et les garages-ateliers de réparation, avec un minimum de 4 emplacements par établissement ;

- 1 emplacement par tranche de 5 lits individuels pour les constructions hospitalières et hôtelières et les homes ;
- 1 emplacement par tranche de 5 sièges pour les lieux de réunion et les salles de spectacle.

2. Les établissements commerciaux, artisanaux et industriels devront, en outre, prévoir et utiliser obligatoirement sur leur propre terrain, près de l'établissement en question, un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour tous leurs véhicules utilitaires.

Un emplacement de stationnement pour véhicules utilitaires devra être réalisé par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface utile, en supplément du nombre d'emplacements imposé à l'alinéa précédent. Les établissements commerciaux, artisanaux et industriels dont les besoins en surface de stationnement pour véhicules utilitaires, sont inférieurs à la valeur précitée, devront en apporter la preuve afin d'obtenir, auprès du Bourgmestre, la dérogation afférente.

3. Sauf exception autorisée par le Bourgmestre, les places de stationnement sont aménagées sur le même bien-fonds que la construction à laquelle elles se rapportent.

4. Les emplacements de stationnement devront avoir des accès faciles à la voirie publique en tenant compte des impératifs de sécurité de la circulation. Lorsque plus de deux emplacements sont aménagés sur une même parcelle, ils auront un seul accès collectif à partir de la voirie.

5. Dans des garages collectifs des immeubles d'habitation, des emplacements en deuxième position sont admis pour peu qu'ils soient assignés à une seule unité de logement et que ceci soit repris dans le cadastre vertical. Le bon fonctionnement des emplacements en deuxième position doit être démontré à l'aide de plans indiquant les courbes de braquage afférentes (Schleppkurven).

6. Les emplacements de stationnement à ciel ouvert devront être traités de façon à maintenir une perméabilité du sol en fonction de la nature du sous-sol. Les matériaux employés peuvent être notamment les pavés non cimentés, le concassé naturel de carrière, le gravier, les pavés, les dalles engazonnées ou des matériaux similaires.

7. Le dossier de demande d'autorisation de bâtir indiquera clairement le calcul du nombre de places de stationnement et leur emplacement exact.

#### ART.2.34 DEROGATIONS.

Exceptionnellement, le Bourgmestre peut autoriser des dérogations aux prescriptions du présent règlement concernant l'ordre, les dimensions et implantations des constructions, s'il s'agit de constructions d'intérêt public dont la destination et l'architecture réclament des dispositions spéciales.

## **TITRE III - REGLEMENT SUR LES BATISSES**

### **CHAPITRE 1 : SOLIDITE, SECURITE ET SALUBRITE DES CONSTRUCTIONS**

#### **ART.3.1 MATERIAUX DE CONSTRUCTION ET STABILITE**

- a) Les murs et piliers portants doivent être assis sur un terrain naturellement solide ou artificiellement consolidé, à une profondeur qui les met à l'abri de la gelée.
- b) Les constructions doivent, dans chacune de leurs parties être exécutées en matériaux appropriés et de bonne qualité, d'après les règles de l'art. Les présentes dispositions s'appliquent notamment :
  - aux exigences relatives à la résistance aux matériaux de construction ;
  - aux chiffres servant de base de construction ;
  - aux charges admissibles pour le terrain à bâtir ;
- c) Tous les éléments portants en acier doivent être enrobés de façon à résister aux températures critiques.
- d) A la demande du Bourgmestre, les calculs de stabilité et de résistance des matériaux, établis par un homme de l'art, peuvent être exigées et approuvées.

#### **ART.3.2 MURS, CLOISONS ET CLÔTURES**

- a) les murs portants extérieurs doivent satisfaire aux normes et exigences prescrites en matière de stabilité et doivent être résistants au feu. Les murs portants extérieurs en moellons doivent présenter une épaisseur de 50 cm au moins. Les murs extérieurs exécutés en d'autres matériaux doivent assurer au moins une protection équivalente contre les intempéries et assurer la même isolation phonique et thermique.
- b) dans le cas de maisons isolées ou jumelées, comportant au maximum deux étages ainsi que pour les dépendances, la construction en pans de bois peut être autorisée. La construction ne comportant que du bois n'est autorisée que si les bâtisses sont distantes d'au moins 10 mètres d'autres constructions et de terrains boisés.
- c) Les murs intérieurs portants doivent être construits d'une façon irréprochable au point de vue statique, et être à l'épreuve du feu, sauf dans le cas de construction en bois ou en pans de bois. (Holzplatten).
- d) Des logements différents occupant le même étage doivent être séparés entre eux par un mur d'au moins 30 cm d'épaisseur. Sont également autorisées des cloisons moins épaisses donnant la même isolation phonique.
- e) Les murs pare-feu sont destinés à empêcher la propagation d'un incendie. Ils doivent être construits à partir de leur base à l'épreuve du feu et ne présenter ni ouvertures, ni niches, sauf dans le cas des murs prévus sous l'alinéa h) ci-dessous. Ces ouvertures sont à munir de portes coupe-feu et étanches à la fumée, à fermeture automatique.
- f) Il est permis d'encastrer des pannes, des poutres et sablières en bois dans les murs pare-feu, à condition qu'il reste une épaisseur de mur d'au moins 13 cm et que la face opposée de ce mur soit pourvue d'un crépis.
- g) tout pignon construit à cheval sur la limite des terrains doit être conçu en mur pare-feu d'une épaisseur de 50 cm au moins.

h) Tout local comportant un foyer devra être séparé par un mur pare-feu de tout autre local particulièrement exposé aux dangers d'incendie. Les murs pare-feu doivent se raccorder hermétiquement à la couverture de la construction. Dans les cas prévus aux alinéas ci-dessus une épaisseur de 25 cm est suffisante.

i) Tous les murs, haies, clôtures, implantés aux limites de propriété, ainsi que leur teintes et les matériaux utilisés pour leur construction doivent être préalablement autorisés par le Bourgmestre. Celui-ci peut imposer, en bordures voies publiques l'implantation et les dimensions de ces aménagements (en limite = distant de la limite : sur limite = exactement sur la limite et non à côté de la limite : le code civil n'a pas de réglementation sur les murs et cloisons). L'implantation des murs et clôtures sur les limites de propriétés latérales et postérieures ne peut être envisagée que sur commun accord entre voisins.

j) Les murs de soutènement des terrasses aménagées devant les constructions implantées sur des terrains en pente ne peuvent dépasser une hauteur de 2 mètres.

### ART.3.3 DALLES, PLANCHERS, PLAFONDS

a) Toutes les dalles, les planchers et plafonds doivent répondre aux exigences statistiques qui s'imposent par leur destination et assurer insonorisation qui répond aux normes admises.

b) Toutes les pièces destinées au séjour prolongée de personnes, sauf celles situés dans les maisons unifamiliales doivent être munies de planchers portant en matières minérales.

c) Toutes les pièces situées au rez-de-chaussée ainsi que toutes les cuisines, buanderies, salles de bain et les autres pièces particulièrement exposées aux effets nocifs de l'eau ou du feu doivent être munies de planchers en béton armé.

d) Les plafonds en bois, munis ou non de faux-plafonds sont autorisées :

- dans les constructions sans foyers individuels
- dans les constructions à niveau unique, de plus de 5 mètres de hauteur intérieure, comme par exemple églises et salles de gymnastique,
- au-dessus des pièces ne servant que temporairement au séjour de personnes
- dans les maisons unifamiliales.

e) Au cas où le plafond d'une pièce d'habitation sert dans sa totalité ou partiellement de toiture, il doit être exécuté de manière à assurer une isolation thermique et une protection adéquate contre les intempéries.

