

**ADMINISTRATION COMMUNALE**  
**DE**  
**COLMAR BERG.**

**REGLEMENT DE BATISSE.**  
**PARTIE ECRITE**



**Texte coordonné**  
**Octobre 2012**

**ZEYEN BAUMANN**

Bureau d'Études en  
Aménagement du Territoire  
et Urbanisme

**CHANTAL ZEYEN**  
**PIERRE BAUMANN**  
Aménageurs-Urbanistes  
Ingénieurs-conseils TUB

7-9, rue de Steinsel L-7254 Bereldange  
Tel 33 02 04 Fax 33 28 86  
E-mail: secretariat@zeyenbaumann.lu



## TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1: LES ZONES .....	7
Article 1.1.	8
Article 1.2. - Plans et règlements	8
Article 1.3.	8
CHAPITRE 2: CARACTERISTIQUES DES ZONES .....	11
A. Zones situées à l'intérieur du périmètre de bâtisse	13
Article 2.1. - Les zones d'habitation	13
Article 2.2. - Zones publiques	22
Article 2.3. - Zones de fabrication et de commerces	23
Article 2.4. - Les zones de protection	25
Article 2.5. - Les zones de circulation	26
B. Zone à l'extérieur du périmètre de bâtisse	28
Article 2.6. - Les zones libres	28
Article 2.7. - Prescriptions dimensionnelles (Récapitulatif)	30
CHAPITRE 3: REGLES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES .....	33
Article 3.0. - Marge de reculement	34
Article 3.1. - Façade oblique	34
Article 3.2. - Distance entre constructions sises sur la même propriété	35
Article 3.3. - Surface bâtie	35
Article 3.4. - Profondeur des bâtiments	36
Article 3.5. - Hauteur des constructions	36
Article 3.6. - Niveau	37
Article 3.7. - Rez-de-chaussée	38
Article 3.8. - Alignements, distances à observer	38
Article 3.9. - Les saillies sur les alignements des façades	38
Article 3.10. - Les saillies mobiles	39
Article 3.11. - Dépendances	40
Article 3.12. - Les espaces des parcelles	40
Article 3.13. - Les clôtures	41
CHAPITRE 4: REGLES SPECIFIQUES A CERTAINES INSTALLATIONS .....	43
Article 4.1. - Artisanat	44
Article 4.2. - Constructions agricoles	44
Article 4.3. - Emplacement des fumiers	44
Article 4.4. - Nettoyement des terrains à bâtir	44
CHAPITRE 5: EQUIPEMENT DES TERRAINS A BÂTIR .....	45
Article 5.1. - Accès, fondation, seuils d'entrée	46
Article 5.2. - Places de stationnement	46
Article 5.3. - Antennes TV	47
Article 5.4. - Equipement d'utilité publique sur les propriétés privées	47
Article 5.5. - La dimension minimale d'une unité de logement	47

Article 5.6. - L'installation dans les immeubles à logements	48
<b>CHAPITRE 6: REGLES D'URBANISATION, ESTHETIQUE DES CONSTRUCTIONS ET PROTECTION DES SITES</b> .....	<b>49</b>
Article 6.1. - Esthétique	50
Article 6.2. - Travaux de déblai et de remblai	50
Article 6.3. - Implantation des constructions	50
<b>CHAPITRE 7: LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES</b> .....	<b>51</b>
Article 7.1. - Voies publiques existantes	52
Article 7.2. - Voies nouvelles	52
Article 7.3. - Voies non achevées	52
<b>CHAPITRE 8: LA SOLIDITE, LA SECURITE ET LA SALUBRITE DES CONSTRUCTIONS</b>	<b>53</b>
Article 8.1. - Matériaux de construction et stabilité	54
Article 8.2. - Murs et cloisons	54
Article 8.3. - Escaliers, ascenseurs et couloirs	55
Article 8.4. - Dalles, planchers, plafonds	56
Article 8.5. - Toitures	56
Article 8.6. - Foyers	57
Article 8.7. - Chaufferies	58
Article 8.8. - Conduits de fumée et tuyaux d'évacuation des gaz	59
Article 8.9. - Cheminées	59
Article 8.10. - Remblai des terrains à bâtir	60
Article 8.11. - Protection contre l'humidité	60
Article 8.12. - Pièces destinées au séjour prolongé de personnes	61
Article 8.13. - Pièces destinées au séjour temporaire de personnes	61
Article 8.14. - Assainissement, égouts	62
Article 8.15. - Cabinets d'aisance	62
Article 8.16. - Entreposage de combustibles liquides et de produits chimiques	62
Article 8.17. - Lignes à haute tension fixées à proximité de bâtiments	63
Article 8.18. - Alimentation en eau	63
Article 8.19. - Constructions existantes	63
Article 8.20. - Entretien et suppression de constructions	63
Article 8.21. - Bâtiments artisanaux et à caractère spécial	63
<b>CHAPITRE 9: REGLEMENTATION DE CHANTIER</b> .....	<b>65</b>
Article 9.1. - Protection des installations publiques	66
Article 9.2. - Poussières et déchets	66
Article 9.3. - Clôtures de chantiers et échafaudages	66
Article 9.4. - Mesures de sécurité dans les constructions et sur les chantiers	67
Article 9.5. - Abris et cabinets d'aisance pour ouvriers	67
Article 9.6. - Protection des terrains voisins	68
Article 9.7. - Dépôts de matériaux	68
<b>CHAPITRE 10: LA PROCEDURE POUR L'OCTROI DES AUTORISATIONS DE BÂTIR</b> .....	<b>69</b>
Article 10.1. - Compétences	70
Article 10.2. - Demande d'autorisation et déclaration de travaux	70
Article 10.3. - Pièce à l'appui d'une demande	70
Article 10.4. - Pièces à joindre au projet d'aménagement particulier	71

Article 10.5. - Pièces à l'appui d'une demande d'autorisation de bâtir	72
Article 10.6. - Autorisation et taxes d'instruction	72
Article 10.7. - Fixation des alignements et niveaux	73
Article 10.8. - Surveillance des travaux	73
CHAPITRE 11 DISPOSITONS TRANSITOIRES .....	75
Article 11.1. - Autorisation de bâtir valable	76
Article 11.2. - Plan d'aménagement particulier	76
Article 11.3. - Constructions existantes situées à l'extérieur du périmètre d'agglomération	76
Article 11.4. - Entrée en vigueur	76
CHAPITRE 12: INFRACTIONS ET PEINES .....	77
Article 12.1. - Travaux non autorisés	78
Article 12.2. - Infractions, procès-verbaux	78
Article 12.3. - Sanctions	78
Article 12.4. - Suppression des travaux exécutés	78
Article 12.5. - Frais	78

## **Le collège des bourgmestre et échevins**

- Vu la loi du 21 novembre 1980 portant organisation de la direction de la santé;
- Vu la loi communale modifiée du 13 décembre 1988
- Vu la loi du 21 mai 1999 concernant l'aménagement général du territoire – projet en cours de procédure;
- Vu la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles;
- Vu la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain; ainsi que les règlements grand-ducaux du 28 juillet 2011 exécutant la loi précitée ;
- Vu le règlement grand-ducal du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation ;
- Vu la loi du 7 avril 2008 concernant l'accessibilité des lieux ouverts au public ;
- Vu la loi du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;
- Vu la loi du 22 octobre 2008 promouvant l'habitat et créant un pacte logement avec les communes;
- Vu la loi du 19 décembre 2008 relative à l'eau ;
- Vu l'avis du médecin-inspecteur du ;
- Vu l'avis du 17 février 2012 de la commission d'Aménagement, référence 99C-003-2012 ;

soumet au conseil communal en sa séance du 19 juillet 2012 et approuvé par le Ministère de l'Intérieur et à la Grande Région en date du 30 octobre 2012

le règlement qui suit :

# **CHAPITRE 1: LES ZONES**

### **Article 1.1.**

Le présent projet d'aménagement fixe les règles destinées à assurer un développement rationnel du territoire de la commune de Colmar-Berg ainsi que les règles relatives à la solidité, la sécurité, la salubrité et l'esthétique des constructions à ériger, modifier ou rénover sur le territoire de la commune.

### **Article 1.2. - Plans et règlements**

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

- a) le projet général d'aménagement, composé d'une partie graphique et d'une partie écrite.

La partie graphique est constituée de deux documents, à savoir:

- un plan à l'échelle 1:2500 concernant la section de Berg déterminant pour chaque terrain situé à l'intérieur du périmètre d'agglomération la nature et les conditions de son utilisation.
- un plan à l'échelle 1:2500 concernant la section de Colmar déterminant pour chaque terrain situé à l'intérieur du périmètre d'agglomération, la nature et les conditions de son utilisation.

La partie écrite du plan d'aménagement général comprend les prescriptions spécifiques aux différentes zones définies dans la partie graphique.

- b) Le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites, qui comprend les prescriptions relatives à la solidité, la sécurité, la salubrité et l'esthétique des constructions.

### **Article 1.3.**

Le territoire de la commune est divisé en différentes zones limitées et représentées sur les documents graphiques faisant partie du projet d'aménagement général.



## A. Zones à l'intérieur du périmètre de bâtisse (plans à l'échelle 1/2.500)

### 1. Zones d'habitation

- 1.1. secteur du centre
- 1.2. secteur de moyenne densité
- 1.3. secteur de faible densité
- 1.4. secteur de faible densité soumis à un plan d'aménagement particulier
- 1.5. secteur à caractère rural

### 2. Zones publiques

- 2.1. secteur d'aménagement public
- 2.2. secteur de bâtiment public
- 2.3. secteur de sports et loisirs

### 3. Zones de fabrication et de commerce

- 3.1. zone d'activité
- 3.2. zone industrielle
- 3.3. zone industrielle soumis à un plan d'aménagement particulier
- 3.4. zones spéciales
- 3.5. circuit d'essai

### 4. Zones de protection

- 4.1. domaine du château Grand-Ducal
- 4.2. zone verte de protection
- 4.3. zone forestière

### 5. Zones de circulation

- 5.1. emprise autoroute
- 5.2. chemin de fer
- 5.3. parking.

## B. Zones à l'extérieur du périmètre de bâtisse

### 1. Zones libres

- 1.1. zone agricole
- 1.2. Zone forestière
- 1.3. Zone de circulation
- 1.4. Zone de protection des sources, puits, fontaines



## **CHAPITRE 2: CARACTERISTIQUES DES** **ZONES**



## A. Zones situées à l'intérieur du périmètre de bâtisse

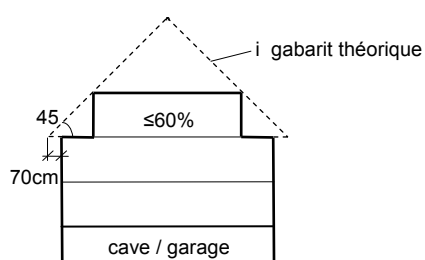
### Article 2.1. - Les zones d'habitation

- a) Les zones d'habitation sont les zones destinées aux habitations ainsi qu'aux activités de commerce, de service et d'artisanat en rapport avec l'habitation. Elles peuvent également comprendre des établissements socioculturels et des équipements de service public.

Le concept urbanistique devra renseigner sur l'intégration du bâtiment dans le contexte urbain existant (p.ex. la volumétrie, l'alignement, les reculs, etc), l'organisation et la configuration de son accès, la localisation et la configuration des équipements complémentaires de l'habitat que sont des places de jeux, des aires d'agrément, des garages, des emplacements de stationnement, des locaux pour poubelles, vélos, d'autres pièces secondaires comme une buanderie, des caves, etc.

Le pap ou/et la demande d'autorisation de bâtir doivent contenir :

- un plan de façades, avec au moins les deux façades voisines existantes et, le cas échéant, un plan de l'ensemble auquel la construction en question appartient,
  - un plan d'implantation dans le site, comprenant le terrain naturel, au moins une coupe longitudinale et transversale comprenant toutes les indications des cotes avant et après le modelage éventuel du terrain.
- b) Dans ces zones, sont interdits 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) La couleur de la façade aura une teinte non criarde.
- d) La toiture principale aura au moins 2 versants ayant une pente de 30 à 45 degrés et devra s'adapter aux toitures avoisinantes. Les toitures sur les constructions isolées peuvent être plates, à une pente ou avoir une autre forme. L'étage en retrait devra s'insérer dans le gabarit maximale ou théorique, conformément à l'article 3.5, défini dans le dessin ci-après :



La toiture d'une annexe accolée à une construction principale, ainsi que les parties de toitures de dimensions réduites, peuvent être plates ou à pente unique, à condition que la hauteur de la toiture de l'annexe soit toujours inférieure d'au moins 0,50 m à la hauteur respective (faîte et corniche – corniche pour les annexes à toiture plate) de la construction principale.

