

Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites

- partie graphique du P.A.G.
- partie écrite du P.A.G.
- règlement des bâtisses

Texte coordonné octobre 2019

Zeyen+ Baumann aménageurs-urbanistes

Administration Communale de Flaxweiler 1
rue Berg
L-6926 Flaxweiler

Tél.: 77 02 04 - 1 Fax: 77 08 33
e-mail: flaxweiler@flaxweiler.lu

REGLEMENT SUR LES BATISSES, LES VOIES PUBLIQUES ET LES SITES

- comprenant:
- a) partie graphique du P.A.G.
 - b) partie écrite du P.A.G.
 - c) règlement des bâtisses

Avis de la Commission d'aménagement: 10 avril 1981

Vote provisoire du conseil communal: 21 avril 1981

Publication: du 22 avril 1981 au 22 mai 1981 inclus

Vote définitif du conseil communal: 4 novembre 1994

Publication: du 1er février 1995 au 8 février 1995 inclus

Approbation par le Ministre de l'Intérieur: 17 février 1999 réf.: 97C

Publication: à partir du 9 mars 1999

Approbation du règlement des bâtisses par le Ministre de l'Intérieur: 2 septembre 1986 réf 97C

Publication au Mémorial: 31 janvier 1995

Modifications concernant uniquement la reformulation de la partie écrite du P.A.G.

1. Avis de la Commission d'aménagement: 14 mai 1997 et 28 octobre 1997

Vote provisoire du conseil communal: 21 novembre 1997

Publication: du 28 novembre 1997 au 29 décembre 1997 inclus

Vote définitif du conseil communal: 20 février 1998

Publication: du 8 avril 1998 au 15 avril 1998 inclus

Approbation par le Ministre de l'Intérieur: 23 avril 1999 réf.: 97C

Publication: à partir du 4 mai 1999

2. Avis de la Commission d'aménagement: 16 juillet 2001

Vote provisoire du conseil communal: 20 juillet 2001

Publication: du 23 juillet 2001 au 22 août 2001 inclus

Vote définitif du conseil communal: 12 octobre 2001

Publication: du 15 février 2002 au 22 février 2002 inclus

Approbation par le Ministre de l'Intérieur: 6 décembre 2002 réf.: 13214/97C

Publication: du 20 décembre 2002 au 4 janvier 2003 inclus

3. Avis de la Commission d'aménagement: 1 septembre 2004

Vote provisoire du conseil communal: 8 octobre 2004

Publication: du 26 octobre au 25 novembre 2004 inclus

Vote définitif du conseil communal: 17 décembre 2004

Publication: du 26 janvier 2005 au 03 février 2005 inclus

Approbation par le Ministre de l'Intérieur: 13 avril 2005 réf.: 14656/97C

Publication: du 26 avril 2005 au 12 mai 2005 inclus

Modification concernant la partie graphique et écrite du P.A.G.

4. Décision de principe du conseil communal: 30 décembre 2013

Publication: du 11 janvier au 10 février 2014 inclus

Réunion d'information: 17.01.2014

Avis de la Commission d'aménagement: 29 janvier 2014

Vote du conseil communal: 30 avril 2014

Publication: du 7 mai 2014 au 22 mai 2014 inclus

Approbation par le Ministre de l'Intérieur: 1 août 2014 réf.: 97C/005/2014

Publication: à partir du 8 août 2014

Modifications concernant uniquement la reformulation de la partie écrite du P.A.G.

- 5. Décision de principe du conseil communal: 18 décembre 2018**
Publication: du 24 décembre 2018 au 22 janvier 2019 inclus
Réunion d'information: 7.01.2019
Avis de la Commission d'aménagement: 30 janvier 2019
Vote du conseil communal: 23 avril 2019
Publication: du 6 juin 2019 au 21 juin 2019 inclus
Approbation par le Ministre de l'Intérieur: 12 septembre 2019 réf.: 97C/007/2019
Publication: à partir du 24 septembre 2019

Modification du règlement des bâtisses

- 6. Avis du médecin-inspecteur du 17 juin 2019 réf. insa-c1-39-4-2019**
Vote du conseil communal du 18 juin 2019
Publication à partir du 19 août 2019

PREAMBULE

Le conseil communal

Vu le décret du 14 décembre 1789 relatif à la constitution des municipalités; Vu le décret du 16 - 24 août 1790 sur l'organisation judiciaire;

Vu la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain;

Vu la loi du 17 avril 2018 concernant l'aménagement général du territoire;

Vu la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles;

Vu la loi du 27 juin 1906 concernant la protection de la santé publique;

Vu la loi du 21 novembre 1980 portant organisation de la direction de la santé; Vu la loi du 29 juillet 1930 concernant l'étatisation de la police locale;

Vu la loi du 19 novembre 1975 portant augmentation du taux des amendes à prononcer par les tribunaux répressifs;

Vu la loi du 13 juin 1994 relative au régime des peines;

Vu les avis du médecin de la direction de la santé ayant dans ses attributions l'inspection sanitaire en dates du 12 novembre 1997 resp. du 17 novembre 1997 réf. HKP/d - ad 39/1.97 et du 19 février 1998 réf. HKP/d - ad 39/1.98;

arrête le règlement qui suit:

SOMMAIRE

REGLEMENT SUR LES BATISSES, LES VOIES PUBLIQUES ET LES SITES	1
PREAMBULE	3
TITRE I DISPOSITIONS GENERALES.....	7
Art. 1.1. But.....	7
Art. 1.2. Plans et règlements.....	7
Art. 1.3. Commission des bâtisses.....	7
TITRE II LES REGLES D'URBANISME DU PLAN	8
Art. 2.1. Division du territoire de la commune en zones	8
Art. 2.2. Les zones d'habitation; définition	9
Art. 2.3. Subdivision des zones d'habitation.....	11
Art. 2.4. Zones d'habitat à caractère rural	11
Art. 2.5. Zones de moyenne densité	12
Art. 2.6. Zones de faible densité.....	12
Art. 2.7. Les secteurs d'aménagement particulier.....	12
Art. 2.8. Les zones réservées	13
Art. 2.9. Les zones vertes	13
Art. 2.10. Zones des réserves naturelles.....	13
Art. 2.11. Les zones de protection des sources.....	14
Art. 2.12. Les zones agricoles (zone verte - sans la forêt).....	14
Chapitre 2 PRESCRIPTIONS DIMENSIONNELLES	15
Art. 2.13.....	15
Chapitre 3. REGLES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	16
Art. 2.14. Marge de reculement.....	16
Art. 2.15. Face oblique	16
Art. 2.16. Surface bâtie.....	17
Art. 2.17. Profondeur	17
Art. 2.18. Distance entre constructions sises sur la même propriété	18
Art. 2.19. Réduction de la distance aux limites	18
Art. 2.20. Changement de limite	18
Art. 2.21. Constructions jumelées ou en bande	18
Art. 2.22. Toitures, superstructures et lucarnes	19
Art. 2.23. Alignements, distances à observer, saillies	25
Art. 2.24. Accès aux garages.....	26
Art. 2.25. Hauteurs à la corniche et au faîtage	27
Art. 2.26. Niveaux.....	30
Art. 2.27. Rez-de-chaussée, définition	30
Art. 2.28. Unité de logement	30
Art. 2.29. Dépendances	31
Art. 2.30. Bâtisses en deuxième rangée.....	33
Art. 2.31. Constructions secondaires accolées	34

Art. 2.32.	Constructions groupées	34
Art. 2.33.	Équipement d'utilité publique sur les propriétés privées	34
Art. 2.34.	Places de stationnement	34
Art. 2.35.	Dérogations	35
TITRE III	REGLEMENTSURLLESBATISSES	36
Chapitre 1.	LA SOLIDITE, LA SECURITE ET LA SALUBRITE DES CONSTRUCTIONS	36
Art. 3.1.	Matériaux de construction et stabilité	36
Art. 3.2.	Murs, cloisons et clôtures	36
Art. 3.3.	Dalles, planchers, plafonds.....	37
Art. 3.4.	Accès, fondations, seuils d'entrée	37
Art. 3.5.	Escaliers et ascenseurs.....	38
Art. 3.6.	Toitures	39
Art. 3.7.	Garde-corps	40
Art. 3.8.	Conduits de fumée et tuyaux d'évacuation des gaz.....	40
Art. 3.9.	Cheminées	40
Art. 3.10.	Chaufferies.....	42
Art. 3.11.	Foyers.....	42
Art. 3.12.	Entreposage de combustibles liquides et de produits chimiques.....	43
Art. 3.13.	Artisanat.....	43
Art. 3.14.	Bâtiments industriels et à caractère spécial.....	44
Art. 3.15.	Etablissements d'hébergement, d'alimentation collective et locaux publics	44
Art. 3.16.	Entretien et suppression de constructions	45
Art. 3.17.	Constructions agricoles	46
Art. 3.18.	Emplacement des fumiers	46
Art. 3.19.	Pièces destinées au séjour prolongé de personnes.....	47
Art. 3.20.	Pièces destinées au séjour temporaire de personnes	47
Art. 3.21.	Habitation en contrebas du rez-de-chaussée	47
Art. 3.22.	Protection contre l'humidité.....	48
Art. 3.23.	Alimentation en eau	48
Art. 3.24.	Assainissement, égouts	48
Art. 3.25.	Cabinets d'aisance	48
Chapitre 2.	ESTHETIQUEDESCONSTRUCTIONSETPROTECTION DES SITES	50
Art. 3.26.	Esthétique.....	50
Art. 3.27.	Implantation	50
Art. 3.28.	Couleurs et matériaux	50
Art. 3.29.	Façades.....	50
Art. 3.30.	Supports publicitaires.....	50
Art. 3.31.	Clôtures des parcelles.....	52
Art. 3.32.	Exploitations à ciel ouvert.....	52
Art. 3.33.	Travaux de déblai et de remblai	53
Art. 3.34.	Plantations et abattage d'arbres	53

Art. 3.35	Stationnement de roulottes, de véhicules et de voitures automobiles non immatriculés	53
Chapitre 3.	LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES.....	54
Art. 3.36.	Voies nouvelles.....	54
Art. 3.37.	Voies privées.....	54
Art. 3.38.	Trottoirs	54
Chapitre 4.	REGLEMENTATION DE CHANTIER.....	55
Art. 3.39.	Protection des installations publiques	55
Art. 3.40.	Poussières et déchets	55
Art. 3.41.	Clôtures de chantier et échafaudages	55
Art. 3.42.	Mesures de sécurité dans les constructions et sur les chantiers.....	56
Art. 3.43.	Abris et cabinets d'aisance pour ouvriers	56
Art. 3.44.	Protection des terrains voisins.....	56
Art. 3.45.	Dépôt de matériaux	56
Art. 3.46.	Nettoisement des chantiers et des terrains à bâtir	57
Art. 3.47.	Remblai des terrains à bâtir.....	57
TITRE IV	PROCEDURES POUR L'OCTROI DES.....	58
Art. 4.1.	Compétences	58
Art. 4.2	Demande d'autorisation et déclaration de travaux	58
Art. 4.3.	Pièces à l'appui d'une demande, généralités	59
Art. 4.4.	Pièces à joindre au projet d'aménagement particulier.....	59
Art. 4.5.	Pièces à l'appui d'une demande d'autorisation de morcellement.....	60
Art. 4.6	Pièces à l'appui d'une demande d'autorisation préalable.....	60
Art. 4.7.	Pièces à l'appui d'une demande d'autorisation de bâtir	61
Art. 4.8.	Autorisations et taxes d'instruction	62
Art. 4.9.	Fixation des alignements et niveaux.....	62
Art. 4.10.	Surveillance des travaux	63
Art. 4.11.	Réception du gros œuvre.....	63
TITRE V	DISPOSITIONS TRANSITOIRES	64
Art. 5.1.	Autorisation de bâtir valable	64
Art. 5.2.	Demandes d'autorisation de morcellement ou de bâtir	64
Art. 5.3.	Lotissements.....	64
Art. 5.4.	Parcelles devenues inconstructibles à l'intérieur du périmètre.....	64
Art. 5.5	Entrée en vigueur	64
Art. 5.6.	Constructions existantes	64
TITRE VI	INFRACTIONS ET PEINES.....	65
Art. 6.1.	Travaux non autorisés	65
Art. 6.2.	Infractions, procès-verbaux	65
Art. 6.3.	Suppression des travaux exécutés	65
Art. 6.4.	Frais.....	65

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Art. 1.1. But

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

Art. 1.2. Plans et règlements

Pour prévoir le développement communal sont approuvés:

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

Art. 1.3. Commission des bâtisses

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

TITRE II

LES REGLES D'URBANISME DU PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

Art. 2.1. Division du territoire de la commune en zones

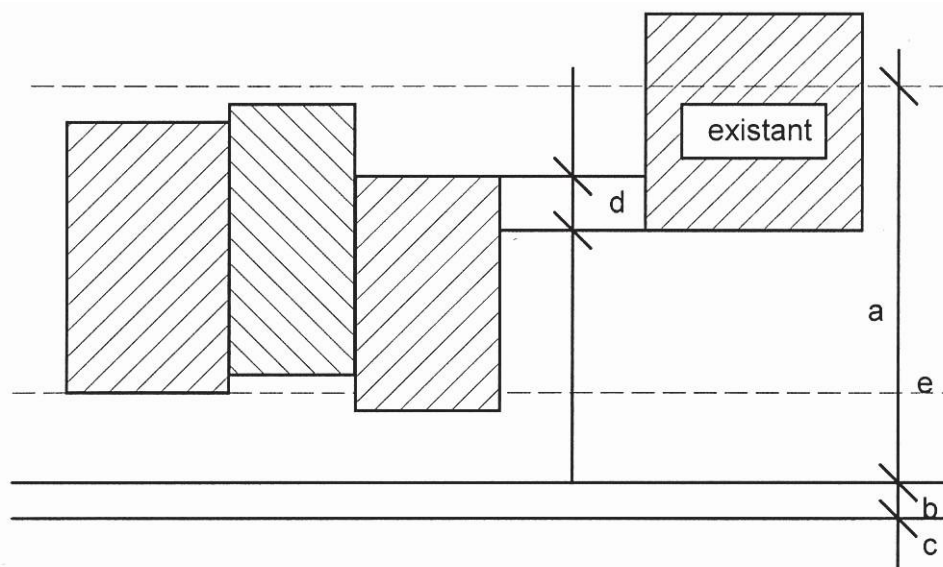
Le territoire de la commune est divisé en plusieurs zones dont les périmètres respectifs sont figurés sur le plan d'aménagement général.

Il s'agit de:

- à l'intérieur du périmètre d'agglomération (voir plans 1:2500)
 - zones d'habitation
 - secteurs d'aménagement particulier
 - zones réservées
 - zones vertes
- à l'extérieur du périmètre d'agglomération (voir plans 1:10000)
 - zones des réserves naturelles
 - zones de protection des sources
 - zones agricoles

Chapitre 1**DEFINITION DES ZONES****Art. 2.2. Les zones d'habitation; définition**

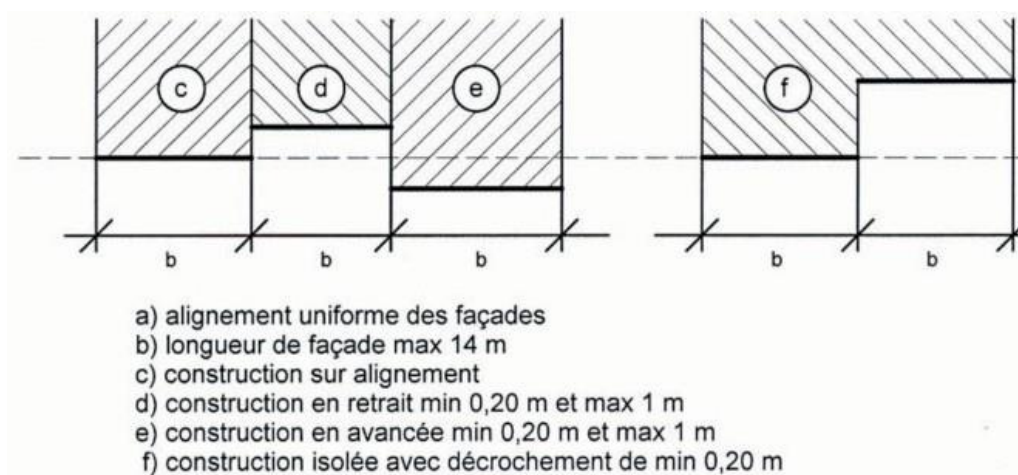
- a) Les zones d'habitation sont constituées par les parties du territoire de la commune destinées à grouper des habitations, des entreprises commerciales ou artisanales et des constructions servant à abriter les activités qui sont le complément naturel des habitations et qui ne créent pas de nuisance. Un logement intégré¹ supplémentaire est autorisé dans une maison unifamiliale.
- b) Dans ces zones sont interdites les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.
- c) L'implantation des bâtiments mitoyennement sur la limite de propriété latérale est obligatoire si une construction existante sur le terrain attenant n'accuse pas de recul sur ladite limite latérale.
- d) A l'exception des dépendances, définies dans l'art. 2.30. tous les immeubles d'habitation devront être implantés obligatoirement dans une bande de construction, parallèle à l'alignement prévu aux art. 2.14. et 2.24. et dont la limite arrière est distante de 22 m de la voie desservante y compris trottoir et autres usoirs publics. Les façades latérales opposées de deux bâtiments avoisinants devront occuper une partie de bande commune d'une profondeur minimale de 2 mètres.



- a) bande de construction 22 m
- b) trottoir et autres usoirs publics
- c) voie desservante
- d) bande commune min 2 m
- e) alignement suivant art 2.14.

¹ Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », annexe II.

- e) Toute construction, reconstruction ou transformation faisant partie d'un bloc de maisons existant ou projeté ne doit, sous réserve de toute autre permission ou prescription plus coërcitive, former une longueur de façade supérieure à 14 m sans présenter un décrochement en retrait ou en avancée d'un mètre au maximum et de 0,20 m au minimum par rapport à l'alignement uniforme prévu à l'art. 2.14. Dans les mêmes conditions le décrochement minimum de 0,20 m à l'intérieur de la surface construisible est applicable aux constructions isolées.