### ART.3.4 ACCES, FONDATIONS, SEUILS D'ENTREE

a) Sauf en zone rurale, toute construction nouvelle autorisée sur le territoire communal doit disposer d'un accès carrossable à une voie publique ouverte à la circulation automobile. Cet accès sera dimensionné en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments desservis et aménagé de manière à éviter toute perturbation de la circulation sur la voie publique et d'assurer une visibilité suffisante. Il sera notamment interdit d'aménager des accès pour véhicules aux abords des angles des rues.

b) Le Bourgmestre peut, sur avis de la commission de bâtisse, 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 présentent un danger manifeste pour la circulation. Cette mesure peut s'appliquer également à d'autres locaux présentant les mêmes inconvénients.

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

d) 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 charge des propriétaires intéressés.

### ART.3.5 ESCALIERS ET ASCENSEURS

a) Les escaliers de maisons unifamiliales ne sont soumis à aucune condition particulière.  
 - les escaliers et paliers des maisons à appartements et autres immeubles importants doivent présenter une largeur minimale de 1,10 mètres de même que la profondeur des paliers.  
 - les escaliers menant au sous-sol et aux combles dans les maisons d'habitation à ascenseur auront une largeur libre de 90 cm.

b) Dans les maisons à appartements de plus de 2 logements ne sont autorisés que les escaliers à volée droite, leur déclivité ne peut pas être plus forte que celle résultant de la formule 2 contre marches + 1 giron (largeur de la marche d'un escalier) = 62 cm. Dans laquelle la contremarche ne peut dépasser 18 cm.

Dans le cas d'escalier en colimaçon (Wendeltreppe) ou de marches tournantes la profondeur du giron, mesurée à une distance de 15 cm de sa partie la plus étroite, ne peut être inférieure à 12 cm.

Les escaliers menant aux sous-sols desservis par un ascenseur et aux combles peuvent présenter une déclivité égale ou inférieure à 45 grades, à condition que ces niveaux secondaires ne comportent pas de pièces destinées au séjour prolongé de personnes. Les escaliers doivent offrir partout une hauteur libre de passage de 2,05 mètres au moins. La distance entre un séjour de personnes et un escalier ne peut dépasser les 30 mètres. A chaque étage, il convient de prévoir un escalier par tranche de 400 m<sup>2</sup> de surface habitable.

c) Tous les escaliers prescrits et les plans inclinés doivent être exécutés de façon à empêcher la propagation du feu et traverser directement tous les étages pleins.

Dans les maisons à une ou deux familles, les escaliers en bois non revêtus sont autorisés. Les cages d'escalier doivent comporter des plafonds et des cloisons résistant au feu et avoir une issue directe vers l'extérieur.

Des escaliers résistant au feu, situés dans une cage massive, sont exigées dans tous les cas où un étage de l'immeuble, non situé à même le sol, renferme des pièces destinées au rassemblement d'un nombre important de personnes. Les escaliers entre murs de plus de 3 marches doivent être munis d'une main courante.

d) Dans les maisons à appartements de plus de 4 niveaux pleins tous ces niveaux doivent être reliés entre eux par un ascenseur pour personnes.

Les ascenseurs et les appareils de lavage doivent se tenir aux prescriptions du « texte coordonné officieux de la loi modifiée du 10 juin 1999 relative aux établissements classés »

### ART.3.6 TOITURES

a) Toutes les toitures doivent répondre aux exigences statiques qui s'imposent (hauteur de la neige = 50 cm) et être couvertes de façon à empêcher la propagation de feu.

Les toitures en chaume ignifugé (inflammable) peuvent être autorisées pour les maisons isolées. Les dites maisons doivent être distantes d'au moins 10 mètres de toutes autres constructions et de 20 mètres d'autres constructions de toitures semblables.

b) Toutes les toitures doivent être équipées des dispositifs de sécurité nécessaires pour les travaux de réparation et d'entretien. Dans le cas de maisons bordant directement l'alignement des voies publiques, les toitures fortement inclinées (plus de 40 degrés) doivent être pourvues d'un dispositif de sécurité (Schneefanggitter)

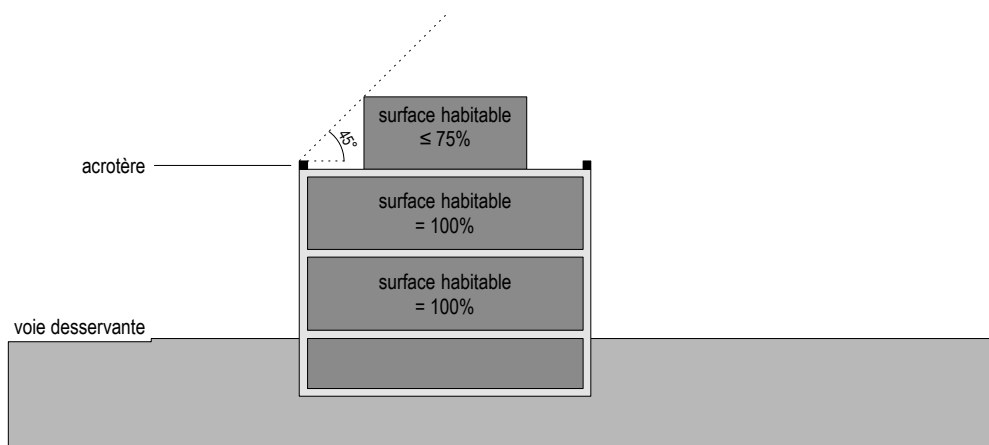
c) Les toitures normalement accessibles doivent être pourvues de garde-corps conformément à l'article 3.7. qui suit.

d) Pour toutes les maisons d'habitation, ainsi que pour toutes les façades d'immeubles bordant directement la voie publique ou une autre propriété, des gouttières doivent être installées le long des surfaces de toitures présentant une déclivité vers ces voies ou terrains. L'évacuation au moyen de gouttières des eaux pluviales peut être également ordonnée pour d'autres constructions.

e) A partir des gouttières, l'eau doit être évacuée au moyen de tuyaux de descente et doivent être raccordés aux collecteurs d'eau de surface et aux égouts publics.

f) Les toitures des constructions principales seront en bâtière, en croupe (à l'exception des maisons jumelées) ou en croupette, dont la pente sera fixée en harmonie avec celle des maisons voisines. Sont également admises les toitures plates, y compris les toitures plates végétales.

g) Dans le cas d'une toiture plate, un étage en retrait est permis. La surface de celui-ci est limitée à 75 % de la surface brute de l'étage plein situé au-dessous. L'étage en retrait doit obligatoirement être en retrait par rapport à la façade donnant sur la voie desservante de manière à rester au-dessous d'une ligne établie à un angle de 45° à partir de l'acrotère de l'étage plein sous-jacent



h) La couverture des toitures en pente doit être constituée exclusivement d'un matériau mat de couleur grise ardoise, de tuiles de teinte naturelle et mate ou de tôles en acier, zinc ou aluminium de couleur gris foncé mat ou marron foncé mat.