L'annexe, destinée à agrandir la surface utilisable en complément de la construction principale, devra observer les prescriptions concernant l'implantation (reculs, alignement, profondeur) et le gabarit.

La surface utilisable, c'est-à-dire l'emprise au sol, n'excédera pas la moitié de la surface utilisable de la construction principale. La surface de la façade de l'annexe sera égale ou inférieure à deux tiers de la façade de la construction principale à laquelle elle est accolée (même vue).

La couleur de la toiture principale sera foncée.

La saillie de la corniche principale, par rapport aux façades, aura entre 0,10 et 0,50 mètre, et aura au maximum 0,25 m par rapport au pignon (mesurée sans gouttière).

e) Les dispositions de l'article 2.7. déterminent les prescriptions dimensionnelles générales des différents secteurs d'habitation, voir également l'article 2.1.2.2.

f) Toute construction, reconstruction ou transformation d'un bâtiment à insérer directement entre des constructions existantes doit présenter la même hauteur à la corniche et le même alignement que ces constructions.

Les constructions jumelées ou en bande devront former une unité harmonieuse. La hauteur de la corniche et la pente de la toiture devront être respectées et former ainsi un ensemble harmonieux. Une construction ultérieure devra s'adapter à celle(s) existante(s). La profondeur totale de la nouvelle construction pourra dépasser celle de la construction existante attenante de 3,00 m pour les constructions jumelées et de 1,50 m pour les maisons en bande. Toutes les dalles ainsi que les murs contigus entre les maisons et les appartements devront être séparés par un joint de dilatation d'au moins 2 cm d'épaisseur.

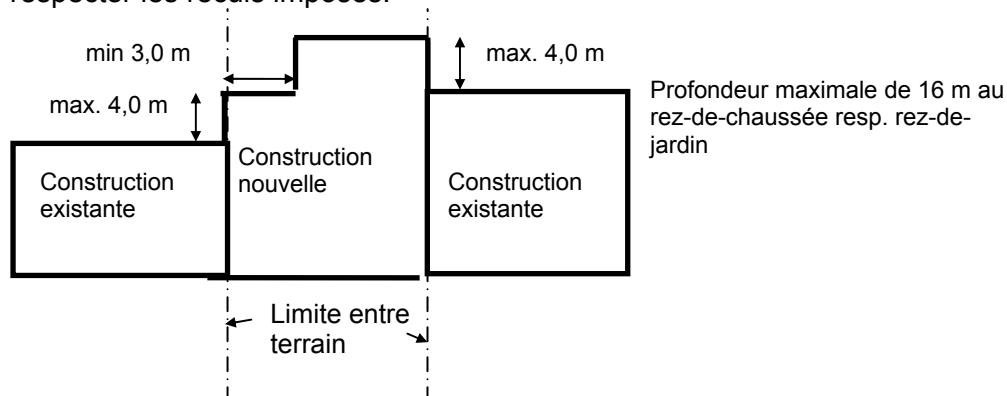
Une construction ultérieure devra s'adapter à celle(s) existante(s). La hauteur de la corniche, la pente de la toiture, le jeu entre les pleins et les vides ainsi que la structure de façade devront être respectés.

g) L'ensemble des constructions groupées doit être constitué d'entités séparées pour leur distribution intérieure. Il est toutefois admissible que certains locaux ou installations soient organisés en commun (chauffage, garage, etc.).

Pour la détermination des marges de reculement, l'ensemble des constructions sont pris en considération. Les marges de reculement exigées par le présent règlement s'appliquent aux constructions hors-sol et aux constructions souterraines.

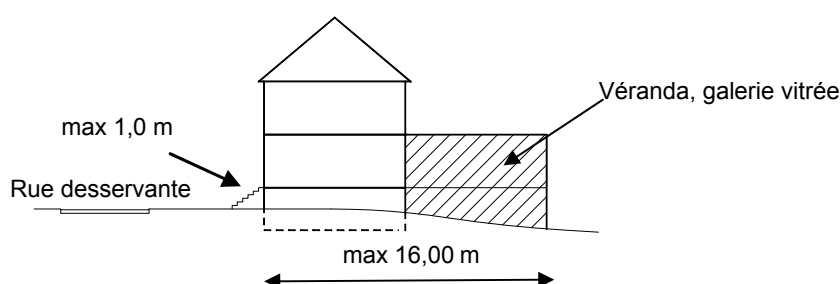
h) Du côté arrière et au rez-de-chaussée, une véranda d'une profondeur maximale de 4,00 mètres est autorisée. Les parois et la toiture de la véranda seront à 75% translucide.

- i) Pour un immeuble isolé, l'ensemble (véranda + construction principale) ne devra pas dépasser une profondeur totale de 16,00 mètres maximum et devra respecter les reculs imposés.



Dans le cas d'un immeuble accolé à un ou deux immeuble(s) existant(s), cette construction accolée est autorisée sous condition de ne pas dépasser la façade postérieure de l'immeuble adjacent (le moins profond des deux immeubles adjacents, le cas échéant) de plus de 4 mètres. L'ensemble (véranda + construction principale) ne devra pas dépasser une profondeur totale de 16,00 mètres maximum et devra respecter les reculs imposés.

En cas de terrain en pente, la véranda pourra, exceptionnellement, être aménagée au 1<sup>er</sup> étage du côté jardin sur pilier ou sur cave.



La hauteur maximale de la véranda ou de l'annexe ne dépassera ni le banc de fenêtre du 1<sup>er</sup> étage par rapport à la rue desservante, ni la moitié de la hauteur du 1<sup>er</sup> étage.

- j) Subdivision des zones d'habitation

Les zones d'habitation seront subdivisées en secteurs différenciés selon leurs caractéristiques spécifiques, la densité y admissible, le mode de leur mise en valeur, la suite dans le temps de leur mise en valeur.

On distingue les secteurs suivants :

- secteurs du centre
- secteurs de moyenne densité
- secteurs de faible densité
- secteurs de faible densité soumis à un plan d'aménagement particulier
- secteurs à caractère rural

### 2.1.1. - Secteur de centre

#### 2.1.1.1. Affectation

- a) Le secteur du centre est destiné à confirmer ou à développer le caractère central de la localité.

Il est destiné aux maisons uni- et bifamiliales et aux immeubles à plusieurs logements avec au maximum 8 unités par immeuble pour les constructions nouvelles.

Pour garantir une utilisation rationnelle d'une construction existante ou d'un terrain libre à développer à l'intérieur du tissu bâti existant (Baulücke), une légère augmentation du nombre de logements jusqu'à 12 unités pourra être autorisée, dans le cadre d'un plan d'aménagement particulier (p.a.p).

- b) Dans le secteur du centre, l'ordre contigu doit prévaloir. Il est caractérisé par l'implantation des bâtiments mitoyens sur la limite latérale de la propriété et sur les alignements de façade. Aux limites de ce secteur, un recul latéral de 3m doit être respecté. Sont considérés, également comme limite, les passages latéraux existants d'une largeur minimale de 3m.

#### 2.1.1.2. Profondeur

- c) La profondeur des bâtiments, destinés à l'habitation et aux commerces, est au maximum de 16m à partir de l'alignement des façades. La profondeur du rez-de-chaussée, s'il est exploité comme commerce ou par une activité comparable en ce qui concerne les besoins en surface (services, équipements socio-culturels) peut atteindre au maximum 20m.

Le sous-sol d'une construction principale pourra être prolongé du côté postérieur, sur une profondeur totale de 20 m. La partie du sous-sol dépassant la profondeur de 16,00 m pourra dépasser exceptionnellement le sol naturel ou remanié de 1,00 mètre au maximum. Ce dépassement sera remblayé de terre végétale sur les trois côtés, sauf les côtés latéraux érigés en limite de la parcelle.

#### 2.1.1.3. Gabarit

- d) Le nombre maximum admissible des niveaux pleins est limité à trois et un étage dans les combles, dont la surface utile sera égale ou inférieure à 80 %.

- e) Dans les combles d'un immeuble à plusieurs logements, seul le dernier étage d'un duplex ou d'une maisonnette (appartement sur plusieurs niveaux) est autorisé.

- f) Du côté de la façade antérieure et postérieure, le niveau supérieur (comble) doit se situer à l'intérieur d'un gabarit établi à 45° sur la ligne de rive de la corniche.

- g) La marge de reculement arrière minimale de toutes les constructions situées dans ce secteur, sera supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la corniche postérieure.

- h) L'ensemble des prescriptions dimensionnelles est reproduit à l'article 2.7, voir également l'article 2.1.2.2.

Une dérogation à ces prescriptions pourra être accordée dans le cas où la reconstruction d'une bâtisse démolie serait rendue impossible par les dites prescriptions dimensionnelles. Toutefois, le gabarit du bâtiment reconstruit ne pourra en aucun cas être supérieur à celui de l'ancienne construction implantée sur la même parcelle.

(Voir point e)



## 2.1.2. - Secteur de moyenne densité

### 2.1.2.1. Affectation

- a) Les secteurs d'habitation de moyenne densité comprennent les parties du territoire communal réservées aux immeubles, aux édifices et aménagements servant les besoins propres du secteur.
- b) Les secteurs d'habitation de moyenne densité sont destinés uniquement aux maisons uni- et bifamiliales, à l'exception des secteurs d'habitation situés aux abords de la rue de Luxembourg, qui sont destinés aux maisons uni- et bifamiliales et aux immeubles à plusieurs logements avec au maximum 4 unités par immeuble. Pour garantir une utilisation rationnelle d'une construction existante ou d'un terrain libre à développer à l'intérieur du tissu bâti existant (Baulücke), une légère augmentation du nombre de logements jusqu'à 6 unités pourra être autorisée, dans le cadre d'un plan d'aménagement particulier (p.a.p), sous condition que le concept urbanistique proposé soit en harmonie avec le tissu bâti environnant et propose une offre diversifiée de types de logements.
- c) Les constructions peuvent être isolées, jumelées ou groupées en bande. Leurs longueurs cumulées sur rue ne doivent pas dépasser 32 m.

### 2.1.2.2. Gabarit

- a) Le nombre maximum de niveaux pleins est limité à deux et un niveau dans les combles dont la surface utile sera égale ou inférieure à 60 % de la surface utile du dernier étage plein, à l'exception des cas suivant, où le gabarit maximal est défini comme suit :

1. dans la rue de l'Alzette, rue du Faubourg, rue Langenfeld et rue de Luxembourg du côté ascendant, la hauteur à la corniche est de 8,50 m,

du côté rue, soit deux niveaux pleins, un niveau garage et/ou cave non habitable et les combles non aménageables,

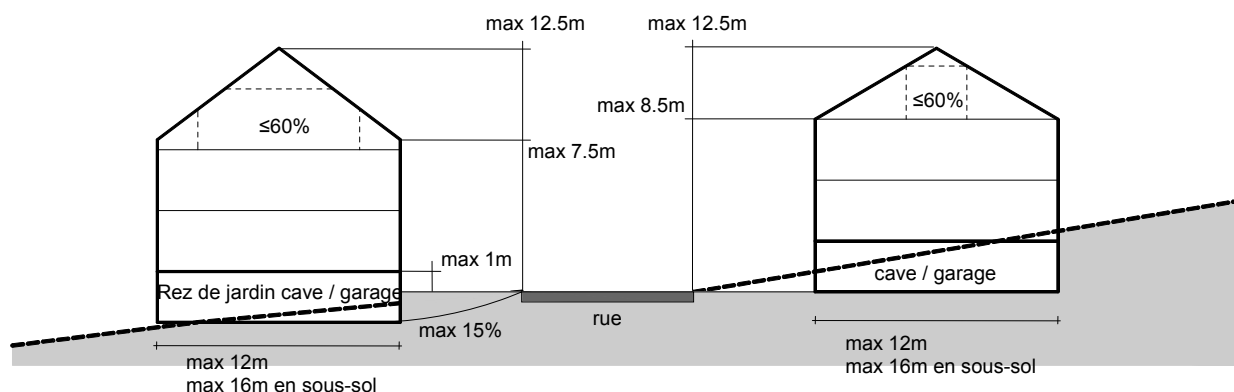
soit deux niveaux pleins et un niveau aménageable dans les combles ( $\leq 60\%$ );

du côté descendant: la hauteur à la corniche est de 7,50 m :

du côté rue: deux niveaux pleins et un niveau aménageable dans les combles ( $\leq 60\%$ ),

