



## **PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL DE LA COMMUNE DE DALHEIM**

### **PARTIE ECRITE**

Décision du conseil communal de Dalheim du 30 avril 1981, approuvée le 20 décembre 1983 par le Ministre de l'Intérieur, telle qu'elle a été modifiée et complétée par la suite.

**TEXTE COORDONNÉ DU 1<sup>er</sup> OCTOBRE 2018**

# Table des matières

<b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b> .....	<b>5</b>
Article 1er.- But .....	5
Article 2.- Plans et règlement .....	5
Article 3.- Commission des bâtisses .....	5
<b>LES RÈGLES D'URBANISME DU PLAN D'AMÉNAGEMENT</b> .....	<b>6</b>
Article 4.- Division du territoire de la commune en zones .....	6
Article 5.- Définition des zones d'habitat .....	6
Article 5 bis.- Typologie des immeubles et des logements .....	7
Article 6.- Subdivision des zones .....	8
Article 7.- Zones d'habitat à caractère rural .....	8
Article 8.- Zones de faible densité.....	10
Article 9.- Zones d'habitat soumises à un plan d'aménagement particulier .....	13
Article 10.- Zones d'aménagement public .....	13
Article 11.- Zones vertes .....	13
Article 12.- Zones d'activités .....	13
Article 13.- Zones d'intérêt archéologique et historique .....	14
Article 14.- Zones de réserve .....	14
Article 15.- Prescriptions dimensionnelles.....	15
Article 16.- Zone rurale .....	17
Article 17.- Zone agricole .....	17
Article 18.- Zone forestière.....	17
Article 19.- Zone de protection archéologique.....	17
Article 20.- Zone de protection des sources .....	18
Article 21.- Sites et monuments à protéger .....	18
<b>RÈGLES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES</b> .....	<b>19</b>
Article 22.- Marges de reculement.....	19
Article 23.- Façade oblique .....	19
Article 24.- ARTICLE SUPPRIME.....	19
Article 25.- ARTICLE SUPPRIME.....	19
Article 26.- Surface bâtie .....	20
Article 27.- Profondeur des bâtiments.....	20
Article 28.- Hauteur à la corniche des constructions.....	20
Article 29.- Niveaux.....	21
Article 30.- Définition du rez-de-chaussée .....	22
Article 31.- Alignements, distances à observer.....	22
Article 32.- Les saillies sur les alignements des façades.....	23
Article 33.- Les saillies mobiles.....	24
Article 34.- Fenêtres de toit et lucarnes .....	24
Article 35.- Dépendances .....	25
Article 35 bis.- Piscines extérieures .....	26
Article 35 ter.- Autres plans d'eau.....	27
Article 36.- Accès aux garages .....	28
Article 37.- Places de stationnement .....	28
Article 38.- Les espaces libres des parcelles .....	29
Article 39.- Bâtiments en deuxième rangée.....	29
Article 40.- Constructions accolées.....	29
Article 41.- Les clôtures .....	29
<b>RÈGLES SPÉCIFIQUES À CERTAINES INSTALLATIONS</b> .....	<b>31</b>
Article 42.- Artisanat .....	31
Article 43.- Constructions agricoles.....	31
Article 44.- Emplacements des fumiers .....	31
Article 45.- Entretien des terrains .....	31
Article 45 bis.- Immeubles plurifamiliaux .....	31
Article 45 ter.- Bâtiments ruraux traditionnels .....	33

<b>ÉQUIPEMENT DES TERRAINS À BÂTIR.....</b>	<b>34</b>
Article 46.- Accès, fondation, seuils d'entrée .....	34
Article 47.- Places de jeux.....	34
Article 48.- ARTICLE SUPPRIME.....	34
Article 49.- Local de poubelles .....	34
Article 50.- Equipement d'utilité publique sur les propriétés privées.....	34
<b>ESTHÉTIQUE DES CONSTRUCTIONS ET PROTECTION DES SITES.....</b>	<b>35</b>
Article 51.- Esthétique .....	35
Article 51 bis.- Antennes paraboliques.....	35
Article 52.- Plantations.....	35
Article 53.- Exploitations à ciel ouvert.....	35
Article 54.- Travaux de déblai et de remblai .....	35
Article 55.- Stationnement de roulottes et de caravanes ; dépôts de conteneurs et de matériaux.....	35
Article 56.- ARTICLE SUPPRIME.....	35
Article 57.- Enseignes.....	36
Article 58.- Façades .....	36
Article 59.- Toitures .....	36
Article 60.- Murs de soutènement .....	36
<b>LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES .....</b>	<b>37</b>
Article 61.- Implantation des constructions .....	37
Article 62.- Voies publiques existantes .....	37
Article 63.- Voies nouvelles.....	37
Article 64.- Voies non achevées.....	37
Article 65.- Voies privées .....	37
Article 66.- Trottoirs .....	37
<b>LA SOLIDITÉ, LA SÉCURITÉ ET LA SALUBRITÉ DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>38</b>
Article 67.- Matériaux de construction et stabilité .....	38
Article 68.- Murs et cloisons .....	38
Article 69.- Escaliers .....	39
Article 70.- Dalles, Planchers, Plafonds .....	39
Article 71.- Toitures .....	40
Article 72.- Garde-corps.....	40
Article 73.- Foyers .....	40
Article 74.- Chaufferies, pompes à chaleur et autres équipements techniques à émissions sonores, accumulateurs de glace, réservoirs de glace et puits canadiens, citernes de récupération des eaux pluviales, éoliennes et panneaux solaires.....	41
Article 75.- Conduits de fumée et tuyaux d'évacuation des gaz.....	43
Article 76.- Cheminées.....	43
Article 77.- Remblai des terrains à bâtir .....	44
Article 78.- Protection contre l'humidité .....	45
Article 79.- Pièces destinées au séjour prolongé de personnes.....	45
Article 80.- Habitation en contrebas du rez-de-chaussée.....	45
Article 81.- Pièces destinées au séjour temporaire personnes .....	46
Article 82.- Assainissement, égouts .....	46
Article 83.- Cabinets d'aisance.....	46
Article 84.- Entreposage de combustible liquides et de produits chimiques .....	46
Article 85.- Lignes à haute tension fixées à proximité de bâtiments.....	46
Article 86.- Alimentation en eau .....	47
Article 87.- Constructions existantes.....	47
Article 88.- Entretien et suppression de constructions .....	47
Article 89.- Bâtiments artisanaux et à caractère spécial .....	47
<b>RÈGLEMENTATION DE CHANTIER.....</b>	<b>49</b>
Article 90.- Protection des installations publiques .....	49
Article 91.- Poussières et déchets.....	49
Article 92.- Clôtures de chantiers et échafaudages.....	49
Article 93.- Mesures de sécurité dans les constructions sur les chantiers.....	50
Article 94.- Protection contre le bruit.....	50
Article 95.- Abris et cabinets d'aisances pour ouvriers .....	50

Article 96.- Protection des terrains voisins.....	50
Article 97.- Dépôt de matériaux.....	51
Article 98.- Nettoyement des chantiers et des terrains à bâtir.....	51
Article 99.- Remblai des terrains à bâtir.....	51
<b>LA PROCÉDURE POUR L'OCTROI DES AUTORISATIONS DE BATIR.....</b>	<b>52</b>
Article 100.- Compétences.....	52
Article 101.- Demande d'autorisation et déclaration de travaux.....	52
Article 102.- Pièces à l'appui d'une demande, généralités.....	52
Article 103.- Morcellement de terrains.....	53
Article 104.- Pièces à l'appui d'une demande d'autorisation de bâtir.....	53
Article 105.- Autorisations et taxes d'instruction.....	54
Article 106.- Fixation des alignements et des niveaux.....	54
Article 107.- Surveillance des travaux.....	54
Article 108.- Réception du gros œuvre.....	55
<b>DISPOSITIONS TRANSITOIRES.....</b>	<b>56</b>
Article 109.- Autorisations de bâtir valables.....	56
Article 110.- Demandes d'autorisation de bâtir.....	56
Article 111.- Plan d'aménagement particulier.....	56
Article 112.- Constructions existantes situées à l'extérieur du périmètre d'agglomération.....	56
Article 113.- Entrée en vigueur.....	56
<b>INFRACTIONS ET PEINES.....</b>	<b>57</b>
Article 114.- Travaux non autorisés.....	57
Article 115.- Infractions, Procès-verbaux.....	57
Article 116.- Sanctions.....	57
Article 117.- Suppression des travaux exécutés.....	57
Article 118.- Frais.....	57
<b>ANNEXE A L'ARTICLE 7.- ZONES D'HABITAT A CARACTERE RURAL.....</b>	<b>58</b>
Schéma 1 – Schéma 3 visant la réglementation des reculs latéraux.....	58

## **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

### **Article 1er.- But**

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

### **Article 2.- Plans et règlement**

Pour prévoir le développement communal à moyen et court terme de la commune, sont approuvés:

- a) le plan général d'aménagement, composé d'une partie graphique et d'une partie écrite.  
La partie graphique est constituée par un plan d'ensemble à l'échelle 1:10000 couvrant la totalité du territoire communal et des plans de détail à l'échelle 1:2500 indiquant notamment les différentes zones définies à l'intérieur des périmètres d'agglomération des localités.
- b) le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites.

Le collège des bourgmestre et échevins est autorisé à établir en outre:

- des études urbanistiques spéciales
- des plans d'aménagements particuliers

conformément au présent règlement.

### **Article 3.- Commission des bâtisses**

La commission des bâtisses est une commission consultative. Elle est appelée à émettre un avis sur toutes les questions qui lui seront soumises par le bourgmestre concernant l'application du plan d'aménagement et du règlement sur les bâtisses.

## **LES RÈGLES D'URBANISME DU PLAN D'AMÉNAGEMENT**

### **Article 4.- Division du territoire de la commune en zones**

Le territoire de la commune est divisé en différentes zones dont les périmètres respectifs sont indiqués au plan général d'aménagement.

On distingue deux groupes principaux de zones:

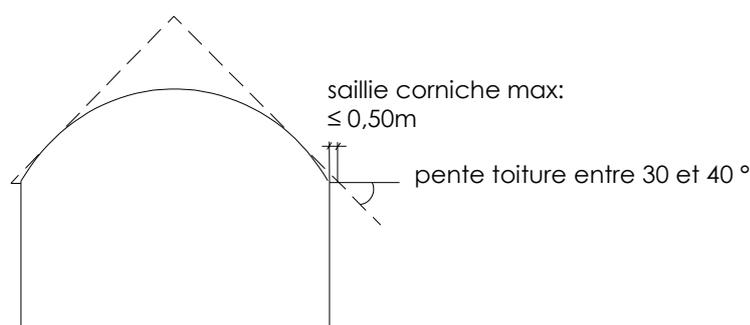
- a) à l'intérieur du périmètre d'agglomération (voir plans 1 : 2.500)
  - les zones d'habitat
  - les zones d'aménagement public
  - les zones vertes
  - les zones d'activités
  - les zones d'intérêt archéologique et historique
  - les zones de réserve
- b) à l'extérieur du périmètre d'agglomération (voir plan 1 : 10.000)
  - les zones rurales
  - les zones de protection archéologique
  - les zones de protection des sources

### **Article 5.- Définition des zones d'habitat**

- a) Les zones d'habitat sont constituées par les parties du territoire de la commune destinées à grouper des habitations, des entreprises commerciales ou artisanales, des exploitations agricoles ainsi que des constructions servant à abriter les activités qui sont le complément naturel des habitations et qui ne créent pas de nuisance.
- 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 du quartier d'habitation.
- c) Les dispositions de l'article 15 déterminent les prescriptions dimensionnelles générales des différentes zones d'habitation.
- d) Toute construction, reconstruction ou transformation faisant partie d'un bloc de maisons existant ou projeté doit présenter la même hauteur à la corniche et le même alignement que l'ensemble du bloc.

Le bourgmestre peut, pour des raisons topographiques respectivement le long des voies en pente, autoriser une construction en gradin pour un bloc de maisons. La dérogation se rapporte à la hauteur de la corniche et au faitage et ne pourra dépasser en aucun endroit la hauteur maximale mesurée par rapport au terrain naturel.

- e) Les toitures arrondies sont admises sous réserve qu'elles s'inscrivent dans le volume défini conformément aux valeurs admises fixées par l'article 15 (pente entre 30 et 40 degrés) et par l'article 32 modifié (saillie maximale de la corniche de 0,50 mètre).



**Article 5 bis.- Typologie des immeubles et des logements**

a. Les immeubles d'habitation sont catalogués selon deux critères cumulatifs:

1. Critère urbanistique:

- Immeubles isolés;
- Immeubles jumelés;
- Immeubles en bande.

2. Critère de densité d'occupation:

- Immeuble de type unifamilial, comportant une entrée principale;
- Immeuble de type plurifamilial, comportant une ou plusieurs entrées principales.

Les immeubles de type plurifamilial sont à leur tour distingués selon le nombre de logements qu'ils comportent:

- Immeuble bifamilial: comportant deux logements au maximum;
- Immeuble collectif: comportant plus de deux logements, ainsi que éventuellement des espaces en commun tels que espaces verts, locaux techniques, buanderies, aires de stationnement/garages, ...

b. Superficie des logements

Les maisons unifamiliales comportent un logement unique aménagé sur un ou plusieurs niveaux. La surface utile d'une maison unifamiliale est au minimum de 80 m<sup>2</sup>.

Les maisons bifamiliales comportent deux logements aménagés chacun sur un ou plusieurs niveaux. La surface utile de chacun des logements doit répondre aux normes minimales imposées pour les appartements et studios. La surface utile d'une maison bifamiliale est au minimum de 100 m<sup>2</sup>.

Les immeubles collectifs comprennent prioritairement des appartements, éventuellement un ou plusieurs studios.

Le nombre de logements admis par immeuble collectif est de trois (3) au minimum et six (6) au maximum.

Le nombre de studios peut représenter au maximum un tiers (1/3) du nombre total des logements dans l'immeuble, calculé uniquement à partir de 4 logements par immeuble.

Les appartements sont aménagés sur un à trois niveaux. Leur surface utile est de minimum 60 m<sup>2</sup> s'ils comprennent une seule chambre à coucher. Ils doivent compter au minimum 20 m<sup>2</sup> de plus par chambre à coucher supplémentaire.

Les studios sont des appartements d'une surface utile supérieure à 30 et inférieure à 60 m<sup>2</sup>, cette dernière valeur étant exclue car conférant au logement le statut d'appartement.

L'aménagement de logements de moins de 30 m<sup>2</sup> est, dans tous les cas, proscrit.

c. Définition de la surface utile:

La surface utile est la surface de plancher comprise entre les faces internes finies des murs extérieurs du logement, les cloisons intérieures étant négligées.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, vérandas, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur vide sous plafond inférieure à 1,80 mètre.

**Article 6.- Subdivision des zones**

Les zones d'habitat se subdivisent en:

- a) zones d'habitat à caractère rural
- b) zones d'habitat pur à faible densité

**Article 7.- Zones d'habitat à caractère rural**

- a) Les zones d'habitat à caractère rural sont principalement destinées à recevoir des habitations. Peuvent également être autorisées des petites et moyennes entreprises et des exploitations agricoles pour autant que ces fonctions soient compatibles avec l'habitat.
- b) Sont admis dans ce secteur les maisons unifamiliales et bifamiliales avec jardin, isolées, jumelées ou en bande, et les immeubles collectifs. Les immeubles collectifs doivent, dans la mesure du possible, être conçus au profit d'une scission verticale dominante des volumes en logements, l'agencement superposé de logements devant rester minoritaire.
- c) Dans les zones d'habitat à caractère rural, les zones désignées dans la partie graphique comme étant soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier sont, en vertu de la présente partie écrite, qualifiées de nouveaux quartiers.

Dans ces nouveaux quartiers un ensemble de maisons en bande comprend au maximum trois maisons à caractère unifamilial et/ou bifamilial. La longueur de façade totale maximale d'un ensemble de maisons en bande ou d'un immeuble plurifamilial est de 24,00 mètres.

Toutes les zones d'habitat à caractère rural autres que celles définies ci-avant comme "nouveaux quartiers" sont, en vertu de la présente partie écrite, qualifiées de "quartiers existants".

Dans ces quartiers existants où existe de l'habitat en bandes de plus de trois (3) maisons, la démolition et la reconstruction d'une ou de plusieurs maisons d'un même bloc d'habitations en bande sont permises afin de conserver la typologie originelle des quartiers existants. Dans ce cas précis, le nombre de maisons existant avant la démolition ne peut être dépassé lors de la reconstruction. Il pourra s'agir de maisons unifamiliales, bifamiliales ou plurifamiliales. Dans ce dernier cas, le nombre de logements découlant le cas échéant de la reconstruction est soumis aux prescriptions de l'article 45bis relatif aux immeubles plurifamiliaux.

- d) Le recul des constructions par rapport à la limite de propriété de la voirie publique est fixé à un minimum de 3,50 mètres.

Toutefois, le bourgmestre peut adapter de cas en cas ce recul, sans préjudice d'autres dispositions en la matière :

- a) pour permettre la jonction avec les bâtiments existants
  - b) pour des raisons de sécurité de la circulation
  - c) pour permettre, après démolition, la reconstruction selon l'implantation d'origine des constructions dans les quartiers existants.
- e) Le recul latéral et le recul postérieur sont fixés dans le cadre d'un plan d'aménagement particulier.

En l'absence de plan d'aménagement particulier, les reculs applicables pour toute nouvelle construction sont identiques à ceux existant sur les terrains voisins.