Le vitrage clair et plan, en complément d'un matériau cité ci-avant, dans le cas de verrières, vérandas ou capteurs solaires, est admissible.

### ART.3.7 GARDE-CORPS

Toutes les ouvertures pratiquées dans les façades, terrasses, balcons, loggias et toutes les toitures normalement accessibles, doivent être munies d'un dispositif contre le risque de chutes d'une hauteur de plus de 1 mètre.

### ART.3.8 CONDUITS DE FUMÉE ET TUYAUX D'EVACUATION DE GAZ

a) Les conduits de fumée et tuyaux d'évacuation des gaz de foyers doivent être non combustibles et étanches.

b) Les conduits de fumée métalliques à paroi unique doivent être distant de 25 cm de toute charpente ou autre matériaux combustibles ou inflammables.

- c) Les conduits de fumée doivent sortir des locaux d'habitations au chemin le plus court.
- d) Si un poêle est installé dans un local d'habitation, il est défendu de munir le conduit de fumée d'un clapet de réglage à obturer le tuyau de plus de 50%.
- e) Il est interdit de faire aboutir les conduits de fumée sur la voie publique.

### ART.3.9 CHEMINEES (SCHORNSTEINE)

- a) L'assise doit être étanche au feu. Elles doivent être étanches et la section intérieure doit rester constante sur toute la hauteur.
- b) pour les cheminées maçonnées traversant les pièces de stockage l'épaisseur de l'enrobage doit être de 25 cm au moins.
- c) les cheminées accolées aux murs mitoyens doivent être distant d'eau moins de 25 cm de la limite mitoyenne.
- d) Les cheminées doivent être réunies en batterie dans la mesure du possible. Les cheminées émergeant le toit à la ligne de faite doivent dépasser celle-ci de 50 cm au moins. Elles doivent dépasser en tout cas de 75 cm tous les locaux d'habitation. Leur inclinaison à l'intérieur doit dépasser les 60 degrés.
- e) Les cheminées doivent être installées de manière à permettre leur ramonage sur toutes leurs parties.
- f) Uniquement des foyers distincts installés aux étages différents peuvent être raccordés dans une même cheminée.
- g) Pour l'évacuation des gaz de combustion provenant de foyers à gaz, une cheminée séparée doit être installée. Il est interdit de raccorder tout autre foyer à combustibles.
- h) Pour toutes les dégagements de vapeurs une cheminée séparée est nécessaire.

### ART.3.10 CHAUFFERIES

- a) Toutes les chaufferies d'une puissance calorifique supérieure à 50MW sont soumis au règlement grand-ducal d'établissements classés. A n° 100 du 28.07.1999
- b) Chaque chaudière doit être munie d'une cheminée individuelle, suivant les prescriptions de l'article 3.9.CHEMINEES.
- c) Toute chaufferie doit être suffisamment aérée et désaérée.
- d) Il est interdit d'installer des chaudières dans les garages conformément au règlement ministériel du 15.02.1988. Le local de chaufferie doit être séparé par une porte étanche du garage.
- e) L'installation de chaudières à circuit étanche est autorisée dans un garage et marquée comme telle.
- f) Les portes de chaufferie doivent ouvrir vers l'extérieur.
- g) Les combustibles liquides stockés sont soumis au règlement grand-ducal d'établissements classés. A n° 100 du 28.07.1999



### ART.3.11 FOYERS (FEUERSTAETTE-HERD) A L'INTERIEUR DES BATIMENTS

- a) Les foyers situés à l'intérieur des constructions d'une puissance calorifique supérieure à 50MW sont soumis au règlement grand-ducal d'établissements classés. A n°100 du 28.07.1999
- b) Les foyers doivent être installés de manière appropriés contre le risque d'incendie.
- c) Les fumoirs doivent être exécutés de manière étanche à la fumée.
- d) Les pièces où une installation de gaz est érigée une aération d'extérieure doit se faire à l'aide d'une ouverture d'adduction de 125mm<sup>2</sup> au moins.

### ART.3.12 ENTREPOSAGE DE COMBUSTIBLES ET DE PRODUITS CHIMIQUES

A l'exception de stockage de faibles quantités tout autre stockage est soumis au règlement grand-ducal d'établissements classés. A n°100 du 28.07.1999

### ART.3.13 ARTISANAT

- a) Le Bourgmestre peut autoriser l'établissement ou l'extension de constructions destinées à l'exploitation artisanales dans toutes les zones à bâtir, pour autant que la construction ne soit pas de nature à nuire au bon aspect du lieu et que le requérant établisse que l'exploitation en question ne causera aucune gêne objectivement appréciable au voisinage du point de vue bruit, fumée, odeur et circulation induite, notamment qu'elle n'entraîne aucune élévation du niveau sonore mesuré à proximité de l'installation au moment de la délivrance du permis de construire
- b) Lorsqu'une construction ou installation industrielle artisanale ou agricole existante, non conforme à la destination de la zone compromet la salubrité ou la sécurité des bâtiments voisins, le Bourgmestre peut ordonner la modification ou la suppression.

### ART.3.14 BATIMENTS INDUSTRIELS ET A CARACTERE SPECIAL

- a) Sans préjudice des dispositions générales, l'octroi de l'autorisation de bâtir peut, en vue d'assurer la sécurité et la santé des habitants, être assujéti à des dispositions particulières, édictées selon les cas d'espèces, pour :
- b) les bâtiments et les parties de bâtiments dans lesquelles il est prévu d'installer des fabriques ou établissements industriels exigeant un chauffage intense, servant à la transformation de matières facilement inflammables, provoquant une charge ou un ébranlement particulièrement important des bâtisses, nécessitant une forte évacuation de liquides ou de gaz impurs.
- c) Le Bourgmestre peut interdire l'occupation de toutes constructions constituant un danger et ordonner l'expulsion des habitants ainsi que la remise en état ou la démolition desdites constructions. Au cas où le propriétaire ne répond pas dans le délai impartie, (voire s'il y a danger en la demeure) à l'injonction qui lui a été adressée. Le Bourgmestre peut faire exécuter, aux frais du propriétaire les travaux de démolition requis et prendre toutes mesures qui lui paraissent appropriées pour parer au danger. Le propriétaire est tenu de rembourser à l'administration communale les frais avancés sur présentation des factures afférentes.

### ART.3.15 ETABLISSEMENTS D'HEBERGEMENT ET LOCAUX PUBLICS

- a) Sans préjudice des dispositions générales, l'octroi de l'autorisation de bâtir peut, en vue d'assurer la sécurité et la santé des clients et usagers d'établissements d'hébergement et de

locaux publics, être assujetti à des dispositions particulières, édictées selon le cas en présence.

b) Les établissements d'hébergement et les locaux publics seront équipés de dispositifs de lutte contre l'incendie, conformément aux dispositions à édicter par le Bourgmestre selon le cas d'espèce. A tous les étages, rez-de-chaussée et sous-sols compris, seront affichées, à un endroit bien visible, des indications renseignant de façon parfaitement claire sur les voies de secours, les sorties, ainsi que les dispositifs d'alarme et de lutte contre l'incendie.