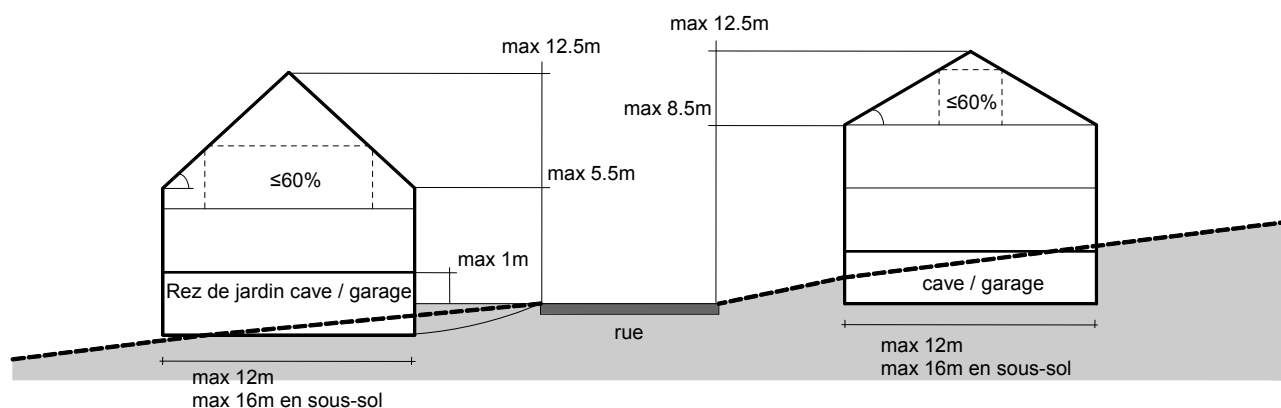
du côté jardin: deux niveaux pleins, un niveau cave et/ou garage et/ou le rez-de-jardin partiellement habitable et un niveau aménageable dans les combles ( $\leq 60\%$ ).

Gabarit : rue de l'Alzette, rue du Faubourg, rue Langenfeld et rue de Luxembourg



2. dans la rue Belle-vue, rue Goldbierg, rue des Jardins, rue Victor Kohner, rue Leesebierg et rue Martzen
- du côté ascendant, la hauteur à la corniche est de 8,50 m,  
 du côté rue, soit deux niveaux pleins et un niveau cave et/ou garage non habitable, dont la façade de la cave ne peut être vue que sur une longueur maximale de 6 m, et les combles non aménageables,  
 soit un niveau plein, un niveau cave et/ou garage non habitable, dont la façade de la cave ne peut être vue que sur une longueur maximale de 6 m et un niveau aménageable dans les combles ( $\leq 60\%$ );
- du côté descendant, la hauteur à la corniche est de 5,50 m :  
 du côté rue : un niveau plein, le niveau du rez-de-chaussée peut dépasser le niveau de la rue desservante de 1 m et un niveau aménageable dans les combles ( $\leq 60\%$ ) et  
 du côté jardin : un niveau plein, le rez-de-jardin partiellement habitable et/ou cave et/ou garage et un niveau aménageable dans les combles ( $\leq 60\%$ );

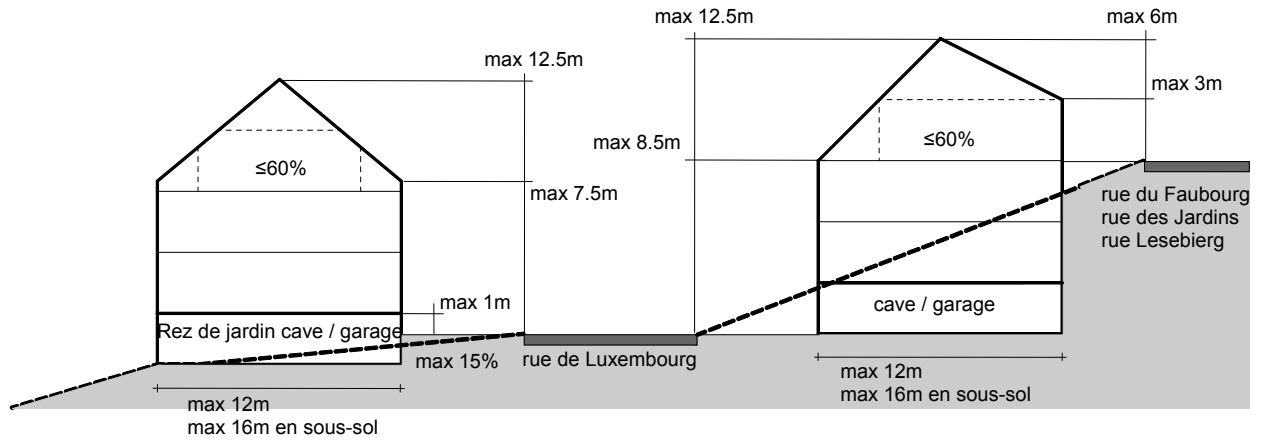
Gabarit : rue Belle-vue, rue Goldbierg, rue des Jardins, rue Victor Kohner, rue Leesebierg et rue Martzen



3. aux coins de la rue de Luxembourg avec la rue des Jardins, la rue Lesebierg et la rue du Faubourg, aux abords de la rue de Luxembourg : la hauteur à la corniche est de 8,50 m, c'est à dire deux niveaux pleins, un niveau cave et/ou garage et un niveau aménageable dans les combles ( $\leq 60\%$  de la surface utile du dernier étage plein).

Aux abords de la rue du Faubourg, de la rue des Jardins et de la rue Lesebierg, la hauteur à la corniche est de 3 m, c'est à dire un niveau plein, plus un niveau aménageable dans les combles ( $\leq 60\%$ ).

Gabarit : les coins rue de Luxembourg, rue des jardins, rue Leseberg, rue du Faubourg



- Les combles peuvent être aménagés sur un niveau dont la surface utile sera égale ou inférieure à 60% de la surface utile du dernier étage plein. Dans les combles d'un immeuble à plusieurs logements, seul le dernier étage d'un duplex ou d'une maisonnette (appartement sur plusieurs niveaux) est autorisé.
- Dans tous les cas, la hauteur au faîte est de 12,50 m. Les hauteurs à la corniche et au faîte sont des valeurs maximales et sont à mesurer à partir de l'axe de la rue desservante.
- Du côté de la façade antérieure et postérieure, le niveau supérieur doit se situer à l'intérieur d'un gabarit établi à 45° sur la ligne de rive de la corniche.
- La profondeur maximale des bâtiments est fixée à 12 m.

Le sous-sol d'une construction principale pourra être prolongé du côté postérieur, sur une profondeur totale de 16 m. La partie du sous-sol dépassant la profondeur de 12 m pourra dépasser exceptionnellement le sol naturel ou remanié de 1,00 mètre au maximum. Ce dépassement sera remblayé de terre végétale sur les trois côtés, excepté les côtés latéraux érigés en limite de la parcelle.

### 2.1.2.3. Divers

- Les dispositions de l'article 2.7. déterminent les autres prescriptions dimensionnelles relatives à ce secteur, voir également l'article 2.1.2.2.  
Voir art 2.1 b).

### 2.1.3 - Secteur de faible densité

### 2.1.3.1. Affectation

Les secteurs d'habitation de faible densité comprennent les parties du territoire communal réservées aux maisons d'habitations uni- et bifamiliales, aux édifices et aménagements servant aux besoins propres du quartier.

Les constructions peuvent être isolées, jumelées et groupées en bande pour lesquelles la longueur maximale d'une rangée ne peut pas dépasser 24 mètres.

### 2.1.3.2. Gabarit

Le nombre maximal de niveaux pleins est limité à deux niveaux et un niveau aménageable dans les combles, dont la surface utile sera égale ou inférieure à 60 % de la surface utile du dernier étage plein.

Du côté de la façade antérieure et postérieure, le niveau supérieur doit se situer à l'intérieur d'un gabarit établi à 45° sur la ligne de rive de la corniche.

### 2.1.3.3. Autres prescriptions dimensionnelles :

	Min.	Max.
1. profondeur de construction	8 m	12 m
2. hauteur de la corniche	4 m	6,5 m
3. hauteur au faîte		11m
4. recul sur rue	6 m	10 m
5. recul latéral	3 m	/
6. recul postérieur	10 m	/
7. pente toiture <sup>5</sup>	30°	45°

<sup>5</sup> exception pour les constructions isolées voir article 2.1.d)

a) Pour des terrains plats, le niveau moyen du rez-de-chaussée ne pourra, ni être inférieur au niveau moyen de la rue desservante mesurée à l'axe de la façade sur rue, ni dépasser ce dernier de plus de 1 m.

Dans le cas de terrains en forte pente (supérieure à 10%) ou pour des besoins d'assainissement (canalisations), l'administration communale pourra accorder une dérogation à la présente prescription.

b) Les toitures doivent correspondre aux prescriptions dimensionnelles. La direction principale de la toiture (faîtière) doit être parallèle à la rue desservante. La différence de hauteur entre la corniche avant et arrière devra être inférieure à 1 m. Les toitures peuvent présenter des lucarnes ou autres corps avancés, toutefois leurs longueurs cumulées ne pourra pas dépasser 50 % de la longueur de la corniche (par façade) et la

longueur de chacune devra être inférieure à 4 m. Les toitures recouvertes de tôles sont interdites.

- c) Chaque parcelle doit présenter minimum 2 emplacements extérieurs. Les entrées de garage sont comptées également comme emplacement.
- d) Les clôtures et murs sur les limites de propriétés ne peuvent pas dépasser 1 m par rapport au terrain naturel et doivent être autorisées au préalable par l'administration communale.
- e) La construction d'annexes ou de toute autre construction doit être autorisée par l'administration communale.
- f) Exceptionnellement, l'administration communale pourra accorder une dérogation à une ou plusieurs prescriptions dans le cas où la nature ou la grandeur du terrain l'exigerait et s'il n'en découlera aucune nuisance pour un tiers.

#### 2.1.4. - Secteur de faible densité soumis à un plan d'aménagement particulier

- a) Les secteurs soumis à un plan d'aménagement particulier comprennent des ensembles de terrains dont l'étendue et la situation rendent nécessaires l'établissement d'un plan d'aménagement particulier au sens de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain; ainsi que le règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « quartier nouveau » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.
- b) Les prescriptions dimensionnelles du secteur d'habitation de faible densité devront être respectées lors de l'établissement de ces plans.
- c) Lorsque le projet d'aménagement ne couvre qu'une partie du secteur, il ne sera approuvé qu'à la condition qu'il ne compromette pas l'aménagement rationnel et cohérent de l'ensemble. La partie couverte par le projet est seule ouverte à la construction.

#### 2.1.5. - Secteur à caractère rural

Le secteur à caractère rural comprend les parties du territoire communal réservées à la construction de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que la transplantation de fermes entières (Aussiedlerhöfe). Y sont autorisées uniquement des habitations en rapport avec l'exploitation de la ferme.

Toutefois, les autorisations de bâtir relatives à ces constructions dans cette zone ne pourront être accordées que si le raccordement au réseau d'eau potable et au réseau de canalisations est réalisable ou s'il peut être satisfait aux exigences de l'hygiène par d'autres installations, en particulier par l'aménagement d'une fosse d'aisance aux dimensions suffisantes qui sera vidangée régulièrement. En aucun cas, la commune ne peut être obligée de réaliser à ses frais l'extension des réseaux d'égout ou de distribution d'eau potable.

## **Article 2.2. - Zones publiques**

### **2.2.1. - Les zones d'aménagement public**

Les zones d'aménagement public comprennent les aires libres et terrains nécessaires à la vie communautaire du point de vue d'aménagement technique ou d'utilité publique. Elles englobent notamment les châteaux d'eaux, les passages souterrains et les aires de verdure communales.

Des constructions spécifiques, nécessaires à l'exploitation de ces zones sont autorisées. Les prescriptions dimensionnelles relatives à ces constructions seront fixées de cas en cas selon les exigences de l'utilisation.