Pour ce qui concerne le recul latéral, les critères suivants doivent toutefois être respectés (cf. schémas ci-après):

- Si une construction existante sur le terrain attenant n'accuse pas de recul latéral, l'implantation du bâtiment projeté sur la limite latérale de propriété est obligatoire (schéma1).

- Si une construction existante sur le terrain attenant accuse un recul latéral non nul et inférieur ou égal à 2,00 mètres, l'implantation du bâtiment projeté doit respecter un recul minimum de 2,00 mètres sur la limite latérale de propriété, la valeur précise du recul latéral devant néanmoins également répondre au critère suivant : la somme des deux reculs latéraux séparant les constructions existante et projetée doit au moins être égale à 4,00 mètres (schéma 2).
- Si une construction existante sur le terrain attenant accuse un recul latéral supérieur à 2,00 mètres, l'implantation du bâtiment projeté doit respecter un recul latéral minimum égal au recul de la construction située sur le terrain attenant, le recul latéral imposé étant toutefois limité à 3,00 mètres (schéma 3).

Schéma 1 – Schéma 3 voir l'**annexe ARTICLE 7 – réglementation des reculs latéraux** à la page 56 du présent texte coordonné.

Dans certains cas particuliers, le bourgmestre peut décider de déroger aux prescriptions ci-avant concernant le recul latéral, afin de garantir la constructibilité d'un terrain. On entend par "constructibilité d'un terrain", la possibilité de construire une surface utile telle que définie à l'article 5 bis et à l'article 15 alinéa j), du présent règlement.

Les considérations ci-avant sont applicables aux bâtiments d'habitation et de commerce ou d'entreprise. Les dépendances, y compris les dépendances agricoles, doivent, quant à elles, répondre aux clauses de l'article 35.

- f) Par ailleurs, dans les situations dûment motivées suivantes:
- en vue d'améliorer les conditions de sécurité et/ou;
  - en vue d'améliorer les conditions de salubrité et/ou;
  - en vue d'améliorer l'isolation thermique conformément au règlement grand-ducal modifié du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation;
- la volumétrie des bâtiments existants peut être augmentée en conséquence et les reculs peuvent être diminués en conséquence, même sous les valeurs minimales définies aux paragraphes d) et e) du présent article. Toutefois les limites de la parcelle cadastrale concernée ne peuvent pas être dépassées.
- g) Le nombre maximum de niveaux est fixé à trois, à savoir un rez-de-chaussée et deux étages dont un niveau plein et un niveau aménagé dans les combles.
- h) La hauteur maximale admissible à la corniche est de 7,50 mètres.

La hauteur maximale admissible du faîtage est de 12,00 mètres.

Dans les rues suivantes, le niveau du rez-de-chaussée peut se situer, par dérogation à l'article 30 ci-après, à plus de 1,60 mètres au-dessus du niveau de la voie desservante, la hauteur maximale à la corniche peut être augmentée en conséquence sans jamais dépasser 8,50 mètres. La hauteur maximale au faîtage est également augmentée sans jamais dépasser 13,00 mètres.

- Dans la localité de Dalheim:
  - chemin dit "Luissgaass", côtés des numéros pairs et impairs
  - chemin dit "Op den Fielzen", côtés des numéros pairs et impairs
  - chemin dit "Waasserklapp", côté des numéros impairs
  - chemin dit "Waldbriedemeserstrooss", côté des numéros pairs
- Dans la localité de Filsdorf:
  - chemin dit "Kaabesbiereg", côtés des numéros pairs et impairs
- Dans la localité de Welfrange:
  - chemin dit "Munnereferwee", côté des numéros pairs

- i) La densité de logements est calculée sur base d'un maximum de 40 logements par hectare net.

Cette densité de logements maximale s'applique dans les cas où l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier est requis, soit en vertu du présent plan d'aménagement général, soit en vertu de la loi.

Sous réserve que le nombre total d'unités de logement après modification ne dépasse pas six (en référence à l'article 45 bis, alinéa 1) et que la parcelle cadastrale originelle ne soit pas morcelée, cette densité maximale de logements n'est pas applicable dans les cas suivants:

- lors d'une transformation modifiant le nombre de logements d'un bâtiment;
- lors d'une démolition partielle ou totale avec reconstruction et changement ou non d'affectation.

### **Article 8.- Zones de faible densité**

- a) Les zones d'habitat de faible densité comprennent les parties du territoire de la commune réservées aux maisons unifamiliales et bifamiliales avec jardin, isolées, jumelées ou en bande, aux édifices et aménagements servant les besoins propres de cette zone et aux activités compatibles avec le caractère spécifique de celle-ci.
- b) Dans les zones d'habitat de faible densité, les zones désignées dans la partie graphique comme étant soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier sont, en vertu de la présente partie écrite, qualifiées de nouveaux quartiers.

Dans ces nouveaux quartiers un ensemble de maisons en bande comprend au maximum trois maisons à caractère unifamilial et/ou bifamilial. La longueur de façade totale maximale d'un ensemble de maisons en bande ou d'un immeuble bifamilial est de 24,00 mètres.

Toutes les zones d'habitat de faible densité autres que celles définies ci-avant comme "nouveaux quartiers" sont, en vertu de la présente partie écrite, qualifiées de "quartiers existants".

Dans ces quartiers existants où existe de l'habitat en bandes de plus de trois (3) maisons à caractère unifamilial et/ou bifamilial, la démolition et la reconstruction d'une ou de plusieurs maisons d'un même bloc d'habitations en bande sont permises afin de conserver la typologie originelle. Dans ce cas précis, le nombre de maisons existant avant la démolition ne peut être dépassé lors de la reconstruction.

Dans ces quartiers existants où n'existent pas de maisons en bande n'est permise que la construction de maisons unifamiliales ou bifamiliales isolées ou jumelées.

- c) Le recul des constructions par rapport à la limite de propriété de la voirie publique est fixé à un minimum de 6,00 mètres.

Toutefois, dans les rues suivantes, le recul par rapport à la limite de propriété de la voirie publique peut être adapté comme suit:

- Dans la localité de Dalheim, le recul frontal peut être diminué à 5,00 mètres:
  - dans les chemins dits "Wendelstrooss", "Kiischtstrooss", "Daennestrooss", "Biergstrooss", "Sonnestrooss" et "Feldstrooss", côtés des numéros pairs et impairs
  - dans le chemin dit "Om Bongert", côté des numéros impairs
- Dans la localité de Filsdorf:  
néant
- Dans la localité de Welfrange:  
néant
- Pour les nouveaux plans d'aménagement particulier à établir, le recul des constructions par rapport à la limite de propriété de la voirie publique est fixé à un minimum de 5,00 mètres et

à un maximum de 8,00 mètres. Toutefois, le recul des garages par rapport à la limite de propriété de la voirie publique reste, dans tous les cas, fixé à 6,00 mètres.

- Dans le cas de la reconstruction d'ensembles dans des quartiers existants, le recul avant d'origine peut être maintenu sans préjudice d'autres dispositions en matière de sécurité de la circulation.
- Dans les quartiers existants, en vue de garantir la continuité du tissu bâti, un recul nul par rapport à la limite de propriété de la voirie publique est admis, sous réserve que cette situation ne soulève pas d'objection d'ordre esthétique et de sécurité de la circulation. Le passage des piétons en toute sécurité devra dans tous les cas être garanti.

Ces conditions s'appliquent exclusivement dans les rues suivantes :

- Dans la localité de Dalheim:
  - chemin dit "Klosgaass", côtés des numéros pairs et impairs
- Dans la localité de Filsdorf:  
néant
- Dans la localité de Welfrange:  
néant
- Dans les cas de terrain exigü ou de conditions topographiques défavorables, le recul frontal du volume principal peut varier de 4,00 à 6,00 mètres sous condition que le recul frontal du volume secondaire utilisé comme garage, soit maintenu à 6,00 mètres. Aucune saillie n'est autorisée dans un recul frontal inférieur ou égal à 4,00 mètres.

Ces conditions s'appliquent exclusivement dans les rues suivantes :

- Dans la localité de Dalheim:
  - chemin dit "Wénkelhüel", côté des numéros impairs
  - chemin dit "Klosgaass", côtés des numéros pairs et impairs
  - chemin dit "Waldbriedemeserstrooss" à partir du croisement avec le chemin dit "Klosgaass", côté des numéros impairs
  - chemin dit "Hossegaass" à partir du croisement avec le chemin piétonnier "Gässel" (propriété numéro 23), côtés des numéros pairs et impairs
- Dans la localité de Filsdorf:
  - chemin dit "Am Eck", côté des numéros pairs
- Dans la localité de Welfrange:  
néant

d) Le recul postérieur est fixé à un minimum de 6,00 mètres.

Toutefois, dans les rues suivantes, le recul par rapport à la limite de propriété de la voirie publique peut être adapté comme suit:

- Dans la localité de Dalheim, le recul frontal peut être diminué à 5,00 mètres:
  - dans les chemins dits "Wendelstrooss", "Kiischtstrooss", "Daennestrooss", "Biergstrooss", "Sonnestrooss" et "Feldstrooss", côtés des numéros pairs et impairs
  - dans le chemin dit "Om Bongert", côté des numéros impairs
- Dans la localité de Filsdorf:  
néant
- Dans la localité de Welfrange:  
néant

e) Le recul latéral est fixé à minimum de 3,00 mètres.

- Dans les quartiers existants, un recul latéral inférieur à 3,00 mètres, voire nul, peut être accordé dans le cas d'un aménagement complémentaire (extension en profondeur, surélévation, etc.) d'une construction existante présentant respectivement un recul latéral inférieur à 3,00 mètres, voire nul, par rapport à la limite de propriété. Est compris par "aménagement complémentaire" toute construction ne dépassant pas 20 % de la surface utile initiale.

Le cas échéant, les aménagements tombant sous l'application de cette dérogation doivent se faire dans le respect des prescriptions du code civil relatives aux vues sur les propriétés voisines et à l'évacuation des eaux superficielles.

Les considérations ci-avant sont applicables aux bâtiments d'habitation et de commerce ou d'entreprise. Les dépendances – y compris les dépendances agricoles - doivent, quant à elles, répondre aux clauses de l'article 35.

f) Par ailleurs, dans les situations dûment motivées suivantes:

- en vue d'améliorer les conditions de sécurité et/ou;
  - en vue d'améliorer les conditions de salubrité et/ou;
  - en vue d'améliorer l'isolation thermique conformément au règlement grand-ducal modifié du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation ;
- la volumétrie des bâtiments existants peut être augmentée en conséquence et les reculs peuvent être diminués en conséquence, même sous les valeurs minimales définies aux paragraphes c), d) et e) du présent article. Toutefois les limites de la parcelle cadastrale concernée ne peuvent pas être dépassées.

g) Le nombre maximum de niveaux est fixé à deux (2), à savoir un rez-de-chaussée et un niveau aménagé dans les combles.

Dans les nouveaux quartiers, le nombre de niveaux maximum est fixé à trois (3), soit un rez-de-chaussée et deux étages dont un niveau plein et un niveau aménagé dans les combles.

h) La hauteur maximale à la corniche est de 5,00 mètres, mesurés par rapport au niveau de la voie desservante au milieu de la façade sise sur l'alignement.

Pour les nouveaux quartiers soumis à un plan d'aménagement particulier, la hauteur à la corniche peut être adaptée comme suit lorsque le niveau du rez-de-chaussée se situe au niveau de la voie desservante : la hauteur maximale à la corniche est de 6,50 mètres. La hauteur maximale admissible du faitage est, dans ce cas, de 12,00 mètres.

Dans les rues suivantes, où le niveau du rez-de-chaussée dépasse le niveau de la voie desservante de plus de 1,60 mètres, la hauteur maximale à la corniche peut être augmentée en conséquence sans jamais dépasser 7,50 mètres, à l'exception de la rue "Om Bongert" à Dalheim, côté des numéros impairs, où la hauteur maximale à la corniche est limitée à 6,00 mètres conformément à l'article 30:

- Dans la localité de Dalheim:
  - chemin dit "Klosgaass", côté des numéros impairs
  - chemin dit "Luissgaass", côtés des numéros pairs et impairs
  - chemin dit "Om Bongert", côté des numéros impairs
  - chemin dit "Waasserklopp", côté des numéros impairs
  - chemin dit "Waldbriedemeserstrooss", côté des numéros pairs
  - chemin dit "Wénkelhuel", côté des numéros impairs
- Dans la localité de Filsdorf:
  - chemin dit "Kaabesbiereg", côtés des numéros pairs et impairs
- Dans la localité de Welfrange:
  - chemin dit "Réimecherwee", côté des numéros impairs

- chemin dit "Saangewée", côtés des numéros pairs et impairs

i) La densité de logements est calculée sur base d'un maximum de 15 logements par hectare net.

Cette densité de logements maximale s'applique dans les cas où l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier est requis, soit en vertu du présent plan d'aménagement général, soit en vertu de la loi.

Sous réserve que le nombre total d'unités de logement après modification ne dépasse pas deux et que la parcelle cadastrale originelle ne soit pas morcelée, cette densité maximale de logements n'est pas applicable dans les cas suivants:

- lors d'une transformation modifiant le nombre de logements d'un bâtiment ;
- lors d'une démolition partielle ou totale avec reconstruction et changement ou non d'affectation.

### **Article 9.- Zones d'habitat soumises à un plan d'aménagement particulier**

a) Les zones soumises à un plan d'aménagement particulier comprennent des ensembles de terrains dont l'étendue et la situation rendent nécessaires l'établissement d'un plan d'aménagement particulier au sens de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

b) La destination précise de la zone ou du secteur couvert par un plan d'aménagement particulier est indiquée au plan d'aménagement général par la teinte de fond correspondant à cette zone ou ce secteur.

c) Les voies indiquées dans les zones soumises à un plan d'aménagement général sur les terrains englobés dans les zones soumises à un plan d'aménagement particulier n'y figurent qu'à titre indicatif.

d) Il est permis d'établir des plans sectoriels couvrant une partie des terrains englobés dans une zone soumise à un plan d'aménagement particulier pour autant que l'utilisation des terrains restants est garantie.

### **Article 10.- Zones d'aménagement public**

Les zones d'aménagement public comprennent les terrains libres ou bâtis nécessaires à la vie communautaire du point de vue de l'administration, de l'enseignement et de l'éducation, de la culture, de la sécurité, du culte ou du sport.

Sur ces terrains seuls sont autorisées les constructions destinées à une utilisation d'intérêt public.

Les prescriptions dimensionnelles y relatives seront déterminées de cas en cas selon les exigences de l'utilisation proposée.

### **Article 11.- Zones vertes**

Les zones vertes comprennent les terrains situés à l'intérieur du périmètre d'agglomération sur lesquelles toute construction est interdite pour des raisons de sécurité, d'esthétique ou de topographie ou afin de garantir la protection du milieu naturel.

### **Article 12.- Zones d'activités**

a) Les zones d'activités sont les parties du territoire de la commune servant en principe à l'implantation d'entreprises industrielles, commerciales ou artisanales d'une certaine envergure dont le voisinage immédiat avec l'habitat n'est pas souhaitable.

Y sont autorisés outre les entreprises mentionnées ci-dessus, des immeubles d'administration relevant des entreprises concernées, des entreprises de transport, des restaurants collectifs et

des dépôts de marchandises.

Exceptionnellement peuvent y être autorisés des logements pour le personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer l'entretien et le bon fonctionnement des installations.

- b) Le regroupement des entreprises industrielles, artisanales ou commerciales aux caractéristiques communes pourra être rendu obligatoire par le plan d'aménagement partiel.
- c) La distance des constructions sur les limites de propriété sera égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 6,00 mètres sur un alignement de voie publique et un minimum de 5,00 mètres sur les autres limites.
- d) Une surface égale au moins à 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.
- e) Si le secteur voisin est un secteur d'habitation, la séparation des deux secteurs doit être assurée par un rideau dense d'arbres, de préférence à feuillage non caduc, ou une bande d'arbustes, d'une profondeur non inférieure à 2,00 mètres, cette profondeur étant mesurée entre les centres des troncs des arbres ou arbustes à planter se trouvant aux extrémités.
- f) Les dispositions de l'article 15 déterminent les prescriptions dimensionnelles relatives à ces zones.

#### **Article 13.- Zones d'intérêt archéologique et historique**

- a) Ces zones comprennent certains terrains situés à l'intérieur du périmètre d'agglomération sur lesquels des monuments, des ruines et des objets intéressant l'archéologie et l'histoire de l'art sont susceptibles d'être découverts. En règle générale, les dispositions de l'article 5 sont applicables à ces zones.
- b) Les périmètres de ces zones pourront être modifiés sur proposition du Ministère des Affaires Culturelles.
- c) Aucun aménagement, terrassement ou construction ne pourra être entamé sur les terrains concernés sans le consentement préalable de l'administration ayant dans ses attributions la conservation et la protection des sites archéologiques, ceci indépendamment de l'autorisation de bâtir exigée de la part de l'administration communale.
- d) Les travaux autorisés s'exécutent sous la surveillance de l'administration précitée.
- e) Les dispositions de cet article sont applicables sans préjudice des prescriptions prévues par la loi du 21 mars 1966 concernant:
  - a) les fouilles d'intérêt historique, préhistorique, paléontologique ou autrement scientifique;
  - b) la sauvegarde du patrimoine culturel mobilier;et par la loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux.