### ART.3.16 ENTRETIEN ET SUPPRESSION DE CONSTRUCTIONS

a) Toutes les constructions et parties de constructions, clôtures et murs de soutènement, notamment ceux et celles bordant les voies et places publiques, doivent être constamment entretenues en bon état.

b) Les constructions et parties de constructions, clôtures et murs de soutènement endommagés ou menaçant ruine, doivent être remis en état ou supprimés.

c) Le Bourgmestre peut interdire l'occupation de toutes constructions constituant un danger et ordonner l'expulsion des habitants ainsi que la remise en état ou la démolition des dites constructions. Au cas où le propriétaire ne répond pas dans le délai imparti, voire immédiatement, s'il y a danger en la demeure, à l'injonction qui lui a été adressée, le Bourgmestre peut faire exécuter, aux frais du propriétaire, les travaux de démolition requis et prendre toutes mesures qui lui paraissent appropriées, pour parer au danger. Le propriétaire est tenu de rembourser à l'Administration communale les frais avancés sur présentation des factures afférentes.

### ART.3.17 CONSTRUCTIONS AGRICOLES

a) Les constructions agricoles existantes peuvent être maintenues. Elles peuvent être transformées ou agrandies si les besoins de l'exploitation l'exigent, et si pour autant que les extensions ne soient pas de nature à nuire au bon aspect du lieu et que le requérant établisse que l'exploitation ne causera aucune gêne objectivement appréciable pour le voisinage au point de vue bruit, fumée, odeur et circulation induite.

b) Les silos à fourrage ne pourront excéder la hauteur limite de 13,5 mètres mesurée conformément à l'article 2.25. du présent règlement. L'implantation de ces installations devra prévoir une distance d'au moins la moitié de leur hauteur des limites des terrains voisins.

c) Il est interdit d'aménager des logements au-dessus d'étables ou d'écuries.

d) La construction de nouvelles exploitations agricoles est interdite à l'intérieur des périmètres d'agglomération. Les fermes avicoles, porcheries ou autres installations nouvelles doivent se soumettre au règlement grand-ducal des établissements classés A n°100 du 28.07.1999.

e) Ces constructions doivent être aménagées conformément aux directives de l'administration de l'environnement.

### ART.3.18 EMBLACEMENT DES FUMIERS

L'emplacement du fumier doit être construit en murs solides et étanches d'une hauteur de 40 cm minimum. Le fonds, également étanche, doit être raccordé à un réservoir à purin étanche. Les fumiers ne peuvent être aménagés dans l'intérieur de bâtiments et en aucun cas incommoder le voisinage du point de vue salubrité. L'installation d'un fumier est assujettie à une autorisation du Bourgmestre. Les fumiers existants doivent se mettre en conformité avec les dispositions qui précèdent.

### ART.3.19 PIECES DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE DE PERSONNES

- a) pour toutes les pièces servant au séjour prolongé de personnes il faut :
- que l'accès de la lumière, à un angle de 45 degrés soit assurée par toute la surface des fenêtres ;
  - qu'en permanence la pénétration indispensable de la lumière et de l'air se fasse directement de l'extérieur et par des fenêtres disposées convenablement ;
  - que l'ouverture brute des fenêtres soit égale 1/6 au moins de la surface des pièces situées à l'étage des combles.
- b) Pour les pièces à usage de bureau, d'atelier ou de commerce, il peut être dérogé à cette disposition à condition qu'une aération suffisante et efficace soit assurée.
- c) Les pièces d'habitation et les chambres à coucher doivent avoir une superficie d'au moins 8 m<sup>2</sup>
- d) Les pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être aménagées au-dessus de locaux industriels, entrepôts, garages et autres locaux similaires que si les planchers de séparation sont exécutés en matériaux inflammables et étanches et si elles sont accessibles par une cage d'escalier exécutée en matériaux de la même qualité.
- e) Les combles destinés au séjour prolongé de personnes doivent répondre aux dispositions supplémentaires ci-après :
- ils ne sont autorisés que directement au-dessus du dernier étage plein ;
  - les parois et plafonds doivent présenter une isolation thermique adéquate ;
  - l'accès doit être à l'épreuve du feu.

### ART.3.20 PIECES DESTINEES AU SEJOUR TEMPORAIRE DE PERSONNES

- a) L'accès de l'air et de la lumière doit être assuré compte tenu de l'affectation de ces pièces.
- b) La hauteur minimale sous plafond est de 2,20mètres. Les W.C., salles de bain, débarras et garde-manger peuvent être aménagées à l'intérieur des constructions, à condition que l'aération et la désaération soient assurés d'une manière efficace. La cage d'escalier ne peut être utilisée à ces fins.

### ART.3.21 HABITATION A CONTRE-BAS DU REZ-DE-CHAUSSEE

- a) L'habitation est interdite dans le sous-sol. N'est pas considéré comme tel le local dont le plancher est en contre-bas de 1,50 mètres au plus du point le plus élevé du sol extérieur aménagé et dont une face au moins est complètement dégagée.
- b) La profondeur des locaux d'habitation en contre-bas du rez-de-chaussée, mesurée perpendiculairement à la façade dégagée, ne peut être supérieure à 6 mètres. Les conditions d'éclairage de ces locaux doivent être assurées par la disposition judicieuse de fenêtres suffisamment grandes.
- c) Les murs qui soutiennent le terrain seront rendues étanches et pourvues de drainages nécessaires sur leurs faces extérieurs. Ils seront doublés d'une cloison avec circulation d'air ou convenablement isolés.

### ART.3.22 PROTECTION CONTRE L'HUMIDITE

- a) Les constructions comportant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes doivent être sèches et protégées contre l'humidité ascendante.
- b) Sauf isolation adéquate chaque construction doit être établie sur cave ou vide sanitaire.

- c) Il est interdit d'accoler les pièces d'habitation directement au rocher ou à la terre.

#### ART.3.23 ALIMENTATION EN EAU

- a) A l'intérieur du périmètre d'agglomération, tous les logements doivent être raccordés au réseau public de la distribution d'eau potable.
- b) L'alimentation en eau potable par puits est interdite pour la consommation humaine.

#### ART.3.24 ASSAINISSEMENTS ET EGOUTS

- a) Toute construction et tout terrain sur lequel se forment des eaux stagnantes ou des bourbiers doivent être raccordés au réseau d'égouts publics.
- b) Chaque nouvelle construction doit être raccordée gravitairement.
- c) Les piscines doivent être raccordées aux égouts.
- d) Il est interdit d'installer des puits perdus.

#### ART.3.25 CABINETS D'AISANCE (TOILETTES)

- a) tout logement doit comprendre au moins 1 toilette.
- b) Pour les ateliers, bureaux, entrepôts, auberges ou autres constructions sont obligatoire 1 toilette pour femmes, une toilette pour hommes et 2 urinoirs par tranche de 25 personnes. Pour les salles de réunion, concert, théâtres ou autres constructions sont obligatoire 1 toilette pour femmes 1 toilette pour hommes et 1 urinoir par tranche de 75 places assises.
- c) Les toilettes sont séparées pour les 2 sexes. Elles seront pourvues d'un lavabo. Elles sont à séparer de toute pièce de séjour, d'atelier et des locaux servant à la conservation d'alimentaires.