### **2.2.2. - Les zones de bâtiments publics**

Les zones de bâtiments publics comprennent les terrains bâtis ou à bâtir nécessaires à la vie communautaire du point de vue de la culture, de l'administration, de la sécurité, du culte, du sport et des besoins sociaux.

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

Exceptionnellement, peuvent y être autorisés des logements pour le personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer l'entretien et la surveillance de ces constructions.

Les prescriptions dimensionnelles y relatives seront déterminées de cas en cas par les autorités communales selon les exigences de l'utilisation envisagée.

Par rapport aux parcelles privées avoisinantes classées dans une autre zone, les marges de recullement prescrites pour cette zone devront être observées.

### **2.2.3. - Les zones des sports et loisirs**

Les zones des sports et loisirs comprennent les aires libres nécessaires à la vie communautaire du point de vue de la culture, de la récréation, du culte et du sport.

Elles englobent notamment les aires de jeux et de sports ainsi que les parcs.

Dans ces zones, ne sont admises que les constructions de faible envergure indispensables à leur utilisation (équipements sanitaires, vestiaires, buvettes, maisons sociétaires, Klubhaus, kiosques).

Les prescriptions dimensionnelles relatives à ces constructions seront fixées de cas en cas selon les exigences de l'utilisation proposée. Exceptionnellement, peuvent y être autorisés des logements pour le personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer l'entretien de ces aménagements.

## **Article 2.3. - Zones de fabrication et de commerces**

### **2.3.1. - Les zones d'activité**

- a) Les zones d'activité sont les parties du territoire de la commune destinées à l'implantation d'entreprises artisanales ou commerciales compatibles avec la fonction d'habitat.

Y sont autorisés, outre les entreprises mentionnées ci-dessus, des immeubles administratifs, des restaurants collectifs et des dépôts de marchandises.

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

- b) La distance des constructions par rapport aux limites de propriété sera égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 6 m sur un alignement de voie publique et un minimum de 5 m sur les autres limites.
- c) Une surface égale à au moins 10% de la superficie de la parcelle devra être réservée à la plantation et entretenue comme telle. Ces surfaces se trouveront de préférence dans les marges de reculement. Elles ne pourront en aucun cas être utilisées comme dépôts de matériaux ni comme aire de stationnement.
- d) Si le secteur voisin est un secteur d'habitation, la séparation supplémentaire des deux secteurs doit être assurée par un rideau dense d'arbres, de préférence à feuillage non caduc, ou une bande d'arbustes, d'une profondeur non inférieure à 2m, cette profondeur étant mesurée entre les centres des troncs des arbres ou arbustes à planter se trouvant aux extrémités. Cette distance est rajoutée aux reculs réglementaires.
- e) Les dispositions de l'article 2.7. déterminent les prescriptions dimensionnelles relatives à ces zones.

### **2.3.2. - Les zones industrielles**

- a) Les zones industrielles sont destinées à regrouper les entreprises de production dont le voisinage immédiat avec l'habitat n'est pas souhaitable. Y sont autorisés, outre les entreprises mentionnées ci-dessus, des immeubles d'administration relevant des entreprises concernant, des entreprises de transport, des restaurants collectifs et des dépôts de marchandises. Exceptionnellement, peuvent y être autorisés des logements pour le personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer l'entretien et le bon fonctionnement des installations.

- b) La distance des constructions sur les limites de propriété sera égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 6m sur un alignement de voie publique et un minimum de 5m sur les autres limites.
- c) Une surface égale à au moins de 10% de la superficie de la parcelle devra être réservée à la plantation et entretenue comme telle. Ces surfaces se trouveront de préférence dans les marges de reculement. Elles ne pourront en aucun cas être utilisées comme dépôts de matériaux, ni comme aire de stationnement.
- d) Si le secteur voisin est un secteur d'habitation, une séparation supplémentaire des deux secteurs doit être assurée par un rideau dense d'arbres, de préférence à feuillage non caduc, ou une bande d'arbustes, d'une profondeur non inférieure à 2m, cette profondeur étant mesurée entre les centres des troncs des arbres ou arbustes se trouvant aux extrémités. Cette distance est rajoutée aux reculs réglementaires.
- e) Les dispositions de l'article 2.7. déterminent les prescriptions dimensionnelles relatives à ces zones.

#### 2.3.3. - Les zones industrielles soumises à un plan d'aménagement particulier

- a) Les zones industrielles soumises à un plan d'aménagement particulier comprennent des ensembles de terrains dont l'étendue et la situation rendent nécessaires l'établissement d'un plan d'aménagement particulier au sens de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.
- b) Les prescriptions dimensionnelles des zones industrielles devront être respectées lors de l'établissement de ces plans.
- c) Lorsque le projet d'aménagement ne couvre qu'une partie du secteur, il ne sera approuvé qu'à la condition qu'il ne compromette pas l'aménagement rationnel et cohérent de l'ensemble. La partie couverte par le projet est seule ouverte à la construction.

#### 2.3.4. - Zones spéciales

- a) La zone spéciale est réservée aux bâtiments et aménagements à vocation commerciale, administrative, artisanale et hôtelière.
- b) Y sont autorisés des complexes commerciaux, des bâtiments administratifs, des dépôts, des stations services et des complexes hôteliers. Sont considérés comme complexes hôtelier, aussi les appart-hôtels, définis comme un ensemble d'appartements appartenant à un seul exploitant et destinés à la location de courte durée.
- c) Y sont interdits les immeubles résidentiels ne correspondant pas à la définition d'un appart-hôtel. Les logements de service pour les besoins de l'exploitation sont autorisés.
- d) La hauteur de corniche est fixée à 15m, soit un rez-de-chaussée, 4 étages pleins et un retrait. De la façade antérieure et postérieure, le niveau supérieur doit se situer à l'intérieur d'un gabarit établi à 45m sur la ligne de rive de la corniche.
- e) Une superficie égale à au moins 10 % de la superficie de la parcelle devra être réservée à la plantation et entretenue comme telle. Ces surfaces se trouveront de préférence



dans les marges de reculement. Elles ne pourront en aucun cas être utilisées comme dépôts de matériaux, ni comme aire de stationnement.

- f) Les dispositions de l'article 2.7. déterminent les prescriptions dimensionnelles relatives à ces zones.

#### 2.3.5. - Circuit d'essai

- a) La zone du circuit englobe tous les fonds réservés à l'exploitation du circuit d'essai et des infrastructures attenantes.
- b) Des constructions en rapport immédiat avec l'exploitation du circuit y sont autorisées.
- c) Les prescriptions dimensionnelles y relatives sont déterminées de cas en cas par les autorités communales selon les exigences de l'utilisation envisagée.

### **Article 2.4. - Les zones de protection**

#### 2.4.1. - Domaine du château Grand-Ducal

Le domaine du château Grand-Ducal englobe toutes les parties du territoire faisant partie du patrimoine Grand-Ducal.

#### 2.4.2. - Les zones vertes de protection

Les zones vertes de protection et les zones tampon comprennent les terrains situés à l'intérieur du périmètre d'agglomération sur lesquelles toute construction est interdite pour des raisons de sécurité, d'esthétique, de topographie, de protection des sites du milieu naturel ou afin de garantir la séparation de deux zones dont le voisinage immédiat n'est pas compatible.

Les aménagements à y prévoir (modelage du terrain, plantations) seront fixés de cas en cas par les autorités compétentes selon la fonction que ces zones sont destinées à remplir.

#### 2.4.3. - Zones forestières

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

## **Article 2.5. - Les zones de circulation**

Les zones de circulation englobent certains fonds faisant partie du domaine public et destinés aux différentes formes de circulation ainsi qu'au stationnement de véhicules.

On distingue pour la localité de «Colmar-Berg»

- les voies de circulation ouvertes à tous les usagers de la route
- les zones de parking réservées au stationnement de véhicules selon les modalités définies par les autorités compétentes
- les rues résidentielles dans lesquelles des mesures spéciales sont prises en vue de limiter la circulation des véhicules automobiles, de manière à rendre possible l'utilisation par les riverains de la partie du domaine public ainsi dégagée.
- les chemins piétons aménagés ou à aménager destinés à favoriser la circulation à pied dans l'ensemble de la localité.

Ces voies et fonds peuvent être existants ou projetés.

### **2.5.1. - Emprise autoroute**

L'emprise de l'autoroute englobe certains fonds réservés provisoirement au tracé futur d'une autoroute avec toutes ses infrastructures attenantes.

Y sont autorisées, outre les voies de circulation et parking, tous les aménagements et constructions relatives à l'exploitation de l'autoroute et au confort des usagers.

Les prescriptions dimensionnelles y relatives seront déterminées de cas en cas par les autorités communales selon les exigences de l'utilisation envisagée.

Au cas où le tracé de l'autoroute entraînerait des nuisances (acoustique, poussière) pour des quartiers d'habitation attenants, la commune pourra exiger la mise en place de mesures de protection adéquates.

### **2.5.2. - Chemin de fer**

Les zones de chemin de fer englobent certains fonds faisant partie du domaine public réservés au tracé du chemin de fer avec toutes les infrastructures attenantes.

Y sont autorisés, outre les voies de chemins de fer, tous les aménagements et constructions relatives à l'exploitation de ces dernières.

Les prescriptions dimensionnelles y relatives seront déterminées de cas en cas par les autorités communales selon les exigences de l'utilisation envisagée.

### **2.5.3. - Parking**

La zone de parking englobe certains fonds faisant partie du domaine public réservés au stationnement de véhicules selon les modalités définies par les autorités compétentes.

Le dépôt de matières et le squattage y sont strictement interdits.

Les constructions y sont interdites à l'exception de celles en rapport immédiat avec le parking. Les prescriptions dimensionnelles y relatives seront déterminées de cas en cas par les autorités communales selon les exigences de l'utilisation envisagée.

Les autorités communales pourront, afin de garantir la fluidité du trafic routier avoisinant, exiger la mise en place de dispositifs, aménagements, ou règlements spéciaux.

## **B. Zone à l'extérieur du périmètre de bâtisse**

### **Article 2.6. - Les zones libres**

#### **2.6.1. - Zone agricole**

La zone agricole est destinée à l'agriculture au sens général du terme. La construction de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que la transplantation de fermes entières (Aussiedlerhöfe) peuvent y être autorisées à condition de ne pas porter préjudice au caractère et à la beauté du site.

Toutefois, les autorisations de bâtir relatives à ces constructions, dans cette zone, ne pourront être accordées que si le raccordement au réseau d'eau potable et au réseau de canalisations est réalisable ou s'il peut être satisfait aux exigences de l'hygiène par d'autres installations, en particulier par l'aménagement d'une fosse d'aisance aux dimensions suffisantes qui sera vidangée régulièrement. En aucun cas, la commune ne peut être obligée de réaliser à ses frais l'extension des réseaux d'égout ou de distribution d'eau potable.

#### **2.6.2. - Zone forestière**

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

#### **2.6.3. - Zone de circulation**

Le plan comporte également l'indication du réseau des voies de communication existantes et projetées différenciées selon leurs fonctions, à savoir:

- les autoroutes
- les routes principales
- les routes secondaires
- les circuits auto pédestres

#### **2.6.4. - Zone de protection des sources, puits, fontaines**

Les zones de protection des sources se partagent en deux. Dans la première zone de protection c. à d. dans l'entourage immédiat du captage, toute construction est interdite.

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

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

La deuxième zone de protection comprend les terrains situés au-delà de la première zone de protection jusqu'à une distance de 200 à 500 m, selon la configuration géologique du terrain, du point de captage. Dans cette deuxième zone, il est permis d'ériger des

constructions, si la garantie est donnée que tout danger de pollution est exclu. Entre autres, sont applicables les dispositions ci-après:

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

#### 2.6.5. - Les zones vertes de protection

Les zones vertes de protection et les zones tampon comprennent les terrains situés à l'extérieur du périmètre d'agglomération sur lesquelles toute construction est interdite pour des raisons de sécurité, d'esthétique, de topographie, de protection des sites du milieu naturel ou afin de garantir la séparation de deux zones dont le voisinage immédiat n'est pas compatible.

Les aménagements à y prévoir (modelage du terrain, plantations) seront fixés de cas en cas par les autorités compétentes selon la fonction que ces zones sont destinées à remplir.

#### 2.6.6. - Les zones d'inondation

Les zones d'inondation comprennent les terrains situés à l'extérieur du périmètre d'agglomération sur lesquelles toute construction est interdite pour des raisons de sécurité. Les aménagements et constructions à y prévoir (modelage du terrain, plantations, ponts, bassin de rétention, etc) seront fixés de cas en cas par les autorités compétentes selon la fonction que ces zones sont destinées à remplir.