#### **Article 14.- Zones de réserve**

- a) Les zones de réserve sont les parties du territoire communal situées à l'intérieur du périmètre d'agglomération, temporairement interdites à toute construction et à tout aménagement. Elles comprennent les terrains dont l'affectation et les règles d'urbanisme seront fixées en cas de nécessité reconnue par le conseil communal.
- b) Préalablement à toute construction et à tout aménagement, ces zones feront l'objet de plans d'aménagement particulier au sens de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

**Article 15.- Prescriptions dimensionnelles**

	ZONES D'HABITAT		ZONES D'ACTIVITES
	ZONE D'HABITAT A CARACTERE RURAL ART. 7	ZONE DE FAIBLE DENSITE ART. 8	ART. 12
a) base de calcul pour la densité maximale de logements	40 log/ha net	15 log/ha net	-
b) nombre maximal admissible de niveaux : - quartiers existants	2 (+ 1)	1 (+ 1)	-
- nouveaux quartiers	2 (+ 1)	2 (+ 1)	-
c) profondeur maximale des bâtiments d'habitation hors sol	15,00 m	15,00 m	-
profondeur horizontale maximale des constructions en sous-sol <sup>(1)</sup>	20,00 m	15,00 m	-
d) profondeur horizontale maximale cumulée des bâtiments d'habitation avec piscine extérieure accolée à la construction	20,00 m	20,00 m	-
e) hauteur maximale admissible à la corniche	7,50 m sauf exceptions prévues à l'article 7	5,00 m sauf exceptions prévues à l'article 8	8,00 m
f) hauteur maximale admissible du faîtage	12,00 m sauf exceptions prévues à l'article 7	selon article 8	-
g) recul minimal par rapport à la limite de propriété de la voirie publique	3,50 m sauf exceptions prévues à l'article 7	6,00 m sauf exceptions prévues à l'article 8	6,00 m
h) recul latéral minimal	selon article 7	3,00 m sauf exceptions prévues à l'article 8	5,00 m
i) recul postérieur minimal	identique recul voisin sauf exceptions prévues à l'article 7	6,00 m sauf exceptions prévues à l'article 8	5,00 m
j) surface utile minimale pour une maison d'habitation unifamiliale	80,00 m <sup>2</sup>	80,00 m <sup>2</sup>	-
surface utile minimale pour une maison d'habitation bifamiliale	100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>	-
surface utile minimale pour un appartement	60,00 m <sup>2</sup>	60,00 m <sup>2</sup>	-
surface utile minimale pour un studio	30,00 m <sup>2</sup>	30,00 m <sup>2</sup>	-
k) nombre maximum de logements par immeuble collectif	6	-	-
nombre maximum de studios par rapport au nombre total d'appartements en immeuble collectif	1/3	-	-
l) longueur de façade maximale pour les immeubles collectifs et les ensembles de maisons en bande	24,00 m	24,00 m	-
m) rapport maximum entre l'emprise au sol du bâtiment et la surface totale de la parcelle (Grundflächenzahl)	-	-	0,7
n) rapport maximum entre le volume bâti et la surface totale de la parcelle	-	-	9,0
o) inclinaison de la toiture	entre 30 et 40 degrés inclinaison continue <sup>(2)</sup>		-
p) <u>dépendances à fonction autre que agricole</u> (article 35)			
recul latéral minimal et recul postérieur minimal si pas de dépendance existante sur terrain voisin	2,00 m	2,00 m	-
recul latéral minimal et recul postérieur minimal si dépendance existante sur terrain voisin	identique recul voisin mais max. 3,00 m	identique recul voisin mais max. 3,00 m	-

p) <u>dépendances à fonction autre que agricole</u> (article 35) (suite)			
recul minimal par rapport à toute autre construction située sur la parcelle	5,00 m	5,00 m	-
hauteur maximale admissible à la corniche	3,00 m	3,00 m	-
hauteur maximale admissible du faîtage	4,00 m	4,00 m	-
emprise maximale au sol	1/4 emprise au sol bâtiment principal	1/4 emprise au sol bâtiment principal	-
a) <u>abris de jardin d'une surface au sol maximale de 9,00 m<sup>2</sup></u> (article 35)			
recul latéral minimal et recul postérieur minimal si pas de dépendance existante sur terrain voisin	1,00 m	1,00 m	-
recul latéral minimal et recul postérieur minimal si dépendance existante sur terrain voisin	identique recul voisin mais max. 3,00 m	identique recul voisin mais max. 3,00 m	-
recul minimal par rapport à toute autre construction située sur la parcelle	5,00 m	5,00 m	-
hauteur maximale admissible à la corniche	3,00 m	3,00 m	-
hauteur maximale admissible du faîtage	4,00 m	4,00 m	-
r) <u>dépendances agricoles</u> (article 35)		<u>quartiers existants</u> <u>seulement</u> 3,00 m	
recul latéral minimal et recul postérieur minimal si pas de dépendance existante sur terrain voisin	3,00 m		-
recul latéral minimal et recul postérieur minimal si dépendance existante sur terrain voisin	identique recul voisin mais max. 3,00 m	identique recul voisin mais max. 3,00 m	-
recul minimal par rapport à toute autre construction située sur la parcelle	5,00 m	5,00 m	-
hauteur maximale admissible à la corniche	selon article 7	selon article 8	-
hauteur maximale admissible du faîtage	selon article 7	selon article 8	-
s) <u>piscines extérieures ≥ 6,00 m<sup>2</sup></u> (article 35bis)			
recul latéral minimal et recul postérieur minimal	1,90 m	1,90 m	-
recul minimal par rapport à toute autre construction située sur la parcelle	2,00 m	2,00 m	-
hauteur totale maximale couverture de piscine	3,00 m	3,00 m	-
surface maximale	10% surface nette du terrain à bâtir et 50 % de l'emprise au sol du bâtiment principal	10% surface nette du terrain à bâtir et 50 % de l'emprise au sol du bâtiment principal	-
t) <u>plans d'eau</u> (article 35ter)			
recul latéral minimal et recul postérieur minimal	1,90 m	1,90 m	-
recul minimal par rapport à toute construction située sur la parcelle	2,00 m	2,00 m	-
surface maximale	10% surface nette du terrain à bâtir et 50 % de l'emprise au sol du bâtiment principal	10% surface nette du terrain à bâtir et 50 % de l'emprise au sol du bâtiment principal	-

Le présent tableau ne reprend que les indications dimensionnelles générales. Pour les exceptions ou cas particuliers il y a lieu de se référer aux différents articles du présent règlement.

- (1) Dans ce cas présent, est considéré comme sous-sol tout niveau situé intégralement en fouille, ne dépassant en aucun point le niveau du terrain naturel. La définition du sous-sol découlant de l'Art. 80 « Habitation en contrebas du rez-de-chaussée » n'est donc pas applicable dans ce cas.
- (2) L'inclinaison continue de la toiture signifie que la toiture doit avoir une inclinaison constante à partir de la corniche jusqu'à la faîtière. Sont donc interdits les brisis (toits à la Mansart) et les coyaux. Les ruptures d'inclinaison de toiture liées à la construction de lucarnes ne sont pas concernées par cette clause.  
Cette clause concernant l'inclinaison continue des toitures ne vaut pas pour les toitures arrondies.

### **Article 16.- Zone rurale**

La zone rurale comprend tous les terrains situés à l'extérieur des périmètres d'agglomération des localités. Elle se subdivise en une zone agricole et une zone forestière dont les limites respectives sont indiquées au plan d'ensemble à l'échelle 1:10.000 compris dans la partie graphique du plan d'aménagement général.

### **Article 17.- Zone agricole**

La zone agricole est destinée à l'agriculture et à la sylviculture au sens général du terme.

La construction de bâtiments nécessaires pour l'exploitation agricole ainsi que la transplantation de fermes entières (Aussiedlerhöfe) peuvent y être autorisées à condition que le caractère du paysage n'en soit pas modifié.

Les aménagements et constructions d'utilité publique peuvent y être autorisés sous la condition reprise ci-dessus.

Toutefois, les autorisations de bâtir relatives à ces constructions comprenant un logement dans cette zone, ne pourront être accordées que si le raccordement au réseau d'eau potable et au réseau de canalisations est 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'aisances 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'égout ou de distribution d'eau potable.

### **Article 18.- Zone forestière**

Les zones forestières comprennent les terrains boisés ou à boiser du territoire communal. Elles ne peuvent comporter que les constructions indispensables à l'exploitation forestière sans préjudice des dispositions de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

### **Article 19.- Zone de protection archéologique**

Ces zones situées à l'extérieur du périmètre d'agglomération comprennent les terrains sur lesquels des monuments, des ruines et des objets intéressant l'archéologie et l'histoire de l'art ont déjà été découverts et/ou sont susceptibles d'être découverts.

Dans ces zones toute construction de quelque nature qu'elle soit est interdite.

Les propriétaires respectivement bailleurs doivent continuer l'exploitation des fonds en bon père de famille.

Ces terrains tombent sous l'application de la loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux, et de la loi du 21 mars 1966 concernant a) les fouilles d'intérêts historique, préhistorique, paléontologique, historique ou autrement scientifique, b) la sauvegarde du patrimoine culturel mobilier.

**Article 20.- Zone de protection des sources**

Les zones de protection des sources se partagent en deux.

Dans la première zone de protection, c'est-à-dire dans l'entourage immédiat du captage, toute construction est interdite.

Pour un puit de captage, cette zone couvre les terrains situés à l'intérieur d'un périmètre de 50,00 mètres de rayon à partir du point de captage.

Pour le captage d'une source, cette zone est de 50,00 mètres en direction de l'arrivée des eaux souterraines.

La deuxième zone de protection comprend les terrains situés au-delà de la première zone de protection jusqu'à une distance de 200,00 à 500,00 mètres, selon la configuration géologique du terrain, du point de captage. Dans cette deuxième zone, il est permis d'ériger des constructions, si la garantie est donnée que tout danger de pollution est exclu. Entre autres, sont applicables les dispositions ci-après:

- a) Les caves en-dessous du niveau du sol ne sont pas autorisées ; les fondations ne peuvent pénétrer de plus d'un mètre dans le terrain naturel,
- b) Les eaux résiduaires doivent être évacuées dans les égouts publics uniquement par des canalisations soigneusement étanchéifiées,
- c) Les réservoirs pour huiles de chauffage et combustibles liquides ne peuvent être posés dans le sol, mais doivent être aménagés dans une pièce située à l'intérieur de la maison et accessible en permanence. Cette pièce ne peut avoir de raccordement au réseau d'égouts, mais doit être aménagée comme une cuve imperméable à l'huile. La capacité de ladite cuve doit correspondre au contenu maximum du réservoir ; restent interdits en toute hypothèse dans les terrains en question: les parkings, terrains de camping et de sports, les stations-service d'essence, les dépôts de carburant, les oléoducs, les dépôts d'ordures, les fosses septiques, les silos à fourrages verts, les cimetières, ainsi que l'épandage de purin et fumier.

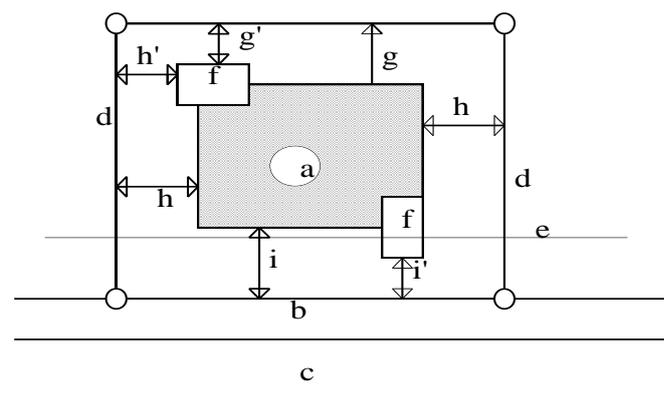
Les dispositions du présent article s'appliquent sans préjudice des stipulations de la loi du 19 décembre 2008 relative à l'eau.

**Article 21.- Sites et monuments à protéger**

L'indication "sites et monuments à protéger" désigne les sites et monuments pour lesquels les dispositions de la loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux sont applicables.

**RÈGLES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES****Article 22.- Marges de reculement**

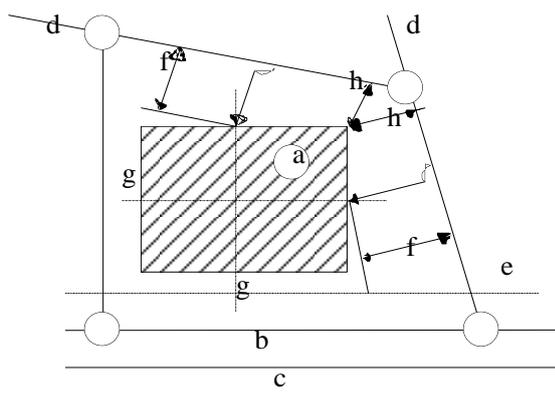
Le recul des constructions sur les limites de propriété est mesuré dès le nu de la façade, compte non tenu des terrasses non couvertes et non fermées, des seuils, des perrons, des balcons et autres installations semblables.



- a) bâtiment
- b) trottoir
- c) route
- d) limite de propriété
- e) alignement de façade
- f) balcon, terrasse, etc
- g) marge de reculement arrière du bâtiment
- g') marge de reculement arrière d'un balcon terrasse ... = min. g - 1m
- h) marge de reculement latérale du bâtiment
- h') marge de reculement latérale d'un balcon, terrasse ... = min. h - 1m
- i) marge de reculement à l'avant du bâtiment
- i') marge de reculement à l'avant d'un balcon, terrasse ... = min. i - 1m

**Article 23.- Façade oblique**

Lorsque la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à une limite 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 être diminué de plus d'un mètre.



- a) bâtiment
- b) trottoir
- c) route
- d) limite de propriété
- e) alignement de façade
- f) recul des constructions à mesurer
- g) axe de symétrie du bâtiment
- h) distance entre le point le plus rapproché et la limite de propriété: minimum: f- 1m

**Article 24.-**

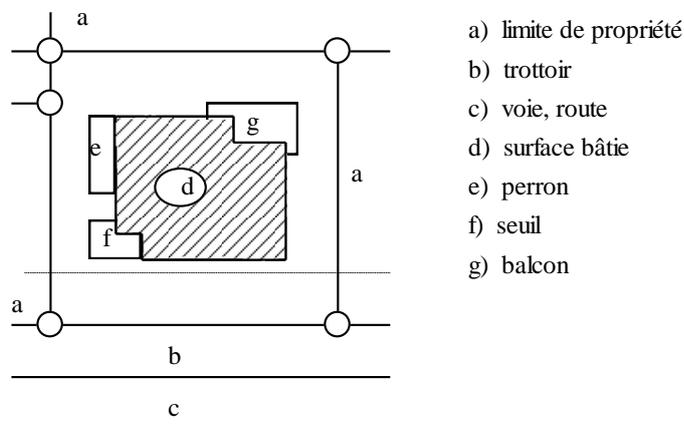
ARTICLE SUPPRIME

**Article 25.-**

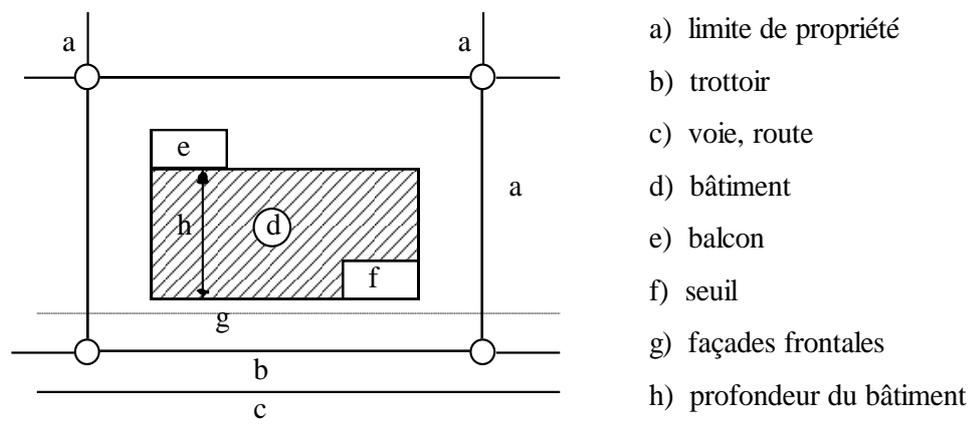
ARTICLE SUPPRIME

**Article 26.- Surface bâtie**

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 (fermés latéralement ou non), des arcs et autres installations semblables.

**Article 27.- Profondeur des bâtiments**

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



b) Pour les constructions formées par deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur des bâtiments, définie conformément à l'alinéa a), est mesurée entre façades frontales opposées de chaque corps de bâtiment. Lorsque les façades frontales d'un bâtiment ne sont pas parallèles, la profondeur la plus grande est déterminante.

**Article 28.- Hauteur à la corniche des constructions**

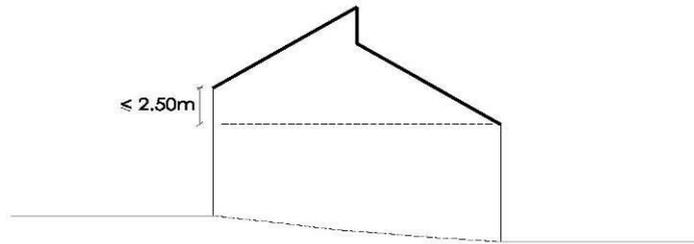
a) La hauteur des constructions est la différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et le niveau de la corniche principale.

b) La hauteur à la corniche est mesurée dès le niveau de l'axe de la voie publique ou privée existante ou projetée (cote mesurée au milieu de la façade sis sur l'alignement).

c) Lorsque la cote d'altitude de la corniche n'est pas la même sur toute la longueur des façades, la hauteur à la corniche la plus élevée est déterminante.