## CHAPITRE 2 - ESTHETIQUE DES CONSTRUCTIONS ET PROTECTION DES SITES

#### ART.3.26 ESTHETIQUE

Le Bourgmestre peut prendre toute mesure pour éviter l'enlaidissement du territoire de la commune. Il est interdit toute construction qui serait de nature à nuire au bon aspect d'un site, d'un quartier, d'une rue ou d'un ensemble de bâtiments dignes de protection, le tout dans le cadre et dans les limites de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et la loi du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

#### ART.3.27 IMPLANTATION

Pour des raisons d'esthétique ou de vue le Bourgmestre peut imposer une autre implantation des bâtiments que celle prévue par le constructeur.

#### ART.3.28 COULEURS ET MATERIAUX.

- a) Les couleurs et matériaux extérieurs doivent être en harmonie avec ceux des façades des immeubles voisins.

b) Toute construction, rénovation et transformation extérieure doit être soumise à l'approbation du Bourgmestre.

### ART.3.29 FACADES

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

b) Les murs d'attente des constructions doivent être traités comme des murs définitifs et revêtus d'un crépissage simple ou d'un enduit de fonds.

Les façades sont à réaliser en crépis de couleur non brillante et non fluorescente. Le dossier de demande d'autorisation de bâtir est complet lorsque des échantillons (format A4), avec indication du produit (numéro et luminosité), de toutes les teintes devant être employées à l'extérieur des constructions, sont fournis.

Ne sont pas admises les maisons du type « chalet suisse » ou « Blockhaus canadien » ainsi que les façades en briques non crépies ou en pierres naturelles non crépies sur plus de 25% de la surface de l'ensemble des façades de la construction.

### ART.3.30 ENSEIGNES

Sur l'ensemble du territoire communal doit être soumise à l'approbation du Bourgmestre. Une autorisation par l'administration des sites et monuments et en cas d'installation près d'un chemin repris ou d'une route nationale par l'administration des Ponts et Chaussées est nécessaire. Il n'est pas dérogé à la loi du janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

### ART.3.31 CLOTURES ET PARCELLES

Pour des raisons d'esthétique, d'hygiène ou de sécurité le Bourgmestre peut ordonner de clôturer de parcelles construites ou non construites, situées en bordure des voies publiques et en définir la nature, le tout sans préjudice aux dispositions de l'article 3.2. du présent règlement.

### ART.3.32 EXPLOITATIONS À CIEL OUVERT

Les entrepôts, dépôts, installations et exploitations à ciel ouvert de nature à nuire au bon aspect du paysage ou d'un lieu sont interdits. Le Bourgmestre peut toutefois les autoriser dans les secteurs non exposés à la vue. Il fixe les dispositions à prendre en vue de sauvegarder les intérêts du voisinage.

### ART.3.33 TRAVAUX DE DEBLAIS ET DE REMBLAIS

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 quartier ou du site. En cas de construction ou de reconstruction, le Bourgmestre pourra exiger que la configuration du terrain soit sauvegardée ou modifiée dans l'intérêt du voisinage et de l'aspect du quartier ou du site. En tout état de cause, les terrains contigus (angrenzend) devront être protégés par les ouvrages en talus ou de soutènement à ériger sur le terrain de l'exécutant des travaux de déblais ou de remblais.

### ART.3.34 PLANTATIONS ET ABATTAGE D'ARBRES

a) Le Bourgmestre peut imposer la plantation d'arbres et de rideaux d'arbres, de haies ou d'autres aménagements jugés nécessaires du point de vue esthétique autour des bâtiments ou des installations existants ou à créer. Il peut fixer la nature des plants pouvant être utilisés.

- b) L'abattage de tout arbre marquant situé à l'intérieur du PAG doit être autorisé par le Bourgmestre.

### ART.3.35 STATIONNEMENT DE ROULOTTES ET D'AUTOMOBILES NON IMMATRICULES

L'utilisation de roulottes, de caravanes et autres logements mobiles comme habitation temporaire ou permanente ou pour l'exploitation d'un commerce temporaire ou permanent est interdite sur le territoire communal. Exception est faite pour les terrains de camping spécialement aménagés pour ce genre d'installation, conformément au règlement en vigueur et pour l'utilisation de ces installations pour les foires ou marchés. Sauf autorisation spéciale, le stationnement de roulottes, caravanes, véhicules et voitures automobiles non immatriculés est interdit sur les fonds privés.

## CHAPITRE 3 - LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

### ART.3.36 VOIES NOUVELLES

Les cahiers de charges de tous les projets d'aménagement particulier comprendront une disposition indiquant le délai dans lequel le droit de propriété des voies de circulation sera transmis à la commune ainsi que les conditions de cette transmission de propriété. Les voies ou partie des voies nouvelles sont censées prêtes à l'implantation de constructions lorsque les conditions ci-après sont remplies :

- a) Les tracés de la voirie, les profils en long et en travers ainsi que les profils-type doivent avoir déterminés.
- b) Le remembrement éventuellement requis aux termes de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain doit avoir été effectué.
- c) La voie nouvelle doit avoir été raccordée à une voie publique existante.  
L'infrastructure de la chaussée doit avoir été exécutée conformément au profil type autorisé.
- e) Les collecteurs d'égouts doivent avoir été installés et raccordés au réseau communal de canalisation existant.
- f) Le raccordement au réseau d'eau potable doit être réalisé.
- g) Pour tous ces raccordements les terrassements dans les voies publiques existantes sont à éviter.
- h) Les trottoirs doivent être achevés simultanément avec la construction de la voirie.
- i) Aucune autorisation n'est accordée avant que ces conditions sont remplies.

### ART.3.37 VOIE PRIVEES

- a) Les nouvelles voies privées ouvertes au public ou leur raccordement au domaine public doivent être établies suivant les normes adoptées pour la construction des voies publiques d'importance équivalente.
- b) Les voies privées et trottoirs doivent être régulièrement entretenus et nettoyés, notamment pendant la période hivernale. Ces travaux sont à charge des propriétaires, respectivement locataires ou occupants.

### ART.3.38 TROTTOIRS

- a) Avant l'occupation d'une nouvelle construction le maître de l'ouvrage est obligé à aménager ou à réaménager le trottoir sur toute la longueur de la voie publique longeant sa propriété.
- b) Les trottoirs seront réalisés suivant les indications du service technique communal.

## CHAPITRE 4. - REGLEMENTATION DE CHANTIER

### ART.3.39 PROTECTION DES INSTALLATIONS PUBLIQUES

- a) Le domaine public, les installations et aménagements publics tels que trottoirs, revêtements de chaussée, arbres, colonnes-affiches, appareils d'éclairage public, bouches d'incendie, regards pour vannes d'eau, égouts, plaques de rue et autres doivent être ménagés et préservés de tout endommagement pendant les travaux de démolition et de construction. Le champ d'éclairage des luminaires publics ne doit pas être réduit.
- b) Le propriétaire faisant construire et l'entrepreneur veilleront à remettre immédiatement en état les installations endommagées ou dérangées.