- f) Toute construction d'une maison ou d'un immeuble d'habitation doit occuper à elle seule une même parcelle cadastrale et ne peut comporter plus de deux logements.
- g) Les portes d'entrée principales des maisons jumelées doivent se trouver au même niveau, si ces entrées se trouvent dans la même façade et si l'axe de la rue desservante n'accuse pas une pente supérieure à 5 %.
- h) Une même porte d'entrée, un même hall, un même corridor ou une même cage d'escalier ne peuvent être destinés à desservir l'accès à plus de deux logements, dans un même immeuble d'habitation.
- i) Chaque autorisation d'aménager un nouveau logement par le biais d'une infrastructure totalement ou partiellement en communauté avec une autre habitation doit suivre la procédure prescrite par l'article 30 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, si dans cette communauté il existe plus d'un raccordement avec compteur communal à la conduite d'eau, ou s'il appert que par une nouvelle inscription cadastrale il est possible de sortir un ou plusieurs logements de cette communauté avancée dans la demande en autorisation de bâtir.

- j) Sans porter préjudice à d'autres dispositions légales et réglementaires en vigueur, les constructions non résidentielles existantes qui sont désaffectées de leur destination originale peuvent continuer dans toutes les zones à abriter des activités agricoles, commerciales et artisanales à condition que ces activités restent compatibles avec l'habitat. Les activités créant des nuisances (fumées, odeurs, poussières, bruits excessifs) sont interdites.
- k) Les dispositions de l'art. 2.14. déterminent les autres prescriptions dimensionnelles pour les différentes zones d'habitation.

Art. 2.3. Subdivision des zones d'habitation

Les zones d'habitation se subdivisent en:

- a) zone d'habitat à caractère rural
- b) zone de moyenne densité
- c) zone de faible densité

Art. 2.4. Zones d'habitat à caractère rural

Les zones d'habitat à caractère rural comprennent les parties du territoire communal destinées aux immeubles d'habitation isolés, jumelés ou groupés en bande et aux édifices et aménagements servant aux besoins propres à ces secteurs et aux constructions abritant des activités compatibles avec l'habitat. Les constructions doivent présenter un caractère rural.

- a) Est à considérer comme contraire au caractère rural
 - si la toiture a un revêtement reluisant ou si sa forme ne correspond pas aux constructions traditionnelles avoisinantes,
 - si sans autre compensation un élément caractéristique de l'image agreste est supprimé,
 - si l'image agreste existante est compromise par l'ajout d'un élément étranger,
 - si l'architecture de la nouvelle construction dans son ensemble ne s'intègre pas dans le tissu urbain avoisinant.
- b) Les marges de reculement de min. 3 m sur la limite latérale sont obligatoires:
 - si un projet d'aménagement particulier impose ce recul
 - si un bâtiment sur le terrain attenant accuse ce même recul

Si le recul existant d'un bâtiment avoisinant est inférieur à 3 m, la construction à ériger pourra être implantée sur la limite de propriété à condition qu'il existe un accord écrit entre voisins.
- c) Le nombre maximum des niveaux est fixé à trois, soit un rez-de-chaussée et deux étages, dont un niveau dans les combles. L'étage supérieur doit se situer, dans la façade antérieure et postérieure, suivant les dispositions prévues à l'article 2.23.

Art. 2.5. Zones de moyenne densité

- a) Les zones de moyenne densité comprennent les parties du territoire communal destinées aux immeubles d'habitation isolés, jumelés ou groupés en bande et aux édifices et aménagements servant aux besoins propres à ces secteurs et aux constructions abritant des activités compatibles avec l'habitat. Les activités créant des nuisances (fumées, odeurs, poussières, bruits excessifs) sont interdites.
- b) Les marges de reculement sur la limite latérale sont obligatoires:
 - si un projet d'aménagement particulier impose ce recul,
 - si une construction existant sur un terrain attenant accuse un recul sur la limite latérale mitoyenne.
- c) Le nombre maximum de niveaux est fixé à trois, soit un rez-de-chaussée et deux étages. Le niveau supérieur doit se situer, dans la façade antérieure et postérieure, suivant les dispositions prévues à l'article 2.23.

Art. 2.6. Zones de faible densité

- a) Les zones d'habitation de faible densité comprennent les parties du territoire communal réservées aux maisons d'habitation isolées ou jumelées et aux édifices et aménagements servant aux besoins propres de ce secteur.
- b) Le nombre maximum des niveaux est fixé à deux, soit un rez-de-chaussée et un étage. L'étage doit se situer, dans la façade antérieure et postérieure, suivant les dispositions prévues à l'article 2.23.

Art. 2.7. Les secteurs d'aménagement particulier

- a) Les secteurs d'aménagement particulier sont des parties des zones d'habitation qui par leur étendue et afin de garantir un développement rationnel doivent être couvert, avant toute construction par un plan d'aménagement particulier ou plan d'aménagement d'ensemble.
- b) En vue d'assurer l'application du plan programme et de garantir une bonne exécution des travaux d'infrastructure dans un tel lotissement, le conseil communal arrêtera les mesures nécessaires qui régissent l'aménagement et l'autorisation y relatifs.
- c) Dans le cadre des décisions prévues sub a) et b) ci-dessus il est loisible au demandeur d'établir des plans d'aménagement partiels pour autant qu'ils permettent une utilisation rentable des terrains restants; il est de même loisible au collège échevinal d'autoriser l'exécution des constructions par sections.

Art. 2.8. Les zones réservées

- a) Sur ces terrains, seuls sont autorisés les constructions et aménagements d'utilité publique et d'intérêt général, ainsi que de l'habitat social.
- b) 1. La hauteur totale des constructions principales est de:
 - 9,00 m au maximum à l'acrotère pour toiture plate
 - 13,00 m au maximum au faîtage et de 8,00m maximum à la corniche pour les toitures à une ou plusieurs pentes.

Les souches de cheminée et de ventilation, les panneaux solaires, les rampes d'appui, les accès à la toiture et les cabanons d'ascenseur répondant aux normes de construction et de sécurité généralement admises, peuvent être autorisés.

Les reculs sont:

- à l'avant: entre 0 m et 6 m, ou l'alignement de la construction voisine implantée en limite de la propriété
- latéral 3 m ou en limite sans recul si une construction existante sur le terrain attenant n'accuse pas de recul sur la limite séparative
- à l'arrière 6 m ou en limite sans recul si une construction existante sur le terrain attenant n'accuse pas de recul sur la limite séparative

Les toitures plates sont autorisées.

2. La hauteur totale des dépendances est de 5,50 m.

L'implantation pourra se faire dans les reculs latéraux et arrière. Les toitures plates sont autorisées.

Art. 2.9. Les zones vertes

Elles sont caractérisées par l'interdiction de bâtir. Seules sont autorisées des constructions légères et des plantations en rapport direct avec la destination du secteur sans préjudice des dispositions de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Art. 2.10. Zones des réserves naturelles

La zone des réserves naturelles est une zone non-aédificandi et a pour but la sauvegarde et la protection des sites, ainsi que des forêts qui se trouvent dans cette zone. Tout déboisement ou toute modification de la situation actuelle nécessite l'autorisation des Autorités Communales et celle des instances supérieures, conformément à la législation concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Art. 2.11. Les zones de protection des sources

Les zones de protection des sources sont régies par les dispositions légales et réglementaires en vigueur et notamment par celles de la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau.

Art. 2.12. Les zones agricoles (zone verte - sans la forêt)

- a) La zone agricole est destinée à l'agriculture, la viticulture, l'horticulture et à la pisciculture sens large du terme sans préjudice des dispositions de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

La zone agricole ne peut comporter que des constructions indispensables à l'exploitation c'est à dire un logement des exploitants par entreprise, dont la présence est nécessaire pour l'exploitation sur un même site à condition que le caractère du paysage n'en souffre pas. Un logement intégré peut être autorisé.

Les toitures plates sont interdites.

Conformément à la législation concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, l'autorisation ministérielle est requise pour toute construction dans la zone agricole.

- b) Une autorisation de bâtir dans cette zone d'un logement ou d'une construction servant au séjour de personnes ne peut être accordée que si un accès carrossable à la voirie publique est réalisé et si le raccordement au réseau d'eau potable et au réseau de canalisation 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'aisance étanche, sans trop-plein et 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.
- c) Des aménagements touristiques ou sportifs dans la zone agricole ne peuvent être réalisés que par le vote d'une modification du PAG conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.
- d) Toute construction dans ces zones devra se conformer aux dispositions de l'art. 2.14. qui détermine les prescriptions dimensionnelles.

Chapitre 2**PRESCRIPTIONS DIMENSIONNELLES****Art.2.13.**

Les prescriptions dimensionnelles ne sont applicables que subsidiairement aux autres dispositions prévues au présent règlement et cela sans préjudice aux conditions de propreté, salubrité, sûreté et tranquillité.

Cf. art.	Définition	Zone d'habitation			
		Zone d'habitat à caractère rural	Zone de moyenne densité	Zone de faible densité	Zone agricole ①
		art.2.4	Art.2.5	art.2.6	art.2.13
Art. 2.27.	a) nombre maximum admissible des niveaux	2+1	2+1	1+1	2+1
Art. 2.26	b) hauteurs:				
	- hauteur maximum admissible à la corniche (ligne de rive)	6,5 m	6,5 m	4,5 m	6,5 m
	- hauteur minimum admissible à la corniche (ligne de rive)	5,5 m	5,5 m	3,5 m	/
	- hauteur maximum admissible au faîtage	11,5 m	11,5 m	9,5 m	/
Art. 2.18	c) profondeur maximum des bâtiments d'habitation	15 m	15 m	15 m	15 m
	d) profondeur minimale pour maisons accolées	11 m	11 m	11 m	/
Art. 2.15, 2.16.et 2.24	e) marges de reculement min. à partir des limites séparatives				
	- à l'avant	• 6 m ou • ② ou • ④	• 6 m ou • ② ou • ④	• 6 m ou • ② ou • ④	8 m
	- à l'arrière	• 8 m ou • ③ ou • ④	• 10 m ou • ③ ou • ④	• 10m ou • ③ ou • ④	6 m
	- latérale	3 m	3 m	4 m	6 m
Art. 2.17	f) rapport max. entre la surface bâtie et la surface totale de la parcelle pour les nouveaux lotissements	/	/	30%	/
	g) surface bâtie minimale admissible pour maisons jumelées ou groupées	/	80 m2	80 m2	/
	h) pour maisons isolées:				
	- surface bâtie minimale admissible	100 m2 ⑤	100 m2 ⑤	100 m2	100 m2
	- longueur minimale admissible de la façade	8 m	8 m	8 m	/
Art. 2.2	i) limite arrière de la bande de construction à partir de la voie desservante y compris trottoir et autres usoirs publics	22 m	22 m	22 m	/
		art.2.4	Art.2.5	art.2.6	art.2.13

① une augmentation dérogatoire jusqu'à 30% des marges de reculement minima à partir des limites séparatives peut être imposée pour les constructions agricoles avec surface au sol supérieure à 600 m2 ou hauteur à la corniche supérieure à 5 m

② ou alignement existant avec recul non inférieur à deux mètres

③ ou alignement existant avec recul non inférieur à la hauteur à la corniche mesurée dès la cote moyenne du terrain naturel de la façade arrière

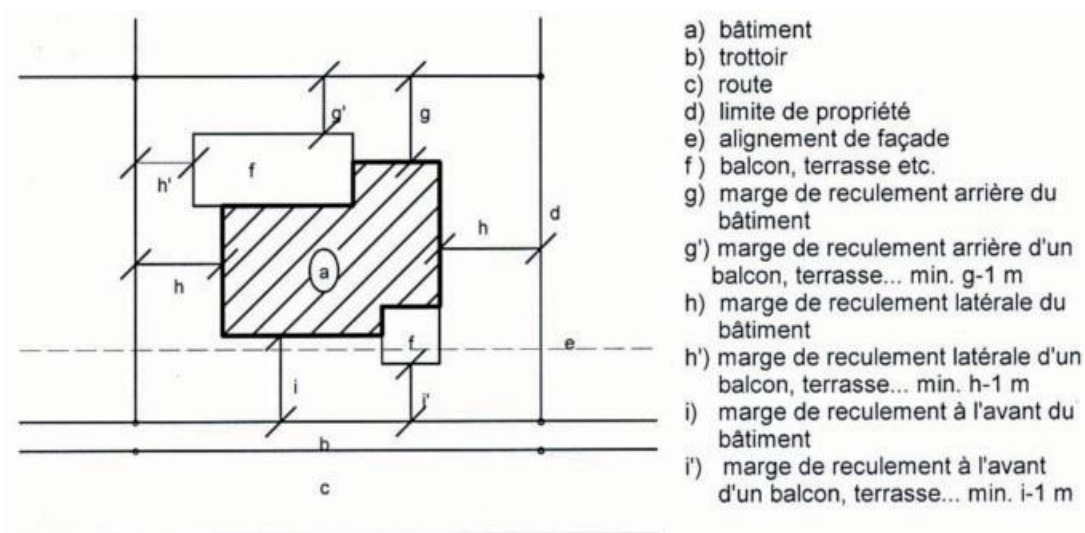
④ ou alignement réservé suivant les dispositions de l'article 2.24 alinéa c

⑤ exceptée une réduction dérogatoire jusqu'à 20% pour les bâtiments existants et pour les cas où dans une zone partiellement construite une parcelle est inconstructible

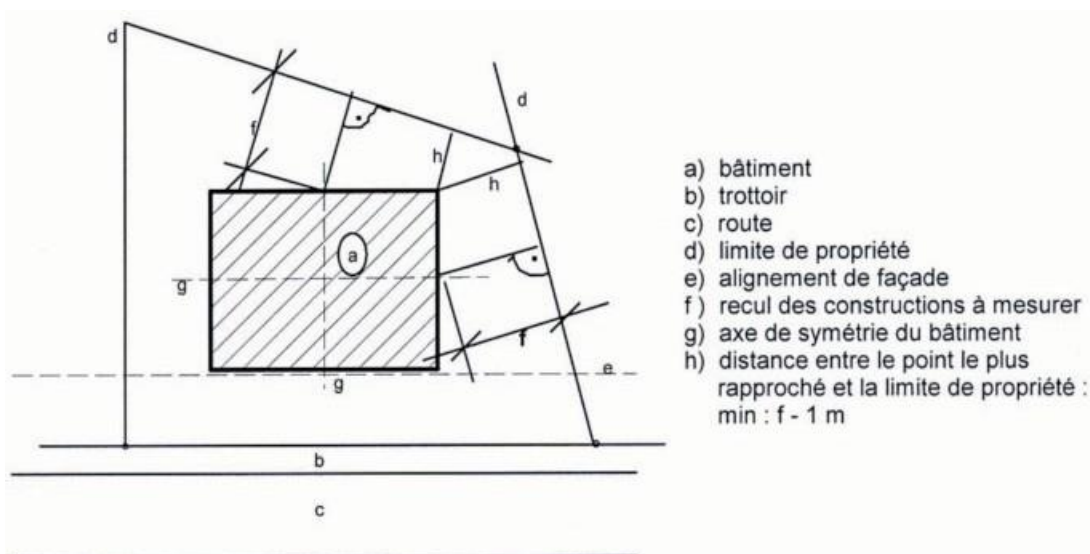
Remarque : pour déterminer la surface au sol constructible prévue à l'art. 2.29 les alignements ②, ③ et ④ ne sont pas à prendre en considération.

Chapitre 3.**REGLES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES****Art. 2.14. Marge de reculement**

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

**Art. 2.15. Face oblique**

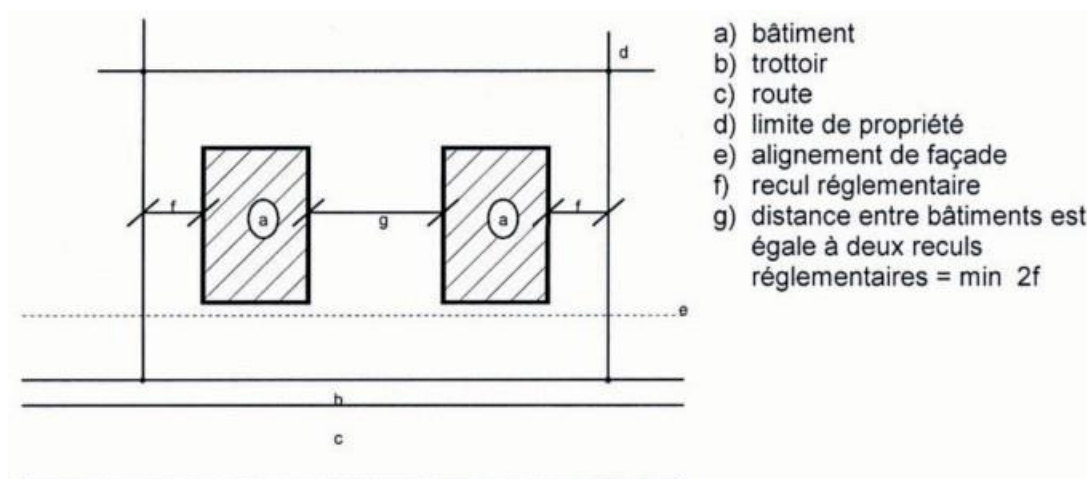
Lorsque la face d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à une des limites de propriété, le recul des constructions est mesuré à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à la limite. Au point le plus rapproché, le recul des constructions ne peut pas être diminué de plus d'un mètre.



- b) Aucun endroit à l'intérieur d'une construction destinée à des fins d'habitation ne doit être distant, de plus de 7 m, d'une façade ajourée

Art. 2.18. Distance entre constructions sises sur la même propriété

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



Art. 2.19. Réduction de la distance aux limites

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

Art. 2.20. Changement de limite

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

Art. 2.21. Constructions jumelées ou en bande

Pour l'octroi de l'autorisation de construire une maison mitoyennement sur la limite de propriété, le requérant doit présenter un accord écrit de son voisin.