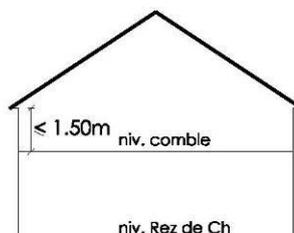
d) La corniche principale et la corniche postérieure doivent se situer au même niveau par rapport à la voirie de desserte.

Toutefois, lorsque le niveau du rez-de-chaussée n'est pas situé au niveau de la voie desservante pour des raisons de configuration particulières du terrain (cf. dérogations prévues à l'article 30 modifié), la différence admise entre les corniches de la façade sur rue et de la façade postérieure est au maximum de 2,50 mètres.



### **Article 29.- Niveaux**

- a) Sont considérés comme niveaux pleins les étages situés entre le niveau du rez-de-chaussée et le niveau de la corniche, dont les vides d'étages sont de 2,50 mètres ou plus. Le vide d'étage est la hauteur libre entre le plancher et le plafond ou faux-plafond finis.
- b) Les locaux destinés au séjour prolongé de personnes devront avoir une hauteur sous plafond d'au moins 2,50 mètres, les locaux utilitaires auront une hauteur sous plafond d'au moins 2,20 mètres. Ces hauteurs imposées ne concernent pas les transformations de bâtiments existants sans changement d'affectation.
- c) Les locaux destinés à un usage commercial devront avoir une hauteur vide sous plafond d'au moins 3,00 mètres. Les locaux servant de bureau pourront avoir une hauteur vide sous plafond de 2,50 mètres.
- d) Les locaux aménagés dans les combles devront avoir une hauteur vide sous plafond imposée selon leur utilisation sur au moins deux tiers de leur surface.
- e) L'étage supérieur est considéré situé dans les combles si les prescriptions suivantes sont respectées:
  - la corniche principale doit être réalisée en continu à l'exception des interruptions maximales pouvant être autorisées en zone d'habitat à faible densité (cf. article 34),
  - la différence maximale entre le niveau de la corniche et le niveau de plancher des combles est de 1,50 mètres.



**Article 30.- Définition du rez-de-chaussée**

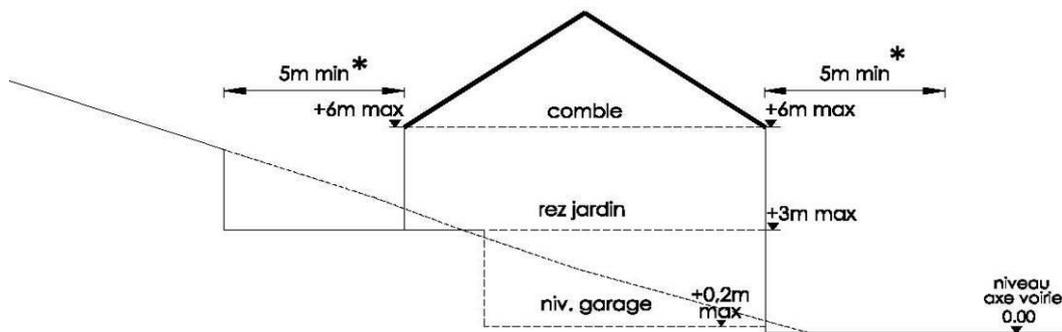
a) Le niveau du rez-de-chaussée correspond à la cote de l'axe de la voie desservante ou dépasse cette cote de 1,60 mètres au maximum.

Dans le cas d'une voie desservante en pente, le niveau du rez-de-chaussée se mesure par rapport à la cote de l'axe de la voie desservante, au milieu de la façade.

b) Le dépassement de la limite maximale de 1,60 mètres est autorisé dans certains cas particuliers repris dans les articles 7 alinéa h) et 8 alinéa h).

Le cas particulier supplémentaire de la rue "Om Bongert", côté des numéros impairs, à Dalheim, est défini ci-après:

- Le premier niveau habitable peut se situer au niveau du jardin en contrehaut de la rue, jusqu'à 3,00 mètres maximum au-dessus de ce niveau, et le niveau garage jusqu'à 0,20 mètre maximum au-dessus du niveau de la rue.
- La hauteur de la corniche côté rue pourra être augmentée jusqu'à 6,00 mètres maximum ; la corniche arrière et la corniche avant se situeront au même niveau par rapport à la voie desservante.



\* voir article 8 alinéas c) et d)

**Article 31.- Alignements, distances à observer**

a) Pour les constructions érigées aux angles de rue, 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, sans que ces conditions puissent donner droit à une indemnité quelconque.

b) Les alignements fixés par des projets d'aménagement en vigueur au jour de l'approbation de la présente réglementation restent valables.

Dans les situations dûment motivées suivantes:

- en vue d'améliorer les conditions de sécurité et/ou;
- en vue d'améliorer les conditions de salubrité et/ou;
- en vue d'améliorer l'isolation thermique conformément au règlement grand-ducal modifié du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation;

la volumétrie des bâtiments existants peut être augmentée en conséquence et les reculs peuvent être diminués en conséquence, même sous les valeurs minimales définies par les projets d'aménagement particulier en vigueur au jour de l'approbation de la présente réglementation. Toutefois les limites de la parcelle cadastrale concernée ne peuvent pas être dépassées.

c) Pour toute construction longeant la voirie de l'Etat, les propriétaires doivent se munir d'une permission de voirie en due forme délivrée par le Ministère des Travaux Publics.

**Article 32.- Les saillies sur les alignements des façades**

Les parties saillantes ou saillies des bâtiments comprennent les avant-toits, corniches, balcons, marquises, enseignes publicitaires, éclairages.

Elles pourront être autorisées sous les conditions suivantes:

a) Les corniches principales et les auvents pourront avoir une saillie de 0,50 mètre sur l'alignement de façade. La saillie des auvents pourra dépasser cette dimension à condition que la surface totale n'en soit pas augmentée et que leur recul sur la limite latérale soit au moins égal à la valeur de leur saillie, sauf convention entre voisins.

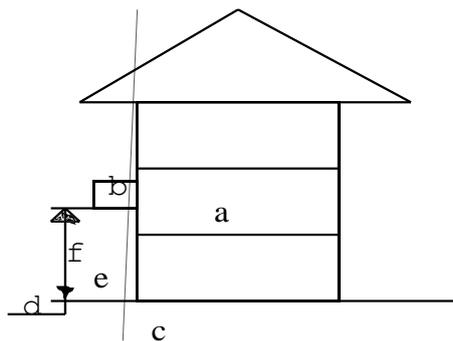
b) Les balcons pourront avoir une surface égale au dixième de la surface de la façade, leur saillie ne pourra pas dépasser 1,20 mètres, sauf convention entre propriétaires voisins.

Toutefois ils devront respecter un recul de 1,90 mètres sur les limites latérales.

c) Les corps avancés et les loggias ne pourront pas dépasser une saillie de 0,50 mètre, ils ne pourront couvrir qu'un tiers de la surface de la façade et leur recul sur la limite latérale sera au moins égal à la valeur de leur saillie, sauf convention entre voisins.

d) Les saillies des bâtiments érigés à l'alignement de la voie devront répondre, en outre, aux conditions suivantes:

Les saillies énoncées aux deux alinéas précédents ne pourront pas dépasser un dixième de la largeur de la voie, elles devront présenter un recul d'au moins 0,50 mètre en retrait sur la voie publique, leur limite inférieure devra se trouver à au moins trois mètres au-dessus du niveau du trottoir.



- a) bâtiment
- b) avant-toit, balcon, enseigne
- c) alignement de façade
- d) niveau de chaussée
- e) niveau du trottoir
- f) minimum 3 mètres

Les soupiraux des bâtiments érigés à l'alignement de la voie pourront avoir une saillie d'un tiers de la largeur du trottoir, leur saillie maximum étant limitée à 0,60 mètre. Leur recouvrement devra répondre à toutes les exigences de la circulation. Faute par les propriétaires dûment avertis de procéder à l'installation ou à la réparation de ce recouvrement dans un délai de trois mois, l'administration communale y pourvoira aux frais des propriétaires.

Les éléments du soubassement de ces constructions jusqu'à une hauteur de 3,00 mètres au-dessus du niveau du trottoir, tels que socles, seuils, encadrements, devantures, enseignes adossées à la façade ainsi que les descentes d'eaux pluviales, ne pourront pas dépasser une saillie de 0,10 mètre sur l'alignement de la voie publique.

e) Les enseignes et les installations assimilables comme les panneaux publicitaires et les appareils d'éclairage privés ne pourront pas dépasser une saillie de 1,20 mètres sur l'alignement de la voie publique. Elles devront se trouver à au moins 3,00 mètres au-dessus du niveau du trottoir et rester à 0,50 mètre en retrait de la bordure du trottoir. Elles respecteront un recul au moins égal à la valeur de leur saillie sur une limite latérale, sauf convention entre propriétaires voisins. Elles ne pourront pas dépasser la hauteur de construction admissible.

f) Dans les cas de figure tombant sous l'application de l'article 8 alinéa c), aucune saillie n'est autorisée dans un recul avant inférieur au recul avant minimal autorisé.

**Article 33.- Les saillies mobiles**

- a) Les contrevents, les volets et les vantaux de porte ou de fenêtre ouvrant vers l'extérieur ne pourront pas empiéter, en position ouverte, sur la voie publique, à moins de se trouver à au moins 3,00 mètres au-dessus du niveau du trottoir.
- b) Les marquises de devanture et stores devront laisser un passage libre d'au moins 2,30 mètres au-dessus du niveau du trottoir.

**Article 34.- Fenêtres de toit et lucarnes**a) Habitat à caractère rural:

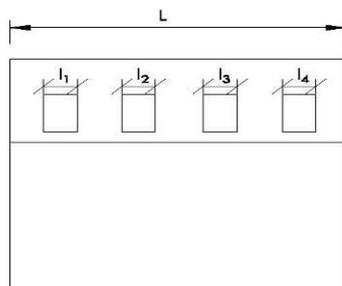
Les lucarnes peuvent être placées à l'aplomb du parement extérieur du mur de façade mais sans interruption de l'avant-toit et à minimum 0,60 mètre de recul sur les limites latérales (façades) sans tenir compte des saillies des corniches.

Pour les façades principales et les façades latérales, la largeur de chaque lucarne ne peut excéder 1,50 mètre. La largeur additionnée des lucarnes ne peut dépasser la moitié (1/2) de la largeur de la façade.

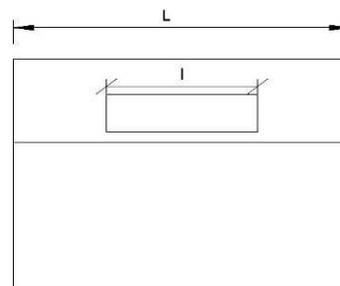
L'installation d'ouvertures dans le plan de la toiture est également autorisée sous réserve que la largeur cumulée de toutes les ouvertures ne dépasse pas la moitié (1/2) de la largeur de façade.

Pour les façades postérieures, la largeur maximale d'une lucarne ne peut excéder la moitié de la largeur de façade. La largeur additionnée des lucarnes ne peut dépasser la moitié de la largeur de la façade.

L'installation d'ouvertures dans le plan de la toiture est également autorisée sous réserve que leur largeur cumulée de toutes les ouvertures ne dépasse pas la moitié de la largeur de façade.



Façades avant et postérieure =  
 $l_1, l_2, l_3, l_4 \leq 1,50$   
 $l_1 + l_2 + l_3 + l_4 \leq 1/2L$



Façade postérieure uniquement =  
 $l \leq 1/2L$

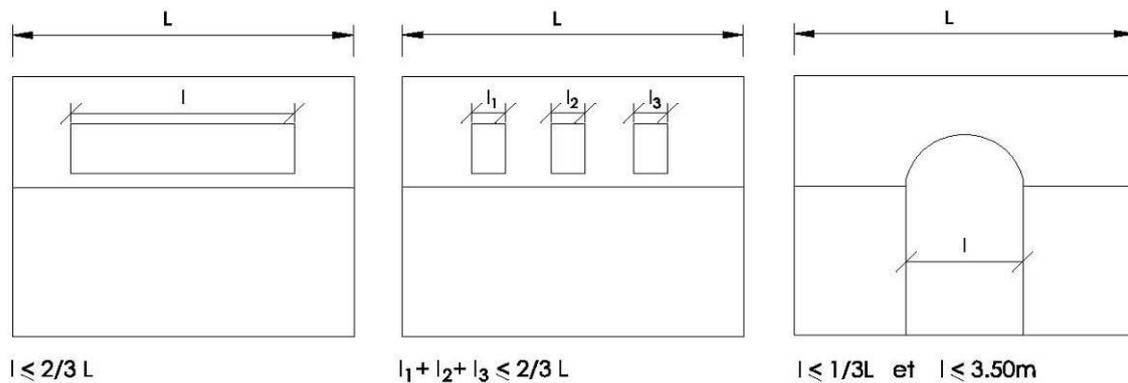
b) Habitat à faible densité:

Les lucarnes peuvent être placées à l'aplomb du parement extérieur du mur de façade mais sans interruption de l'avant-toit et à minimum 1,00 mètre de recul sur les limites latérales (façades) sans tenir compte des saillies des corniches.

Il est admis l'interruption de la corniche principale sur une longueur maximale égale à un tiers de la longueur de façade mais sans jamais dépasser 3,50 mètres.

La largeur maximale d'une lucarne ne peut excéder deux tiers (2/3) de la largeur de façade. L'installation d'ouvertures dans le plan de la toiture est également autorisée.

La largeur cumulée de toutes les ouvertures ne peut dépasser les deux tiers (2/3) de la longueur de façade.



### **Article 35.- Dépendances**

- a) Une dépendance est un bâtiment distinct et sans articulation quelconque avec la construction principale. Une dépendance est donc clairement séparée de la construction principale, cette dernière étant constituée d'un volume principal et, le cas échéant, de un ou plusieurs volume(s) secondaire(s). Une dépendance peut être notamment un garage, un car-port, une remise, un abri de jardin.

Une dépendance ne peut en aucun cas servir à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle autre qu'agricole.

Les piscines, munies ou non d'un abri de piscine, ne sont pas considérées comme "dépendances" au sens du présent article. Elles sont réglementées exclusivement par l'article 35 bis.

- b) Dans le recul frontal et dans les reculs latéraux réglementaires à hauteur de la construction principale, aucune dépendance n'est autorisée, à l'exception des cas particuliers concernant les garages et les car-ports, traités à l'alinéa f) du présent article.

Les dépendances peuvent être autorisées sur la partie arrière de la parcelle.

L'espace libre entre les dépendances et la construction principale doit être de 5,00 mètres au moins.

- c) Le recul latéral et le recul postérieur sont fixés dans le cadre d'un plan d'aménagement particulier.

En l'absence de plan d'aménagement particulier, les reculs applicables pour toute nouvelle construction sont identiques à ceux existant sur les terrains voisins, avec toutefois un maximum imposé de 3,00 mètres. Ceci vaut également pour toute transformation et pour tout agrandissement de dépendances existantes.

Si une construction existante sur le terrain attenant n'accuse pas de recul sur ladite limite latérale ou postérieure, l'implantation de la dépendance sur cette limite latérale ou postérieure est obligatoire.

Au cas où aucune dépendance n'existe sur les terrains attenants, les reculs latéraux et postérieurs définis aux alinéas d) et e) du présent article sont applicables.

- d) Pour les dépendances à fonction autre qu'agricole, la hauteur des corniches des constructions ne peut excéder 3,00 mètres et la hauteur du faîtage ne peut dépasser 4,00 mètres. Les hauteurs des corniches et du faîtage sont mesurées par rapport au terrain aménagé, les hauteurs les plus importantes étant déterminantes.

Le recul minimal par rapport aux limites de la parcelle est de 2,00 mètres excepté pour les abris de jardin d'une surface au sol maximale de neuf (9) m<sup>2</sup> dont le recul peut être réduit à 1,00 mètre. Le cas échéant, les aménagements tombant sous l'application de cette exception

doivent se faire dans le respect des prescriptions du code civil relatives aux vues sur les propriétés voisines et à l'évacuation des eaux superficielles.

Les reculs sont mesurés conformément aux articles 22 et 23 du présent règlement.

- e) Les dépendances à fonction agricole, définies en tant que dépendances nécessaires à des exploitations agricoles en activité (granges, étables), ne sont autorisées que dans la "zone d'habitat à caractère rural" et dans les "quartiers existants" de la "zone de faible densité". Ces "quartiers existants" sont définis à l'article 8 alinéa b).

Les dépendances à fonction agricole devront respecter à l'intérieur du périmètre les hauteurs à la corniche et au faîtage prévues à l'article 7 pour la zone d'habitat à caractère rural et à l'article 8 pour la zone de faible densité.