### ART.3.40 POUSSIÈRES ET DECHETS

- a) Au cours de tous travaux de construction et de démolition, toutes les mesures seront prises pour que la poussière n'incommoder pas le public.
- b) Les déversoirs de déblais doivent être fermés de tous les côtés.
- c) Les voies salies ou embourbées à la suite de démolition, d'entreposage temporaire de matériaux de construction, de transport de terre et autres, doivent être nettoyées aussi souvent que de besoin, à l'eau ou à sec, selon le cas.

### ART.3.41 CLOTURES DE CHANTIER ET ECHAFAUDAGES

Sans préjudice des dispositions de la loi du 31 juillet 2006 portant introduction d'un Code du Travail ni des prescriptions en matière de lutte contre les accidents, édictées en vertu de l'art. 154 du Code des assurances sociales, les dispositions ci-après sont applicables :

#### - Clôtures de chantier

Dans le cas de travaux de construction nouvelle ou de transformation et lors de la démolition de constructions situées le long des voies et places publiques et des chemins repris, les chantiers de construction distant de moins de 4 mètres du domaine public seront clôturés du côté de la voie publique, dès le début des travaux, au moyen d'une clôture d'au moins deux mètres de haut, en planches ou en matériaux équivalents. La face extérieure de cette clôture sera lisse, sans saillies, et ne présentera aucun risque de blessure pour les passants. Les clôtures de chantier ne doivent empiéter de plus de 3 m sur la voie publique (trottoirs de déviation d'une largeur minimale de 1 m compris). Cette disposition ne pourra en aucun cas influencer ou perturber le bon écoulement du trafic.

Les clôtures de chantier et autres éléments susceptibles de gêner la circulation doivent être signalisés et éclairés conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en la matière. Aux coins de rues, les clôtures de chantier seront formées de treillis métalliques en nombre suffisant pour assurer une bonne visibilité, afin de garantir la sécurité de la circulation.

Au cas où le mur antérieur de la construction se trouve en retrait de moins de 3 m par rapport à la clôture du chantier, un auvent de protection efficace sera aménagé tout le long du côté du bâtiment bordant la rue, à une hauteur d'au moins 3 m. Cette mesure sera prise dans le cas de constructions nouvelles, immédiatement après la pose du plafond du rez-de-chaussée et dans le cas de travaux de transformation ou de démolition, avant le début de ceux-ci. Des dérogations peuvent être consenties par le Bourgmestre, si les circonstances locales le justifient.

- Echafaudages

Les échafaudages de toute nature doivent être conformes aux prescriptions de l'Inspection du travail.

Tous les échafaudages doivent être exécutés de façon à empêcher la chute de matériaux quelconques sur la voie publique. Les échafaudages volants, à échelles ou suspendus ne peuvent être utilisés que pour les travaux de réparation et de nettoyage, pour d'autres travaux mineurs exécutés sur les façades, les corniches et les toits, ainsi que pour les travaux de ravalement et de peinture. Dans les rues étroites, le Bourgmestre peut exiger, afin que la circulation ne soit pas entravée, que les échafaudages ne puissent empiéter sur le domaine public qu'au-dessus d'un niveau de 3 m. Dans l'espace aérien situé en dehors de la clôture du chantier, les grues ne peuvent transporter aucune charge.

#### ART.3.42 MESURES DE SECURITE DANS LES CONSTRUCTIONS ET SUR LES CHANTIERS

- a) A l'intérieur d'une maison en construction ou en transformation, les poutres en bois ou poutrelles métalliques seront couvertes d'un plancher dès leur pose et, en toute hypothèse, avant la pose de l'assise suivante ou de la ferme du toit, de façon à éviter les accidents.
- b) Les espaces destinés aux escaliers et ascenseurs et toutes les autres pièces sans plafond doivent être clôturées, couverts d'un plancher à chaque étage de façon à éviter les accidents.
- c) En vue d'éviter les accidents, les constructions et chantiers seront éclairés après la tombée de la nuit, aussi longtemps que des ouvriers y seront occupés.
- d) Des rails ou des chemins consolidés seront aménagés sur le chantier pour permettre le transport de charges importantes.
- e) Les travaux de construction et de réparation de toute nature, y compris les travaux de couverture ainsi que les travaux de démolition susceptibles de compromettre la sécurité de la circulation, seront signalés par des dispositifs avertisseurs adéquats et, notamment la nuit, par des feux clignotants en nombre suffisant.
- f) L'accès du chantier est interdit aux personnes non autorisées. Des panneaux y relatifs doivent être placés sur le chantier ou sur la clôture de chantier, s'il en existe une.

#### ART.3.43 ABRIS ET CABINES D'AISSANCE POUR OUVRIERS

- a) Dans tout chantier, les ouvriers ont droit à un local propre et chauffé.
- b) Sur chaque chantier, un cabinet d'aisance doit être installé ou la possibilité d'accès sur un cabinet d'aisance à proximité (30 mètres) est garantie.

#### ART.3.44 PROTECTION DES TERRAINS VOISINS

Le maître de l'ouvrage ou l'entrepreneur sont seuls responsables des mesures de sécurité à prendre. Ils devront prendre toutes les mesures nécessaires pour protéger les tiers. L'entrepreneur est responsable pour tous les dégâts causés par ses travailleurs.



#### ART.3.45 DEPOT DE MATERIAUX

Les dépôts de matériaux doivent obligatoirement être situés à l'intérieur du chantier. Il est strictement défendu de préparer du béton sur la chaussée ou le trottoir, respectivement de se servir des siphons publics pour le nettoyage des outils.

#### ART.3.46 NETTOIEMENT DES CHANTIERS ET DES TERRAINS A BATIR

- a) Le maître de l'ouvrage est obligé d'enlever dans un délai de 3 mois à partir de la première occupation des lieux, tous les restants et les déchets de tout corps de métier du chantier et des alentours.
- b) Les propriétaires de terrains à bâtir situés dans le voisinage immédiat de maisons habitées ou de jardins cultivés sont obligés de dégager leurs terrains des mauvaises herbes, des broussailles et de tout déchet quelconque.

#### ART.3.47 REMBLAIS DES TERRAINS À BATIR

- a) Les matériaux utilisés pour les travaux de remblais de terrains tels que décombres, sables, graviers ou terreaux ne peuvent contenir des matières putrescibles.
- b) Toutes les modifications apportées au niveau naturel du terrain à bâtir sont sujettes à autorisation et doivent être indiquées dans les plans de construction.

## **TITRE IV - PROCEDURES POUR L'OCTROI DES AUTORISATIONS**

### **ART.4.1 COMPETENCES**

- a) La police des bâtisses relève du Bourgmestre, sans préjudice des pouvoirs réservés au collège échevinal.
- b) 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 tous travaux de construction sur le territoire de la commune et vérifie notamment leur conformité avec les autorisations accordées avec le projet d'aménagement et le présent règlement sur les bâtisses.