## **Article 2.7. - Prescriptions dimensionnelles (Récapitulatif)**

### 2.7.1. - Zones d'habitation.

	secteur du centre.	secteur de Moyenne densité.	secteur de faible
Nombre de logements	8 <sup>1</sup>	4 <sup>2</sup>	2
1. Nombre maximal de niveaux pleins en-dessous corniche comble niveau et surface utile.	3 1 sur 80%	<sup>3</sup> 1 sur 60%	min: 1 max: 2 1 sur 60%
2. Profondeur maximale des constructions. sous-sol	16 m resp. 20 m 20 m	12m 16 m	min: 8 m max: 12m
3. Hauteur maximale de Corniche <sup>4</sup> Faîte.	10 m 15 m	7,5 m 8,5m <sup>3</sup> 12,5 m	min: 4 m max: 6,5 m 11m
4. Pente toiture. <sup>5</sup>	min : 30° max : 45°	min : 30° max : 45°	min: 30° max: 45°
5. Hauteur maximale hors tout.	15 m	12,5 m	11 m
6. Marge de reculement latérale.	contigu ou 3 m	3 m	3 m
7. Marge de reculement m arrière.	½ hauteur corniche	1 hauteur corniche	10
8. Distance minimale de l'alignement à la voirie.	suivant alignement	6 m	min: 6 m max: 10 m

<sup>1</sup> Pour garantir une utilisation rationnelle d'une construction existante ou d'un terrain libre à développer à l'intérieur du tissu bâti existant (Baulücke), une légère augmentation du nombre de logements jusqu'à 12 unités pourra être autorisée, dans le cadre d'un plan d'aménagement particulier (p.a.p.)

<sup>2</sup> Pour garantir une utilisation d'une construction existante ou d'un terrain libre à développer à l'intérieur du tissu bâti existant (Baulücke), une légère augmentation du nombre de logements jusqu'à 6 unités pourra être autorisée, dans le cadre d'un plan d'aménagement particulier (p.a.p.).

<sup>3</sup> → Voir article 2.1.2.2.

<sup>4</sup> à mesurer par rapport au niveau de la rue desservant resp du domaine public, pour les constructions situées aux abords de plusieurs rues les hauteurs sont à mesurer pour chaque façade donnant sur rue.

<sup>5</sup> exception pour les constructions isolées voir article 2.1.d)

→ Voir article 3.5

2.7.2. - Zones de fabrication et de commerce.

	zone d'activité	zone industrielle	zone spéciale
1. Nombre maximal de niveaux pleins.	/	/	5
2. Hauteur maximale de corniche.	12 m	12 m	15 m
3. Hauteur maximale hors tout.	15 m	15 m	20 m
4. Marge de reculement arrière et latérale	5 m	5 m	5 m
5. Distance minimale de l'alignement à la voirie.	6 m	6 m	6 m
6. Rapport max. Volume bâtie /surface totale parcelle.	4m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	4m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	6m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>

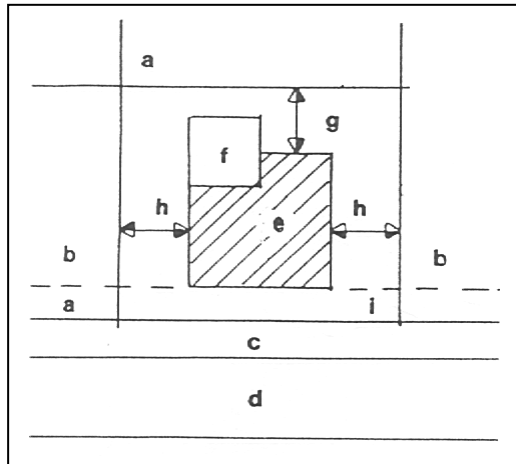




**CHAPITRE 3: REGLES APPLICABLES A**  
**TOUTES LES ZONES**

### Article 3.0. - 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, des seuils, des perrons, des balcons, des arcs (fermés latéralement ou non) et autres installations semblables.

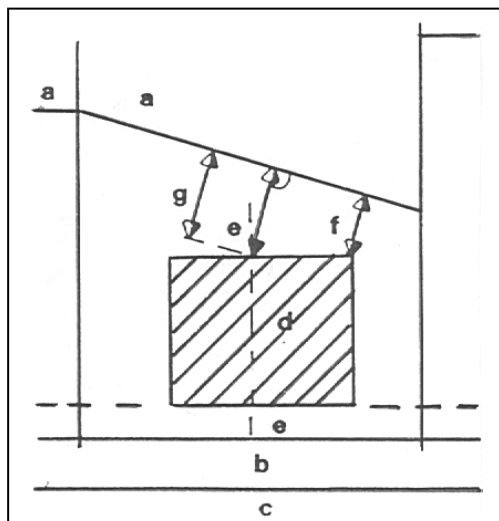


- a) limite de propriété
- b) alignement de façade
- c) trottoir
- d) voie, route
- e) bâtiment
- f) balcon, terrasse, etc.
- g) marge de reculement arrière
- h) marge de reculement latérale
- i) marge de reculement à l'avant

### Article 3.1. - Façade oblique

Lorsque la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à la limite de propriété, le recul des constructions est mesuré à partir du milieu de la façade, perpendiculaire à la limite. Au point le plus rapproché, le recul des constructions ne peut pas être inférieur à 1,90 m.

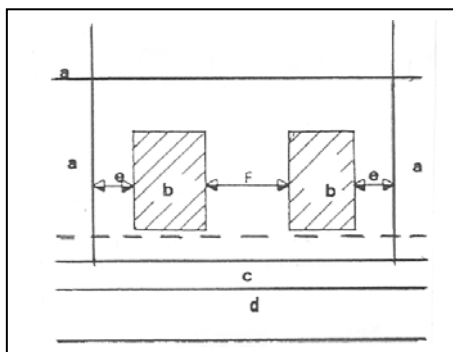
Dans le cas de maisons en bandes, le recul est mesuré pour chaque unité.



- a) limite de propriété
- b) trottoir
- c) voie, route, chemin
- d) bâtiment
- e) axe de symétrie du bâtiment
- f) distance entre le point le plus rapproché et la limite de propriété minimum de 1,90m
- g) recul des constructions à mesurer

### **Article 3.2. - Distance entre constructions sises sur la même propriété**

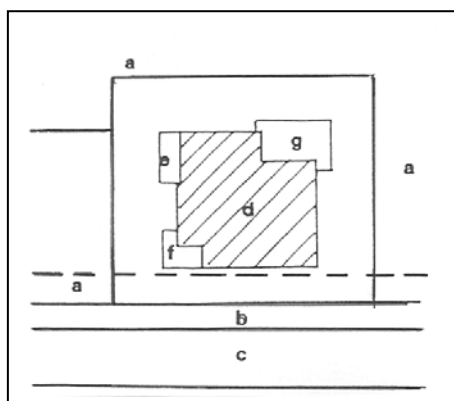
La distance réglementaire entre une maison d'habitation et un bâtiment annexe ne servant pas à l'habitat sis sur la même propriété est calculée en additionnant les reculs réglementaires des constructions sur les limites de propriété



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

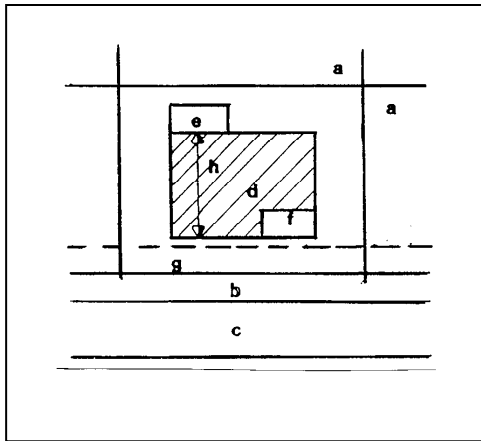
### **Article 3.3. - Surface bâtie**

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



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

### Article 3.4. - Profondeur des bâtiments



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

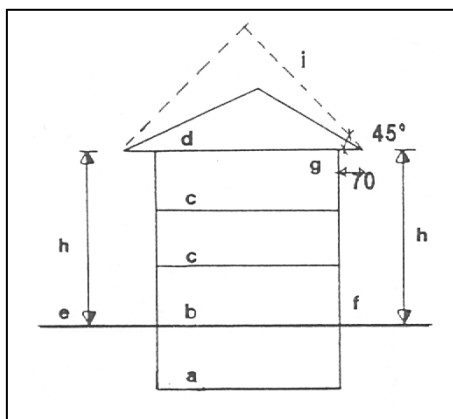
- a) limite de propriété
- b) trottoir
- c) voie, route
- d) bâtiment
- e) balcon
- f) seuil
- g) façades frontales
- h) profondeur du bâtiment

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

### Article 3.5. - Hauteur des constructions

a) La hauteur des constructions est la différence entre le niveau de l'axe de la rue desservante et le niveau de la corniche principale ou du bord supérieur de la façade.

b) La hauteur à la corniche est mesurée par rapport à l'axe de la rue desservante (topographie existante), au milieu de la façade sise sur l'alignement et au milieu de la façade postérieure. Sur la coupe de l'immeuble, le terrain naturel à l'axe de l'immeuble devra être indiqué. Dans le cas de constructions en bandes (plusieurs immeubles desservis par des entrées séparées), la hauteur de corniche est mesurée à l'axe de chaque partie d'immeuble.



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

- c) Lorsque la côte d'altitude de la corniche n'est pas la même sur toute la longueur des façades, la corniche la plus élevée est déterminante.
- d) Du côté de la façade antérieure et postérieure, le niveau supérieur devra se situer à l'intérieur du gabarit établi à 45° sur la ligne de rive de la corniche théorique dépassant l'alignement de la façade de 70 cm. A l'exception des souches de cheminées et d'aération, toute construction devra se situer à l'intérieur du gabarit de construction, à moins que spécifié différemment dans la partie écrite du secteur respectif.
- e) Dans le cas de terrain en forte en pente (supérieur à 10%) l'administration communale pourra, suivant le cas, déroger à l'une ou l'autre prescription reprise dans cet article.

### **Article 3.6. - Niveau**

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

Les locaux destinés au séjour prolongé de personnes devront avoir une hauteur sous plafond d'au moins 2,50 m. Les locaux utilitaires (p.ex. cave, garage) auront une hauteur sous plafond d'au moins 2,20 m.

Les locaux aménagés dans les combles devront avoir la hauteur imposée selon

leur utilisation sur la moitié de leur surface.

Les locaux entièrement climatisés et les rez-de-chaussée destinés à un usage commercial devront avoir une hauteur vide sous plafond d'au moins 3,20 m.

### **Article 3.7. - Rez-de-chaussée**

#### **Définition:**

- a) Le niveau du rez-de-chaussée correspond à la cote de l'axe de la voie ou dépasse cette cote de 1 m au maximum.
- b) Dans le cas de terrains en forte pente ou dans l'impossibilité de rejoindre le réseau public, l'administration communale pourra déroger à la présente.

### **Article 3.8. - Alignements, distances à observer**

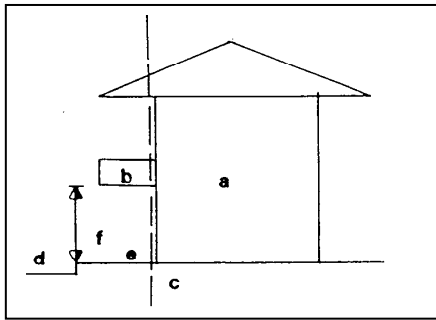
- a) En règle générale, le recul des constructions par rapport à la limite de propriété à dresser sur les différentes zones, est défini dans la partie écrite du plan d'aménagement général.
- b) Toutefois, pour les constructions érigées aux angles de rue, des conditions spéciales telles que pans coupés, sur les alignements, pourront être imposées dans l'intérêt de la sécurité de la circulation, sans que ces conditions puissent donner droit à une indemnité quelconque.
- c) Les alignements fixés dans le cadre des projets d'aménagement particulier approuvés par les autorités compétentes restent en outre réservés.
- d) Pour toute construction longeant la voirie de l'état, les propriétés doivent se munir d'une permission de voirie en due forme délivrée par le Ministre des Travaux Publics.