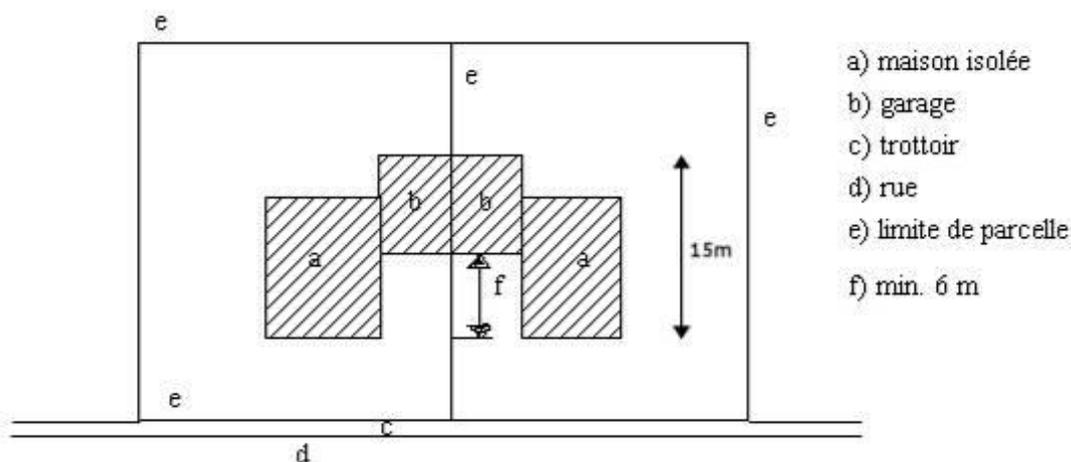
Les dépendances à fonction agricole devront en outre respecter un recul minimal de 3,00 mètres sur les limites latérales et postérieure. Les reculs sont mesurés conformément aux articles 22 et 23 du présent règlement.

- f) Le bourgmestre peut déroger à l'article 35 alinéa b) dans le cas de maisons unifamiliales isolées, en autorisant, sur un côté seulement de la parcelle, la construction d'un garage ou d'un car-port dans le passage latéral, sous réserve de respecter la marge de reculement latérale de 2,00 mètres imposée à l'alinéa d) § 2.

Dans ce cas, le recul du garage ou du car-port par rapport à la façade principale de la maison ne doit pas être inférieur à 6,00 mètres.

Lors de la projection d'un garage directement sur la limite mitoyenne entre deux propriétés, l'accord écrit des voisins concernés doit être déposé en trois exemplaires originaux à la commune.

Dans ce cas, la profondeur totale entre la façade frontale du volume principal et la façade postérieure du garage ne peut pas dépasser 15,00 mètres.



- g) L'emprise au sol des dépendances ne peut en aucun cas dépasser le quart (1/4) de l'emprise au sol du bâtiment principal, sauf pour les dépendances servant à une activité agricole.
- h) La construction de dépendances est interdite dans le cas où le bâtiment principal est un immeuble collectif (immeuble plurifamilial comprenant plus que deux logements).

#### **Article 35 bis. - Piscines extérieures**

- a) Une "piscine" est un bassin d'eau permanent ou temporaire conçu pour la natation, la baignade ou tout autre divertissement aquatique, et ayant une profondeur minimale de 1,00 mètre.

La réglementation du présent article 35 bis concerne les piscines hors sol, semi-enterrées et enterrées, d'une surface minimale de 6,00 m<sup>2</sup>. Les piscines hors sol incluent les piscines gonflables installées de manière permanente; les petites piscines gonflables installées temporairement ne font pas l'objet du présent article.

La construction ou le montage d'une piscine hors sol, semi-enterrée ou enterrée est permise à l'arrière et sur les côtés des constructions principales. La construction ou le montage d'une piscine peut être autorisé devant les constructions principales sous condition que la piscine n'empiète pas dans le recul frontal minimal à partir de la voirie, défini aux articles 7 et 8 du présent règlement.

Dans les alinéas suivants, le terme "piscine" sous-entend ici l'ensemble de la construction, abri de piscine, margelle et/ou autres installations et équipements techniques éventuels compris. Les accessoires amovibles tels que échelle d'accès, tremplin, ne sont toutefois pas pris en compte.

Les reculs sont mesurés à partir de l'alignement extérieur de la margelle.

b) Dans le cas de piscines accolées à la construction principale, elles doivent répondre à la réglementation en vigueur pour la zone concernée conformément à l'article 15, alinéa d). Sont considérées comme "piscines accolées à la construction principale", les piscines non séparées de la construction principale en élévation, par des espaces non construits. Les terrasses non couvertes sont également considérées, dans ce cas, comme des espaces non construits.

c) Dans le cas de piscines formant "dépendance" isolée de l'habitation, un recul arrière de 1,90 mètres minimum et un recul latéral de 1,90 mètres minimum sont à respecter par rapport aux limites de la propriété.

Ces distances sont à mesurer perpendiculairement à la limite de propriété considérée, à partir du point le plus rapproché du bord extérieur de la piscine par rapport à cette même limite.

La distance entre la piscine et toute autre construction située sur la parcelle en question doit être au moins égale à 2,00 mètres.

d) Le dallage périphérique doit obligatoirement être réalisé au niveau du terrain naturel.

e) La hauteur totale de la couverture de piscine temporaire ou permanente (abri de piscine) ne peut dépasser 3,00 mètres.

f) La surface totale d'une piscine ne peut excéder 10 % de la surface nette du terrain à bâtir concerné et ne peut excéder 50 % de l'emprise au sol de la construction principale.

g) Les piscines, même si elles sont « accolées à la construction principale », n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol des constructions, à l'exception des abris de piscines.

h) Toute piscine répondant à la définition du présent article doit être raccordée au réseau de canalisation existant sur la parcelle concernée.

### **Article 35 ter.- Autres plans d'eau**

Tout plan d'eau autre qu'une piscine telle que définie à l'article 35 bis du présent règlement, doit respecter un recul latéral et postérieur minimum de 1,90 mètres.

Ces distances sont à mesurer perpendiculairement à la limite de propriété considérée, à partir du point le plus rapproché du bord extérieur du plan d'eau par rapport à cette même limite.

La distance entre le plan d'eau et toute construction située sur la parcelle en question doit être au moins égale à 2,00 mètres.

La surface totale d'un plan d'eau ne peut excéder 10 % de la surface nette du terrain à bâtir concerné et ne peut excéder 50 % de l'emprise au sol de la construction principale.

**Article 36.- Accès aux garages**

Les accès aux garages doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique. Leur pente ne peut être supérieure à 15 %, mesurée sur l'axe.

**Article 37.- Places de stationnement**

a) Le bourgmestre fixe le nombre de places privées de stationnement et de garages pour voitures qui doivent être aménagés par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés en cas de construction nouvelle, de reconstruction ou de toute transformation modifiant le nombre de logements dans un immeuble d'habitation, proportionnellement à l'importance et à la destination des nouvelles constructions ; cette disposition est également applicable en cas de changement d'affectation ou de destination d'un immeuble existant. Ces emplacements devront figurer dans le projet soumis pour autorisation.

b) Sont à considérer comme minimum:

- 1) deux emplacements par logement pour les maisons unifamiliales avec au moins un emplacement sous forme de garage fermé.
- 2) pour les immeubles plurifamiliaux, un emplacement par studio et deux emplacements par appartement. Un emplacement doit obligatoirement être aménagé sous forme de garage pour chaque unité de logement.
- 3) a) un emplacement par tranche de 30,00 m<sup>2</sup> de surface d'étage pour les bureaux, administrations, commerce et cafés.  
b) un emplacement par tranche de cinq (5) couverts pour les restaurants.
- 4) un emplacement par tranche de 50,00 m<sup>2</sup> de surface d'étage ou un emplacement par tranche de cinq salariés pour les établissements industriels et artisanaux.
- 5) un emplacement par 10,00 m<sup>2</sup> de surface de vente relative aux grands ensembles commerciaux.
- 6) un emplacement par tranche de 10 sièges pour les salles de réunions, cinémas, théâtres, églises.
- 7) un emplacement par tranche de 30,00 m<sup>2</sup> de surface d'étage pour les stations d'essence et les garages de réparation, avec un minimum de quatre places par installation.
- 8) un emplacement par tranche de 3 lits pour les constructions hospitalières et hôtelières.

N'est pas à considérer comme emplacement au terme du présent règlement tout emplacement seulement accessible par l'intermédiaire d'un "parkliff".

- c) Les établissements commerciaux, artisanaux et industriels devront en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements pour leurs véhicules utilitaires.
- d) Le stationnement est proscrit derrière les immeubles plurifamiliaux.
- e) 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.
- f) Lorsque le propriétaire établit qu'il se trouve dans l'impossibilité d'aménager sur sa propriété et en situation appropriée tout ou partie des places imposées en vertu de l'alinéa a), le bourgmestre peut l'exonérer totalement ou partiellement de cette obligation, moyennant versement d'une contribution compensatoire dont le montant et les modalités seront fixés par un règlement taxe.
- g) Le propriétaire est tenu de remplacer, sur son fonds et en situation appropriée, les places de stationnement obligatoires qui ont été supprimées pour quelque cause que ce soit et il peut être astreint au versement de la contribution compensatoire si le remplacement se révèle impossible ou onéreux à l'excès.
- h) Le dossier de demande d'autorisation de bâtir indiquera clairement le calcul du nombre de voitures et leur emplacement exact.

**Article 38.- Les espaces libres des parcelles**

a) Les marges de reculement antérieure et latérale imposées devront être aménagées en jardin d'agrément, à l'exception des chemins d'accès nécessaires et à l'exception des dépendances, piscines et plans d'eau définis aux articles 35, 35bis et 35ter du présent règlement.

Dans l'intérêt de la sécurité de la circulation, aux abords des angles de rues, les accès pour véhicules seront interdits et les plantations devront garantir une bonne visibilité.

b) Les marges de reculement postérieures seront à aménager en jardin ou cour, à l'exception des dépendances, piscines et plans d'eau définis aux articles 35, 35bis et 35ter du présent règlement.

**Article 39.- Bâtiments en deuxième rangée**

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

**Article 40.- Constructions accolées**

Les constructions accolées, comme par exemple les arcades, les pergolas, les cheminées extérieures, peuvent être autorisées si elles ne sont pas susceptibles de causer des nuisances.

**Article 41.- Les clôtures**

a) Les espaces libres entre les alignements de façades et les alignements de la voie pourront être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à 0,50 mètre, et/ou par des haies vives, des barrières ou des grillages. La hauteur totale de ces haies, barrières, grillages ou clôtures combinées ne pourra pas dépasser 1,20 mètres.

b) Dans toutes conditions de visibilité jugées insuffisantes et pouvant porter atteinte à la sécurité publique, le bourgmestre peut imposer une hauteur totale maximale de 0,50 mètre également pour tous les types de clôtures implantées parallèlement à la voirie publique, ou implantées perpendiculairement à la voirie publique sur la distance équivalant au recul frontal de la construction.

Cette dérogation peut notamment être appliquée à l'approche de certains virages, et à l'approche des carrefours de voiries, sur une distance à déterminer au cas par cas par le bourgmestre, en fonction des conditions de visibilité locales.

c) Sans préjudice de toutes autres dispositions légales et réglementaires en la matière, les murs de clôture plus hauts que 0,50 mètre peuvent être autorisés exceptionnellement pour des raisons motivées de destination du terrain, notamment autour d'établissements et bâtiments d'affectation économique, commerciale, artisanale ou industrielle, s'il peut être établi que les besoins particuliers ou le déroulement fonctionnel de l'exploitation l'exigent. Cette dérogation ne peut être octroyée qu'à la condition que la hauteur de ces murs ne soulève pas d'objections d'ordre esthétique et de sécurité de la circulation.

En cas de terrain à forte pente, le bourgmestre peut également autoriser des hauteurs de clôtures supérieures aux hauteurs maximales fixées par le règlement.

d) Sans préjudice de toutes autres dispositions légales et réglementaires en la matière, les murs et murets indiqués comme structures à protéger en tant que facteur de qualité de l'espace-rue (plans E06997-32/33/34) doivent être entretenus ou restaurés dans le respect de leur structure existante, indépendamment des autres dispositions réglementaires du présent article 41.

e) Pour des raisons motivées d'hygiène et/ou de sécurité publiques, le bourgmestre pourra ordonner le clôturage de parcelles construites ou non construites, situées en bordure des voies publiques et en définir la nature et la hauteur. Pour ces mêmes raisons, le bourgmestre peut aussi ordonner la mise en conformité ou la modification de clôtures existantes au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement.

Faute par les intéressés, dûment avertis par lettre recommandée avec accusé réception, de procéder à l'exécution des travaux prescrits dans un délai de trois mois, l'administration communale y pourvoira aux frais des intéressés.

## **REGLES SPECIFIQUES A CERTAINES INSTALLATIONS**

### **Article 42.- Artisanat**

- a) Le bourgmestre peut autoriser l'établissement ou l'extension de constructions destinées à des exploitations artisanales dans toutes les zones à bâtir, pour autant qu'elles ne soient pas de nature à nuire au bon aspect du lieu et ne causeront 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 une 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 en ordonner la modification ou la suppression.

### **Article 43.- Constructions agricoles**

Les constructions agricoles existantes dans les zones d'habitation à l'intérieur du périmètre d'agglomération peuvent être maintenues. Elles peuvent être transformées si les besoins de l'exploitation l'exigent pour autant que ces transformations ne soient pas de nature à nuire au bon aspect du lieu et que le requérant établisse qu'une exploitation qui ne causera aucune gêne objectivement appréciable pour le voisinage du point de vue bruit, fumée, odeur et circulation induite.

En outre, le requérant devra se conformer aux prescriptions légales en la matière.

La construction de nouvelles exploitations agricoles est interdite à l'intérieur des périmètres d'agglomérations.

### **Article 44.- Emplacements des fumiers**

L'emplacement du fumier doit être construit en murs solides et étanches d'une hauteur de 40 centimètres 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 lors de la mise en vigueur de ce règlement doivent être mis en conformité avec les dispositions qui précèdent dans un délai de 1 an.

### **Article 45.- Entretien des terrains**

Les propriétaires de terrains à bâtir situés dans le voisinage de maisons habitées ou de jardins cultivés sont obligés de dégager leurs terrains de mauvaises herbes, de broussailles et tous déchets quelconques.

### **Article 45 bis.- Immeubles plurifamiliaux**

1. Lors de la projection d'un ensemble d'immeubles plurifamiliaux comprenant plus que six (6) logements, le demandeur doit présenter un projet d'aménagement particulier.

Lors d'un projet d'aménagement particulier couvrant des fonds situés en zone d'habitat à caractère rural, les immeubles plurifamiliaux ne peuvent être projetés que sur 50 % maximum de la surface nette restante après cession de fonds au domaine public, en respectant la densité maximale définie à l'article 7.

2. Un immeuble plurifamilial n'ayant qu'une seule entrée ne peut avoir plus que six (6) logements.

3. Le nombre de studios ne peut en aucun cas dépasser un tiers (1/3) du nombre total de logements.
4. Le rez-de-chaussée peut être aménagé en surface commerciale ou de services tertiaires correspondant aux besoins propres des quartiers et ne gênant pas l'habitat.  
Le rez-de-chaussée (logement, commerce ou service) doit dans la mesure du possible être accessible à des personnes à mobilité réduite.
5. Les logements doivent être prioritairement traversants. Si tel n'est pas le cas et si l'arrière-cour n'est pas accessible aux voitures d'urgence et de secours, tout logement doit néanmoins disposer au minimum d'une fenêtre donnant sur la façade sur rue.
6. Au-delà de la profondeur de construction de 15,00 mètres, aucune construction n'est admise, à l'exception des constructions en sous-sol et des piscines accolées au bâtiment principal, dont la profondeur horizontale peut atteindre 20,00 mètres.
7. Les immeubles plurifamiliaux doivent en outre présenter les pièces et les spécifications indiquées ci-après, en vue de garantir une qualité de vie et de sédentarité aux habitants:
  - a) un local de raccordement pour compteurs, dimensionné suivant les indications du service technique communal et des exploitants des différents réseaux; la surface minimale est de 10,00 m<sup>2</sup>;
  - b) un local poubelles facilement accessible, bien aéré et à l'abri des passants (cf. art. 49). Ce local doit être dimensionné de manière à pouvoir recevoir l'ensemble des poubelles à disposition des logements compris dans l'immeuble collectif. La surface minimale est de 1,00 m<sup>2</sup> par logement.
  - c) un local séchoir / buanderie. La surface minimale est de 3,00 m<sup>2</sup> par logement avec un minimum de 12,00 m<sup>2</sup>.
  - d) un local pour vélos et voitures d'enfants. La surface minimale est de 3,00 m<sup>2</sup> par logement avec un minimum de 12,00 m<sup>2</sup>.
  - e) une cave individuelle pour chaque logement, d'une surface minimale de 6,00 m<sup>2</sup>.
  - f) chaque logement doit disposer d'un débarras de minimum 1,50 m<sup>2</sup> aménagé dans l'appartement même.

Le local séchoir / buanderie et le local pour vélos et voitures d'enfants peuvent être aménagés au rez-de-chaussée ou au sous-sol à condition que ces étages soient directement accessibles vers l'extérieur.
8. Les entrées principales des immeubles collectifs doivent être pourvues d'un sas.
9. Les escaliers doivent être éclairés de préférence par un éclairage naturel et les paliers des escaliers doivent avoir une surface minimale de 2,00 m<sup>2</sup> et respecter les dimensions fixées à l'article 69.
10. Les passages latéraux carrossables doivent avoir une largeur minimum de 4,00 mètres.
11. La longueur d'un pan de la façade principale ne pourra dépasser 12,00 mètres. Au-delà de 12,00 mètres, un décrochement d'au moins 1,00 mètre de la façade est de rigueur.  
La longueur maximale totale de la façade d'un immeuble ne peut dépasser 24,00 mètres.
12. Les marges de reculement antérieure et latérales imposées sont à aménager en surface non consolidée à l'exception des chemins d'accès nécessaires qui devront être exécutés en dur.
13. Une surface minimale de 15 % de la superficie de la parcelle devra être réservée à la plantation de verdure et entretenue comme telle.