### **ART.4.2 DEMANDE D'AUTORISATION ET DECLARATION DE TRAVAUX**

- a) 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.
- b) Pour l'aménagement d'un camping le requérant doit avant toute autorisation communale, être en possession des autorisations requises par le règlement grand-ducal du 25 mars 1967 concernant le classement et les conditions d'installation des terrains de camping.
- c) Lorsqu'un terrain aménagé constructible, bâti ou non, est morcelé, le propriétaire devra solliciter une autorisation de morcellement.
- d) Pour les projets de construction portant sur plus de 600 m<sup>2</sup> de surface d'étage ou plus de 2000 m<sup>3</sup> de volume bâti, une autorisation préalable, avant tout accord de principe, doit être sollicitée. Cette autorisation n'engage l'administration communale que pour autant que le projet définitivement présenté, soit conforme en tous points au projet d'aménagement et aux règlements en vigueur.
- e) sans préjudice des dispositions légales en vigueur, une autorisation spéciale est requise :
  - 1. pour toute nouvelle construction.
  - 2. pour toute démolition.
  - 3. pour tous les agrandissements, exhaussements et transformations de construction existantes, de même que pour toutes autres modifications apportées aux murs extérieurs, éléments porteurs ou toitures, ou à l'affectation des locaux.
  - 4. pour l'installation d'auvents, de marquises, d'enseignes lumineuses et de panneaux publicitaires en bordure des voies et places publiques.
  - 5. pour l'établissement de clôtures de toute nature le long des voies publiques.
  - 6. pour la construction de puits, citernes à eau, silos à fourrage, fosses à fumier et à purin.
  - 7. pour les travaux de déblais et de remblais et la construction de murs de soutènement.
  - 8. pour l'aménagement de rues ou trottoirs privés.
  - 9. pour l'installation de réservoirs destinés à l'entreposage de combustibles liquides et de produits chimiques.
  - 10. pour la construction de piscines et de pièces d'eau.

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

#### ART.4.3 PIECES A L'APPUI D'UNE DEMANDE, GENERALITES

a) Toutes les pièces mentionnées ci-dessous devront être soumises à l'administration communale en un nombre d'exemplaires spécifiés ci-après :

- pour une autorisation préalable en double ;
- pour une autorisation à bâtir en double ;
- pour un plan d'aménagement particulier en 4 exemplaires ;
- pour une autorisation de morcellement en 4 exemplaires.

b) Pour garantir les buts poursuivis par le présent règlement, tous les plans de construction, d'aménagement et de morcellement doivent être établis et signés par un homme de l'art exerçant sa profession avec l'autorisation du gouvernement.

Le Bourgmestre pourra déroger à la disposition ci-dessus dans les cas suivants :

- lorsque, pour des constructions spécifiquement agricoles, les plans sont établis et signés par les services techniques de l'agriculture et de la profession agricole ou par un bureau technique spécialisé en matière ;
- lorsque les plans sont présentés par un architecte, fonctionnaire ou employé remplissant les conditions légales pour exercer la profession d'un architecte indépendant pour compte et pour les besoins personnels de son employeur ;
- lorsque le coût de la construction conformément au devis estimatif, établi par un homme de l'art, ne dépasse pas la somme de 2479 euros indice 100 ;
- en cas de divergence sur l'évaluation du coût de la construction projetée, une estimation d'un expert peut être demandée.

Les plans 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 être avisée.

c) Toute pièce présentée sera pliée en format DIN A4, avec marge portant visiblement l'indication de son contenu.

#### ART.4.4 PIECES A JOINDRE AU PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER (PAP)

Voir les publications selon la loi AC/DU du 19.07.2004 MODIFIEE EN DATE DU 19.07.2005.

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

1. un extrait officiel du cadastre en date récente indiquant clairement la ou les parcelles comprises dans le projet, la contenance de ces parcelles, les noms des propriétaires actuels à l'échelle 1 : 2500.

2. un plan de situation coté à l'échelle 1 : 500 dressé et signé par un homme de l'art (en triple exemplaire)

Le plan indiquera :

- a) la situation du lotissement prévu par rapport aux terrains immédiatement adjacents.
- b) la délimitation exacte des nouveaux lots ainsi que les surfaces à céder au domaine public.
- c) les constructions à démolir.
- d) l'implantation, le caractère et la fonction des constructions envisagées.
- e) l'alignement et les marges d'écartement des constructions prévues.
- f) les voies de communication existantes ainsi que les modifications éventuelles à y apporter. Le requérant joindra également des plans fixant le tracé, le gabarit et les équipements de la nouvelle voirie à créer, le cas échéant. Ces plans comporteront également l'indication précise

du raccordement de cet équipement à l'infrastructure existante. Avant de soumettre leur dossier aux autorités, les intéressés devront s'informer auprès de l'administration des Ponts et Chaussées quant à la possibilité d'obtenir une permission de voirie pour le cas où le projet toucherait à la voirie de l'état. L'avis du distributeur d'énergie est également à solliciter.

#### ART.4.5 PIECES A L'APPUI D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION DE MORCELLEMENT

Voir les publications selon la loi AC/DU du 19.07.2004 MODIFIEE EN DATE DU 19.07.2005.

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

- une copie du plan cadastral, à l'échelle 1 : 2500 établie sur la base de données officielles et permettant de localiser exactement le ou les terrains ( à marquer à la couleur) ;
- un plan de situation précis, à l'échelle 1 : 500. Établi par un géomètre autorisé, sur base d'un levé topographique et renseignant sur :
  - l'orientation
  - les limites de propriétés avant et après un remboursement éventuel
  - l'alignement des voies publiques et celui des constructions
  - les écarts par rapport aux limites et aux constructions voisines ainsi que les constructions entre elles.

#### ART.4.6 PIECES A L'APPUI D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION PREALABLE

a) La demande doit indiquer :

- la désignation de l'immeuble telle qu'elle figure au cadastre, ainsi que, le cas échéant, le nom de la rue et le numéro de l'immeuble ;
- la désignation du projet d'aménagement particulier ou de l'autorisation du morcellement auquel la demande se rapporte.

b) Doivent en outre être joints à cette demande :

- un plan de situation 1 : 2500 ;
- un plan de situation à l'échelle 1 : 500 au moins, établi sur la base de données officielles et permettant de se faire une idée exacte des limites de propriétés et du nom du propriétaire et celui des propriétaires des fonds voisins, indiquant et localisant les cotes de références des bâtiments proposés selon l'article 2.25, les courbes de niveau, les distances entre bâtiments, les marges de reculement par rapport aux limites de propriétés, les alignements des façades ou les distances à observer en vertu de l'article 2.23, l'implantation exacte des surfaces bâties selon l'article 2.16., les limites des plans d'aménagement particuliers, pour autant qu'il en existe au voisinage, les tracés des canalisations avec indication des pentes et diamètres jusqu'au raccordement des réseaux publics ou privés ;
- les plans de construction des bâtiments à l'échelle 1 : 100 ;
- un plan avec indication des aménagements extérieurs tel que les voies d'accès, les places de stationnement, les terrains de jeux avec indication du nombre de mètres carrés prévus, les murs et clôtures avec indication de hauteurs, les haies, etc. ;
- en ordre non contigu, les façades avec indication des silhouettes des bâtiments voisins jusqu'à une distance de 15 mètres dès la limite de propriété, en ordre contigu, les façades avec indication d'un relevé précis des façades des bâtiments attenants jusqu'à une distance de 30 mètres de part et d'autre. Ces relevés peuvent être remplacées par des photomontages ;
- pour les enseignes lumineuses et les panneaux publicitaires des projets en couleur, au moins à l'échelle 1 : 50 ;
- une description exacte du mode de construction envisagé pour les murs, façades et toitures avec indication de la teinte des éléments extérieurement apparents et de la destination des bâtiments et des locaux.