Art. 2.22.**Toitures, superstructures et lucarnes**

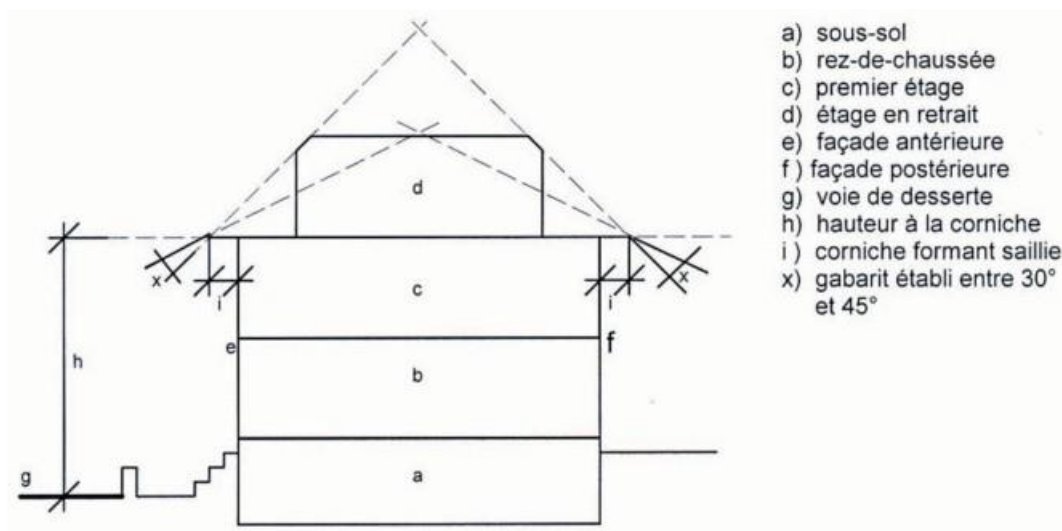
Les toitures, superstructures et lucarnes doivent répondre aux conditions suivantes:

- a) Les toitures devront se trouver à l'intérieur d'un gabarit établi entre 30 et 45 degrés sur la ligne de rive d'une corniche formant saillie par rapport aux façades frontales et postérieures. Hormis le raccordement au-dessus de la corniche et des murs extérieurs la pente de chaque pan doit former une ligne droite. La couverture des toitures inclinées est soit réalisée en ardoises naturelles ou artificielles ayant l'apparence des ardoises naturelles. Elles sont obligatoirement de teinte noire ou anthracite et non brillante. Les tuiles en terre cuite non vernis et de couleur traditionnelle ou brune foncée sont également autorisées. Sont également autorisées les couvertures constituées d'un matériel qui imite la forme et la texture des ardoises et des briques rouges. Des matériaux non brillants comme p.ex. le zinc ou inox sablé à joints debout sont admis. La toiture en chaume n'est pas autorisée.

Les gouttières et descentes verticales sont en zinc ou en inox sablé.

Les panneaux solaires peuvent être autorisés sur les toitures uniquement

Dans la zone agricole une exception aux conditions de pente et d'orientation prévues ci-dessus pourra être autorisée pour les constructions non habitables. Est à considérer comme superstructure toute construction dépassant le revêtement des toitures dont question ci-dessus.



- b) Les toitures plates et les toitures terrasses sont admises sur les dépendances souterraines et sur une annexe accolée à la construction principale ou sur une partie de la construction principale.

Une annexe accolée à une construction principale, destinée à agrandir la surface habitable, est définie comme suit:

- la surface constructible brute, c'est-à-dire l'emprise au sol, n'excède pas un tiers de la surface constructible brute du bâtiment principal,
- la surface de la façade de l'annexe est égale ou inférieure à deux tiers de la façade du bâtiment principal à qui elle est accolée (même vue); une seule façade est vue à partir du domaine public et est implantée dans le même plan que la façade principale,
- les prescriptions concernant l'alignement, les reculs et la profondeur sont requises. L'acrotère de l'annexe ne dépasse pas la corniche du bâtiment principal et n'a pas de saillie ni d'interruption.

Les panneaux solaires peuvent être autorisés sur les toitures uniquement.

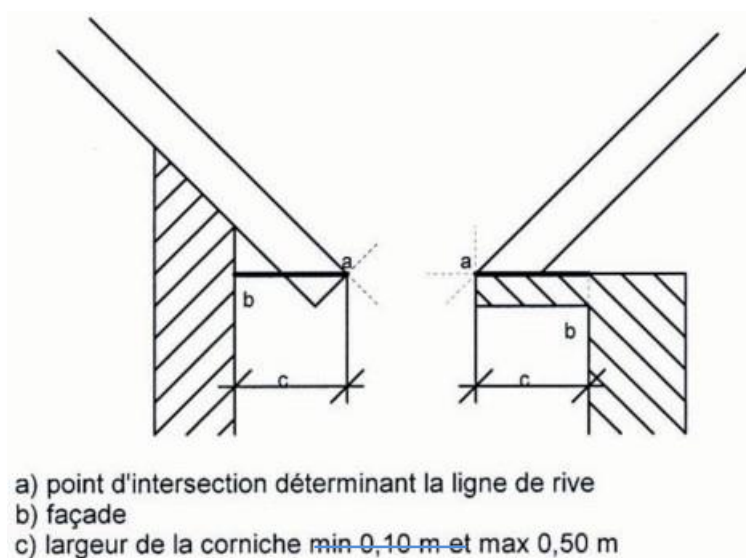
- c) Les découpes dans les toitures (p.ex. loggia) d'une surface inférieure à 6 m², mesurée horizontalement, sont admises sans toutefois interrompre la toiture couvrant mur de façade et corniche

afférents, à l'exception d'une porte-fenêtre donnant accès à une toiture sur une construction accolée répondant aux prescriptions du point b) ci-dessus.

- d) La largeur de la corniche formant saillie par rapport aux façades frontales et postérieures est mesurée horizontalement entre la ligne de rive et la façade; elle ne pourra être supérieure à 0,50 m.

Sur les pignons la toiture doit au moins couvrir complètement le mur extérieur et la largeur de la corniche ne doit pas être supérieure à 0,50 m.

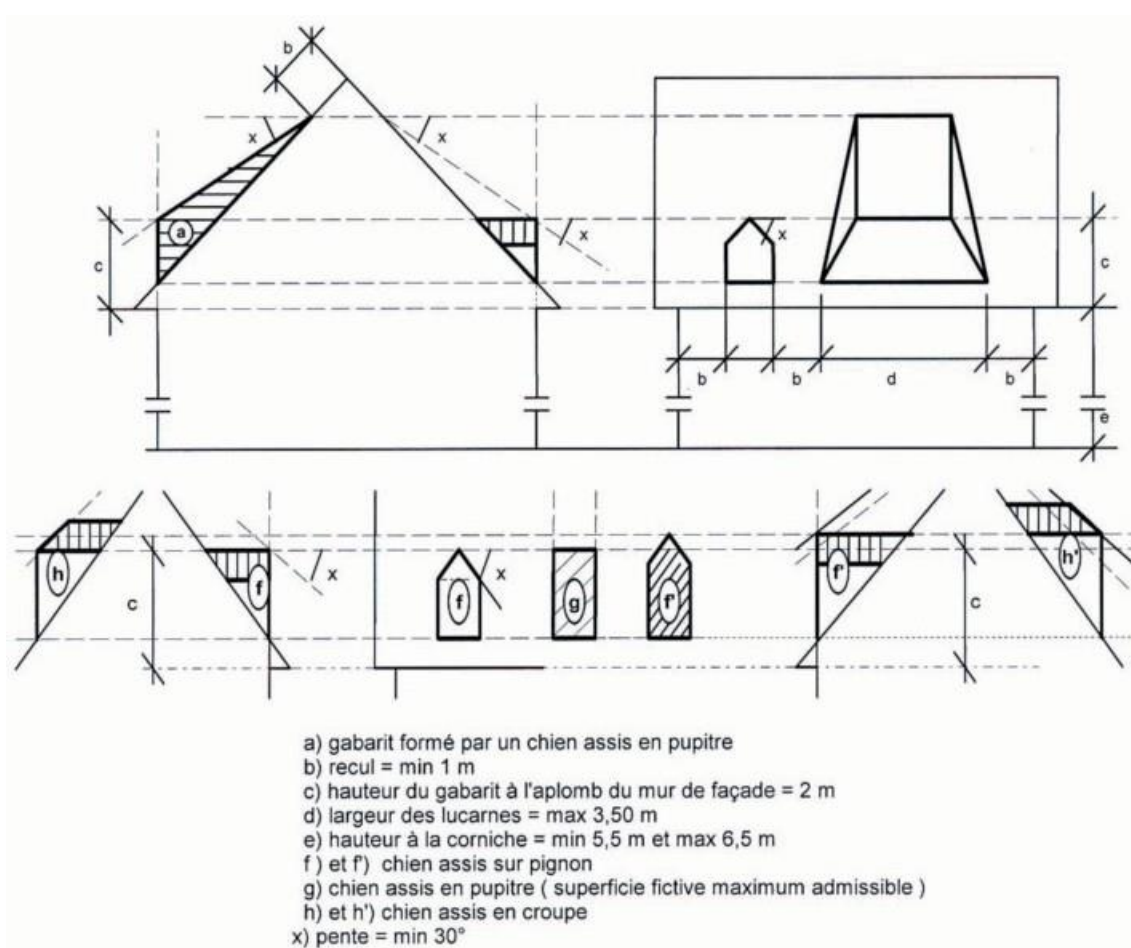
Peuvent être autorisés par dérogation le prolongement rectiligne de la corniche sur un balcon ou une section de façade en retrait ainsi que l'avant-toit couvrant une terrasse, un seuil, un perron d'entrée ou une autre installation semblable.



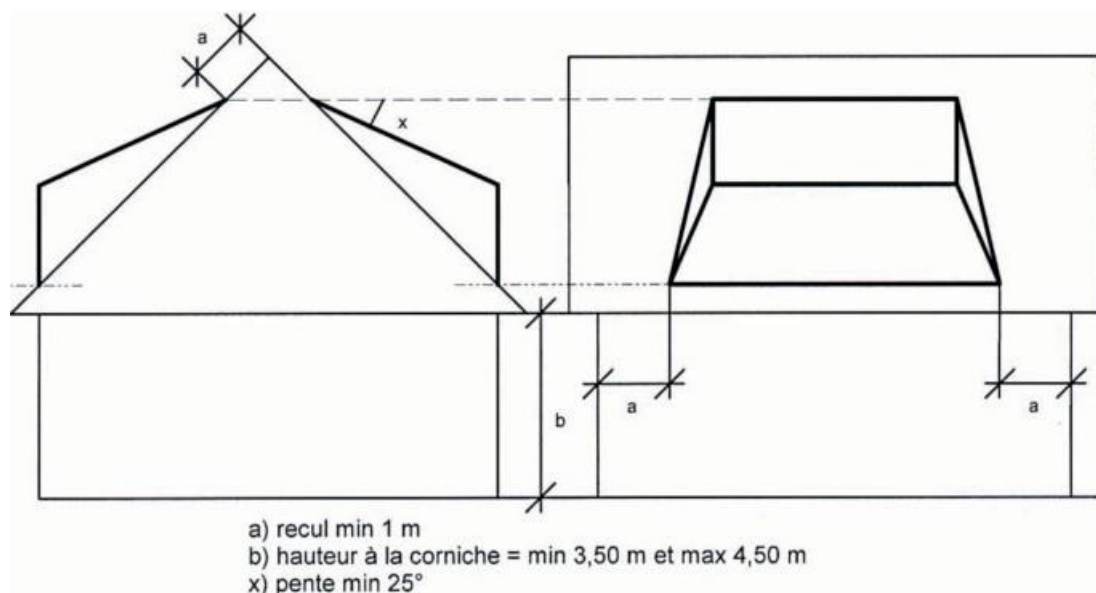
- e) Les souches de cheminée et de ventilation, les rampes d'appui et les cabanons d'ascenseur auront un extérieur non reluisant et répondront aux normes de construction et de sécurité généralement admises. Le recouvrement est à réaliser conformément aux prescriptions du point a) ci-dessus art. 2.23.

- f) Dans la zone d'habitat à caractère rural et dans la zone à moyenne densité les lucarnes ou bandes de lucarnes devront se trouver à l'intérieur d'un gabarit formé par un chien assis en pupitre dont la toiture prend son origine à 1 m de recul sur le faîte principal et dont la hauteur à l'aplomb du mur de façade dépasse de 2 m la cote d'altitude de la corniche. Avec partie frontale verticale elles devront être placées sans interruption de l'avant-toit et à au moins un mètre de recul sur les limites latérales sans la corniche ainsi que sur les arêtes et les noues d'une toiture surélevée. La pente de la toiture coiffant les lucarnes sera de 30° au minimum. La largeur de chaque lucarne ne pourra excéder 3,50 m et la somme de leurs largeurs ne dépassera pas la moitié de la longueur de la façade y relative.

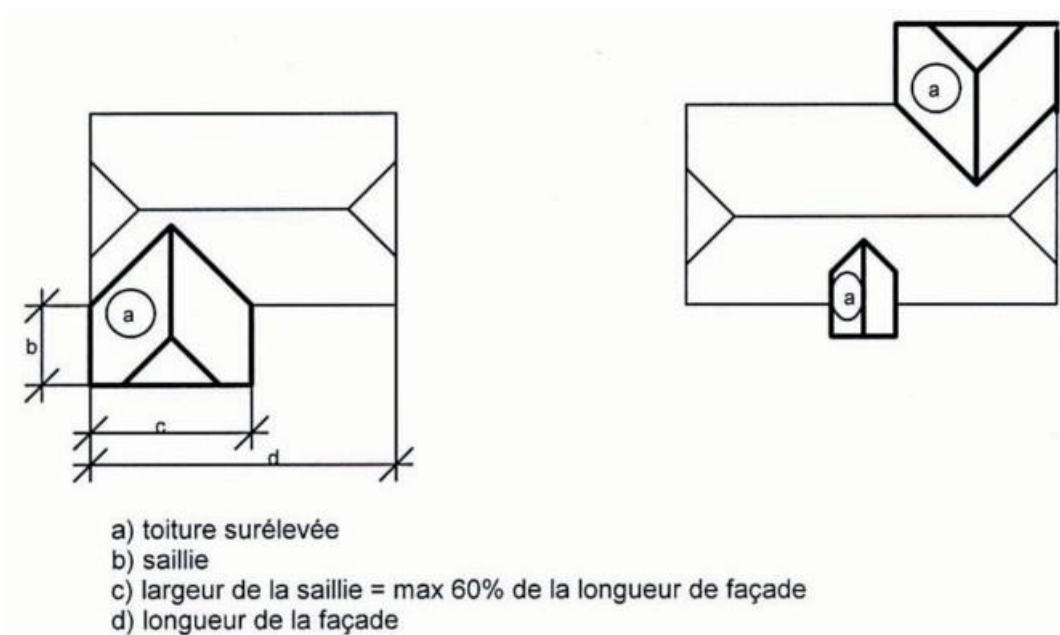
Les lucarnes sous forme de chien assis sur pignon ou en croupe et à dominance verticale peuvent être surhaussées dans la mesure où la superficie totale de leur face-vue ne dépasse pas la superficie fictive maximum admissible de la partie frontale verticale d'un chien assis en pupitre de même largeur.



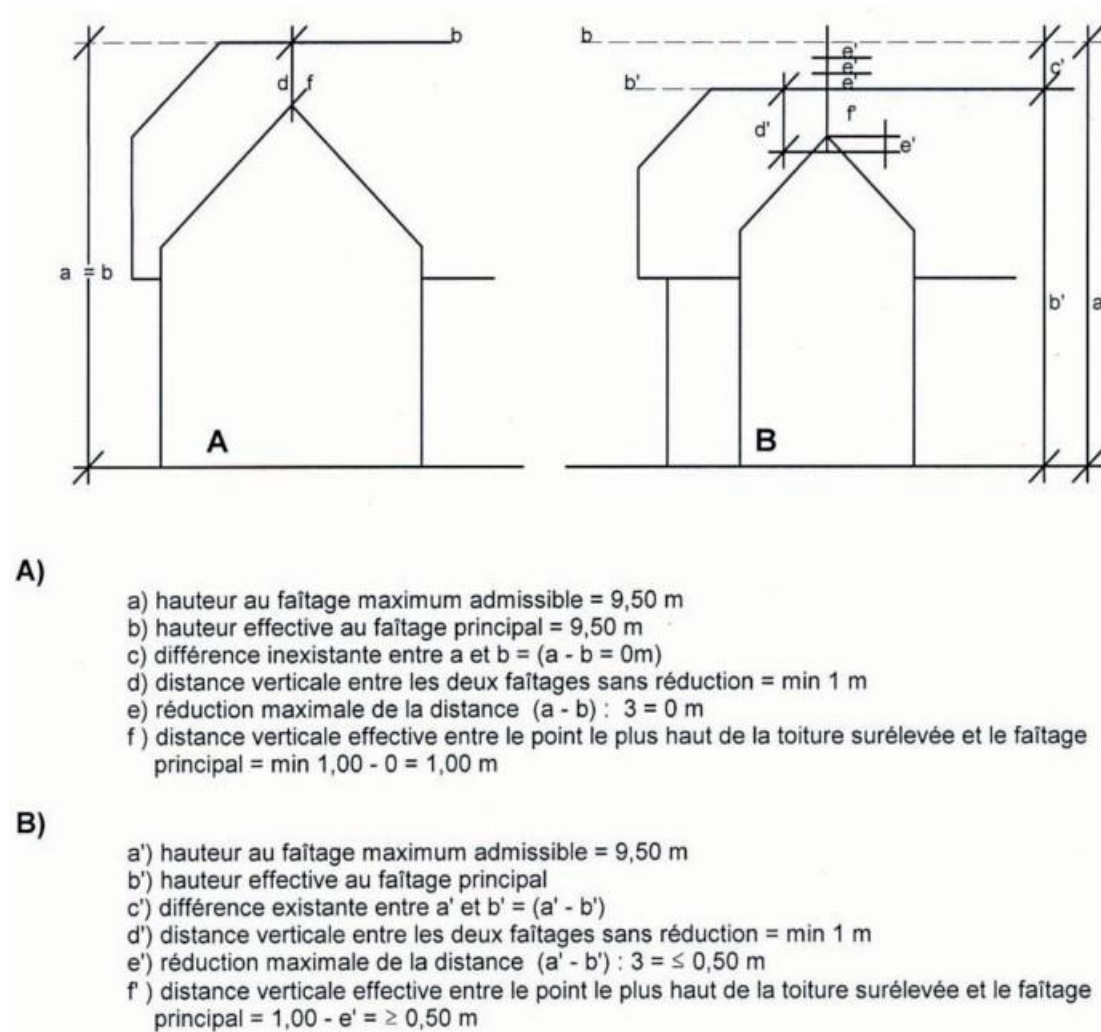
- g) Dans la zone à faible densité les lucarnes ou bandes de lucarnes pourront être placées avec partie frontale verticale jusqu'à l'aplomb du parement extérieur du mur de façade, mais sans interruption de l'avant-toit et à au moins un mètre de recul sur le faîte principal, les limites latérales sans la corniche ainsi que sur les arêtes et les noues d'une toiture surélevée. La pente de la toiture coiffant les lucarnes sous forme de chien assis en pupitre sera de 25° au minimum; celle des lucarnes sous forme de chien assis sur pignon ou en croupe sera de 30° au minimum.