### **Article 3.9. - Les saillies sur les alignements des façades**

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

Elles pourront être autorisées sous les conditions suivantes :

- a) les corniches principales et les auvents pourront avoir une saillie de 0,70 mètre sur l'alignement de façade;
- b) les balcons pourront avoir une surface égale au dixième de la surface de la façade, leur saillie ne pourra pas dépasser 1,20 mètre.



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

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

### **Article 3.10. - Les saillies mobiles**

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

### **Article 3.11. - Dépendances**

- a) Le Bourgmestre pourra autoriser la construction de dépendances (abri jardin, remise et similaire) dans les espaces réglementaires entre bâtiments et entre les bâtiments et les limites latérales de propriété voisines, avec une surface maximale de 16 m<sup>2</sup>.
- b) Les dépendances compatibles avec les dispositions ci-dessous ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle. La hauteur des corniches de ces constructions ne pourra excéder 3 mètres.
- c) L'espace libre entre les arrière-bâtiments et la construction principale doit être de 5 mètres au moins. Le recul par rapport aux limites de la parcelle sera de 1 m au moins.
- d) Si la surface bâtie de ces dépendances ne dépasse pas 1/3 de la surface bâtie des bâtiments principaux et s'il s'agit de dépendances souterraines, il n'en est pas tenu compte dans les calculs de la surface bâtie.
- e) La construction de dépendances souterraines n'est pas soumise aux dispositions de l'alinéa c) du présent article.

### **Article 3.12. - Les espaces des parcelles**



- a) Les marges de reculement imposées antérieure et latérale devront être aménagées en jardin d'agrément à l'exception des chemins d'accès nécessaire.

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

- b) Les marges de reculement postérieures seront à aménager en jardin ou en cour.

### **Article 3.13. - Les clôtures**

- a) Les espaces libres entre les alignements de façade et les alignements de la voie pourront être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à 0,50 mètre, par des haies vives ou des grillages. La hauteur totale de ces clôtures ne pourra pas dépasser 1,50 mètre. Si l'accès est situé en contrebas ou accuse une pente descendante de plus de 15%, leur embouchure sur la voie publique est à munir de portes d'une hauteur supérieure à 0,70 m.
- b) Les murs de clôture plus hauts que 0,50 mètre peuvent être autorisés exceptionnellement à condition que leur hauteur ne soulève pas d'objections d'ordre esthétique et de sécurité de la circulation.
- c) Pour des raisons d'hygiène et/ou de sécurité de la circulation, le bourgmestre pourra ordonner le clôturage de parcelles construites ou non construites, situées en bordure des voies publiques et en définir la nature d'autorisation.



## **CHAPITRE 4: REGLES SPECIFIQUES A** **CERTAINES INSTALLATIONS**

#### **Article 4.1. - Artisanat**

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

#### **Article 4.2. - Constructions agricoles**

Les constructions agricoles existantes dans les zones d'habitation à l'intérieur du périmètre d'agglomération peuvent être maintenues. Leur transformation est soumise à autorisation du bourgmestre.

#### **Article 4.3. - 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, doivent être raccordés à une réservation à purin étanche.

L'installation d'un fumier est assujettie à une autorisation du Bourgmestre et ne pourra se faire que selon les prescriptions des administrations compétentes.

#### **Article 4.4. - Nettoiement des terrains à bâtir**

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

# **CHAPITRE 5: EQUIPEMENT DES TERRAINS A** **BÂTIR**

## **Article 5.1. - Accès, fondation, seuils d'entrée**

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

## **Article 5.2. - Places de stationnement**

- a) Sont à considérer comme suffisants:
  - 2 emplacements par maison unifamiliale dont un à l'intérieur de la construction.
  - 1,8 emplacement par logement pour les immeubles à plusieurs logements, dont 2/3 à l'intérieur du bâtiment même et 1/3 à l'extérieur, sur le terrain accueillant le bâtiment en question. Le nombre des emplacements est à adapter à la dimension des logements, c'est à dire 2 emplacements par logement à partir de 85 m<sup>2</sup>. Le nombre de stationnements ainsi calculé est à arrondir vers l'unité supérieure.
  - un emplacement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface d'étage pour les administrations, commerces, cafés et restaurants.
  - un emplacement par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface d'étage ou un emplacement par tranche de 5 salariés pour les établissements artisanaux.
  - un emplacement par tranche de 20 sièges pour les salles de réunions et églises.
  - un emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface d'étage pour les stations d'essence et les garages de réparation, avec un minimum de places par installation.
  - un emplacement par tranche de 3 lits pour les constructions hôtelières.
  - les garages et emplacements ne sont pas autorisés dans les reculs postérieurs.
- b) Les établissements commerciaux et artisanaux devront en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour leurs véhicules utilitaires.
- c) Sauf exception autorisée par le Bourgmestre, les places de stationnement sont aménagées sur le même bien-fonds que la construction à laquelle elles se rapportent. L'aménagement de parkings sur un autre fond situé à proximité et appartenant au même propriétaire est accepté comme emplacement réglementaire.
- d) Le propriétaire est tenu de remplacer, sur son fond et en situation appropriée, les places de stationnement obligatoires qui ont été supprimées pour quelque cause que ce soit.

- e) Il peut être astreint au versement d'une taxe de contribution compensatoire, déterminée dans le règlement des taxes communales, si l'aménagement des parkings réglementaires est impossible.
- f) Les dimensions des emplacements seront comme suit :
- Les emplacements de stationnement, aménagés en sous-sol ou à l'extérieur du bâtiment, auront au minimum 2,50 m de largeur, 5 m de profondeur et une aire de manœuvre (drive) de 6 m est à prévoir. A l'extérieur du bâtiment, un recul des limites de parcelles d'au moins 3 m est à prévoir.
  - Une largeur d'au moins 2,50 mètres doit être garantie entre deux piliers et une largeur d'au moins 2,80 mètres le long d'un mur.
  - Les emplacements doivent être réalisés suivant les règles de l'art et garantir un accès facile.
  - Pour les immeubles à plus de 2 logements, la construction de garages est permise à l'intérieur du gabarit autorisé pour la construction principale, avec une porte d'entrée d'une largeur maximale de 5,50 mètres pour les façades principales, donnant sur rue.  
Dans la façade postérieure, des portes de garages peuvent être réalisées sur toute la longueur de la façade.

### **Article 5.3. - Antennes TV**

Dans les immeubles comportant plus de trois logements, les bâtiments doivent disposer d'une antenne collective pour la réception des émissions de radiodiffusion et de télévision.

### **Article 5.4. - Equipement d'utilité publique sur les propriétés privées**

L'administration communale pourra faire établir, modifier et entretenir les équipements et les signalisations d'utilité publique sur les propriétés privées, notamment des points à fixation des conducteurs électriques et des signaux de la circulation, des inscriptions relatives aux conduites d'utilité publique et des repères topographiques, sans que ces actions puissent donner droit à indemnité.

### **Article 5.5. - La dimension minimale d'une unité de logement**

La surface d'habitation totale devra être au minimum (mesurée sans murs extérieurs, un bureau équivaut à une chambre) :

- pour les studios : 45 m<sup>2</sup>,
- pour les appartements à 1 chambre à coucher : 70 m<sup>2</sup>,
- pour les appartements à 2 chambres à coucher : 85 m<sup>2</sup>,
- pour les appartements à 3 chambres à coucher : 100 m<sup>2</sup>.

Le nombre des studios par rapport à la totalité des logements dans les résidences ne pourra pas dépasser un quart du nombre des appartements.

## **Article 5.6. - L'installation dans les immeubles à logements**

Dans les immeubles à plusieurs logements, il faudra aménager :

- une cave d'une grandeur minimale de 5 m<sup>2</sup> par unité d'habitation.
- une buanderie de 8 m<sup>2</sup> et à partir du quatrième logement, de 1,5 m<sup>2</sup> par unité de logement supplémentaire.
- un local technique de 1,5 m de longueur de mur par logement.
- un local commun pour entreposer les bicyclettes, landaus, poussettes de 1,5 m<sup>2</sup> par unité de logement avec un accès aisé et direct vers l'espace public.
- un local commun de 2 m<sup>2</sup> par logement, facilement accessible et bien aéré pour les poubelles, à l'abri du regard des passants. Ce local pourra être situé à l'extérieur de la bâtisse.

Dans les nouveaux immeubles à plusieurs logements, les logements sont majoritairement traversant. Les autres auront au moins une fenêtre sur deux côtés, à l'exception des studios où une fenêtre sur un côté peut être acceptée. Il est recommandé de prévoir un logement dimensionné aux besoins des personnes handicapées physiquement.

Ce logement sera situé de préférence au rez-de-chaussée, à moins qu'un ascenseur pour handicapés ne soit prévu.



## **CHAPITRE 6: REGLES D'URBANISATION**

### **ESTHETIQUE DES CONSTRUCTIONS** **ET PROTECTION DES SITES**

### **Article 6.1. - Esthétique**

Les autorités communales veilleront à assurer aux sites et aux voies publiques une certaine esthétique ou à leur maintenir l'esthétique existante en usant des possibilités que leur accordent les articles 55 à 57 de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes.

### **Article 6.2. - Travaux de déblai et de remblai**

L'autorisation pour tous travaux de déblai et de remblai excessifs (supérieur à 1,5 m par rapport au terrain naturel) pourra être refusée si ces travaux risquent de gêner le voisinage ou l'aspect du quartier ou du site. En tout état de cause, les terrains contigus devront être protégés par des ouvrages en talus (rapport maximum 1/2) ou de soutènement à ériger sur le terrain de l'exécutant des travaux de déblai ou de remblai.

### **Article 6.3. - Implantation des constructions**

Sauf dispositions contraires d'un projet d'aménagement établi en exécution de l'article 9 de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et agglomérations importantes, l'implantation des constructions n'est permise à l'intérieur du périmètre d'agglomération qu'en bordure des voies existantes ou nouvelles.

## **CHAPITRE 7: LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES**

### **Article 7.1. - Voies publiques existantes**

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

### **Article 7.2. - Voies nouvelles**

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

- les traces de la voirie, les profils en long et en travers ainsi que le profil type doivent avoir été déterminés,
- les remembrements ou rectifications de limites qui s'imposent éventuellement doivent avoir été effectués,
- la surface des voies doit correspondre dans toute la largeur au niveau fixé dans le plan d'alignement du projet d'aménagement, et doit avoir été raccordée à une voie existante ou à une voie nouvelle,
- l'infrastructure de la chaussée projetée doit avoir été exécutée conformément au profil type approuvé par la ou les autorités compétentes,
- les collecteurs d'égouts doivent avoir été installés et raccordés au réseau communal de canalisation existant,
- la voie ou partie de voie doit être raccordée aux réseaux publics de distribution d'eau, d'électricité et de téléphone.

### **Article 7.3. - Voies non achevées**

- a) Toutes les autres voies publiques ou parties de voies publiques sont considérées comme non achevées.
- b) En bordure des voies publiques non achevées ou parties de voies publiques non achevées, aucune disposition ne peut être implantée sous réserve des dispositions de la modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

## **CHAPITRE 8: LA SOLIDITE, LA SECURITE ET LA SALUBRITE DES CONSTRUCTIONS**

## **Article 8.1. - Matériaux de construction et stabilité**

- a) Les fondations des murs et piliers portants doivent être assis sur un terrain naturellement solide ou artificiellement consolidé, à une profondeur qui les met à l'abri de la gelée.
- b) Les constructions doivent, dans chacune de leurs parties, être exécutées en matériaux appropriés et de bonne qualité, d'après les règles de l'art. Les présentes dispositions s'appliquent notamment :
  - aux exigences relatives à la résistance des matériaux de construction,
  - aux chiffres servant de base aux calculs de résistance,
  - aux charges admissibles pour le terrain à bâtir.