En dehors de la surface de plantation de verdure définie à l'alinéa précédent et en dehors des emplacements de stationnement requis conformément au présent règlement, une surface de verdure d'au moins 25,00 m<sup>2</sup> par logement devra être aménagée.

14. La construction d'immeubles plurifamiliaux comprenant deux logements au maximum (maisons bifamiliales) n'est pas soumise aux dispositions des alinéas 7, 8, 9, 10, et 13 du présent article.

#### **Article 45 ter.- Bâtiments ruraux traditionnels**

1. Le présent article 45ter fait référence aux plans graphiques E06997-32/33/34 relatifs au patrimoine bâti à protéger.

Tous les bâtiments et structures bâties figurant sur ces plans sont concernés par cet article réglementaire 45ter.

Pour tout projet concernant ces bâtiments et structures bâties, l'avis du Service des Sites et Monuments Nationaux peut être requis.

2. Les projets de réhabilitation et de transformation des bâtiments ruraux à volume traditionnel doivent prioritairement et dans la mesure du possible conserver la volumétrie existante.

Pour ces projets il peut être dérogé aux reculs et autres dispositions du présent règlement concernant le gabarit et la volumétrie de l'immeuble, applicables dans la zone d'habitat concernée.

3. En cas de démolition dûment motivée d'une ou de plusieurs parties d'un ensemble bâti rural traditionnel, les reconstructions doivent être effectuées dans un souci de préservation et/ou de mise en valeur de l'ensemble bâti.

4. En cas de démolition totale et dûment motivée d'un bâtiment rural traditionnel, la reconstruction du volume principal initial et son implantation sur l'alignement originel peuvent également être imposés pour préserver la qualité urbanistique de l'espace-rue ou du quartier.

5. Par ailleurs, dans les situations dûment motivées suivantes:

- en vue d'améliorer les conditions de sécurité et/ou;
- en vue d'améliorer les conditions de salubrité et/ou;
- en vue d'améliorer l'isolation thermique conformément au règlement grand-ducal modifié du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation;

la volumétrie des bâtiments ruraux traditionnels peut être augmentée en conséquence et les reculs peuvent être diminués en conséquence, même sous les valeurs minimales définies aux articles 7 et 8 du présent règlement.

## **ÉQUIPEMENT DES TERRAINS À BÂTIR**

### **Article 46.- Accès, fondation, seuils d'entrée**

- a) 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 de part et d'autre. Il sera notamment interdit d'aménager des accès pour véhicules aux abords des angles des rues.
- b) Le bourgmestre peut, sur avis conforme de la Commission des Bâtisses, 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 la charge des propriétaires intéressés, en cas de litige, le tribunal compétent statuera.

### **Article 47.- Places de jeux**

En cas de réalisation d'un plan d'aménagement particulier, le bourgmestre peut imposer la réalisation d'une aire de jeux dont les modalités sont fixées en conformité avec les dispositions légales.

### **Article 48.-**

ARTICLE SUPPRIME

### **Article 49.- Local de poubelles**

Le local des poubelles sera aménagé dans un endroit consolidé, facilement accessible, parfaitement hygiénique et bien ventilé, et il sera installé à l'abri des regards des passants, à moins que des armoires à poubelles ne soient prévues, sans préjudice de l'article 45bis du présent règlement.

### **Article 50.- Equipement d'utilité publique sur les propriétés privées**

L'administration communale pourra faire établir, modifier et entretenir des équipements et des signalisations d'utilité publique sur les propriétés privées, notamment des points à fixation des conducteurs électriques et des appareils d'éclairage public, des panneaux indicateurs et des signaux de la circulation, des plaques des noms 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.

## **ESTHÉTIQUE DES CONSTRUCTIONS ET PROTECTION DES SITES**

### **Article 51.- Esthétique**

Le bourgmestre peut prendre toute mesure pour éviter l'enlaidissement du territoire communal. Il peut interdire 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 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

### **Article 51 bis.- Antennes paraboliques**

Les antennes paraboliques doivent être installées, dans la mesure du possible, à l'abri du regard à partir de la voirie publique.

### **Article 52.- Plantations**

Le bourgmestre peut imposer la plantation d'arbres, de rideaux de verdure, de haies ou d'autres aménagements jugés équivalents au point de vue esthétique autour des bâtiments ou des installations existants ou à créer. Il peut fixer la nature des plantes pouvant être utilisées.

### **Article 53.- Exploitations à ciel ouvert**

Sans préjudice de la législation en la matière, 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.

### **Article 54.- Travaux de déblai et de remblai**

L'autorisation pour tous 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 devront être protégés par des ouvrages en talus ou de soutènement à ériger sur le terrain de l'exécutant des travaux de déblai ou de remblai.

### **Article 55.- Stationnement de roulottes et de caravanes ; dépôts de conteneurs et de matériaux**

En dehors des situations de chantier autorisées par la commune, de déclarations de travaux officiellement déposées à la commune en vertu de l'article 101, et d'autres demandes particulières ne relevant pas de cet article 101 mais dûment autorisées, le stationnement de roulottes et de caravanes ainsi que le dépôt de conteneurs et de matériaux n'ayant aucun lien avec l'affectation du terrain concerné, sont interdits sur le territoire communal.

Le stationnement permanent de roulottes, caravanes, véhicules et voitures automobiles non immatriculés est interdit sur les voies et places publiques. Cette disposition vaut également pour les terrains privés dans les limites fixées par la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

### **Article 56.-**

ARTICLE SUPPRIME

**Article 57.- Enseignes**

Sans préjudice des dispositions de l'article 101 du présent règlement, l'autorisation d'installer une enseigne ou tout autre objet similaire pourra être refusée ou subordonnée à des conditions spéciales pour des raisons de protection des sites.

**Article 58.- Façades**

- a) Les façades non mitoyennes doivent être ajournées ou traitées de manière à ne pas nuire l'esthétique.
- b) Les murs d'attente des constructions accolées doivent être exécutés comme des murs extérieurs définitifs et revêtus d'un crépissage simple.

**Article 59.- Toitures**

Le bourgmestre peut fixer les conditions d'aménagement, l'orientation et la pente des toitures, ainsi que les matériaux utilisés pour leur couverture ceci afin de tenir compte du caractère architectural des constructions voisines.

**Article 60.- Murs de soutènement**

Les murs de soutènement des terrasses aménagées devant les constructions implantés sur des terrains en pente ne peuvent dépasser une hauteur de 2,00 mètres.

## **LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES**

### **Article 61.- Implantation des constructions**

Sous réserve d'établissement d'un projet d'aménagement particulier, l'implantation des constructions est permise à l'intérieur du périmètre d'agglomération, le long des voies existantes ou nouvelles.

### **Article 62.- Voies publiques existantes**

Sont considérées comme voies publiques ou parties existantes, les voies de l'Etat ou de la commune ou les parties de ces voies qui reconnues comme partie intégrante du réseau de voirie publique, ont été spécialement consolidées, pourvues de canalisations d'égout et d'adduction d'eau et d'éclairage public.

### **Article 63.- Voies nouvelles**

Les voies ou parties de voies nouvelles sont censées être prêtes à l'implantation de constructions lorsque les conditions ci-après sont remplies:

- a) La voie nouvelle doit avoir été raccordée à une voie publique existante;
- b) L'infrastructure de la chaussée doit avoir été exécutée conformément au profil type approuvé par la ou les autorités compétentes;
- c) Les collecteurs d'égouts doivent avoir été installés et raccordés au réseau communal de canalisation existant;
- d) La voie ou partie de voie doit être raccordée aux réseaux publics de distribution d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone et de télévision;
- e) Les installations et raccordements visés sub c) et d) doivent avoir été réalisés de façon à éviter le creusement de tranchées dans la chaussée pour le raccordement des maisons à construire, à l'exception du raccordement au réseau de distribution de gaz naturel;
- f) Les trottoirs doivent être achevés simultanément avec la construction de la voirie;
- g) Les dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain doivent être respectées.

### **Article 64.- Voies non achevées**

- a) Toutes les autres voies publiques ou parties de voies publiques sont considérées comme non achevées.
- b) En bordure des voies publiques non achevées ou de parties de voies publiques non achevées, aucune construction ne peut être implantée.

### **Article 65.-**

ARTICLE SUPPRIME

### **Article 66.- Trottoirs**

Lors de l'achèvement d'une nouvelle construction, le maître de l'ouvrage est obligé à aménager le trottoir sur toute la longueur de la voie publique longeant la propriété.

En ce qui concerne les immeubles non encore construits situés à l'intérieur du périmètre d'agglomération, le bourgmestre peut obliger les propriétaires à aménager des trottoirs d'une façon provisoire.

**LA SOLIDITÉ, LA SÉCURITÉ ET LA SALUBRITÉ DES CONSTRUCTIONS****Article 67.- Matériaux de construction et stabilité**

- a) Les fondations des 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 (minimum 1,20 mètres).
- 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 des matériaux de construction;
  - aux chiffres servant de base aux calculs de résistance;
  - aux charges admissibles pour le terrain à bâtir.
- c) Il est interdit d'asseoir les constructions en pierre et en métal sur du bois.
- d) Tous les éléments portant en acier doivent être enrobés de façon à résister aux températures critiques.
- e) A la demande du bourgmestre, des calculs de stabilité et de résistance des matériaux, établis par un homme de l'art, peuvent être exigés et doivent être approuvés.

**Article 68.- Murs et cloisons**

- a) Les murs portants extérieurs doivent être construits d'une façon irréprochable au point de vue statique et être à l'épreuve du feu. Les murs portants extérieurs en moellons doivent présenter une épaisseur de 45 centimètres 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 les cas de maisons isolées ou jumelées, comportant au maximum deux étages, ainsi que pour les dépendances, l'utilisation du bois peut être autorisée. Toutefois, la construction ne comportant que du bois n'est autorisée que si les bâtisses sont distantes d'au moins 40,00 mètres d'autres constructions et de terrains boisées.
- c) Les cloisons intérieures portantes doivent être construites d'un façon irréprochable au point de vue statique et être à l'épreuve du feu.
- d) Des logements différents occupant le même étage doivent être séparés entre eux par un mur d'au moins 25 centimètres d'épaisseur.
- Sont également autorisés des cloisons moins épaisses, mais assurant la même isolation phonique qu'un cloison en briques de 25 centimètres d'épaisseur.
- 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 présentent ni ouvertures, ni niches, sauf dans le cas des murs pare-feu prévus sous lettre h) ci-dessous, alinéa 2 et 3, dans lesquels sont autorisés des ouvertures. Ces ouvertures sont à munir de portes pare-feu et étanches à la fumée, à fermeture automatique.
- f) Il est permis d'encastrer des pannes, des poutres et des sablières en bois dans les murs pare-feu, à condition qu'il reste une épaisseur de mur de 13 centimètres au moins, et que la face opposée de ce mur soit pourvue d'un enduit.
- g) Tout pignon construit mitoyennement sur la limite des terrains doit être conçu en mur pare-feu d'une épaisseur de 50 centimètres 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 centimètres est suffisante.

### **Article 69.- Escaliers**

a) Les escaliers desservant les maisons unifamiliales ne sont soumis à aucune condition particulière pour ce qui est des dimensions et de l'exécution.

Les escaliers et les paliers d'immeubles importants doivent présenter une largeur minimale de 1,20 mètres.

La même dimension minimale s'applique à la profondeur des paliers.

b) Dans les cas d'escaliers en colimaçons ou de marches tournantes la profondeur du giron, mesurée à une distance de 15 centimètres de sa partie la plus étroite, ne peut être inférieure à 12 centimètres. Les escaliers doivent offrir partout une hauteur libre de passage de 2,05 mètres au moins, laquelle se mesure verticalement à une distance de 40 centimètres de la main courante. A partir d'un point quelconque d'une pièce destinée au séjour prolongé de personnes, l'escalier le plus proche ne peut être distant de plus de 30,00 mètres.

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

Dans les maisons à une ou deux familles, les escaliers en bois non revêtus sont autorisés.

Des escaliers résistant au feu, situés dans une cage massive, sont exigés 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, et telles que salles de réunion et restaurants.

En outre, dans les cas envisagés ci-dessus, la largeur et le nombre des escaliers ainsi que les mesures particulières éventuelles, susceptibles de faciliter la lutte contre l'incendie, seront arrêtées de cas en cas, selon les besoins de la sécurité.

Les escaliers entre murs de plus de cinq marches doivent comporter de l'un des côtés au moins une main courante.

### **Article 70.- Dalles, Planchers, Plafonds**

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

b) 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, du feu ou du gaz doivent être munies de planchers en béton armé.

c) Les plafonds en bois, munis ou non de faux plafonds sont autorisés:

- dans les constructions sans foyer individuels;
- dans les constructions à niveau unique; de plus de cinq mètres de hauteur intérieure, par exemple les églises et salle de gymnastique;
- au-dessus des pièces ne servant que temporairement au séjour de personnes;
- dans les maison unifamiliales.

d) 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.

**Article 71.- Toitures**

a) Toutes les toitures doivent répondre aux exigences statiques qui s'imposent et être couvertes de façon à empêcher la propagation du feu.

Les toitures en chaume ignifugé peuvent être autorisées pour les maisons isolées. Lesdites maisons doivent être distantes d'au moins 10,00 mètres de toutes autres constructions et de 20,00 mètres d'autres constructions pourvues de toitures semblables.

b) Les verrières et lanterneaux doivent être munis de dispositifs de sécurité.

c) Toutes les toitures doivent être équipées des dispositifs de sécurité nécessaires pour les travaux de réparation et d'entretien.

Dans les cas de maisons bordant directement l'alignement des voies publiques, les toitures fortement inclinées (déclivité de plus de 40°) doivent être pourvues d'un dispositif de sécurité en vue d'empêcher les chutes de neige, de glace et de certains éléments de la couverture.

d) Les toitures normalement accessibles doivent être pourvues de garde-corps conformément à l'article 72 qui suit.

e) Les tuyaux de descente seront raccordés aux collecteurs d'eau de surface et aux égouts publics pour autant qu'il en existe.

f) Pour toutes les maison d'habitations, 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 également être ordonnée pour d'autres constructions.

A partir des gouttières, l'eau doit être évacuée au moyen de tuyaux de descente. Les gouttières et les tuyaux de descente correspondants doivent être exécutés d'une manière étanche de façon à empêcher l'eau de pénétrer dans la maçonnerie ou dans les constructions.

Les tuyaux de descente seront raccordés aux collecteurs d'égout de surface et aux égouts publics.

**Article 72.- 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 les risques de chutes, dispositif dont la hauteur en fonction de son épaisseur est la suivante :

Epaisseur :	(cm)	20	20	25	30	35	40	45	50	55	60
Hauteur minimum :	(cm)	110	100	97,5	95	92,5	90	85	80	75	70

**Article 73.- Foyers**

a) Les foyers situés à l'intérieur de constructions doivent être exécutés en matériaux non combustibles, dans toutes leurs parties composantes; ils ne peuvent être aménagés que dans des pièces qui, d'après leur mode de construction et leur situation, n'offrent pas de risque d'incendie.

b) Les chaudières de chauffage central et autres foyers de dimensions importantes ne peuvent être installés que directement sur les fondations ou sur une assise à l'épreuve du feu.

c) Le sol situé devant et en dessous des foyers doit être prémuni d'une matière appropriée contre les risques d'incendie.

d) Les foyers doivent être situés à une distance suffisante de toute boiserie ou charpente.

- e) Les foyers en fer aménagés dans des pièces dans lesquelles sont exécutés des travaux comportant des risques d'incendie ou servant d'entrepôt à des matières facilement inflammables, doivent être entourés d'une tôle de protection ou être isolés d'une manière équivalente. Le cas échéant des mesures de protection supplémentaires peuvent être exigées.
- f) Les fours non ménagers ne peuvent être installés qu'au sous-sol ou au rez-de-chaussée. Les pièces dans lesquelles se trouve un four doivent être pourvues de cloisons et d'un plafond propres à empêcher la propagation du feu. Entre la maçonnerie du four et les murs du pourtour, il doit être prévu un espace libre d'au moins 10 centimètres.
- g) Les fumoirs doivent être exécutés, dans toutes leurs parties composantes, à l'épreuve du feu et munis de portes à empêcher toute propagation du feu et imperméables à la fumée.
- h) Les pièces intérieures dans lesquelles sont utilisés des appareils à gaz doivent en permanence être aérées et désaérées d'une façon suffisante. Dans le cas de salles de bains et de pièces qui, par rapport à la consommation de gaz, présentent un faible volume d'air, l'adduction d'air doit être facilitée par l'aménagement d'ouvertures spéciales dans la partie inférieure de la porte. Les ouvertures d'adduction et d'évacuation doivent mesurer, chacune, au moins 150 cm<sup>2</sup>.