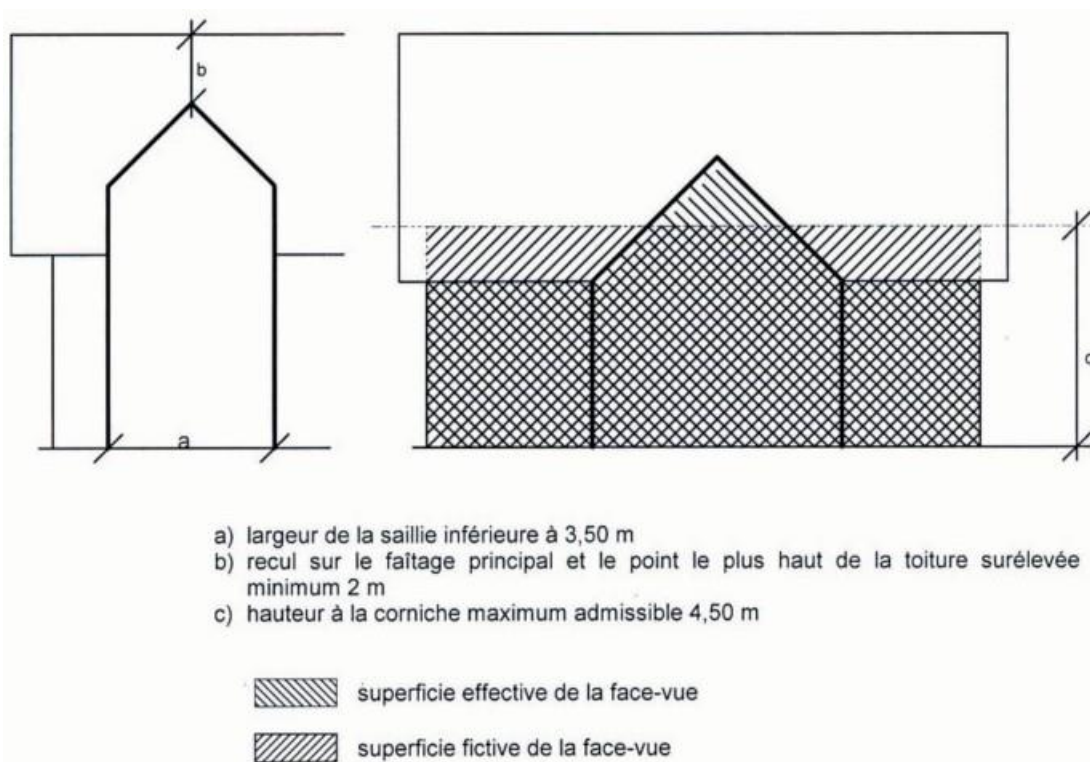
- h) Dans la zone à faible densité une toiture surélevée formant verticalement saillie avec toute la façade antérieure ou postérieure est admise sous les conditions suivantes:
- la largeur de la saillie ne doit pas excéder 60 % de la longueur de la façade antérieure ou postérieure,



- la saillie doit dépasser la façade de 0,50 m au moins, elle ne doit toute fois pas être inférieure à deux fois la largeur de la corniche,
- le point le plus haut de la toiture surélevée doit se trouver en dessous du faîte principal à une distance minimale d'un mètre, mesurée verticalement. Cette distance peut être réduite jusqu'à 0,50 m en fonction d'un tiers de la différence qui le cas échéant existe entre la hauteur effective au faîtage principal et la hauteur fictive maximum admissible.

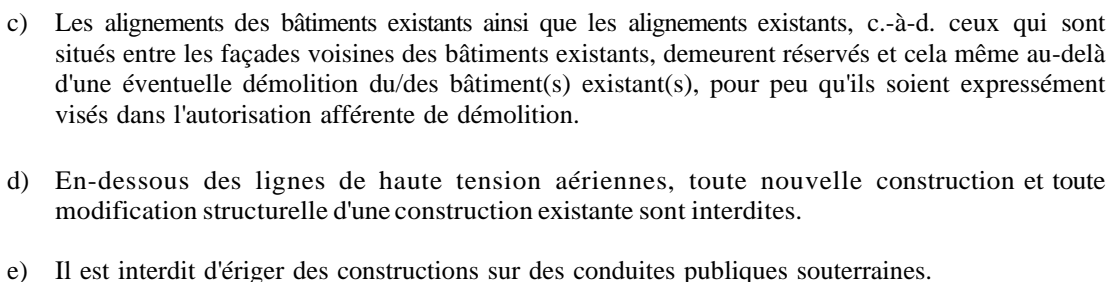


- l'excès de surface en façade créé en superstructure est à compenser par l'obligation d'aménager tous les pignons de l'immeuble en toitures à pans coupés. Une dérogation à cette obligation peut être autorisée, ou bien si la largeur de la saillie est inférieure à 3,5 m et le point le plus élevé de la superstructure en recul d'au moins 2 m sur le faîte principal, ou bien si dans la même face vue la superficie effective en façade ne dépasse pas la superficie fictive calculée par application de la hauteur à la corniche maximum admissible, ou bien s'il s'agit d'une superstructure postérieure qui sur une distance en recul de 20 m est dépassée en niveau d'altitude par la cote du terrain naturel ou qui n'est pas exposée à la vue à partir du domaine public.

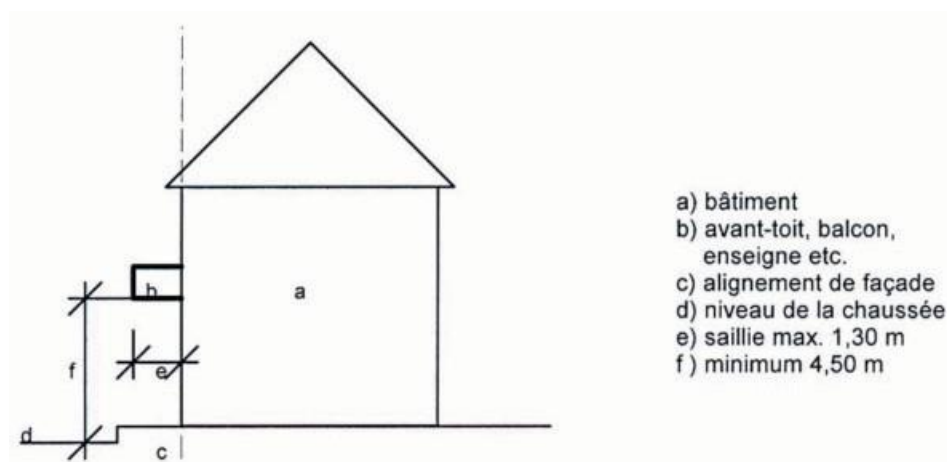


- la hauteur des pans coupés mesurée verticalement ne devra pas être inférieure à 1/3 de la hauteur de la toiture correspondante sans devenir moindre à un mètre,
- la toiture surélevée et les pans coupés auront une pente identique à celle du pan de la toiture principale afférente à moins qu'une dérogation ne soit admise

- a) Dans les zones d'habitation, les alignements de façades sont définis par les dispositions de l'art 2.14 et par celles ci-dessous à moins qu'il n'existe un plan d'alignement plus spécifique.
- b) Pour les constructions à ériger 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 et les alignements postérieurs pourront être fixés par dérogation en fonction de la profondeur des constructions en cause.



- f) Les limitations d'utilisation des terrains déterminées dans les alinéas a - e du présent article ne peuvent donner droit à une indemnité quelconque.
- g) Pour toute construction longeant les routes nationales et les chemins repris par l'Etat, les propriétaires doivent se munir d'une permission de voirie en due forme délivrée par l'autorité compétente conformément aux lois et règlements en vigueur.
- h) Le Bourgmestre peut également autoriser l'emprise à l'intérieur des distances fixées à l'art. de parties saillantes de bâtiments (avant-toit, corniche, balcon, marquise, enseignes publiques, éclairage privé etc.), à condition que leur hauteur soit maintenue à 4,50 m au moins au-dessus du niveau de la chaussée. La saillie maximale des balcons est de 1,30 m, mesurée dès l'alignement de la façade.

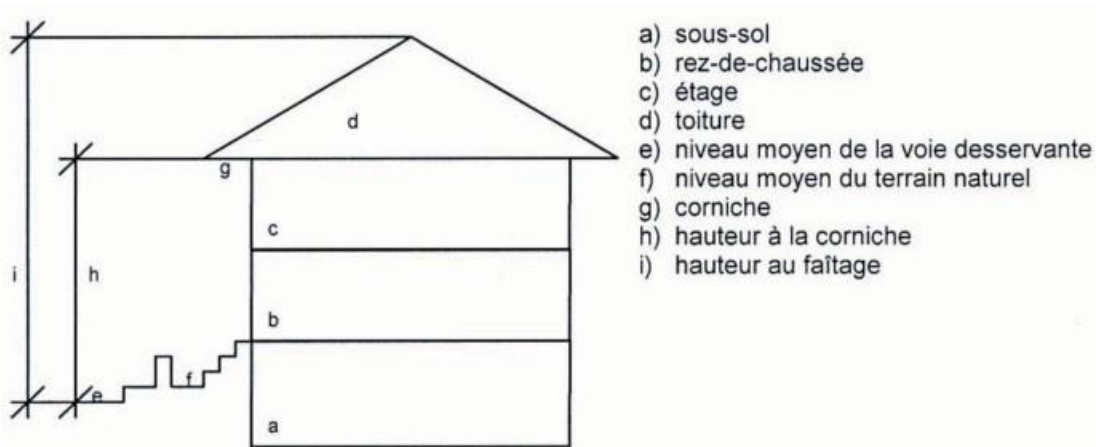
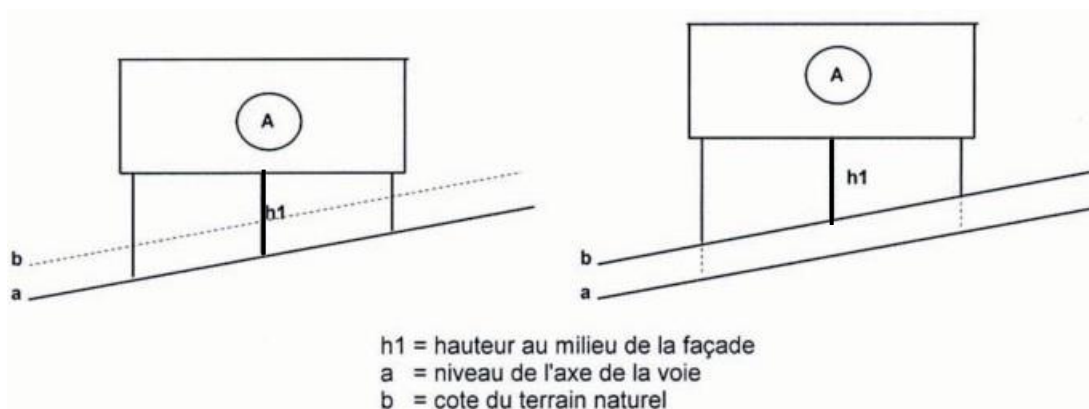
**Art. 2.24.****Accès aux garages**

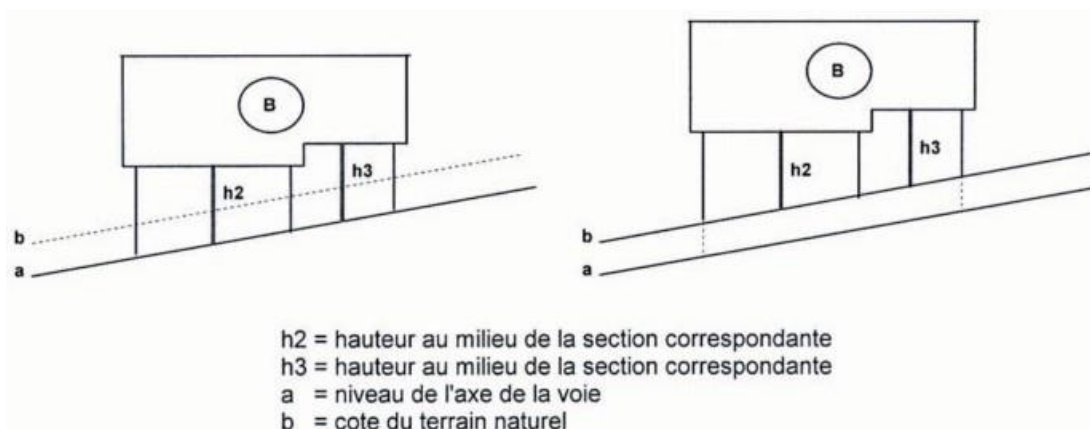
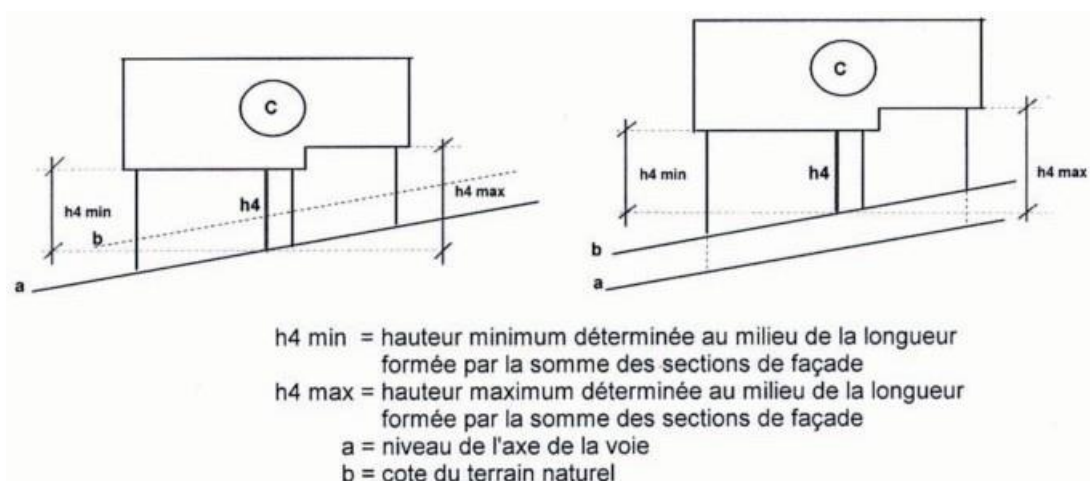
Les pentes d'accès aux garages doivent être orientées de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique. Elles ne peuvent être supérieures à quinze pour cent, mesurées sur l'axe et elles ne peuvent être considérées comme place de stationnement si la pente est supérieure à sept pour cent.

Art. 2.25. Hauteurs à la corniche et au faîtage

- a) La hauteur à la corniche et la hauteur au faîtage sont mesurées dès le niveau moyen de l'axe de la voie publique ou privée, existante ou projetée, soit au milieu de toute la façade ne présentant aucun décrochement vertical, soit au milieu des sections de façade décrochées verticalement, soit dérogatoirement au milieu de toute la longueur formée par la somme des différentes sections de façade (façades sises sur l'alignement).

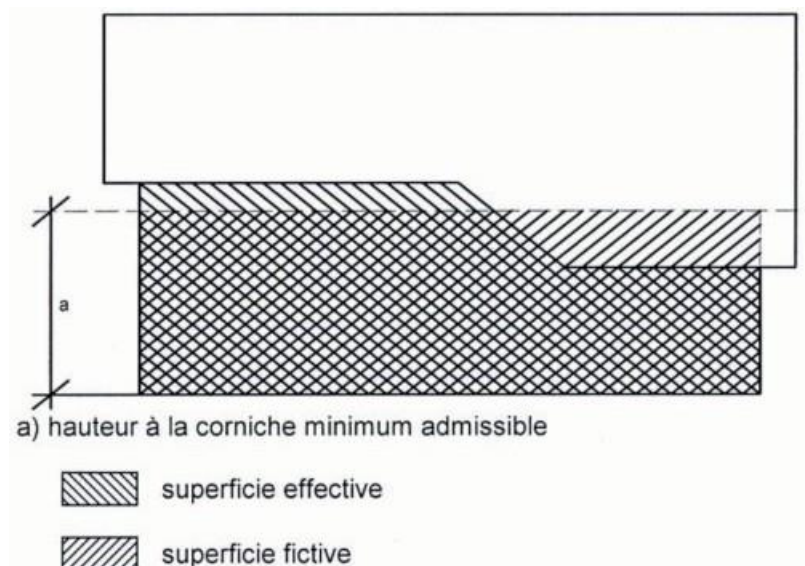
Une dérogation par la prise en compte de la cote moyenne du terrain naturel au lieu du niveau moyen de l'axe de la voie peut être autorisée, si cette hauteur est compatible avec les autres dispositions du présent règlement. La cote d'altitude de la corniche est relevée depuis la ligne de rive prévue sub a) et d) de l'article 2.23.