## **Article 8.2. - Murs et cloisons**

- a) Les murs portants extérieurs doivent être construits d'une façon irréprochable au point de vue statique et être à l'épreuve du feu. Les murs 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, comptant au maximum deux étages, ainsi que pour les dépendances, l'utilisation du bois en façade n'est autorisée que si les bâtisses sont distantes d'au moins 40 mètres d'autres constructions et de terrains boisés.
- c) Les cloisons intérieures portantes doivent être construites d'une façon irréprochable au point de vue statique et être à l'épreuve de feu.
- d) Les logements différents occupant le même étage doivent être séparés entre eux par un mur d'au moins 24 cm d'épaisseur. Sont également autorisées des cloisons moins épaisses, mais assurant la même isolation phonique et thermique qu'une cloison en brique de 24 cm d'épaisseur.
- e) Les murs pare-feu sont destinés à empêcher la propagation d'un incendie. Ils doivent être construits à partir de leur base à l'épreuve du feu et ne présenter ni ouvertures, ni niches à l'exception des ouvertures munies de portes pare-feu et étanches à la fumée, à fermeture automatique et d'une résistance au feu supérieure à 60 min.
- f) Il est permis d'encaster 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.
- g) Tout pignon construit mitoyen sur la limite des terrains doit être conçu en mur pare-feu d'une épaisseur de 50 cm au moins.
- h) Tout local comportant un foyer devra être séparé par un mur pare-feu de tout autre local particulièrement exposé aux dangers d'incendie. Les murs pare-feu doivent se raccorder hermétiquement à la couverture de la construction

Dans les cas prévus aux alinéas ci-dessus, une épaisseur de 24 cm est suffisante.

### **Article 8.3. - Escaliers, ascenseurs et couloirs**

- a) Les escaliers et les paliers des maisons à appartements ou d'autres immeubles importants doivent présenter une largeur minimale de 1,20 m. Dans les immeubles comportant plusieurs logements, chaque logement doit disposer d'un accès individuel. La même dimension minimale s'applique à la profondeur des paliers. Les escaliers menant aux sous-sols desservis par un ascenseur doivent présenter une largeur de 60 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 ne sont autorisés que les escaliers à voie droite, leur déclivité ne peut pas être plus forte que celle résultant de la formule  $2 \text{ contremarches} + 1 \text{ giron} = 62 \text{ cm}$  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  $45^\circ$ , 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 m. A chaque étage, il convient de prévoir un escalier par tranche de 400 m<sup>2</sup> de surface habitable.

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

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

Les cages d'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 réunion et restaurants.

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

Les escaliers intérieurs 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 correspondants, 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.

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

- d) Les ascenseurs prescrits pour personnes doivent offrir de la place pour trois personnes au moins. Les ascenseurs doivent consister en matériaux incombustibles dans 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 portière palière ne peut fermer à clé.

#### **Article 8.4. - Dalles, planchers, plafonds**

- a) Toutes les dalles, les planchers et les plafonds doivent répondre aux exigences statiques qui s'imposent par leur destination et assurer une insonorisation.
- b) Toutes les pièces situées au rez-de-chaussée ainsi que toutes les cuisines, buanderies, salles de bain et les autres pièces particulièrement exposées aux effets nocifs de la vapeur, du feu ou du gaz doivent être munies de planchers en béton armé.
- c) Les plafonds en bois, munis ou non de faux-plafonds sont autorisés :
- dans les constructions sans foyers individuels,
  - dans les constructions à niveau unique, de plus de cinq mètres de hauteur intérieure, par exemple les églises et salle de gymnastique,
  - au dessus des pièces ne servant que temporairement au séjour de personnes,
  - dans les maisons unifamiliales.
- d) Au cas où le plafond d'une pièce d'habitation sert dans sa totalité ou partiellement de toiture, il doit être exécuté de manière à assurer une isolation thermique et une protection adéquate contre les intempéries.

#### **Article 8.5. - Toitures**

- a) Toutes les toitures doivent répondre aux exigences statiques qui s'imposent et être couverte de façon à empêcher la propagation du feu.
- b) Les verrières et lanterneaux doivent être munis de dispositifs de sécurité.
- c) Toutes les toitures doivent être équipées de dispositifs de sécurité nécessaires pour les travaux de réparation et d'entretien.

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

- d) Les toitures normalement accessibles doivent être pourvues de garde-corps.
- e) Les tuyaux de descente seront raccordés aux collecteurs d'eau de surface et aux égouts publics.
- f) Pour toutes les maisons d'habitation, ainsi que 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 gouttière des eaux pluviales peut également être ordonnée pour d'autres constructions.

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

### **Article 8.6. - 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 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 10 cm.
- g) Les fumoirs doivent être exécutés, dans toutes leurs parties composantes, à l'épreuve du feu et munis de portes à empêcher toute propagation du feu et imperméables à la fumée.
- h) Les pièces intérieures dans lesquelles sont utilisés des appareils à gaz doivent en permanence être aérées et désaérées d'une façon suffisante. Dans le cas de salle de bains et de pièces qui, par rapport à la consommation de gaz, présentent un faible volume d'air, l'adduction d'air doit être facilitée par l'aménagement d'ouvertures spéciales dans la partie inférieure de la porte. Les ouvertures d'adduction et d'évacuation doivent mesurer, chacune au moins 150 cm<sup>2</sup>.

## **Article 8.7. - Chaufferies**

- a) La hauteur sous plafond de la chaufferie doit être de 2,10 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 d'aération.

Les conduits de fumée, tuyaux de cheminée et canaux d'évacuation des gaz doivent être disposés en pente, introduits dans la cheminée par le chemin le plus court, sans cambrure accentuées; ils doivent être étanches au gaz. Les tuyaux de cheminée sont à préserver de l'humidité, leurs portes de nettoyage doivent rester accessibles à tout moment. Les tuyaux de cheminée posés 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 aux cheminées doivent présenter 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 fermée.

- c) Toute chaufferie doit être suffisamment aérée et désaérée. Pour les salles de chaudières d'une capacité totale de moins de 500.000 kcal par heure, cette condition est censée être remplie si une ouverture d'adduction d'air et une autre évacuation répondant aux dispositions ci-après sont prévues :
  - l'ouverture d'adduction doit mesurer au moins 50% de la section de la cheminée, aboutir le plus près possible de la base des chaudières et ne doit pouvoir être obstruée totalement ; l'air doit être puisé à l'extérieur mais non à des endroits situés directement en dessous des ouvertures de pièces destinées au séjour prolongé 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 de chaufferies et des pièces communiquant librement avec celles-ci doivent être exécutés en matériaux à l'épreuve du feu.
- e) Les passages de toutes les conduites dans les parois, les plafonds et les sols sont à exécuter de façon à empêcher les gaz de pénétrer dans les pièces destinées au séjour prolongé de personnes.
- f) Les parties métalliques porteuses des constructions telles que sous-poutres et supports, doivent être 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 ladite plate-forme doit mesurer en tout point 1,80 m au moins.
- h) Les portes de chaufferies doivent s'ouvrir vers l'extérieur et résister au feu pendant 60 min. au moins.
- i) Les pièces servant à l'entreposage de combustibles doivent être séparées des chaufferies par des cloisons résistant au feu pendant 60 min. au moins.

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

### **Article 8.8. - Conduits de fumée et tuyaux d'évacuation des gaz**

- a) Les conduits de fumée et tuyaux d'évacuation des gaz des foyers doivent être exécutés en matériaux non combustibles et étanches, disposés en pente à l'intérieur du même étage, et introduits par les chemins le plus court.
- b) 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.
- c) Les conduits de fumée, mesurés entre foyer et cheminée, ne peuvent dépasser la longueur de 4 m.
- d) 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 réglage ne peuvent en aucun cas obturer entièrement la section d'évacuation des gaz.
- e) Il est interdit de faire aboutir des conduits de fumée sur la voie publique. Au cas où ils donnent sur le terrain même du propriétaire de l'immeuble, ils doivent être équipés de pare-étincelles.
- f) Le raccordement des conduits de fumée et des tuyaux d'évacuation des gaz de cheminée 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 cambres doivent être pourvues de portes de nettoyage.

### **Article 8.9 - Cheminées**

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

Les surfaces intérieures de 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 de cheminées et poutres en bois doivent être entièrement remplis de maçonnerie ou de béton.

- b) Les gaines de cheminées doivent présenter sur tout leur pourtour une épaisseur d'au moins 12 cm et ne peuvent servir d'éléments portants. A l'extérieur, ainsi qu'au-dessus du niveau de la toiture, l'enrobage des gaines doit présenter une épaisseur de 25 cm. Les cheminées, en matériaux facilement inflammables, doivent présenter un enrobage d'une épaisseur de 25 cm à l'intérieur des dites pièces également.

Les cheminées des gaines doivent présenter une 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. A l'intérieur de murs pare-feu ou murs de refend mitoyens, des cheminées ne sont autorisées que si les conduits restent éloignés d'au moins 13 cm de la limite mitoyenne des deux propriétés, à moins que les parties intéressées n'en conviennent autrement. L'épaisseur minimum prévue ci-dessus des gaines des cheminées doit être respectée en tout état de cause et chaque cheminée ne peut être utilisée qu'à partir de l'un des deux immeubles.
- d) Les cheminées doivent être réunies en batteries dans la mesure du possible ; elles seront disposées de façon à assurer aux foyers qui doivent y être raccordés un tirage suffisant. Les cheminées doivent être prolongées suffisamment au dessus du niveau de la toiture pour éviter que les voisins soient incommodés par les étincelles, la suie, la fumée ou les odeurs. Par ailleurs, pour ce qui est des bâtiments principaux, les cheminées émergeant du toit à la ligne de faîte 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 attente, selon le cas, cette distance étant mesurée au bord supérieur de la gaine. Les cheminées construites sur des dépendances ou annexes seront accolées au bâtiment principal par ailleurs, elles seront traitées comme les cheminées sur les bâtiments principaux.
- e) Les cheminées doivent être installées de manière à permettre le ramonage de toutes leurs parties.
- f) En principe, il ne peut être raccordé qu'un seul foyer à chaque cheminée.

A titre exceptionnel, les foyers distincts installés à ces étages différents peuvent être raccordés à la même cheminée, à condition qu'ils aient un tirage propre d'au moins 250 cm avant de se jeter dans la conduite principale.

### **Article 8.10. - Remblai des terrains à bâtir**

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

### **Article 8.11. - Protection contre l'humidité**

- a) Les constructions comportant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes doivent être sèches et protégées contre l'humidité ascendante par l'aménagement dans les murs de couches horizontales d'isolation.
- b) En règle générale, toute construction servant d'habitation doit être établie sur cave. A 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.

## **Article 8.12. - Pièces destinées au séjour prolongé de personnes**

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

- qu'en permanence la pénétration indispensable de la lumière et de l'air se fasse directement de l'extérieur et par des fenêtres disposées convenablement,
- que l'ouverture brute des fenêtres soit égale à 1/16 au moins de la surface de la pièce.

b) les pièces d'habitation et les chambres à coucher doivent avoir une superficie de 8 m<sup>2</sup>, la largeur minimum étant de 2,50 m.

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

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

Aucune cheminée ne peut présenter une section inférieure à 125 cm<sup>2</sup>.

Il ne peut être raccordé plus de deux foyers distincts à une cheminée de 125 cm<sup>2</sup> de section. Pour tout conduit de fumée supplémentaire à introduire dans une cheminée, la section libre de celle-ci doit être augmentée de 75 cm<sup>2</sup>. Par dérogation aux dispositions ci-dessus, des foyers situés à des étages différents peuvent être raccordés à une cheminée principale, à condition que les gaz de combustion de chacun des foyers soient évacués vers la cheminée par un conduit de fumée aménagé à côté de celle-ci et exécuté en éléments préfabriqués (multicheminées).

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

e) 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 la vapeur. Ces conduits ne peuvent servir à l'évacuation de produits de combustion, ni ventilation d'autres pièces.

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

g) Les combles destinés au séjour prolongé de personnes doivent répondre aux dispositions supplémentaires ci-après.

- elles 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.

## **Article 8.13. - 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.

#### **Article 8.14. - Assainissement, égouts**

Tout terrain, sur lequel se trouvent des constructions, doit être raccordé au réseau public d'égouts existant. La même disposition est applicable aux terrains non bâtis, situés à l'intérieur du périmètre d'agglomération, sur lesquels se forment des eaux stagnantes ou des 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.

#### **Article 8.15. - 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 le cas de logement comportant moins de 3 chambres à coucher, le cabinet peut exceptionnellement être installé dans la salle de bain ou dans un logement de dimensions plus grandes que s'il s'y trouve un second cabinet.
- b) Pour les locaux à usage d'ateliers, de bureaux d'entrepôts et d'auberges, il sera prévu au moins un cabinet et deux urinoirs par tranche de 25 personnes. Pour les locaux de réunion, il sera prévu une toilette pour homme pour 200 places assises et seront prévus des urinoirs, comportant une stalle de 50 cm de largeur ou bien une cuvette par 50 places. Au minimum, il sera prévu au moins une toilette pour homme 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 antichambres aérées, de toute pièce de séjour.