**Article 74.- Chaufferies, pompes à chaleur et autres équipements techniques à émissions sonores, accumulateurs de glace, réservoirs de glace et puits canadiens, citernes de récupération des eaux pluviales, éoliennes et panneaux solaires**

- a) La hauteur sous plafond de la chaufferie doit être de 2,20 mètres au moins.
- b) Chaque chaudière doit être munie d'une cheminée individuelle à laquelle ne peuvent être raccordés d'autres foyers ni des bouches de désaération.
- Les conduits de fumée, tuyaux de cheminée et canaux d'évacuation des gaz doivent être disposés en pente et introduits dans la cheminée par le chemin le plus court, sans cambrures accentuées ; ils doivent être étanches au gaz.
- Les tuyaux de cheminée sont à préserver de l'humidité, leurs portes de nettoyage doivent rester accessibles à tout moment. Les tuyaux de cheminée posés en contact des eaux souterraines doivent être fabriqués en matériaux imperméables et pourvus d'une isolation thermique appropriée. Les tuyaux de raccordement en tôle d'acier (conduits de fumée et tuyaux d'évacuation des gaz) reliant les chaudières aux cheminées doivent présenter une épaisseur de paroi de 5 millimètres ou plus, si leur diamètre est plus grand.
- Les clapets de réglage du tirage ne doivent en aucun cas fermer entièrement la section d'évacuation de la cheminée ou du conduit de fumée.
- c) Toute chaufferie doit être suffisamment aérée et désaérée. Pour les salles de chaudières d'une capacité totale de moins de 500.000 kcal par heure, cette condition est censée remplie si une ouverture d'adduction d'air et une autre évacuation répondant aux dispositions ci-après sont prévues:
- l'ouverture d'adduction doit mesurer au moins 50 % de la section de la cheminée, aboutir le plus près possible de la base des chaudières et ne doit pouvoir être puisé à l'extérieur mais non à des endroits situés directement en dessous des ouvertures de pièces destinées au séjour prolongé de personne ;
  - les salles de chaudières d'une capacité de plus de 500.000 kcal par heure doivent être aérées directement et communiquer directement avec l'extérieur.
- d) Les parois, les sols et les plafonds de chaufferies et des pièces communiquant librement avec celles-ci doivent être exécutés en matériaux à l'épreuve du feu.
- e) Les passages de toutes les conduites dans les parois, les plafonds et les sols sont à exécuter de façon à empêcher les gaz de pénétrer dans les pièces destinées au séjour prolongé de personnes.

- f) Les parties métalliques porteuses des constructions, telles que sous poutres et supports, doivent être enrobées de matériaux incombustibles de façon à résister au feu.
- g) Dans le cas de chaudières à plate-forme supérieure accessible, la hauteur libre au-dessus de ladite plate-forme doit mesurer en tous points 0,80 mètre au moins.
- h) Les portes de chaufferies doivent s'ouvrir vers l'extérieur.

- i) Les pièces servant à l'entreposage de combustibles doivent être séparées des chaufferies par des cloisons résistant au feu.

Des mesures appropriées de sécurité, notamment l'installation d'une cuve étanche, seront ordonnées pour assurer qu'en cas de fuites des réservoirs destinés à recevoir les combustibles liquides, le combustible puisse être contenu et ne puisse se déverser dans le réseau public des canalisations, ni s'infiltrer dans le sol.

Les cuves devront être accessibles pour toute révision et toute réparation.

- j) Les pompes à chaleur ou tout autre équipement technique à émissions sonores doivent être soit accolés à la façade soit être fixés sur un socle implanté sur le terrain aménagé et liés techniquement à la façade en respectant les reculs imposés. L'installation de pompes à chaleur ou tout autre équipement technique à émissions sonores est interdit en façade principale.

En cas d'impossibilité technique de procéder à l'installation des pompes à chaleur ou tout autre équipement technique à émissions sonores selon les dispositions de l'article précédent ils peuvent être installés dans le recul postérieur mais à une distance de 3,00 mètres des limites de propriété.

Le recul minimal à respecter par rapport aux limites latérales et postérieures de la parcelle est de 1,00 mètre. Toutefois il est possible de ne respecter aucun recul par rapport à une des limites latérales ou postérieures pour le cas où une construction ou un équipement similaire est existant ou est sur le point d'être implanté.

- k) Les accumulateurs de glace, réservoirs de glace et les puits canadiens doivent être intégralement enterrés en respectant les niveaux préexistants du terrain. Un recul minimal de 2,00 mètres par rapport aux limites de la parcelle est à respecter. En cas de plan d'aménagement particulier, sont à respecter les niveaux du terrain aménagé tel que renseignés par la partie graphique dudit plan.

- l) Les citernes de récupération des eaux pluviales doivent être intégralement enterrées en respectant les niveaux préexistants du terrain. En cas de plan d'aménagement particulier, sont à respecter les niveaux du terrain aménagé tel que renseignés par la partie graphique dudit plan.

Le recul minimal à respecter par rapport aux limites de propriétés de la parcelle est de 1,00 mètre.

Les citernes de récupération des eaux pluviales doivent être équipées d'un trop plein raccordé aux canalisations des eaux pluviales.

- m) Les éoliennes doivent être installées de manière à ce qu'aucune partie ne dépasse sur un terrain adjacent. Elles ne peuvent pas être réfléchissantes ou brillantes. Elles doivent être soit fixées sur la façade en respectant les reculs imposés, soit être installées à une distance de 5,00 mètres minimum de la construction principale dans le recul postérieur. L'installation d'éoliennes en faitière est interdite.

Le recul minimal à respecter par rapport aux limites latérales et postérieures de la parcelle est de 3,00 mètres.

En cas de construction(s) principale(s) érigée(s) sur une parcelle à proximité du projet de construction, la hauteur des éoliennes est limitée par la hauteur la plus basse de la /des construction(s) principale(s).

A l'intérieur du PAG la hauteur hors tout des éoliennes est limitée à 12,00 mètres.

- n) Les panneaux solaires peuvent être installés sur les toitures. Ils ne peuvent pas être réfléchissants ou brillants et ils doivent être disposés harmonieusement sur la surface de la toiture.

Pour les bâtiments protégés l'apparence des panneaux solaires doit se conformer avec le revêtement existant de la toiture.

Les panneaux solaires peuvent être installés avec une sous-construction adaptée sur les toitures plates sous condition de ne pas dépasser une hauteur au point le plus élevé de 3,00 mètres et de s'inscrire dans le gabarit maximal.

L'installation de panneaux solaires avec des sous-structures est interdite dans les reculs frontaux, latéraux ou postérieurs.

Les dispositions du présent article s'appliquent sans préjudice des stipulations légales en la matière.

#### **Article 75.- Conduits de fumée et tuyaux d'évacuation des gaz**

- a) Les conduits de fumée et tuyaux d'évacuation des gaz des foyers doivent être exécutés en matériaux non combustibles et étanches, disposés en pente à l'intérieur du même étage, et introduits dans les cheminées par le chemin le plus court.
- b) Les conduits de fumée métalliques doivent être posés à une distance d'au moins 25 centimètres de toute charpente ou boiserie recouverte d'un enduit, et d'au moins 50 centimètres de toute charpente ou boiserie non enduite. Au cas où ces conduits sont pourvus d'une gaine non combustible, une distance de 10 centimètres suffit.
- c) Les conduits de fumée, mesurés entre foyer et cheminée, ne peuvent dépasser la longueur de 4,00 mètres.
- d) Dans le cas de poêles disposés isolément ou scellés dans des pièces d'habitation ou des pièces destinées au séjour prolongé de personnes, il n'est pas permis de munir les canaux servant à l'évacuation des gaz de dispositifs de fermeture. Les clapets de réglage ne peuvent en aucun cas obturer entièrement la section d'évacuation des gaz.
- e) Il est interdit de faire aboutir des conduits de fumée sur la voie publique. Au cas où ils donnent sur le terrain même du propriétaire de l'immeuble, ils doivent être équipés de pare-étincelles.
- f) Le raccordement des conduits de fumée et des tuyaux d'évacuation des gaz aux cheminées doit se faire de manière étanche. Au cas où des conduits de fumée, installés à demeure, ne peuvent être introduits en ligne droite dans la cheminée, leurs cambrures doivent être pourvues de portes de nettoyage.

Les dispositions du présent article s'appliquent sans préjudice des stipulations légales en la matière.

#### **Article 76.- Cheminées**

- a) Les cheminées doivent être assises sur un terrain solide et sur un soubassement à l'épreuve du feu. Elles seront maçonnées en appareil soigneusement exécuté à l'épreuve du feu et comporteront des joints parfaitement étanches, ou seront composées de boisseaux entourés de maçonnerie; leur section intérieure doit rester constante sur toute la hauteur.

Les surfaces intérieures de cheminées doivent se trouver à une distance d'au moins 20 centimètres de toutes les parties en bois de la construction. Les interstices entre gaines de cheminées et poutres en bois doivent être entièrement remplies de maçonnerie ou de béton.

- b) Les gaines de cheminées doivent présenter sur tout leur pourtour une épaisseur d'au moins 12 centimètres et ne peuvent servir d'éléments portants. A l'extérieur, ainsi qu'au-dessus du niveau de la toiture, l'enrobage des gaines doit présenter une épaisseur de 25 centimètres. Les cheminées traversant des pièces dans lesquelles des matières facilement inflammables sont

entreposées ou transformées (bois de chauffage, paille, foin, etc.) doivent présenter à l'intérieur desdites pièces également un enrobage d'une épaisseur de 25 centimètres.

c) Les cheminées seront de préférence accolées aux murs intérieurs ou encastrées dans ceux-ci. A l'intérieur de murs pare-feu ou murs de refend mitoyens, des cheminées ne sont autorisées que si les conduits restent éloignés d'au moins 13 centimètres de la limite mitoyenne des deux propriétés, à moins que les parties intéressées n'en conviennent autrement. L'épaisseur minimum prévue ce dessus des gaines des cheminées doit être respectée en tout état de cause et chaque cheminée ne peut être utilisée qu'à partir de l'un des deux immeubles.

d) Les cheminées doivent être réunies en batteries dans la mesure du possible; elles seront disposées de façon à assurer aux foyers qui doivent y être raccordés un tirage suffisant. Les cheminées doivent être prolongées suffisamment au-dessus du niveau de la toiture pour éviter que les voisins soient incommodés par les étincelles, la suie, la fumée ou les odeurs. Par ailleurs, pour ce qui est des bâtiments principaux, les cheminées émergeant du toit à la ligne de faite doivent dépasser celle-ci d'au moins 0,50 mètre. Les cheminées émergeant à d'autres endroits doivent dépasser d'au moins 0,75 mètre le plafond de la pièce d'habitation située le plus haut ou bien la couverture attenante, selon le cas, cette distance étant mesurée au bord supérieur de la gaine.

Les cheminées construites sur des dépendances ou annexes seront accolées au bâtiment principal, par ailleurs, elles seront traitées comme les cheminées sur les bâtiments principaux.

e) Les cheminées doivent être installées de manière à permettre le ramonage de toutes leurs parties.

f) En principe, il ne peut être raccordé qu'un seul foyer à chaque cheminée.

A titre exceptionnel, des foyers distincts installés à des étages différents peuvent être raccordés à la même cheminée, à condition qu'ils fassent partie d'un seul et même logement.

Aucune cheminée ne peut présenter une section inférieure de 140 cm<sup>2</sup>.

Il ne peut être raccordé plus de deux foyers distincts à une cheminée de 140 cm<sup>2</sup> de section. Pour tout conduit de fumée supplémentaire à introduire dans une cheminée, la section libre de celle-ci doit être augmentée de 75 cm<sup>2</sup>. Par dérogation aux dispositions ci-dessus, des foyers situés à des étages différents peuvent être raccordés à une cheminée principale, à condition que les gaz de combustion de chacun des foyers soient évacués vers la cheminée par un conduit de fumée aménagé à côté de celle-ci et exécuté en éléments préfabriqués (multi-cheminées).

g) Pour l'évacuation des gaz de combustion provenant de foyers au gaz (appareils de chauffage, chauffe-bains, etc.), il convient de prévoir des tuyaux séparés. Les conduits des cheminées à gaz seront marqués spécialement à leur embouchure supérieure. Ils présenteront une section d'au moins 12 centimètres sur 12 centimètres. Il est interdit d'y raccorder des foyers alimentés par un autre combustible.

h) Les ateliers, générateurs de quantités importantes de vapeur, les cuisines, les cuisinettes, ainsi que des placards servant de cuisine, doivent être équipés de conduits d'évacuation de la vapeur. Ces conduits ne peuvent servir à l'évacuation de produits de combustion, ni à la ventilation d'autres pièces.

i) Les cheminées présentant des vices de construction doivent être remises en état par le propriétaire, à la première injonction du bourgmestre.

Les dispositions du présent article s'appliquent sans préjudice des stipulations légales en la matière.

#### **Article 77.- Remblai des terrains à bâtir**

a) Les matériaux utilisés pour les travaux de remblai de terrains tels que décombres, sables, graviers ou terreaux ne peuvent contenir ni des matières organiques, ni d'autres 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.

#### **Article 78.- Protection contre l'humidité**

a) Les constructions comportant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes doivent être sèches et protégées contre l'humidité ascendante par l'aménagement dans les murs de couches horizontales d'isolation.

b) En règle générale, toute construction servant d'habitation doit être établie sur cave. A titres exceptionnel, des dérogations peuvent être accordées, à condition qu'une isolation adéquate doit assurée.

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

#### **Article 79.- Pièces destinées au séjour prolongé de personnes**

Pour toutes les pièces servant au séjour de personnes, il faut:

- 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 à 1/10 au moins de la surface à habiter.

a) Les pièces destinées au séjour prolongé de personnes doivent avoir une superficie d'au moins 8,00 m<sup>2</sup>, la largeur minimum étant de 2,50 mètres.

b) Ces mêmes pièces ne peuvent être aménagées au-dessus de locaux industriels, entrepôts, garages et autres locaux similaires que si les planchers de séparation sont exécutés en matériaux ininflammables et étanches et si elles sont accessibles par une cage d'escalier exécutée en matériaux de la même qualité.

En outre une protection efficace contre le bruit devra être garantie pour les locaux d'habitation en question.

c) 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 les plafonds de ces pièces doivent être de nature à empêcher la propagation du feu et présenter une isolation thermique adéquate;
- leur accès doit être à l'épreuve du feu.

d) Les pièces destinées à un usage commercial et pour l'aménagement de bureaux doivent avoir une superficie minimale de 16,00 m<sup>2</sup> et une largeur minimale de 3,50 mètres. A ces pièces doit être relié directement un local sanitaire conforme aux prescriptions d'hygiène en vigueur. L'ensemble des pièces constitue une unité séparée de ou des unités d'habitation comprise(s) dans le bâtiment.

#### **Article 80.- Habitation en contrebas du rez-de-chaussée**

a) L'habitation est interdite dans les sous-sols. N'est pas considéré comme tel le local dont le plancher est en contrebas 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 contrebas du rez-de-chaussée, mesurée perpendiculairement à la façade dégagée, ne peut être supérieure à 6,00 mètres. L'éclairage de ces locaux doit être assuré par la disposition judicieuse de fenêtres suffisamment grandes.

c) Les murs qui soutiennent le terrain seront rendus étanches et pourvus des freinages nécessaires sur leurs faces extérieures; ils seront doublés d'une cloison avec circulation d'air ou convenablement isolés par un mode de construction équivalent.

**Article 81.- Pièces destinées au séjour temporaire 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 de ces pièces sera de 2,20 mètres.

Les WC, salles de bains, de débarras et garde-manger peuvent être aménagés à l'intérieur des constructions, à condition que l'aération et la désaération soient assurées d'une manière efficace.

La cage d'escalier ne peut être utilisée à cette fin.

**Article 82.- Assainissement, égouts**

Tout terrain, sur lequel se trouvent des constructions doit être raccordé au réseau public d'égouts existant. La même disposition est applicable aux terrains non bâtis situés à l'intérieur du périmètre d'agglomération, sur lesquels se forment des eaux stagnantes ou des borbiers. Les cours, passages et endroits similaires doivent être consolidés au moyen de dalles de béton ou d'un recouvrement analogue et raccordés à la canalisation.

**Article 83.- Cabinets d'aisance**

a) Tout logement doit comprendre au moins un cabinet d'aisance. Celui-ci doit être muni d'un siphon et d'une chasse d'eau efficace et se trouver dans une pièce fermée, mesurant au minimum 0,80 mètre sur 1,25 mètres dans oeuvre.

Dans le cas de logement comportant moins de trois (3) chambres à coucher, le cabinet peut exceptionnellement être installé dans la salle de bain ou dans la salle d'eau. Cette tolérance n'est pas applicable aux logements de dimensions plus grandes que s'il s'y trouve un second cabinet.

b) Pour les locaux à usage d'ateliers, de bureaux, d'entrepôts et d'auberges, il sera prévu au moins un cabinet et deux urinoirs par tranche de 25 personnes. Pour les locaux de réunion, il sera prévu une toilette pour dames par 75 places assises et une toilette pour hommes par 200 places assises. En outre, seront prévus des urinoirs, comportant une cuvette par 50 places ou bien une stalle de 50 centimètres de largeur.

Au minimum, il sera prévu au moins une toilette pour hommes et deux toilettes pour dames, ainsi qu'un urinoir comportant trois stalles ou cuvettes.

c) Les toilettes sont aménagées séparément pour les deux sexes. Elles seront pourvues d'un lavabo. Les cabinets et urinoirs doivent être séparés, par des anti-chambres aérées, de toute pièce de séjour.

d) Les installations sanitaires existantes sont à mettre en conformité avec le présent règlement dans un délai de deux ans.

**Article 84.- Entreposage de combustible liquides et de produits chimiques**

Les installations servant à l'entreposage d'huiles, de matières oléagineuses ou inflammables, ainsi que de liquides chimiques doivent être aménagées de telle manière que les liquides s'échappant de réservoirs avariés ne puissent pénétrer dans le réseau public d'égouts, ni s'infiltrer dans le sol.

**Article 85.- Lignes à haute tension fixées à proximité de bâtiments**

En ce qui concerne les distances à observer entre une ligne à haute tension et les constructions, les requérants devront se conformer aux prescriptions établies par les sociétés de distribution d'électricité.