**A. façade ne présentant aucun décrochement vertical**

B. sections de façade décrochées verticalementC. longueur formée par la somme des sections de façade (voir aussi point b ci-dessous)

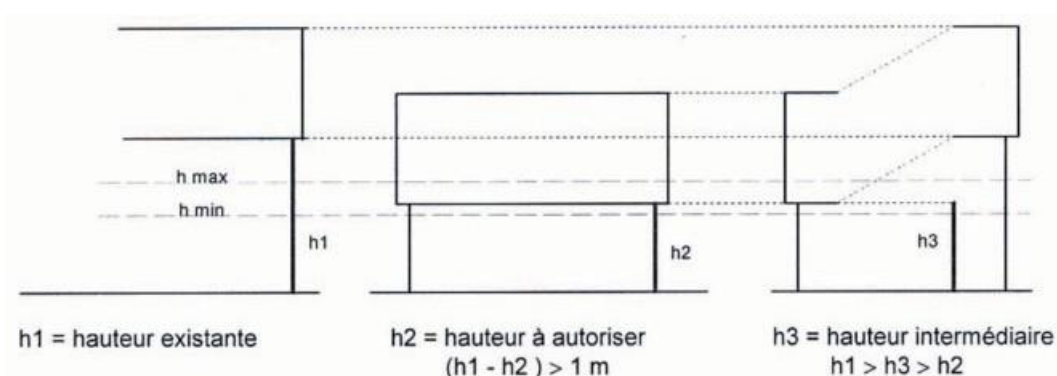
- b) Si la cote d'altitude de la corniche ou du faîtage n'est pas la même sur toute la longueur des façades et que la hauteur est mesurée au milieu de cette longueur, la corniche resp. le faîtage le plus élevé est déterminant pour la hauteur maximum admissible et la corniche la plus basse est déterminante pour la hauteur minimum admissible.
- Une dérogation à la hauteur minimum admissible à la corniche peut être admise, si dans la même face-vue la superficie effective de façade n'est pas inférieure à la superficie fictive calculée par application de la hauteur à la corniche minimum admissible.

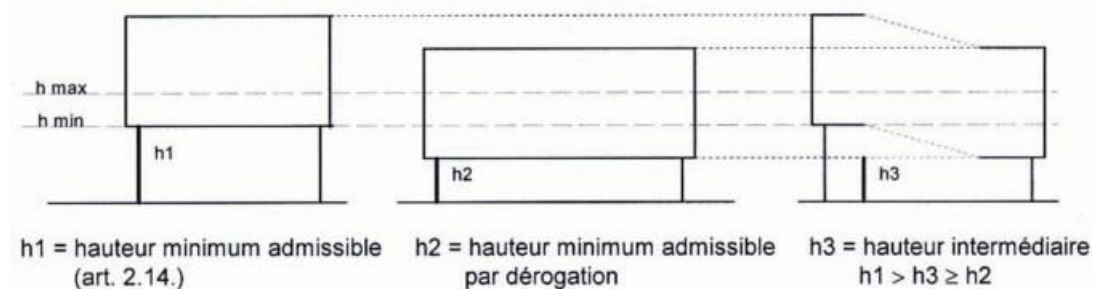
Une dérogation à la hauteur maximum admissible à la corniche par interruption de l'avant-toit pour construction de chien assis sur pignon ou chien assis en croupe peut-être admise, si dans la même face-vue, en considérant cette interruption, la superficie effective de façade n'est pas supérieure à la superficie fictive calculée par application de la hauteur à la corniche maximum admissible.



- c) Si à la corniche ou au faîtage il y a différence de plus d'un mètre entre une hauteur existante et la hauteur admissible correspondante d'un projet avoisinant à autoriser ou s' il y a différence de moins d'un mètre entre une hauteur d'un projet à autoriser et la hauteur minimum admissible correspondante ou si la topographie particulière du terrain ne permet pas autrement soit l'accès conforme au garage, soit l'aménagement rationnel des niveaux admissibles, le Bourgmestre peut, par dérogation aux présentes dispositions, fixer des cotes d'altitude appropriées et autoriser des superstructures à dimensions intermédiaires.

A. différence de plus d'un mètre entre hauteur existante et hauteur admissible



B. différence de moins d'un mètre entre hauteur à autoriser et hauteur minimum admissible**Art. 2.26. Niveaux**

Sont considérés comme niveaux pleins les étages situés entre et y compris le niveau du rez-de-chaussée et le plafond du dernier étage dont les vides d'étages sont de 2,50 m ou plus. Le vide d'étage est la hauteur libre entre le plancher et le plafond.

Les étages mansardés, les étages aménagés dans les combles et les étages en retrait seront considérés comme niveaux pleins s'ils contiennent un ou plusieurs logements indépendants. Ils devront avoir la hauteur imposée sur au moins deux tiers de leur surface.

Les locaux destinés au séjour prolongé de personnes devront avoir une hauteur sous plafond d'au moins 2,40 m.

Les rez-de-chaussées destinés à un usage commercial devront avoir une hauteur vide sous plafond d'au moins 3,20 m; les locaux utilitaires auront une hauteur sous plafond d'au moins 2,20 m.

Art. 2.27. Rez-de-chaussée, définition

Le niveau du rez-de-chaussée correspond au niveau de l'axe de la rue ou à la cote moyenne du terrain naturel ou dépasse cette cote de 1,50 m au maximum. Lorsque la cote du rez-de-chaussée n'est pas la même sur toute la longueur des façades, le plancher le plus élevé est déterminant.

Si, dans les parties déjà canalisées, ces cotes ne pouvaient être respectées pour des raisons techniques, le Bourgmestre pourra autoriser une dérogation.

Art. 2.28. Unité de logement

- a) Pour toutes les zones à bâtir et sans porter préjudice à d'autres dispositions plus restrictives du présent règlement, l'unité de logement, fixée à 125 m² surface brute sert à définir le nombre maximum possible de logements pour une grandeur de parcelle déterminée.
- b) La surface au sol construisible, obtenue par l'application de l'art. 2.14. multipliée avec le nombre maximum admissible de niveaux habitables et divisée par l'unité de logement donne le nombre maximum possible de logements. Les décimales sont arrondies vers le haut ou vers le bas à l'unité la plus proche. Les niveaux situés dans les combles ou en retrait, soit au-dessus du niveau de la corniche sont à calculer avec le facteur 0,5.
- c) La surface minimale habitable par logement et par logement intégré² est fixée à 40 m². Cette surface comprend la surface de logement mesurée à l'intérieur des murs extérieurs au logement, y non compris les caves, garages, greniers, ateliers ou autres dépendances professionnelles.
- d) Est à considérer comme logement, toute unité séparée servant au logement de personnes, comprenant au moins une salle de séjour avec niche de cuisine et salle d'eau.

² On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal RGD 8.3.2018

Art. 2.29.**Dépendances**

- a) Les dépendances admises comme exception en dehors de la bande de construction prévue dans l'art. 2.2.d) peuvent être construites sur la partie arrière de la parcelle, elles ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle autre qu'agricole. Ces arrière-dépendances sont définies comme suit:
- Les dépendances destinées à l'exploitation agricole doivent respecter à l'intérieur du périmètre d'agglomération et dans la zone agricole, sans préjudice des dispositions de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, les prescriptions dimensionnelles prévus à l'art. 2.14. pour la zone d'habitat à caractère rural, le recul minimum à partir de la limite arrière se limitant à 3 m.
 - Les dépendances servant de remise ou garage en rapport avec la fonction mixte de la zone d'habitat à caractère rural et de la zone de moyenne densité doivent respecter une hauteur de corniche qui ne pourra excéder 3 m.
 - Les car-ports sont des constructions ouvertes sur au moins deux côtés, réalisées en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

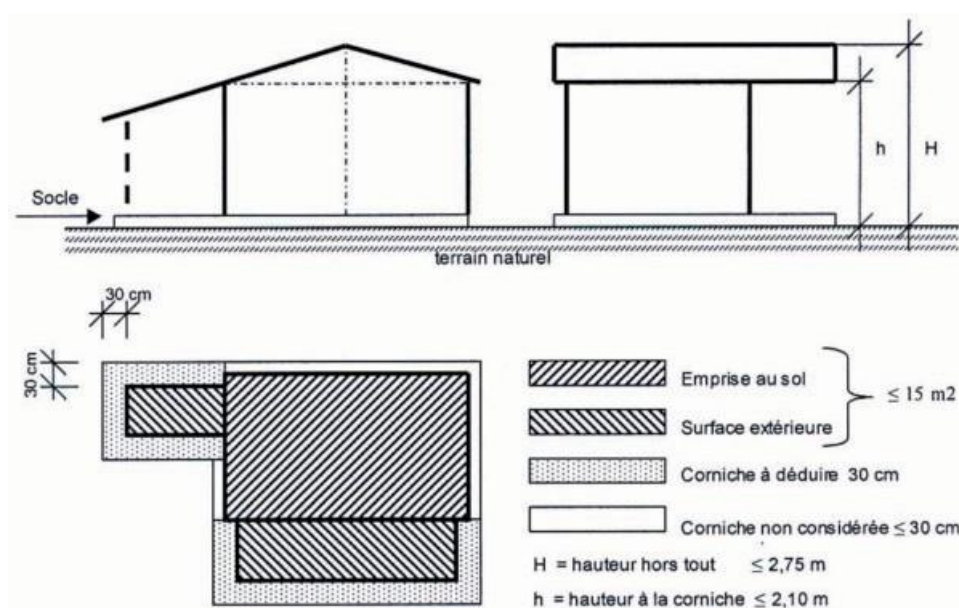
Un car-port peut être aménagé :

- dans le recul avant des maisons unifamiliales isolées ou jumelées avec un recul de 2,00 mètres sur la limite du domaine public / voirie, à condition 'être ouvert de tous les côtés, sauf le côté accolé à la construction principale, le cas échéant,
- dans un recul latéral sans recul sur la limite latérale de la parcelle à condition que la hauteur donnant sur la limite de propriété ne dépasse pas la hauteur de 2,00 mètres; le côté en limite de propriété pourra être fermé avec un grillage translucide et/ou une haie avec un recul du domaine public de 5 m au minimum,
- la limite arrière ne dépasse pas la façade arrière de la construction principale.

Les car-ports sont recouverts d'une toiture plate et végétalisée. L'aménagement de toiture-terrasse n'est pas autorisé.

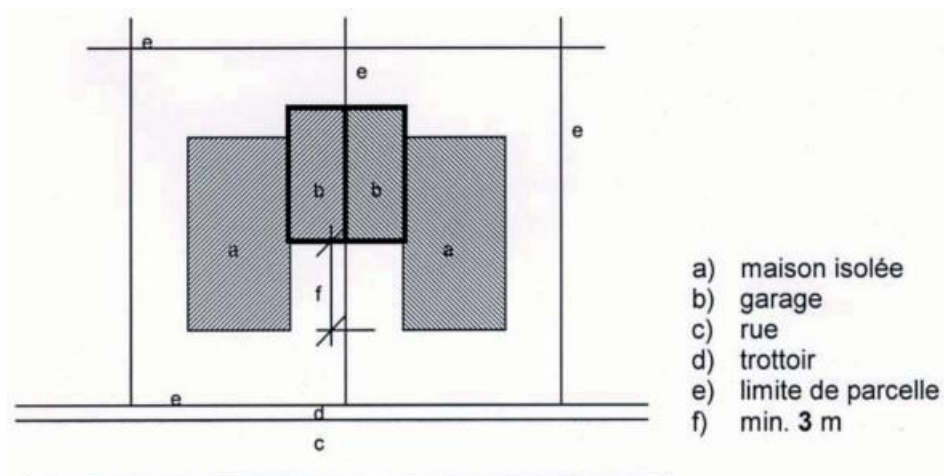
- Les dépendances servant de remises de jardin en rapport avec la fonction de l'habitat et l'entretien de la parcelle doivent respecter à l'intérieur du périmètre d'agglomération une surface totale maximum de 15 m², une hauteur à la corniche de maximum 2,10 m et une hauteur hors tout de maximum 2,75 m. La surface totale comprend l'emprise au sol augmentée de toute surface extérieure couverte par une toiture, déduction faite d'une largeur de corniche de 30 cm. Ces remises peuvent aussi servir de serres.

Les remises de jardin dont la surface constructible n'est pas explicitement inscrite dans les projets d'aménagement particuliers peuvent être admises, si au moins il n'existe pas d'opposition écrite de la part des propriétaires des parcelles adjacentes.



- b) Les dépendances servant de garages annexés aux maisons unifamiliales isolées peuvent être autorisées comme exception dans les marges réglementaires de recul latéral. Cette exception toutefois n'est applicable que si la construction du garage obstruant le passage latéral se fait sur un côté seulement de la parcelle. Elles ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle.

Le recul du garage par rapport à la façade principale de la maison ne doit pas être inférieure à 3 m.



- c) Dans le cas où ces dépendances empiètent sur un terrain distant de moins de 3 m de la propriété voisine (distance mesurée conformément aux art. 2.15. et 2.16.) l'aménagement en toiture-terrasse est interdit.
- d) L'espace libre entre les arrière-bâtiments et la construction principale doit être de 5 m au moins.
- e) La hauteur des dépendances est mesurée à partir du terrain naturel. En cas de terrain aménagé l'implantation de la dépendance se fera à l'endroit gênant le moins le voisinage c.-à-d. l'endroit où normalement la différence par rapport au niveau du terrain naturel est la moins prononcée.
- f) Si la surface bâtie des dépendances ne dépasse pas 40 m² ou s'il s'agit de dépendances souterraines, il n'en est pas tenu compte dans le calcul de la surface bâtie. La couverture des toitures inclinées est soit réalisée en ardoises naturelles ou artificielles ayant l'apparence des ardoises naturelles. Elles sont obligatoirement de teinte noire ou anthracite et non brillante. Les tuiles en terre cuite non vernis et de couleur traditionnelle ou brune foncée sont également autorisées. Sont également autorisées les couvertures constituées d'un matériel qui imite la forme et la texture des ardoises et des briques rouges. Des matériaux non brillants comme p.ex. le zinc ou inox sablé à joints debout sont admis. La toiture en chaume n'est pas autorisée.
Les gouttières et descentes verticales sont en zinc ou en inox sablé.
La toiture d'un garage a une forme libre. Les toitures végétales sont autorisées.
Les panneaux solaires peuvent être autorisés sur les toitures uniquement.
- g) Une dépendance est considérée comme souterraine si les 2/3 de son volume au moins se situent en dessous du terrain naturel, si une face au plus est entièrement visible une fois le terrain aménagé, ou si la toiture est recouverte d'une couche de terre végétale de 0,50 m d'épaisseur et aménagée en surface de jeux ou de verdure. L'aménagement de places de stationnement peut toutefois y être autorisé.
- h) La construction de dépendances souterraines n'est pas soumise aux dispositions de l'alinéa d) du présent article.
- i) Une dépendance servant de garage ou de place de stationnement et formant avec une construction principale un ensemble réglementaire sur base de l'art. 2.34. ne peut changer de destination ou par une nouvelle inscription cadastrale être désaffectée ou séparée de cette dernière construction à moins qu'une compensation équivalente ne soit autorisée et réalisée. La présente disposition reste applicable même si la dépendance et la construction principale n'occupent pas la même parcelle cadastrale.
- j) Les piscines privées incorporée au sol peuvent être autorisées sur la partie arrière et latérale de la parcelle à condition que la hauteur, mesurée à partir du terrain naturel, n'excède pas 1 m et que la distance de 4 m sur les limites du terrain soit respectée.

Pour toute construction définie au présent article l'écoulement des eaux doit se faire conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Art. 2.30. Bâtisses 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.

Art. 2.31. Constructions secondaires accolées

Les constructions secondaires accolées, comme par exemple les arcades, les pergolas, les toiles tendues, les cheminées extérieures, peuvent être autorisées si elles s'intègrent dans la conception générale du quartier et si elles ne sont pas susceptibles de causer des nuisances. Les cheminées, encastrées par un habillage ou non, doivent avoir la même couleur que la façade de l'immeuble auxquelles elles se rapportent.

Art. 2.32. Constructions groupées

Un ensemble des constructions groupées (jumelées ou en bande) doit être constitué d'entités séparées pour leur distribution intérieure. Il est toutefois admissible que certains locaux ou installations soient organisés en commun, notamment des stationnements au sous-sol, rampe d'accès au sous-sol et le chauffage.

Art. 2.33. Equipement d'utilité publique sur les propriétés privées

L'administration communale pourra 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 appareils d'éclairage public, des panneaux indicateurs et des signaux de la circulation, des plaques des noms de rue et d'un numéro de constructions, des inscriptions relatives aux conduites d'utilité publique et des repères topographiques, sans que ces actions puissent donner droit à indemnité.

Art. 2.34. Places de stationnement

- a) Les places privées de stationnement pour voitures sont aménagées sur le même bien-fonds que la construction à laquelle elles se rapportent; elles comprennent les emplacements avec accès indépendant sur une aire utilisable ou aménagée à cette fin et les emplacements sous forme de garage. Les places doivent être aménagées par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privé, en cas de construction nouvelle, de reconstruction ou de toute transformation, 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 respecter les normes de sécurité généralement admises et figurer comme tels dans le projet soumis pour autorisation.
- b) A moins que dans le cadre de la procédure applicable aux projets de lotissement le Conseil Communal n'en décide autrement, le nombre minimum des emplacements est fixé comme suit:
- deux emplacements par logement pour les maisons unifamiliales,
 - un emplacement par logement intégré et 2 emplacements par logement dépassant les 40 m²,
 -
 - un emplacement par tranche de 30 m² de surface d'étage pour les bureaux, crèches, services, administrations, commerces, cafés et restaurants,
 - un emplacement par tranche de 50 m² de surface d'étage ou un emplacement par tranche de 5 salariés pour les établissements industriels ou artisanaux,
 - un emplacement par 10 m² de surface de vente relatif aux grands ensembles commerciaux,
 - un emplacement par tranche de 10 sièges pour les salles de réunions, cinémas, théâtres, églises, un emplacement par tranche de 30 m² de surface d'étage pour les stations d'essence et les garages de réparation, avec un minimum de 4 places par installation,
 - un emplacement par tranche de 3 lits pour les constructions hospitalières et hôtelières.
- c) Les établissements commerciaux, artisanaux et industriels devront en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacement pour leurs véhicules utilitaires.
- d) Lorsque le propriétaire d'un immeuble d'habitation établit qu'il se trouve dans l'impossibilité de

- départager les emplacements avec accès indépendant sur aire utilisable ou aménagée et les emplacements sous forme de garages en conformité avec les alinéas b) et d) ci-dessus, une inversion partielle des emplacements peut être autorisée sans que pour autant il sera porté préjudice à la circulation sur la voie publique desservante y compris trottoir et autres usoirs publics. S'il s'avère impossible d'implanter ces emplacements de stationnement sur la parcelle à construire, l'aménagement pourra être autorisé dans un rayon de 100 mètres à l'intérieur des zones d'habitation sur des terrains appartenant au même propriétaire. Ces terrains seront affectés au bien-fonds auquel la construction se rapporte et ils perdront leur constructibilité dans la mesure où ils seront destinés à de pareils emplacements de stationnement.
- e) Lorsque le propriétaire établit qu'il se trouve dans l'impossibilité d'aménager sur sa propriété et en situation appropriée tout ou une partie des places imposées en vertu de l'alinéa a), le Conseil communal 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.
 - f) 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.
 - g) Le dossier de demande d'autorisation de bâtir indiquera clairement le calcul du nombre de voitures et leur emplacement exact.