#### **Article 8.16 - 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.

### **Article 8.17. - Lignes à haute tension fixées à proximité de bâtiments**

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

### **Article 8.18. - Alimentation en eau**

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

### **Article 8.19. - Constructions existantes**

- a) Les dispositions figurant dans le présent règlement sur les bâtisses s'appliquent aux transformations, agrandissements et rénovations de constructions existantes, ainsi qu'aux modifications apportées à leur affectation.
- b) Pour des transformations, agrandissements et rénovations revêtant une certaine ampleur, l'octroi de l'autorisation de bâtir peut être subordonné à l'adaptation d'autres parties de la construction aux dispositions du présent règlement sur les bâtisses.

### **Article 8.20. - Entretien et suppression de constructions**

- a) Toutes les constructions et parties de constructions, clôtures et murs de soutènement, notamment ceux et celles bordant les voies et places publiques, doivent être constamment entretenues en bon état.
- b) Les constructions et parties de constructions, clôtures et murs de soutènement endommagés ou menaçant ruine doivent être remis en état ou supprimés.
- c) Le Bourgmestre peut interdire l'occupation de toutes constructions constituant un danger et ordonner l'expulsion des habitants ainsi que la remise en état ou la démolition des dites constructions. Au cas où le propriétaire ne répond pas dans le délai imparti, voire immédiatement s'il y a danger en la demeure - à l'injonction qui lui a été adressée, le Bourgmestre peut faire exécuter, aux frais du propriétaire les travaux de démolition requis et prendre toutes mesures qui lui paraissent appropriées pour parer au danger. Le propriétaire est tenu de rembourser à l'administration communale les frais avancés sur présentation des factures afférentes.

### **Article 8.21. - Bâtiments artisanaux et à caractère spécial**

- a) Sans préjudice des dispositions générales, l'octroi de l'autorisation de bâtir peut, en vue d'assurer la sécurité et la santé des habitants, être assujéti à des dispositions particulières, édictées selon les cas d'espèce, pour :

- les bâtiments et les parties de bâtiments dans lesquels il est prévu d'installer des établissements artisanaux exigeant un chauffage intense, servant à la transformation de matières facilement inflammables, provoquant une charge ou un ébranlement particulièrement important des bâtisses, nécessitant une forte évacuation de liquides ou de gaz impures.

- 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 garages, ateliers de charcuterie, laboratoire etc., dont les effluents liquides risquent soit d'altérer les réseaux d'évacuation, soit de perturber le bon fonctionnement de la station d'épuration.

- les établissements d'hébergement et les locaux publics.

b) Les exigences particulières peuvent être formulées quant à la construction et à l'installation de ces bâtiments portant notamment sur les sorties de secours, l'épaisseur et la résistance au feu des parois, appuis, plafonds, escaliers et foyers, le nombre, la largeur et la disposition des escaliers, portes et fenêtres, le mode de conservation des détritiques et des eaux résiduaires, l'aménagement de puits, réservoirs à eau et dispositifs de lutte contre l'incendie. En ce qui concerne les grands magasins et autres établissements commerciaux de dimensions exceptionnelles ainsi que les établissements d'hébergement et les locaux publics, le Bourgmestre veillera à ce que les mesures spéciales suivantes soient prises en la matière.

A tous les étages, rez-de-chaussée et sous-sols compris, seront affichées, de façon parfaitement claire sur voies de secours les sorties, ainsi que les dispositifs d'alarme et de lutte contre l'incendie.



## **CHAPITRE 9: REGLEMENTATION DE CHANTIER**

### **Article 9.1. - Protection des installations publiques**

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

### **Article 9.2. - 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 et embourbées à la suite de travaux de construction ou de démolition, doivent être nettoyées aussi souvent que de besoin, à sec ou à l'eau, selon le cas.
- d) Il est interdit de déposer des matériaux sur le domaine public.

### **Article 9.3. - Clôtures de chantiers 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'article 154 du Code des Assurances sociales, les dispositions ci-après sont applicables:

- Clôtures de chantier

Sans 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 m 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. 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 le long du

côté bordant la rue, à une hauteur d'au moins 3 m. Cette mesure sera prise dans le cas de constructions nouvelles, immédiatement après la pose du plafond du rez-de-chaussée et dans le cas de travaux de transformation ou de démolition, avant le début de ceux-ci. Des dérogations peuvent être consenties par le bourgmestre si les circonstances locales le justifient.

- Echafaudages

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

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

Les échafaudages volants, à échelle 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.

#### **Article 9.4. - Mesures de sécurité dans les constructions et sur les chantiers**

- a) A l'intérieur d'une maison en construction ou en transformation, les poutres en bois ou poutrelles métalliques seront couvertes d'un plancher dès leur pose, et en toute hypothèse avant la pose de l'assise suivante ou de la forme du toit, de façon à éviter les accidents.
- b) Les espaces destinés aux escaliers et ascenseurs et toutes autres pièces sans plafond doivent être clôturés, 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 travaux de démolition susceptibles de compromettre la sécurité et la circulation seront signalés par des dispositifs avertisseurs adéquats et notamment la nuit par des feux clignotants en nombre suffisant.
- f) L'accès au chantier est interdit aux personnes non autorisées.

#### **Article 9.5. - Abris et cabinets d'aisance pour ouvriers**

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

### **Article 9.6. - Protection des terrains voisins**

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

### **Article 9.7. - Dépôts 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.

**CHAPITRE 10: LA PROCEDURE POUR**  
**L'OCTROI**  
**DES AUTORISATIONS DE BÂTIR**

### **Article 10.1. - Compétences**

- a) La police des bâtisses relève du Bourgmestre, sans préjudice des pouvoirs réservés au Collège des Bourgmestres et Échevins par la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.
- b) La police des bâtisses surveille tous travaux de construction sur le territoire de la commune et vérifie notamment leur conformité avec les autorisations accordées avant le projet d'aménagement et le présent règlement sur les bâtisses.

### **Article 10.2. - Demande d'autorisation et déclaration de travaux**

- a) Projet d'aménagement particulier établi par les propriétaires de terrains. Tout propriétaire qui entreprend de créer ou de développer des lotissements de terrains ou des groupes d'immeubles est tenu d'établir un projet d'aménagement particulier, conforme aux dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain; ainsi que le règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « quartier nouveau » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.

- b) Autorisation de bâtir :

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

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

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

### **Article 10.3. - Pièce à l'appui d'une demande**

Généralités:

- a) Toutes les pièces mentionnées ci-dessous devront être soumises à l'Administration communale en un nombre d'exemplaires spécifié ci-après:
  - pour une autorisation de bâtir en double
  - pour un plan d'aménagement particulier en 4 exemplaires

- b) Pour garantir les buts poursuivis par le présent règlement, tous les plans de construction, d'aménagement particulier doivent être établis et signés par une personne exerçant la profession d'architecte ou d'ingénieur indépendant au Grand-Duché, avec l'autorisation du Gouvernement. Un certificat de l'ordre des architectes et ingénieurs conseils devra être joint à la demande.

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

- lorsque pour des constructions spécifiquement agricoles, les plans sont établis et signés par les services compétents de l'Administration des Services techniques de l'agriculture et de la profession agricole ou par un bureau technique spécialisé en la matière ;
- lorsque le coût de la construction conformément au devis estimatif, établie par un homme de l'art, ne dépasse pas la somme de 100 000.- Flux indice 100.

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

#### **Article 10.4. - Pièces à joindre au projet d'aménagement particulier**

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

1. 4 extraits officiels 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. 4 plans de situation côté à l'échelle 1 :500, dressé et signé par un homme de l'art.

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 envisagées;
- 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;
- g) les côtes de hauteur du terrain naturel et du terrain modifié, ainsi que des profils indiquant clairement les remblais et déblais éventuels.

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 à la commission d'aménagement, les intéressés devront s'informer auprès de l'Administration des Ponts et Chaussées quant à la possibilité d'obtenir une permission de voirie pour le cas où le projet toucherait à la voirie de l'Etat.

L'avis de l'administration communale est également requis en ce qui concerne la possibilité et les conditions de raccordement à la conduite d'eau.

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

### **Article 10.5. - Pièces à l'appui d'une demande d'autorisation de bâtir**

- a) 2 extraits officiels du cadastre de date récente indiquant clairement la ou les parcelles sur lesquelles la construction sera implantée (échelle 1 :2.500).
- b) Les plans de construction seront établis en règle générale à l'échelle 1 : 50. A titre exceptionnel, des échelles plus réduites peuvent être autorisées pour des constructions de dimensions importantes.
- c) Les plans de construction en double 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 également les données sur les installations de ventilation, les foyers et les cheminées, les compartiments coupe-feu, les égouts et les raccords divers.
  2. Les coupes longitudinales et transversales indispensables à l'étude du projet de construction avec indication de la topographie existante du terrain à l'axe du bâtiment, et des modifications qu'il est prévu d'y apporter (remblais, déblais).
  3. Les vues en élévation de toutes les façades, sur lesquelles seront marquées les pentes de voies publiques, les niveaux des cours, les profils du terrain naturel et du terrain modifié au niveau de la façade.
- d) Les plans présentés comporteront nécessairement les indications suivantes :
  - la destination des différents locaux, leurs dimensions, les dimensions des surfaces des cours, les hauteurs des façades extérieures et des différents niveaux, le niveau du fond de la cave par rapport au niveau du terrain naturel et au réseau d'égouts, l'épaisseur des murs extérieurs, ainsi que la hauteur et l'épaisseur des murs de clôture.
- e) La demande d'autorisation de bâtir doit, le cas échéant, être complétée par 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 du sol, ainsi qu'à la stabilité de la construction et à la résistance des matériaux.

### **Article 10.6. - Autorisation et taxes d'instruction**

- a) Quiconque sollicite une autorisation prévue dans le présent règlement sur les bâtisses, est tenu de verser auprès de l'administration communale une taxe afférente à l'instruction de son dossier. Le montant de ladite taxe est fixé par le règlement taxe.
- b) Les autorisations seront remises en vue du reçu du paiement des taxes afférentes.



- c) Avant la remise de l'autorisation de bâtir, il est interdit de commencer les travaux de terrassement et de construction.
- d) Les autorisations sont valables pour une durée de deux ans, le délai pourra être prorogé de deux ans au maximum.
- e) L'autorisation n'est valable qu'à condition que toutes les autres autorisations requises en la matière ont été obtenues (par ex. : permission de voirie, commodoincommodo). En aucun cas les travaux de terrassement, de construction ne pourront commencer avant l'obtention de toutes les autorisations.

### **Article 10.7. - Fixation des alignements et niveaux**

L'implantation de la construction est à fixer sur place en présence du propriétaire et d'un agent de la commune, 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 du service technique ou d'un autre représentant de la commune qui en dressera procès-verbal à signer par les deux parties. La commune doit être informée au moment de la pose de la construction. Les clôtures ne peuvent être exécutées qu'après l'achèvement des voies et places attenantes et après fixation de leur alignement par la commune.

### **Article 10.8. - Surveillance des travaux**

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



**CHAPITRE 11:**  
**DISPOSITONS TRANSITOIRES**

### **Article 11.1. - 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.

### **Article 11.2. - Plan d'aménagement particulier**

Tous les plans d'aménagement particuliers approuvés avant l'entrée en vigueur du présent règlement conformément à la loi du 12 juin 1937 seront exécutés tels qu'ils ont été approuvés.

### **Article 11.3. - Constructions existantes situées à l'extérieur du périmètre d'agglomération**

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

### **Article 11.4. - Entrée en vigueur**

Le présent règlement entre en vigueur le .....2012 et abroge toutes les dispositions contraires contenues dans les règlements antérieurs sur la même matière.

## **CHAPITRE 12: INFRACTIONS ET PEINES**

### **Article 12.1. - Travaux non autorisés**

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

### **Article 12.2. - 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, et ce, simultanément à charge des propriétaires, architectes, entrepreneurs en bâtiments et autres personnes chargées de la direction ou de l'exécution des travaux.

### **Article 12.3. - Sanctions**

Sous réserve d'autres dispositions pénales prévues par la loi, les infractions aux dispositions du présent règlement sont passibles d'une peine d'emprisonnement et/ou d'une amende conformément aux lois et règlements grand-ducaux en vigueur.

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

### **Article 12.4. - Suppression des travaux exécutés**

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

### **Article 12.5. - 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.