L'exactitude des indications fournies aux paragraphes a et b ci-dessus sera attesté par un géomètre de l'état.

c) Des pièces supplémentaires pourront être exigées par l'Administration communale. Pour des travaux de moindre importance, l'administration communale pourra dispenser de la production de certaines pièces énumérées ci-dessus.

#### ART.4.7 PIECES A L'APPUI D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION A BATIR

a) 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.

b) Au cas où l'autorisation préalable sus-mentionnée n'est pas intervenue, la demande devra contenir les indications énumérées à l'article 4.6 ; a, b et c. Seront joints en outre à la demande les plans de construction.

c) Les plans de construction seront établis à l'échelle de 1 : 50. A titre exceptionnel, les échelles plus réduites peuvent être autorisées pour des constructions plus importantes.

d) Les plans de construction doivent contenir :

1. 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.
2. Les coupes longitudinales et transversales indispensables à l'étude du projet de construction, avec indication de la topographie existante du terrain, et les modifications qu'il est prévu d'y apporter.
3. Les vues en élévation de toutes les façades sur lesquelles seront marqués les pentes des voies publiques, les niveaux des cours.

e) Dans ces plans figureront les indications suivantes : destination des différents locaux, leurs dimensions, les dimensions des surfaces des cours, les hauteurs des façades extérieures et leurs différents niveaux, le niveau des fonds de cave par rapport au niveau de référence défini conformément à l'article 2.25 et aux réseaux d'égouts, l'épaisseur des murs extérieurs, ainsi que la hauteur et l'épaisseur des murs de clôture.

f) La demande d'autorisation de bâtir doit, le cas échéant, contenir les cordonnées et le calcul relatif à la nature et à la résistance du sol, ainsi qu'à la stabilité de la construction et à la résistance des matériaux.

e) Les échantillons (format A4), avec indication du produit (numéro et luminosité), de toutes les teintes devant être employées à l'extérieur de la construction.

#### ART.4.8 AUTORISATIONS ET TAXES D'INSTRUCTION

a) Quiconque sollicite une autorisation prévue dans le présent règlement sur les bâtisses. Est tenu de verser auprès de l'administration communale une taxe afférente à l'instruction de son dossier. Le montant de la-dite taxe est fixé par le règlement de taxes.

b) Les autorisations seront remises contre quittance.

c) Avant la remise de l'autorisation de bâtir, il est interdit de commencer les travaux de construction ou de terrassements.

d) Les autorisations de bâtir sont valables pour une durée d'un an qui pourra être prolongée jusqu'à deux années maximum.

e) Les autorisations relatives aux projets d'aménagement particulier sont valable pour une durée de 18 mois qui pourra être prorogée jusqu'à 3 années au maximum. Si après ces délais, l'aménagement des routes et autres travaux d'aménagement conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ne sont pas achevés, l'autorisation est à considérer comme nul et non avenue.

#### ART.4.9 FIXATION DES ALIGNEMENTS ET NIVEAUX

Avant le début des travaux de construction, les alignements de voie publique et de construction, déterminés par le plan d'aménagement général ou les plans d'aménagement particulier ou les distances à observer en vertu des articles 2.13 et 2.23, ainsi que le niveau de référence, conformément à l'article 2.25 sont à fixer sur place en présence du propriétaire et d'un agent du service technique, avant tout commencement des travaux. Dès l'achèvement des fondations, les alignements doivent être contrôlés en présence du propriétaire ou de son délégué et d'un agent de l'administration communale qui dressera un procès-verbal à signer par les deux parties. L'administration communale doit être informée au moment de la pose du socle de la construction dont la mise en œuvre est à réaliser en présence d'un agent communal. Les clôtures ne peuvent être exécutées qu'après l'achèvement des voies et places attenantes et après fixation de leur alignement par le service technique de la commune.

#### ART.4.10 SURVEILLANCE DES TRAVAUX

- a) L'administration communale 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.
- b) Les représentants qualifiés de l'administration communale et les experts commis ne peuvent se voir refuser l'accès au chantier. Ils doivent être en mesure d'y consulter à tout moment l'autorisation à bâtir et les pièces du dossier de construction. On leur soumettra également, à leur demande, tous les autres plans et calculs de construction.
- c) Une attestation établie par l'administration communale et faisant foi de l'accord d'une autorisation de bâtir par le Bourgmestre, sera publiquement affichée sur le chantier, en un endroit bien visible pendant toute la durée des travaux de gros-œuvre.

#### ART.4.11 RECEPTION DU GROS-ŒUVRE

- a) Lorsqu'une construction est achevée pour ce qui est ses murs, cloisons intérieures, plafonds et escaliers, ainsi que la couverture du toit, le propriétaire doit solliciter avant tout autre progrès en cause, par écrit, la réception du gros-œuvre par les soins de l'administration communale. Lors de cette réception, toutes les parties de la construction doivent être accessibles sans danger et bien visibles.
- b) La réception du gros-œuvre est censée accordée lorsque, dans un délai de 3 semaines après la formulation de la demande afférente, l'administration communale n'a pas soulevé d'objections par écrit.
- c) Au cas où, par contre, de pareilles objections ont été soulevées, la réception du gros-œuvre ne pourra plus se faire que par voie d'établissement régulier d'une attestation de réception.
- d) Il est interdit de commencer les travaux de finition avant l'octroi de la réception du gros-œuvre.

## **TITRE V - DISPOSITIONS TRANSITOIRES**

HORS D'USAGE.

## **TITRE VI - INFRACTIONS ET PEINES**

### **ART.6.1 TRAVAUX NON AUTORISES**

Le Bourgmestre peut interdire toute continuation de travaux non autorisés sur la base du présent règlement et ordonner la fermeture des chantiers.

### **ART.6.2 INFRACTIONS, PROCES VERBAUX**

Les infractions aux dispositions du présent règlement sur les bâtisses seront constatées par des procès-verbaux dressés par le Bourgmestre ou son délégué ou par tout autres moyens légaux, et ce, simultanément à charge des propriétaires, des architectes, des entrepreneurs en bâtiment et autres personnes chargées de la direction ou de l'exécution des travaux.

Sous réserve de pénalités édictées par d'autres dispositions pénales plus sévères, les infractions aux prescriptions du présent règlement, seront punies d'un emprisonnement de 8 jours à 2 mois et d'une amende de 251 euros à 125 000 euros ou d'une de ces peines seulement (art. 107 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain).

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

### **ART.6.3 SUPPRESSION DES TRAVAUX EXECUTES**

Le juge pourra ordonner la suppression des travaux exécutés ainsi qu'au besoin le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais des contrevenants

### **ART.6.4 FRAIS**

Les frais avancés par l'administration communale pour l'exécution des travaux ordonnés par le tribunal doivent lui être remboursés par le propriétaire sur présentation d'une quittance relative aux travaux effectués ou en vertu d'un décompte établi par l'administration communale.