Art. 2.35.**Dérogations**

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

TITRE III**REGLEMENT SUR LES BATISSES****Chapitre 1.****LA SOLIDITE, LA SECURITE ET LA SALUBRITE DES CONSTRUCTIONS****Art. 3.1.³****Matériaux de construction et stabilité**

- a) Les murs et piliers portants doivent être assis sur un terrain naturellement solide ou artificiellement consolidé, à une profondeur qui les mets à l'abri de la gelée (min. 1,20 m).
- 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:
 - o aux exigences relatives à la résistance des matériaux de construction,
 - o aux chiffres servant de base aux calculs de résistance,
 - o aux charges admissibles pour le terrain à bâtir.
- c) Tous les éléments portants en acier doivent être enrobés de façon à résister aux températures critiques.
- d) A la demande du Bourgmestre, des calculs de stabilité et de résistance des matériaux, établis par un homme de l'art, peuvent être exigés et doivent être approuvés.

Art. 3.2.**Murs, cloisons et clôtures**

- a) Les murs portants extérieurs doivent satisfaire aux normes et exigences prescrites en matière de stabilité, de résistance et doivent être à l'épreuve du feu. Les murs portants extérieurs en moellons doivent présenter une épaisseur de 50 cm au moins.
Les murs extérieurs exécutés en d'autres matériaux doivent assurer au moins une protection équivalente contre les intempéries et assurer la même isolation phonique et thermique.
- b) Dans le cas de maisons isolées ou jumelées, comportant au maximum deux étages, ainsi que pour les dépendances, la construction en pans de bois peut être autorisée. La construction ne comportant que du bois n'est autorisée que si les bâtisses sont distantes d'au moins 10 mètres d'autres constructions et de terrains boisés.
- c) Les murs intérieurs portants doivent être construits d'une façon irréprochable au point de vue statique, et être à l'épreuve du feu, sauf dans le cas de constructions en bois ou en pans de bois.
- d) Des logements différents occupant le même étage doivent être séparés entre eux par un mur d'au moins 30 cm d'épaisseur. Sont également autorisées des cloisons moins épaisses donnant la même isolation phonique.
- e) Les murs pare-feu sont destinés à empêcher la propagation d'un incendie. Ils doivent être construits à partir de leur base à l'épreuve du feu et ne présenter ni ouvertures, ni niches, sauf dans le cas des murs pare-feu prévus sous lettre h) ci-dessous, alinéas 2 et 3, dans lesquels sont autorisées 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 cm au moins, et que la face opposée de ce mur soit pourvue d'un enduit.

³ numérotation à adapter avant la remise en procédure

- g) Tout pignon construit à cheval sur la limite des terrains doit être conçu en mur pare-feu d'une épaisseur de 50 cm au moins.
- h) Tout local comportant un foyer devra être séparé par un mur pare-feu de tout autre local particulièrement exposé aux dangers d'incendie.
 - i) Les murs pare-feu doivent se raccorder hermétiquement à la couverture de la construction. Dans les cas prévus aux alinéas ci-dessus, une épaisseur de 25 cm est suffisante.
Tous les murs, haies, clôtures, implantés en limite de propriété, ainsi que leurs teintes et les matériaux utilisés pour leur construction doivent être préalablement autorisés par le Collège des Bourgmestre et Echevins. Celui-ci peut imposer, en bordure des voies publiques, l'implantation et les dimensions de ces aménagements.

L'implantation des murs et clôtures sur les limites de propriétés latérales et postérieures ne peut être envisagée que sur commun accord écrit entre voisins.
 - j) Les murs de soutènement des terrasses aménagées devant les constructions implantées sur des terrains en pente ne peuvent dépasser une hauteur de 2,00 m.

Art. 3.3. Dalles, planchers, plafonds

- a) Toutes les dalles, les planchers et 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 destinées au séjour prolongé de personnes, sauf celles situées dans des maisons unifamiliales doivent être munies de planchers portants en matières minérales.
- c) Toutes les pièces situées au rez-de-chaussée ainsi que toutes les cuisines, buanderies, salles de bains et les autres pièces particulièrement exposées aux effets nocifs de l'eau ou du feu doivent être munies de planchers en béton armé.
- d) Les plafonds en bois, munis ou non de faux plafonds sont autorisés:
 - dans les constructions sans foyers individuels
 - dans les constructions à niveau unique, de plus de cinq mètres de hauteur intérieure, par exemple les églises et salles de gymnastique,
 - au-dessus des pièces ne servant que temporairement au séjour de personnes.
 - dans les maisons unifamiliales.
- e) Au cas où le plafond d'une pièce d'habitation sert dans sa totalité ou partiellement de toiture, il doit être exécuté de manière à assurer une isolation thermique et une protection adéquate contre les intempéries.

Art. 3.4. Accès, fondations, 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. Il sera notamment interdit d'aménager des accès pour véhicules aux abords des angles des rues.
- b) Le Bourgmestre peut, sur avis de la Commission 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.

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.

- c) 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.

Art. 3.5. Escaliers et ascenseurs

- 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 des maisons à appartements ou d'autres immeubles importants doivent présenter une largeur minimale de 1,10 m.

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

Les escaliers menant aux sous-sols desservis par un ascenseur et aux combles dans les maisons d'habitation doivent présenter une largeur de 90 cm au moins. La largeur de l'escalier se mesure à la hauteur de la main courante à partir de l'axe de celle-ci.

- b) Dans les maisons à appartements de plus de 2 logements ne sont autorisés que les escaliers à volée droite, leur déclivité ne peut pas être plus forte que celle résultant de la formule 2 contremarches
+ 1 giron = 62 cm dans laquelle la contremarche ne peut dépasser 18 cm.

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

Les escaliers menant aux sous-sols desservis par un ascenseur et aux combles peuvent présenter une déclivité égale ou inférieure à 45°, à condition que ces niveaux secondaires ne comportent pas de pièces destinées au séjour prolongé de personnes.

Les escaliers doivent offrir partout une hauteur libre de passage de 2,05 m au moins, laquelle se mesure verticalement à une distance de 40 cm 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 mètres.

A chaque étage, il convient de prévoir un escalier par tranche de 400 m² de surface habitable.

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

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

Les cages d'escaliers doivent comporter des plafonds et cloisons résistant au feu et avoir une issue directe vers l'extérieur.

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, telles que salles de concert et de cinéma 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 intérieurs non prescrits ci-dessus, reliant entre elles des pièces situées à des niveaux différents, mais formant économiquement un tout, peuvent être autorisés sous des conditions moins sévères. Tout escalier, y compris les paliers correspondant doivent pouvoir être empruntés sans danger. Les escaliers comportant plus de cinq marches doivent être munis d'une rampe d'au moins 85 cm de hauteur. Cette hauteur est à mesurer verticalement à partir du nez de marche.

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

- d) Dans les maisons à appartements et autres immeubles comportant plus de quatre niveaux pleins, tous ces niveaux doivent être reliés entre eux par un ascenseur pour personnes.

Les ascenseurs prescrits pour personnes doivent offrir de la place pour trois personnes au moins. Les dimensions intérieures de la cabine doivent être au moins 1,10 m pour la largeur, et au moins 1,40 m pour la profondeur. Les portes d'ascenseurs à glissières automatiques sont obligatoires. L'ouverture libre d'accès à la cabine d'ascenseur doit être de 0,80 m au minimum pour sa largeur. Les ascenseurs doivent être abordables de plein pied sans marches ou perron. Les ascenseurs ne remplacent pas les escaliers réglementaires. Les ascenseurs doivent consister en matériaux incombustibles dans toutes leurs parties porteuses. Chaque ascenseur doit avoir sa trémie individuelle à l'épreuve du feu.

Chaque ascenseur doit être muni d'un dispositif de sécurité permettant l'évacuation des occupants en cas de panne. Aucune porte palière ne peut fermer à clé.

Art. 3.6. 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. Les dites maisons doivent être distantes d'au moins 10 m de toutes autres constructions et de 20 m d'autres constructions pourvues de toitures semblables.

- b) Toutes les toitures doivent être équipées des dispositifs de sécurité nécessaires pour les travaux de répartition et d'entretien.

Dans le 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 d'éléments de la couverture.

- c) Les toitures normalement accessibles doivent être pourvues de garde-corps conformément à l'art. 3.7. qui suit.
- d) Pour toutes les maisons d'habitation, ainsi que pour toutes les façades d'immeubles bordant directement la voie publique ou une autre propriété, des gouttières doivent être installées le long des surfaces de toitures présentant une déclivité vers ces voies ou terrains. L'évacuation au moyen de gouttières des eaux pluviales peut également être ordonnée pour d'autres constructions.
- e) Sauf dérogation accordée par le Collège des Bourgmestre et Echevins, les toitures en pente sont obligatoires sur l'ensemble du territoire communal. Le Collège des Bourgmestre et Echevins peut fixer les conditions d'aménagement, orientation des faîtes, pente des toitures et la couverture de celles-ci, notamment pour tenir compte du caractère architectural des constructions voisines.

- f) 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 que l'eau ne puisse pénétrer dans la maçonnerie ou dans les constructions.

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

Art. 3.7. Garde-corps

Toutes les ouvertures pratiquées dans les façades, terrasses, balcons, loggias et toutes les toitures normalement accessibles, doivent être munies d'un dispositif contre 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

Art. 3.8. Conduits de fumée et tuyaux d'évacuation des gaz

- 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. Les conduits de fumée métalliques doivent être posés à une distance d'au moins 25 cm de toute charpente ou boiserie recouverte d'un enduit, et d'au moins 50 cm de toute charpente ou boiserie non enduite. Au cas où ces conduits sont pourvus d'une gaine non combustible, une distance de 10 cm suffit.
- Les conduits de fumée, mesurés entre foyer et cheminée, ne peuvent dépasser la longueur de 4 m.
- Dans le cas de poêles disposés isolément ou scellés dans la maçonnerie, installés 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 combustion de dispositifs de fermeture. Les clapets de réglage ne peuvent en aucun cas obturer plus de la moitié de la section du conduit.
- 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.
- Le raccordement des conduits de fumée et des travaux 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.

Art. 3.9. Cheminées

- Les cheminées doivent avoir leur assise sur un terrain solide ou 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 des cheminées doivent se trouver à une distance d'au moins 20 cm de toutes les parties en bois de la construction. Les interstices entre gaines des cheminées et poutres en bois doivent être entièrement remplies de maçonnerie ou de béton.

- L'enrobage des gaines des cheminées doit présenter sur tout leur pourtour une épaisseur d'au moins 12 cm et ne peut servir d'éléments portants. À l'extérieur, ainsi qu'au-dessus du niveau de la toiture, l'enrobage des gaines doit présenter une épaisseur de 25 cm. Les

cheminées traversant les pièces dans lesquelles des matières facilement inflammables sont entreposées ou transformées (bois de chauffage, paille, foin, etc.) doivent présenter un enrobage d'une épaisseur de 25 cm à l'intérieur des dites pièces également.

- c) Les cheminées seront de préférence accolées aux murs intérieurs ou encastrées dans ceux-ci. À 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 cm de la limite mitoyenne des deux propriétés, à moins que les parties intéressées n'en conviennent autrement. L'épaisseur minimum prévue au-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 et que leurs orifices en soient aussi rapprochés que possible du faite du toit. 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 m. Les cheminées émergeant à d'autres endroits doivent dépasser d'au moins 0,75 m 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.

Leur inclinaison à l'intérieur du bâtiment ne peut être inférieure à 60° par rapport à l'horizontale.

- 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.

À 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 à 125 cm².

Il ne peut être raccordé plus de deux foyers distincts à une cheminée de 125 cm² de section. Pour tout conduit de fumée supplémentaire à introduire dans une cheminée, la section libre de celle-ci doit être augmentée de 75 cm². 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 (multicheminées).

- 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 un diamètre d'au moins 12 cm. 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 les placards servant de cuisine, doivent être équipés de conduits d'évacuation de produits de combustion.

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

Art. 3.10. Chaufferies

- a) La hauteur sous plafond de la chaufferie doit être de 2,20 m 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 aux 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 au 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 au cheminée doivent présenter une épaisseur de paroi de 3 mm, si leur diamètre reste inférieur à 200 mm et une épaisseur de paroi de 5 mm 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 des 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:
 - o l'ouverture d'adduction doit mesurer au moins 50 % de la section des chaudières et ne doit pouvoir être obturée totalement, l'air doit être puisé à l'extérieur, mais non à ces endroits situés directement en dessous des ouvertures de pièces destinées au séjour prolongé de personnes, 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 des 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 enrobés 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 la dite plate-forme doit mesurer en tous points 1,80 m au moins.
- h) Les portes des chaufferies doivent s'ouvrir vers l'extérieur.
- i) Les combustibles liquides doivent être entreposés aux endroits prévus par les lois et normes en vigueur.

Art. 3.11. 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 manière 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 de pourtour, il doit être prévu un espace libre d'au moins de 10 cm.
- g) Les fumoirs doivent être exécutés, dans toutes leurs parties composantes, à l'épreuve du feu et munis de portes propres à empêcher toute propagation du feu et être 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 125 cm².

Art. 3.12. Entreposage de combustibles 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.

Art. 3.13. Artisanat

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

Art. 3.14. Bâtiments industriels 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 fabriques ou établissements industriels exigeant un chauffage intense, servant à la transformation de matières facilement inflammables, provoquant une charge ou un ébranlement particulièrement important des bâtisses, nécessitant une forte évacuation de liquides ou de gaz impurs,
 - les granges et les greniers, entrepôts et autres locaux similaires destinés à recevoir des quantités importantes de matières combustibles,
 - les grands magasins et autres établissements commerciaux de dimensions exceptionnelles,
 - les théâtres, cinémas, salles de concert et autres bâtisses servant à des réunions publiques,
 - les garages, ateliers de charcuterie, laboratoires, 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 portent notamment sur 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.

Art. 3.15. Etablissements d'hébergement, d'alimentation collective et locaux publics

- a) Sans préjudice des dispositions générales, l'octroi de l'autorisation de bâtir peut, en vue d'assurer la sécurité et la santé des clients et usagers d'établissements d'hébergement et de locaux publics, être assujéti à des dispositions particulières, édictées selon le cas en présence.
- b) Les établissements d'hébergement et les locaux publics seront équipés de dispositifs de lutte contre l'incendie, conformément aux dispositions à édicter par le bourgmestre selon le cas d'espèce. A tous les étages, rez-de-chaussée et sous-sols compris, seront affichées, à un endroit bien visible, des indications renseignant de façon parfaitement claire sur les voies de secours, les sorties, ainsi que les dispositifs d'alarme et de lutte contre l'incendie.
- c) Les présentes mesures s'appliquent à l'aménagement et l'entretien des locaux, à l'équipement en matériel, à la préparation et à la manipulation des aliments dans les établissements d'alimentation collective tels que notamment les restaurants, hôtels, auberges, les cantines, débits de boissons alcooliques et/ou non alcooliques ainsi qu'à l'hygiène des personnes y occupées.

Les locaux doivent être de dimensions suffisantes afin que les activités professionnelles puissent s'y exercer dans des conditions d'hygiène convenables.

La hauteur sous plafond des locaux doit être au moins égale à 2,50 m (le carrelage des murs jusqu'à une hauteur de 2 m est recommandé). Si les éléments juxtaposés sont utilisés, ils doivent être jointoyés de manière à assurer l'étanchéité aux liquides. Les raccordements des murs avec le sol doivent être aménagés en gorge arrondie.

Le sol, les murs et le plafond doivent avoir un enduit dur, résistant aux chocs, imperméable, imputrescible, facile à laver, à nettoyer et à désinfecter.

Les installations doivent être conçues de telle sorte que soient évitées les pollutions à l'intérieur des locaux et annexes, notamment celles provoquées par le vent, les afflux d'eau, les insectes et les

rongeurs. Les locaux et annexes ne doivent pas communiquer directement avec des vestiaires, cabinets d'aisance ou des salles d'eau.

Un emplacement particulier doit être réservé pour le dépôt momentané des récipients munis de couvercles et contenant des déchets (les caisses en carton sont à proscrire).

La pente du sol est réglée de façon à diriger les eaux résiduelles ou de lavage vers un orifice d'évacuation, muni d'un grillage et d'un siphon avec raccordement de l'égout public chaque fois qu'il existe. Lorsque les locaux ne sont pas desservis par le réseau d'égout public; les eaux usées sont collectées et évacuées de telle sorte qu'en aucun cas elles ne constituent un risque d'insalubrité pour les denrées alimentaires, ni pour l'environnement. Les eaux usées pouvant contenir des matières grasses doivent être prétraitées dans un dégraisseur de capacité appropriée, avant leur raccordement à la canalisation.

La ventilation des lieux sera appropriée aux circonstances de façon telle qu'elle réduise au maximum la formation d'eau de condensation et de taches de moisissure indésirables sur les murs et plafonds, que la chaleur et les odeurs soient évacuées efficacement et que l'apport d'air pur en qualité suffisante soit assuré. Une aération assurera l'évacuation des odeurs. Dans le cas où cette évacuation risque d'incommoder les voisins, elle se fera par un système qui, débouchera dans une cheminée uniquement réservée à cet effet. Cette cheminée devra être suffisamment prolongée au dessus du niveau des toitures pour éviter que les voisins ne puissent être incommodés.

Les locaux doivent être approvisionnés en eau potable chaude et froide sous pression.

Les locaux ne doivent pas renfermer des tuyaux d'évacuation d'eaux usées ou pluviales ou aboutissant à des fosses d'aisance.

Des locaux ou des emplacements suffisamment séparés sont à prévoir pour l'épluchage des légumes et le lavage de la vaisselle.

Le personnel disposera des installations sanitaires suffisantes comprenant lavabos, vestiaires et de toilettes avec chasse d'eau.

Les portes d'entrée et de sortie sont de préférence à fermeture automatique.

Les toilettes doivent être bien éclairées et ventilées et ne doivent en aucune façon donner directement accès à un local où l'on manipule les aliments.