**Article 86.- Alimentation en eau**

- a) A l'intérieur du périmètre d'agglomération, tous les logements doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.
- b) Une autorisation de bâtir ne sera accordée à l'intérieur du périmètre d'agglomération que si le raccordement au réseau d'eau potable et au réseau de canalisation est réalisable.
- c) L'exécution des raccordements d'immeubles et des conduites dans ceux-ci est soumise aux dispositions spéciales valables en la matière.

**Article 87.- Constructions existantes**

- a) Les dispositions figurant dans le présent règlement sur les bâtisses s'appliquent aux transformations, agrandissements et rénovations de constructions existantes, ainsi qu'aux modifications apportées à leur affectation.
- b) Pour des transformations, agrandissements et rénovations, l'octroi de l'autorisation de bâtir peut être subordonné à l'adaptation de la construction aux dispositions du présent règlement.
- c) Les constructions existantes peuvent être entretenues et rénovées dans l'état existant. Les changements d'affectation restent soumis aux dispositions du présent règlement.

**Article 88.- 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 desdites constructions.

Au cas où le propriétaire ne répond pas dans le délai imparti - voir 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.

**Article 89.- Bâtiments artisanaux et à caractère spécial**

- 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'espèce, pour:
  - les bâtiments et les parties de bâtiments dans lesquels il est prévu d'installer des établissements artisanaux 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;
  - les granges et les greniers, entrepôts et autres locaux similaires destinés à recevoir des quantités importantes de matière combustibles;
  - les garages, ateliers de charcuterie, etc. dont les effluents liquides risquent soit d'altérer les réseaux d'évacuation, soit de perturber le bon fonctionnement de la station d'épuration.
- b) Les exigences particulières pouvant être formulées quant à la construction et à l'installation de ces bâtiments portant notamment sur les sorties de secours, l'épaisseur et la résistance au feu

des parois, appuis, plafonds, escaliers et foyers, le nombre, la largeur et la disposition des escaliers, portes et fenêtres, le mode de conservation et d'évacuation des détritiques et des eaux résiduaires, l'aménagement de puits, réservoirs à eau et dispositifs de lutte contre l'incendie.

## **RÈGLEMENTATION DE CHANTIER**

### **Article 90.- Protection des installations publiques**

- a) Le domaine public, les installations et aménagements publics tels que trottoirs, revêtement de chaussée, arbres, colonnes-affiches, appareils d'éclairage public, bouches d'incendie, regards pour vannes, canalisations de gaz, d'eau et d'électricité, égouts, plaques de rues, doivent être aménagés 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.

### **Article 91.- Poussières et déchets**

- a) Au cours de tous travaux de construction et de démolition, toutes les mesures seront prises pour éviter que la poussière n'incommode le public.
- b) Les déversoirs de déblais doivent être fermés de toutes parts.
- c) Les voies publiques salies ou embourbées à la suite de travaux de construction ou de démolition, doivent être nettoyées aussi souvent que de besoin, à sec ou à l'eau, selon le cas.
- d) Il est interdit de déposer des matériaux sur le domaine public.

### **Article 92.- Clôtures de chantiers et échafaudages**

Sans préjudice des dispositions légales en la matière, 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 distants de moins de 4,00 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 3,00 mètres sur la voie publique.

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 3,00 mètres 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 3,00 mètres.

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.

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 3,00 mètres.

Dans l'espace aérien situé en dehors de la clôture du chantier, les grues ne peuvent transporter aucune charge.

### **Article 93.- Mesures de sécurité dans les constructions 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 forme 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.

### **Article 94.- Protection contre le bruit**

En ce qui concerne la protection contre le bruit résultant de travaux de chantier ou de démolition, les dispositions légales en la matière doivent être respectées.

### **Article 95.- Abris et cabinets d'aisances pour ouvriers**

- a) Si plus de dix ouvriers sont occupés sur un chantier, ils doivent avoir l'occasion de séjourner, pendant les interruptions de travail dans les pièces chauffables et munies de planchers secs ainsi que des sièges.
- b) Dans tout chantier de construction ou de transformation importants les ouvriers doivent avoir à leur disposition à un endroit approprié, un cabinet d'aisance fermé et aéré. Ce cabinet sera nettoyé et désinfecté à intervalles réguliers. Toutes les fois que faire se pourra, les cabinets seront raccordés à la canalisation d'égouts et équipés d'une chasse d'eau. En aucun cas ces cabinets ne seront à puits perdus.

### **Article 96.- Protection des terrains voisins**

L'entrepreneur est tenu de prendre toutes les dispositions nécessaires pour protéger les personnes et les biens sur les terrains voisins contre tous dégâts pouvant résulter de l'exécution des travaux, de même il procédera aux étançonnements nécessaires. La même disposition s'applique également aux travaux de réfection et de démolition.

**Article 97.- Dépôt de matériaux**

Les dépôts de matériaux doivent obligatoirement être situés à l'intérieur du chantier.  
Il est strictement défendu de préparer du béton sur la voie publique.

**Article 98.- Nettoyement des chantiers et des terrains à bâtir**

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

**Article 99.- Remblai des terrains à bâtir**

- a) Les matériaux utilisés pour les travaux de remblai 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.

## **LA PROCÉDURE POUR L'OCTROI DES AUTORISATIONS DE BATIR**

### **Article 100.- Compétences**

- a) La police des bâtisses relève du bourgmestre, sans préjudice des pouvoirs réservés au collège des bourgmestre et échevins par la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.
- b) La police des bâtisses 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.

### **Article 101.- Demande d'autorisation et déclaration de travaux**

- a) Projet d'aménagement particulier établi par les propriétaires de terrains.

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

- b) Autorisation de bâtir.

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

1. pour toute nouvelle construction;
2. pour toute démolition;
3. pour tout changement d'utilisation d'immeuble;
4. pour tous les agrandissements, exhaussements et transformations de constructions existantes, de même que pour toutes autres modifications apportées aux murs extérieurs, éléments porteurs et toitures, ou à l'affectation des locaux;
5. pour l'installation d'auvents, de marquises, d'enseignes lumineuses et de panneaux publicitaires en bordure des voies et places publiques;
6. pour l'établissement et la modification de clôtures de toute nature le long des voies publiques;
7. pour la construction de puits, citernes à eau, silos à eau, silos à fourrage, fosses à fumier et à purin;
8. pour les travaux de déblai et de remblai et la construction de murs de soutènement;
9. pour l'aménagement de rues ou trottoirs privés;

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

- c) Travaux de construction soumis à l'obligation de déclaration.

Les travaux ci-après sont soumis uniquement à une obligation de déclaration:

- les travaux majeurs d'entretien effectués sur des constructions, y compris le renouvellement de revêtement des façades dans les zones d'habitation;
- le montage et la transformation des installations de chauffage et des foyers alimentés au gaz, y compris les chauffe-eau pour eau courante.

La déclaration doit être adressée par écrit au bourgmestre dix jours au plus tard avant le début des travaux.

### **Article 102.- Pièces à l'appui d'une demande, généralités**

- a) Toutes les pièces mentionnées ci-dessous devront être soumises à l'administration communale en un nombre d'exemplaires spécifié ci-après:
- pour une autorisation de bâtir: en 3 exemplaires papier ainsi que sur support informatique au format .pdf.

- pour un plan d'aménagement particulier: conformément aux dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.
- b) pour garantir les buts poursuivis par le présent règlement, tous les plans de construction doivent être établis et signés par une personne exerçant la profession d'architecte indépendant au Grand-Duché, 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 compétents de l'administration des services techniques de l'agriculture et de la profession agricole ou par un bureau technique spécialisé en la matière;
  - lorsque le coût de la construction, conformément au devis estimatif établi par un homme de l'art, ne dépasse pas la somme de 2.500,00.-€ indice 100.
- c) Toute pièce présentée sera pliée en format DIN A4 avec marge, portant visiblement l'indication de son contenu.

### **Article 103.- Morcellement de terrains**

Tout morcellement est soumis à l'autorisation du bourgmestre.

### **Article 104.- Pièces à l'appui d'une demande d'autorisation de bâtir**

- a) La demande devra contenir les indications énumérées à l'article 102, alinéas 1 et 2. Seront joints en outre à la demande les plans de constructions.
- b) Les plans de construction seront établis en règle générale à l'échelle 1:50. A titre exceptionnel, des échelles plus réduites peuvent être autorisées pour des constructions de dimensions importantes.
- c) 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 indispensable à l'étude du projet de construction, avec indication de la topographie existante du terrain, et des modifications qu'il est prévu d'y apporter.
  3. les vues en élévation de toutes les façades, sur lesquelles seront marquées les pentes de voies publiques, les niveaux des cours.
- d) 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 des différents niveaux, le niveau du fond de la cave par rapport au niveau de référence défini conformément à l'article 28 et au réseau d'égouts, l'épaisseur et l'aspect des murs extérieurs, ainsi que la hauteur, l'épaisseur et l'aspect des murs de clôture.
- e) La demande d'autorisation de bâtir doit, le cas échéant, contenir les données et les calculs relatifs à la nature et à la résistance du sol, ainsi qu'à la stabilité de la construction et à la résistance des matériaux. A cette fin l'étude géotechnique ou l'étude statique dressée et signée par une personne autorisée à exercer la profession au Grand-Duché, avec l'autorisation du Gouvernement, doit être jointe à la demande d'autorisation de bâtir.
- f) Pour les projets de petite envergure tels que précisés à l'article 102 b) in fine, doivent être joints à l'appui d'une demande les seuls documents suivants:

- un extrait délivré par l'Administration du cadastre et de la topographie de moins de trois mois renseignant la ou les parcelles faisant l'objet de la demande, la contenance de ces parcelles et le nom du ou des propriétaires actuels;
- une description précise du projet comprenant l'implantation du projet (avec les mentions relatives aux alignements et reculs), le gabarit (hauteur, profondeur, forme de toiture etc.), l'affectation et le calcul des surfaces;
- tout devis pour justifier le coût total qui est inférieur au montant de 2.500,00.-€ indice 100 tel que prescrit par le règlement grand-ducal du 19 février 1990 déterminant le montant des travaux de construction non soumis au recours obligatoire d'un architecte ou d'un ingénieur-conseil en constructions.

Il n'est pas nécessaire d'adresser ces documents sur support informatique au format .pdf.

#### **Article 105.- 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 ladite taxe est fixé par le règlement-taxe.
- b) Les autorisations seront remises en vue du reçu du paiement des taxes afférentes.
- c) Avant la remise de l'autorisation de bâtir, il est interdit de commencer les travaux de terrassement et de construction.
- d) Les autorisations sont valables pour une durée d'un an qui pourra être prorogée pour deux ans au maximum.

#### **Article 106.- Fixation des alignements et des niveaux**

Avant le début des travaux de construction, les alignements de voie publique et de construction, déterminés par le plan général d'aménagement ou les plans d'aménagement particulier, les distances à observer et le niveau de référence 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 en 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.

Les clôtures ne peuvent être exécutées qu'après l'achèvement des voies et places attenantes.

#### **Article 107.- 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 du chantier. Ils doivent être en mesure d'y consulter à tout moment l'autorisation de bâtir et les pièces du dossier de construction. On leur soumettra également, à leur demande, tous les autres plans 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.

**Article 108.- Réception du gros œuvre**

- a) Lorsqu'une construction est achevée pour ce qui est de ses murs, cloisons intérieures, plafonds et escaliers, ainsi que de la couverture du toit, le propriétaire doit solliciter avant tout autre progrès en cause, par écrit, la réception du gros œuvre par les soins de la police des bâtisses. 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 trois semaines après la formulation de la demande afférente, la police des bâtisses n'a pas soulevé d'objections par écrit.
- c) Au cas où, par contre, de pareilles objections sont formulées, 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.

## **DISPOSITIONS TRANSITOIRES**

### **Article 109.- Autorisations de bâtir valables**

Toutes les autorisations de bâtir encore valable, octroyées avant l'entrée en vigueur du présent règlement sur les bâtisses, conservent leur validité pour la durée d'une année.

### **Article 110.- Demandes d'autorisation de bâtir**

Toutes les demandes d'autorisation de bâtir restées encore en suspens au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement sur les bâtisses sont soumises aux dispositions nouvelles.

### **Article 111.- Plan d'aménagement particulier**

Tous les plans d'aménagement particulier en vigueur au jour de l'approbation du présent règlement conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, et non encore mis à exécution restent valables.

Cette disposition vaut également pour tous les plans d'aménagement particulier en cours d'approbation au jour de l'approbation de la présente réglementation.

### **Article 112.- Constructions existantes situées à l'extérieur du périmètre d'agglomération**

Les constructions existantes situées à l'extérieur des périmètres d'agglomération, même si elles ne remplissent pas toutes les conditions imposées aux nouvelles constructions, pourront subir des transformations et des agrandissements, à condition que ceux-ci n'en altèrent pas le caractère ni destination, et qu'ils n'augmentent pas plus de 25 % le volume construit existant au moment de l'approbation du présent règlement.

### **Article 113.- Entrée en vigueur**

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

## **INFRACTIONS ET PEINES**

### **Article 114.- Travaux non autorisés**

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

### **Article 115.- Infractions, Procès-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 tous autres moyens légaux, et ce, simultanément à charge des propriétaires, architectes, entrepreneurs en bâtiments et autres personnes chargées de la direction ou de l'exécution des travaux.

### **Article 116.- Sanctions**

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 huit jours à deux mois et d'une amende de 251,00.- à 125.000,00.-€ ou d'une de ces peines seulement.

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

### **Article 117.- Suppression des travaux exécutés**

Le juge pourra ordonner la suppression des travaux exécutés ainsi que le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais des contrevenants.

### **Article 118.- Frais**

Les frais avancés par l'administration communale pour l'exécution de 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.

**ANNEXE A L'ARTICLE 7.- ZONES D'HABITAT A CARACTERE RURAL**

**Réglementation des reculs latéraux**

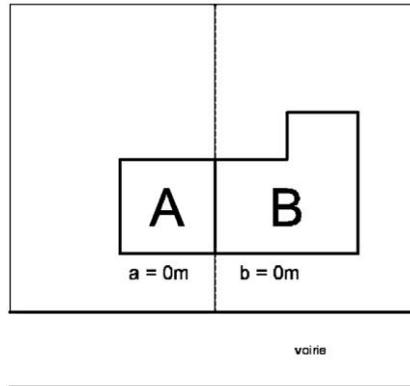
A = bâtiment existant

B = bâtiment projeté

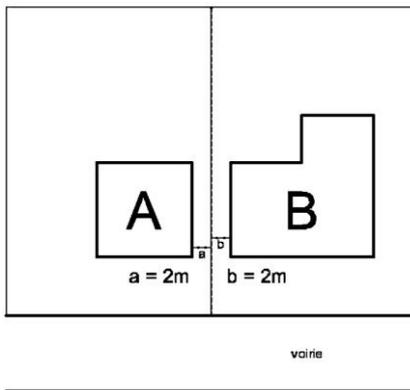
a = recul latéral du bâtiment A

b = recul latéral imposé au bâtiment B

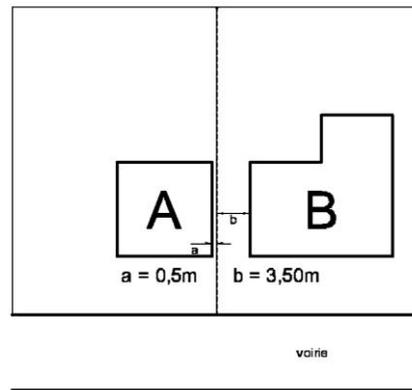
SCHEMA 1: si  $a = 0\text{ m} \Rightarrow b = 0\text{ m}$



SCHEMA 2: si  $0 < a \leq 2\text{ m} \Rightarrow b \geq 2\text{ m}$  et  $a+b \geq 4\text{ m}$

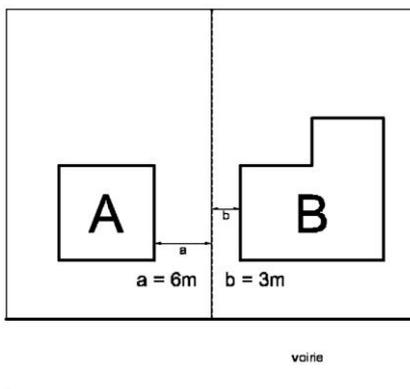


$$\text{Si } a=2\text{m} \Rightarrow \begin{cases} b=2\text{m} \\ a+b=4\text{m} \end{cases}$$

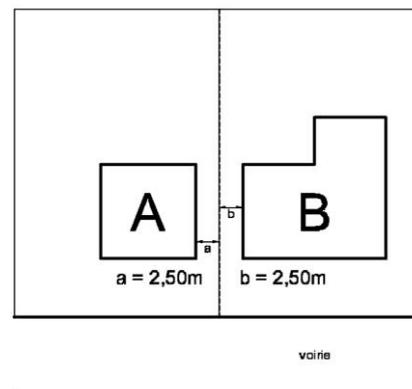


$$\text{Si } a=0,5\text{m} \Rightarrow \begin{cases} b=3,5\text{m} \\ a+b=4\text{m} \end{cases}$$

SCHEMA 3: si  $a > 2\text{ m} \Rightarrow b=a$  et  $b \leq 3\text{ m}$



$$\text{Si } a=6\text{m} \Rightarrow b=3\text{m}$$



$$\text{Si } a=2,5\text{m} \Rightarrow b=2,5\text{m}$$