Les locaux et leurs annexes ne doivent en aucun cas servir à l'habitation ni être utilisés comme garages, vestiaires ou réfectoires, ni servir de pièce de débarras.

Des mesures doivent être prises pour empêcher les insectes, rongeurs ou autres animaux parasites de pénétrer dans ces locaux.

La salle à manger ne doit pas communiquer directement avec les toilettes.

En aucun cas le voisinage ne devra être importuné ni par le bruit, ni par les vibrations, ni par les odeurs, ni par l'invasion des rongeurs ou d'insectes, ni par quelque autre nuisance.

Toute transformation, tout changement d'exploitation ou toute construction nouvelle sont à signaler au Ministère de la Santé qui donnera son avis avant la mise en usage de l'établissement.

Art. 3.16. Entretien et suppression de constructions

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

- b) Les constructions et parties de construction, clôtures et murs de soutènement endommagés ou menaçant ruine doivent être remis en état ou supprimés.
- c) Le Bourgmestre peut interdire l'occupation de toutes constructions constituant un danger et ordonner l'expulsion des habitants ainsi que la remise en état ou la démolition des dites constructions. Au cas où le propriétaire ne répond pas dans le délai imparti - 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.

Art. 3.17. Constructions agricoles

- a) Les constructions agricoles existantes peuvent être maintenues. Elles peuvent être transformées ou agrandies si les besoins de l'exploitation l'exigent, et si pour autant que ces extensions ne soient pas de nature à nuire au bon aspect du lieu et que le requérant établisse que l'exploitation ne causera aucune gêne objectivement appréciable pour le voisinage au point de vue bruit, fumée, odeur et circulation induite.
- b) Les silos à fourrage ne pourront excéder la hauteur limite de 13,5 m. L'implantation de ces installations devra prévoir une distance d'au moins la moitié de leur hauteur des limites des terrains voisins.
- c) Il est interdit d'aménager des logements au-dessus d'étables ou d'écuries.
- d) La construction de nouvelles exploitations agricoles est interdite à l'intérieur des périmètres d'agglomération.

Les fermes avicoles, porcheries industrielles, les installations servant à l'élevage ou à l'hébergement de chiens et autres animaux domestiques, ainsi que toutes les autres installations nouvelles dégageant des nuisances importantes devront être implantées à l'extérieur du périmètre à au moins 500 m de la plus proche habitation.

Le règlement grand-ducal du 16 avril 1979 déterminant la liste et le classement des établissements dangereux, insalubres et incommodes est à respecter.

- e) Ces constructions doivent être aménagées conformément aux directives de l'Administration des services techniques de l'agriculture. Les constructions projetées ne seront autorisées qu'après avis favorable de cette administration et le cas échéant qu'après avoir pris l'avis du médecin-inspecteur de la circonscription.

Art. 3.18. Emplacement des fumiers

L'emplacement du fumier doit être construit en murs solides et étanches d'une hauteur de 40 cm minimum. Le fonds, également étanche, doit être raccordé à un réservoir à purin étanche.

Les fumiers ne peuvent être aménagés dans l'intérieur de bâtiments et en aucun cas incommoder le voisinage du point de vue salubrité.

L'installation d'un fumier ou d'une fosse à purin 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.

Art. 3.19. Pièces destinées au séjour prolongé de personnes

- a) Pour toutes les pièces servant au séjour prolongé de personnes il faut:
- que l'accès de la lumière, à un angle de 45 % soit assuré par toute la surface des fenêtres,
 - qu'en permanence la pénétration indispensable de la lumière et de l'air se fasse directement de l'extérieur et par des fenêtres disposées convenablement,
 - que l'ouverture brute des fenêtres soit égale 1/6 au moins de la surface des pièces situées à l'étage des combles.
- b) Pour les pièces à usage de bureau, d'atelier ou de commerce, il peut être dérogé à cette disposition à condition qu'une aération suffisante et efficace soit assurée.
- c) Les pièces d'habitation et les chambres à coucher doivent avoir une superficie d'au moins 8 m²,
- d) Les pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être aménagées au-dessus de locaux industriels, entrepôts, garages et autres locaux similaires que si les planchers de séparation sont exécutés en matériaux ininflammables et étanches et si elles sont accessibles par une cage d'escalier exécutée en matériaux de la même qualité.
- e) Les combles destinés au séjour prolongé de personnes doivent répondre aux dispositions supplémentaires ci-après:
- ils ne sont autorisés que directement au-dessus du dernier étage plein,
 - les parois et 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.

Art. 3.20. Pièces destinées au séjour temporaire de personnes

- a) L'accès de l'air et de la lumière doit être assuré compte tenu de l'affectation de ces pièces
- b) La hauteur minimale sous plafond de ces pièces sera de 2,20 m. Les WC, salles de bains, 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.

Art. 3.21. 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 m 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 7 m. Les conditions d'éclairage de ces locaux doivent être assurées par la disposition judicieuse de fenêtres suffisamment grandes.
- c) Les murs qui soutiennent le terrain seront rendus étanches et pourvus des drainages nécessaires sur leurs faces extérieures; ils seront doublés d'une cloison avec circulation d'air ou convenablement isolés par un mode de construction équivalent.

Art. 3.22. 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 ou vide sanitaire. A titre exceptionnel, des dérogations peuvent être accordées, à condition qu'une isolation adéquate soit assurée.
- c) Il est interdit d'accoler les pièces d'habitation directement au rocher ou à la terre.

Art. 3.23. Alimentation en eau

- a) A l'intérieur du périmètre d'agglomération, tous les logements en eau doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau.
- b) Une autorisation de bâtir ne sera accordée à l'intérieur comme à l'extérieur du périmètre d'agglomération que si le raccordement au réseau d'eau potable est réalisable sans artifice technique (pompes), et d'une pression d'eau suffisante soit garantie par gravité naturelle.
- c) L'alimentation en eau par puits est interdite à l'intérieur du périmètre.
- d) L'exécution des raccordements d'immeubles et des conduites intérieures est soumise aux dispositions spéciales valables en la matière.

Art. 3.24. Assainissement, égouts

- a) 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 bourbiers.

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.
- b) Une autorisation de bâtir ne peut être accordée que si le raccordement au réseau public d'égouts est réalisable par gravité naturelle.
- c) Les piscines doivent être raccordées aux égouts.
- d) Les raccordements particuliers aux collecteurs sont régis par le règlement communal sur les canalisations.
- e) Il est interdit d'installer des puits perdus.
- f) Les constructions existantes qui ne peuvent, pour des raisons techniques, être raccordées au réseau public d'égouts doivent être munies dans un an à compter à partir du jour de la mise en vigueur du présent règlement d'une fosse d'aisance aux dimensions suffisantes qui sera vidangée régulièrement, si cela n'est pas le cas actuellement.

Art. 3.25. 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 m sur 1,25 m dans l'œuvre. Dans le cas de logement comportant moins de 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 applicable aux logements de dimensions plus grandes que s'il s'y trouve un second cabinet.

- b) Pour les locaux à usage d'atelier, 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, salles de concert et de théâtre, il sera prévu une toilette pour dames par tranche ou fraction de tranche de 75 places assises et une toilette pour hommes par tranche ou fraction de tranche de 200 places assises. En outre, seront prévus des urinoirs, comportant une stalle de 50 cm de largeur ou bien une cuvette, par tranche ou fraction de 50 places. En toute hypothèse, 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, usage d'atelier, ou destinée à la conservation de denrées alimentaires.
- d) Les installations sanitaires existantes lors de la mise en vigueur de ce règlement doivent être mises en conformité avec les dispositions qui précèdent dans un délai d'un an à compter à partir du vote provisoire du présent règlement.

Chapitre 2.**ESTHETIQUE DES CONSTRUCTIONS ET PROTECTION DES SITES****Art. 3.26.****Esthétique**

Le Collège des Bourgmestre et Echevins peut prendre toute mesure pour éviter l'enlaidissement du territoire communal. Il interdit toute construction qui serait de nature à nuire au bon aspect d'un site, d'un quartier, d'une rue ou, d'un ensemble de bâtiments dignes de protection, le tout dans le cadre et dans les limites de l'art. 57 de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes et la loi du 27 juillet 1978 concernant la conservation de la nature et des ressources naturelles.

Art. 3.27.**Implantation**

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

Art. 3.28.**Couleurs et matériaux**

- a) Les couleurs et matériaux extérieurs doivent être en harmonie avec ceux des façades des immeubles voisins.
- b) Lors de constructions, de transformations ou de rénovations, tout élément nouveau dont la création contribue d'une façon notable à l'aspect extérieur d'un bâtiment doit être soumis à l'approbation du Bourgmestre. Il s'agit notamment des matériaux et couleurs extérieurs utilisés en façade, en toiture et pour des murs et clôtures.
- c) Sur tout le territoire communal les toitures en tôle sont interdites, même sur les dépendances.

Art. 3.29.**Façades**

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

Art. 3.30.**Supports publicitaires****a) Principe**

Les supports publicitaires ne sont autorisés que sur les terrains bâtis affectés principalement au commerce, à l'industrie, à l'artisanat ainsi qu'aux services et administrations.

b) Installations

Dans les zones d'habitation et les zones mixtes telles que définies par le plan d'aménagement général (dénommé ci-après le « PAG »), les installations de supports publicitaires sont autorisées, si elles :

- » se trouvent sur le terrain même de la construction ou sont adossées à la construction à laquelle elles se rapportent,
- » se trouvent à au moins 2,00 m en retrait par rapport à la bordure de la voie carrossable sauf si la distance entre la construction et la voie carrossable ne le permet pas,
- » ne dépassent pas la hauteur à la corniche ou à l'acrotère,
- » ne présentent aucune face supérieure à 3,00 m².

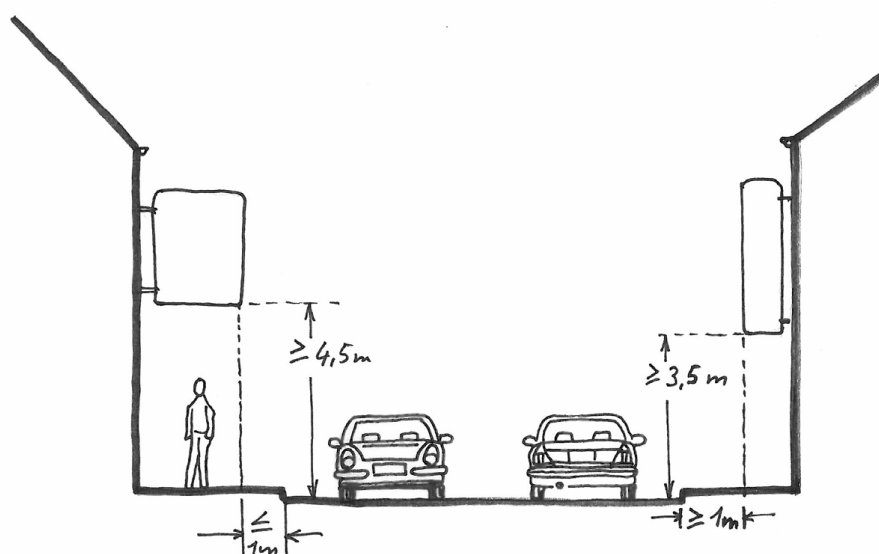
La publicité, lumineuse ou non, fixée à plat ou en saillie, ne peut être posée que sur la façade principale de l'immeuble occupé par l'entreprise concernée ou ayant un rapport direct avec l'objet publicitaire. Il ne peut y être fixé qu'une seule publicité pour le même objet.

Quant à la publicité posée en saillie, celle-ci doit être inférieure à 1,2 m par rapport au nu de la façade, ne pas dépasser le bord supérieur ni présenter aucune face excédant 1,0 m².

Les supports publicitaires qui ne respectent pas la distance prévue au 2^e tiret du premier paragraphe ci-dessus sont autorisés s'ils respectent les conditions suivantes :

- » elles doivent se trouver à une hauteur minimale de 3,50 m par rapport au sol s'ils empiètent entièrement ou partiellement sur le domaine public,
- » en cas d'empiètement sur le domaine public à moins de 1.00 m d'une voie carrossable, ils doivent se trouver à une hauteur minimale de 4,50 m par rapport au sol.

Figure 1 Installation des supports publicitaires



c) Configuration

Les supports publicitaires permanents et temporaires ne doivent pas nuire à l'habitabilité des lieux, notamment par la luminosité ou le bruit qu'ils génèrent.

Les supports publicitaires ainsi que leurs abords doivent :

- » être régulièrement entretenus,
- » être installés et fixés de façon à ne porter aucune atteinte à la sécurité des usagers du domaine public et de ses abords.

Les supports publicitaires ne doivent pas :

- » nuire à la visibilité de l'ensemble des usagers de la voirie,
- » nuire à la visibilité ou à l'efficacité de la signalisation routière réglementaire et des plaques de noms de rues,
- » masquer totalement ou partiellement une ouverture de façade,
- » être apposés ou projetés sur une ouverture de façade, à l'exception des vitrines de rez-de-chaussée destinées aux activités commerciales et de services, qui peuvent être recouvertes jusqu'à concurrence de 50% de leur surface,
- » briser une perspective visuelle depuis le domaine public sur un immeuble protégé ou sur un arbre remarquable.

Tout support publicitaire équipé d'un dispositif d'éclairage doit être installé de sorte à respecter une distance minimale de 6,00 m de toute ouverture du ou des logements, sauf si le dispositif d'éclairage est conçu et installé de manière à ne pas projeter des faisceaux lumineux directs sur les fenêtres d'une pièce destinée au séjour prolongé de personnes d'un logement. Dans ce cas, la distance minimale est de 1,00 m. Dans les zones d'habitation, telles que définies par le PAG, les enseignes lumineuses, y compris les écrans publicitaires, doivent être munies d'un interrupteur temporisé, réglé de manière à éteindre le dispositif lumineux au plus tard à 0h00 et jusqu'à 6h00 du matin. La luminance ne peut dépasser 2.500 cd/m² pendant la

journée et 500 cd/m² pendant la nuit, c'est-à-dire pendant la durée comprise entre le coucher et le lever du soleil. Dans les zones destinées à être urbanisées, dédiées prioritairement à l'habitation, la luminance ne peut dépasser 300 cd/m² pendant la nuit.

Les supports publicitaires ne peuvent être équipés d'un dispositif d'éclairage qui projettent des faisceaux lumineux directs vers le ciel ou qui risque d'éblouir les usagers du domaine public.

Les supports publicitaires temporaires doivent être enlevés dès la fin de l'activité à laquelle ils sont associés sauf s'ils présentent un intérêt culturel, historique ou esthétique.

d) Supports publicitaires sur chantier

Les supports publicitaires implantés sur un chantier ne peuvent être destinés qu'à l'affichage de l'information relative au projet qui y est projeté et aux entreprises missionnées pour sa conception et son exécution.

La publicité est autorisée avant le commencement du chantier et pendant celui-ci sous les conditions suivantes :

- » dès que l'autorisation du projet projeté est délivrée,
- » un seul support par entreprise peut être autorisé sur le chantier,
- » la limite supérieure du support isolé ne peut dépasser une hauteur de 5,00 m par rapport au niveau de l'axe de la voie desservante,
- » si le support est fixé à la clôture de sécurité délimitant le chantier celle-ci doit être distante d'au moins 3 m du domaine public.

e) Dérogations

Dans le cadre d'une autorisation de construire, le bourgmestre peut accorder une dérogation aux règles édictées ci-dessus lorsque celles-ci ne permettent pas de garantir une visibilité suffisante du dispositif de publicité.

Toute demande de dérogation doit être accompagnée des pièces désignées ci-après:

- 1) une motivation circonstanciée, ainsi que le relevé des enseignes d'entreprise et des publicités déjà fixées à l'immeuble ou posées sur le terrain, avec l'indication précise des dimensions, de l'emplacement, et, s'il y a lieu, de la date de l'autorisation;
- 2) un extrait du plan cadastral avec l'indication précise de l'emplacement de l'immeuble;
- 3) un croquis représentant l'immeuble avec l'indication de l'emplacement prévu pour la publicité;
- 4) un dessin à l'échelle de la publicité, avec des indications précises concernant le texte, la figuration et l'exécution (matériaux, couleurs, luminosité, etc.);
- 5) des photos récentes de la façade ou de l'emplacement envisagé.

Ainsi délibéré en séance, date qu'en tête.

Art. 3.31.

Clôtures des parcelles

Pour des raisons d'esthétique, d'hygiène ou de sécurité le Collège des Bourgmestre et Echevins peut ordonner le clôturage de parcelles construites ou non construites, situées en bordure des voies publiques et en définir la nature, le tout sans préjudice aux dispositions de l'art. 3.2. du présent règlement. Faute par les intéressés dûment avertis de procéder à l'exécution du clôturage dans un délai de 6 mois, l'Administration Communale y pourvoira aux frais des intéressés.

Art. 3.32.

Exploitations à ciel ouvert

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

Art. 3.33. Travaux de 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 Collège des Bourgmestre et Echevins 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 les ouvrages en talus ou de soutènement à ériger sur le terrain de l'exécutant des travaux de déblai ou de remblai.

Art. 3.34 Plantations et abattage d'arbres

- a) Le Collège des Bourgmestre et Echevins peut imposer la plantation d'arbres, de rideaux d'arbres, de haies ou d'autres aménagements jugés nécessaires du point de vue esthétique autour des bâtiments ou des installations existants ou à créer. Il peut fixer la nature des plants pouvant être utilisés.
- b) L'abattage de tout arbre situé à l'intérieur du périmètre d'agglomération, dont le fût, mesuré à un mètre au-dessus du sol, présente une circonférence de plus d'un mètre et demi est prohibé. Tout abattage de tels arbres rendu obligatoire pour des raisons de sécurité, nécessité confirmée par les services des eaux et forêts, est soumis à une autorisation du Bourgmestre.

Art. 3.35 Stationnement de roulottes, de véhicules et de voitures automobiles non immatriculés

L'utilisation de roulottes, caravanes et autres logements mobiles comme habitation temporaire ou permanente ou pour l'exploitation d'un commerce temporaire ou permanent est interdite sur le territoire communal. Exception est faite pour les terrains de camping spécialement aménagés pour ce genre d'installation, conformément au règlement en vigueur et pour l'utilisation de ces installations dans le cadre de foires et marchés.

Sauf autorisation spéciale, le stationnement de roulottes, caravanes, véhicules et voitures automobiles non immatriculées est interdit sur les fonds privés.

Chapitre 3.**LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES****Art. 3.36.****Voies nouvelles**

Les cahiers des charges de tous les projets d'aménagement particulier comprendront une disposition indiquant le délai dans lequel le droit de propriété des voies de circulation sera transmis à la Commune ainsi que les conditions de cette transmission de propriété.

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

- a) Les tracés de la voirie, les profils en long et en travers ainsi que le profil type doivent avoir été déterminés;
- b) Le remembrement éventuellement requis aux termes de l'art. 22 de la loi du 12 juin 1937, concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes, doit avoir été effectué;
- c) La voie nouvelle doit avoir été raccordée à une voie publique existante;
- d) L'infrastructure de la chaussée doit avoir été exécutée conformément au profil type approuvé par la ou les Autorités compétentes;
- e) Les collecteurs d'égouts doivent avoir été installés et raccordés au réseau communal de canalisation existant;
- f) La voie ou partie de voie doit être raccordée aux réseaux publics de distribution d'eau, d'électricité, de téléphone et de télévision;
- g) Les installations et raccordements visés sub e) et f) doivent avoir été réalisés de façon à éviter le creusement de tranchées dans la chaussée pour le raccordement des maisons à construire.
- h) Les trottoirs doivent être, achevés simultanément avec la construction de la voirie;
- i) Aucune autorisation prévue par l'art. 18 de la loi du 12 juin 1937 ne peut être accordée avant que les conditions sub a) et b) n'aient été remplies.

Art. 3.37.**Voies privées**

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

Art. 3.38.**Trottoirs**

- a) Avant l'occupation d'une nouvelle construction le maître de l'ouvrage est obligé à aménager ou à réaménager le trottoir sur toute la longueur de la voie publique longeant sa propriété.
- b) Les trottoirs seront confectionnés suivant les indications des services compétents de l'Administration communale.

Chapitre 4.**REGLEMENTATION DE CHANTIER****Art. 3.39.****Protection des installations publiques**

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

Art. 3.40.**Poussières et 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 démolition, d'entreposage temporaire de matériaux de construction, de transports de terre et autres, doivent être nettoyées aussi souvent que de besoin, à sec ou à l'eau, selon le cas.

Art. 3.41.**Clôtures de chantier et échafaudages**

Sans préjudice des dispositions de la loi du 28 août 1924, concernant la santé et la sécurité du personnel occupé dans les ateliers ou aux travaux de construction, d'aménagement, de réparation ou de terrassement, ni des arrêtés grand-ducaux pris à la même date en vertu de cette loi, ni des prescriptions en matière de lutte contre les accidents, édictées en vertu de l'art. 154 du Code des assurances sociales, les dispositions ci-après sont applicables:

- Clôtures de chantier

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

Les clôtures de chantier et autres éléments susceptibles de gêner la circulation doivent être signalisés et éclairés conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en la matière.

Aux coins de rues, les clôtures de chantier seront formées de treillis métalliques en nombre suffisant pour assurer une bonne visibilité, afin de garantir la sécurité de la circulation.

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

- Echafaudages

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

Tous les échafaudages doivent être exécutés de façon à empêcher la chute de matériaux quelconques sur la voie publique.

Les échafaudages volants, à échelles ou suspendus ne peuvent être utilisés que pour les travaux de réparation et de nettoyage, pour d'autres travaux mineurs exécutés sur les façades, les corniches et les toits, ainsi que pour les travaux de ravalement et de peinture.

Dans les rues étroites, le Bourgmestre peut exiger, afin que la circulation ne soit pas entravée, que les échafaudages ne puissent empiéter sur le domaine public qu'au-dessus d'un niveau de 3 m.

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

Art. 3.42. Mesures de sécurité dans les constructions et sur les chantiers

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

Art. 3.43. Abris et cabinets d'aisance pour ouvriers

- a) Dans tout chantier, les ouvriers doivent avoir l'occasion de séjourner, pendant les interruptions de travail dans des pièces ou abris chauffables et munis de planchers secs ainsi que de sièges.
- b) Dans tout chantier de construction ou de transformation les ouvriers doivent avoir à leur disposition à un endroit approprié, situé à une distance minimale de 3 m des propriétés voisines, un cabinet d'aisance fermé et ouvert. 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.

Dès le finissage des travaux, ces cabinets doivent être démontés et l'emplacement est à niveler.

Art. 3.44. 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.

Art. 3.45. 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.

Art. 3.46. 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 la première occupation des lieux, 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.

Art. 3.47. 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.

TITRE IV

PROCEDURES POUR L'OCTROI DES AUTORISATIONS

Art. 4.1.

Compétences

- a) La police des bâtisses relève du Bourgmestre, sans préjudice des pouvoirs réservés au Collège des Bourgmestre et Echevins par la loi du 12 juin 1937.
- b) La police des bâtisses examine les demandes en approbation des projets d'aménagement et d'autorisation de bâtir et contrôle l'observation des dispositions du présent règlement. Elle surveille tous travaux de construction sur le territoire de la commune et vérifie notamment leur conformité avec les autorisations accordées avec le projet d'aménagement et le présent règlement sur les bâtisses.

Art. 4.2

Demande d'autorisation et déclaration de travaux

- a) Tout propriétaire qui entreprend de créer ou de développer des lotissements de terrains ou des groupes d'immeubles est tenu d'établir un projet d'aménagement particulier, conforme aux dispositions de la loi du 12 juin 1937, concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes.
- b) Pour l'aménagement d'un camping le requérant doit avant toute autorisation communale, être en possession des autorisations requises par le règlement grand-ducal du 25 mars 1967 concernant le classement et les conditions d'installation des terrains de camping.
- c) Lorsqu'un terrain aménagé constructible, bâti ou non, est morcelé ou remorcelé, le propriétaire devra solliciter une autorisation de morcellement.
- d) Pour les projets de construction portant sur plus de 600 m² de surface d'étage ou plus de 2.000 m³ de volume bâti, une autorisation préalable, valant accord de principe, doit être sollicitée. Cette autorisation n'engage l'Administration Communale que pour autant que le projet définitivement présenté, soit conforme en tous points au projet d'aménagement et aux règlements en vigueur.
- e) Sans préjudice des dispositions légales en vigueur, une autorisation spéciale est requise:
 - 1. pour toute nouvelle construction
 - 2. pour toute démolition
 - 3. pour tous les agrandissements, exhaussements et transformations de constructions existantes, de même que pour toutes autres modifications apportées aux murs extérieurs, éléments porteurs et toitures, ou à l'affectation des locaux
 - 4. pour l'installation d'auvents, de marquises, d'enseignes lumineuses et de panneaux publicitaires en bordure des voies et places publiques
 - 5. pour l'établissement et la modification de clôtures de toute nature le long des voies publiques
 - 6. pour la construction de puits, citernes à eau, silos à fourrage, fosses à fumier et à purin
 - 7. pour les travaux de déblai et de remblai et la construction de murs de soutènement
 - 8. pour l'aménagement de rues, trottoirs et parkings
 - 9. pour l'installation de réservoirs destinés à l'entreposage de combustibles liquides et de produits chimiques
 - 10. pour la construction de piscines et de pièces d'eau

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

- f) 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
 - 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.

Art. 4.3. 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 préalable en double
 - pour une autorisation de bâtir en double
 - pour un plan d'aménagement particulier en 4 exemplaires
 - pour une autorisation de morcellement en double
- b) Pour garantir les buts poursuivis par le présent règlement, tous les plans de construction, d'aménagement et de morcellement doivent être établis et signés par un homme de l'art exerçant sa profession avec l'autorisation du gouvernement.

Le Collège des Bourgmestre et Echevins 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 les plans sont présentés par un architecte, fonctionnaire ou employé remplissant les conditions légales pour exercer la profession d'architecte indépendant pour compte et pour les besoins personnels de son employeur,
- lorsque le, coût de la construction conformément au devis estimatif, établi par un homme de l'art, ne dépasse la somme de 100.000.- Flux indice 100,

En cas de divergence sur l'évaluation du coût de la construction projetée, une estimation d'un expert peut être demandée.

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

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

Art. 4.4. Pièces à joindre au projet d'aménagement particulier

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

1. un extrait officiel du cadastre de date récente indiquant clairement la ou les parcelles comprises dans le projet, la contenance de ces parcelles, les noms des propriétaires actuels (échelle 1:2.500),
2. un plan de situation côté à l'échelle 1:500 dressé et signé par un homme de l'art (en triple exemplaire)

Ce plan indiquera:

- a) la situation du lotissement prévu par rapport aux terrains immédiatement adjacents
- b) la délimitation exacte des nouveaux lots ainsi que les surfaces à céder au domaine public
- c) les constructions existantes ou à démolir
- d) l'implantation, le caractère et la fonction des constructions envisagés
- e) l'alignement et les marges d'écartement des constructions prévues
- f) les voies de communication existantes ainsi que des modifications éventuelles à y apporter.

Le requérant joindra également des plans fixant le tracé, le gabarit et les équipements de la nouvelle voirie à créer le cas échéant.

Ces plans comporteront également l'indication précise du raccordement de cet équipement à l'infrastructure existante.

Avant de soumettre leur dossier aux autorités, les intéressés devront s'informer auprès de l'Administration des Ponts & Chaussées quant à la possibilité d'obtenir une permission de voirie pour le cas où le projet toucherait à la voirie de l'Etat.

L'avis du distributeur d'énergie électrique est également à solliciter.

Art. 4.5. Pièces à l'appui d'une demande d'autorisation de morcellement

A toutes demandes d'autorisation de morcellement, il convient de joindre:

- une copie du plan cadastral, à l'échelle 1:2.500, établie sur la base de données officielles et permettant de localiser exactement le ou les terrains. (à marquer en couleurs),
- un plan de situation précis, à l'échelle 1:500, établi par un géomètre autorisé, sur la base d'un levé topographique et renseignant sur:
 - l'orientation
 - les limites de propriétés avant et après un remembrement éventuel
 - l'alignement des voies publiques et celui des constructions
 - les écarts par rapport aux limites et aux constructions voisines ainsi que des constructions entre elles

Art. 4.6 Pièces à l'appui d'une demande d'autorisation préalable

- a) La demande doit indiquer:
 - la désignation de l'immeuble telle qu'elle figure au cadastre, ainsi que le cas échéant, le nom de la rue et le numéro de l'immeuble,
 - la désignation du projet d'aménagement particulier ou de l'autorisation de morcellement auquel la demande se rapporte.
- b) Doivent en outre être joints à cette demande:

- un plan de situation à l'échelle 1:2.500,
 - un plan de situation à l'échelle 1:500 au moins, établi sur la base de données officielles et permettant de se faire une idée exacte des limites de propriété et du nom du propriétaire et de celui des propriétaires des fonds voisins, indiquant et localisant les cotes de référence des bâtiments proposés, les courbes de niveau, les distances entre bâtiments, les marges de reculement par rapport aux limites de propriété, les alignements de façade ou les distances à observer, l'implantation, exacte des surfaces bâties, les limites des plans d'aménagement particulier, pour autant qu'il en existe au voisinage, les tracés des canalisations avec indication des pentes et des diamètres jusqu'au raccordement au collecteur public ou privé,
 - les plans de construction des bâtiments à l'échelle 1:100,
 - un plan avec indication des aménagements extérieurs tels que les voies d'accès, les places de stationnement, les terrains de jeux avec indication du nombre de mètres carrés prévus, les murs et clôtures (avec indication de leur hauteur hors terre), les haies, etc.,
 - en ordre non contigu, les façades avec indication des silhouettes des bâtiments avoisinants jusqu'à une distance de 15 m dès la limite de propriété,
 - en ordre contigu, les façades avec indication d'un relevé précis des façades des bâtiments attenants jusqu'à une distance de 30 m de part et d'autre. Ces relevés peuvent être remplacés par des photomontages,
 - pour les enseignes lumineuses et les panneaux publicitaires des projets en couleurs, au moins à l'échelle 1:50,
 - une description exacte du mode de construction envisagé pour les murs, façades et toitures avec indication de la teinte des éléments extérieurement apparents et de la destination des bâtiments et des locaux,
- c) L'exactitude des indications fournies sous paragraphe a et b ci-dessus sera attestée par un géomètre de l'Etat.

Des pièces supplémentaires pourront être exigées par l'Administration Communale (notamment maquette d'ensemble ou de détail, profil du terrain naturel dans l'axe du bâtiment et/ou profil en long des voies d'accès carrossables avec raccordement à la voie publique).

Pour les travaux de moindre importance, énumérées à l'art. 4.2. e) -2 -3 -4 -5 -7, l'Administration Communale pourra dispenser de la production de certaines des pièces énumérées.

Art. 4.7. Pièces à l'appui d'une demande d'autorisation de bâtir

- a) Au cas où une autorisation préalable est intervenue, il suffira que la demande se réfère à celle-ci. Dans ce cas, les seules pièces à joindre sont les plans de construction.
- b) Au cas où l'autorisation préalable susmentionnée n'est pas intervenue, la demande devra contenir les indications énumérées à l'art. 4.6., a, b et c. Seront joints en outre à la demande les plans de construction.
- c) Les plans de construction seront établis à l'échelle de 1:50. A titre exceptionnel des échelles plus réduites peuvent être autorisées pour des constructions de dimensions importantes.
- d) Les plans de construction doivent contenir:
 1. les plans de tous les niveaux, y compris ceux de la cave et des combles, avec indication de la forme

du toit, ces plans fourniront les données sur les installations de ventilation, les foyers et les cheminées,

2. les coupes longitudinales et transversales indispensables à l'étude du projet de construction, avec indication de la topographie existante du terrain; et 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.
- e) Dans ces plans figureront les indications suivantes:
destination des différents locaux, leurs dimensions, les dimensions des surfaces de cours, les hauteurs des façades extérieures et des différents niveaux, le niveau du fond de la cave par rapport au niveau de référencé et au réseau d'égouts, l'épaisseur des murs extérieurs, ainsi que la hauteur et l'épaisseur des murs de clôture.
- f) La demande d'autorisation de bâtir doit, le cas échéant, contenir les 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.

Art. 4.8. Autorisations et taxes d'instruction

- a) Quiconque sollicite une autorisation prévue dans le présent règlement sur les bâtisses, est tenu de verser auprès de l'Administration Communale une taxe afférente à l'instruction de son dossier.
Le montant de la dite taxe est fixé par règlement-taxes
- b) Les autorisations seront remises contre quittance.
- c) Avant la remise de l'autorisation de bâtir, il est interdit de commencer les travaux de construction ou de terrassement.
- d) Les autorisations de bâtir sont valables pour une durée d'un an qui pourra être prorogée jusqu'à deux ans au maximum.

Si après ces délais la construction n'est pas sous toit, l'autorisation est à considérer comme nulle et non avenue.

- e) Les autorisations relatives aux projets d'aménagement particulier sont valables pour une durée de dix-huit mois, qui pourra être prorogée jusqu'à trois ans au maximum.

Si après ces délais l'aménagement des routes et autres travaux d'aménagement conformément à l'art. 20 de la loi du 12 juin 1937 ne sont pas achevés, l'autorisation est à considérer comme nulle et non avenue.

Art. 4.9. Fixation des alignements et niveaux

Avant le début des travaux de construction, les alignements de voie publique et de construction, déterminés par le plan général d'aménagement ou les plans d'aménagement particulier ou les distances à observer en vertu du présent règlement, ainsi que 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, dont les pierres directrices sont à mettre en œuvre en présence d'un agent de l'Administration Communale. Les clôtures ne peuvent être exécutées qu'après l'achèvement des voies et places attenantes et après fixation de leur alignement par le service technique de la commune.

- ## Art. 4.11. Réception du gros œuvre

TITRE V

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Art. 5.1. Autorisation de bâtir valable

Toutes les autorisations de bâtir encore valables, octroyées avant l'entrée en vigueur du présent règlement sur les bâtisses, conservent leur validité pour la durée d'une année à partir de l'entrée en vigueur du présent règlement, sous réserve que la construction soit sous toit avant la fin de ce délai.

Toutefois le projet devra satisfaire aux exigences prévues dans les articles 3.23 et 3.24 du présent règlement, faute de quoi l'autorisation de bâtir serait annulée de fait au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement.

Art. 5.2. Demandes d'autorisation de morcellement ou de bâtir

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

Art. 5.3. Lotissements

Tous les plans de lotissement approuvés avant l'entrée en vigueur du présent règlement conformément à l'art. 12 de la loi du 12 juin 1937 et non encore mis à exécution, c'est-à-dire que les infrastructures primaires (route, conduite d'eau, canalisations) ne soient pas exécutées, dans les 12 mois à compter de la date de l'entrée en vigueur du présent règlement sont soumis aux dispositions nouvelles.

Art. 5.4. Parcelles devenues inconstructibles à l'intérieur du périmètre

Dans le cas où dans les zones partiellement construites une parcelle devient inconstructible par les prescriptions du présent règlement, des exceptions peuvent être accordées par le Collège des Bourgmestre et Echevins.

Art. 5.5 Entrée en vigueur

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

Art. 5.6. Constructions existantes

- a) Les dispositions figurant dans le présent règlement sur les bâtisses s'appliquent également 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 subordonnée à l'adaptation d'autres parties de la construction aux dispositions du présent règlement.
- c) Pour autant que les constructions existantes ne répondent plus aux dites dispositions, le Bourgmestre pourra en cas de besoin exiger les transformations nécessaires, conformément au présent règlement.
- d) Les constructions existantes situées à l'extérieur des périmètres d'agglomération, même si elles ne remplissent pas toujours 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 la destination, et qu'ils n'augmentent pas de plus de 25 % le volume construit, existant au moment de l'approbation du présent règlement.

TITRE VI

INFRACTIONS ET PEINES

Art. 6.1. Travaux non autorisés

Le Bourgmestre peut interdire toute continuation de travaux non autorisé sur la base du présent règlement et ordonne la fermeture du chantier.

Art. 6.2. 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.

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 trois mois et d'une amende de 2.501 à 500.000.- francs ou d'une de ces peines seulement (art. 58 de la loi du 19 novembre 1975).

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

Art. 6.3. Suppression des travaux exécutés

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

Art. 6.4. Frais

Les frais avancés par l'Administration Communale pour l'exécution 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.