

COMMUNE DE SANDWEILER

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

**Partie écrite
et
règlement sur les bâtisses**

septembre 1995

**Vote définitif du conseil communal
du 12 mai 2005**

**ZEYEN +
BAUMANN**

Bureau d'Etudes en
Aménagement du Territoire
et Urbanisme

7-9, rue de Steinsel
L-7254 Bereldange
Tel 33 02 04 / 33 01 13
Fax 33 28 86
E-Mail : zeybau@pt.lu

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

Préambule

- Vu le décret du 14 décembre 1789 relatif à la constitution des municipalités;
- Vu le décret du 16-24 août 1790 sur l'organisation judiciaire;
- Vu la loi du 27 juin 1906 concernant la protection de la santé publique;
- Vu la loi du 21 novembre 1980 portant organisation de la direction de la santé;
- Vu la loi du 29 juillet 1930 concernant l'étatisation de la police locale;
- Vu la loi du 19 novembre 1975 portant augmentation du taux des amendes à prononcer par les tribunaux répressifs;
- Vu la loi du 21 novembre 1980 portant organisation de la direction de la santé;
- Vu la loi communale du 13 décembre 1988, telle quelle a été modifiée;
- Vu la loi du 13 juin 1994 relative au régime des peines;
- Vu le plan national pour le développement durable du 30 avril 1999;
- Vu la loi du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire;
- Vu la loi du 10 juin 1999 relative aux établissements classés;
- Vu la loi du 29 mars 2001 portant sur l'accessibilité des lieux ouverts au public; et son règlement d'exécution du 23 novembre 2001 portant exécution des articles 1 et 2 de la loi du 29 mars 2001
- Vu la loi du 1^{er} août 2001 relative au basculement en euro le 1^{er} janvier 2001 et modifiant certaines dispositions législatives;
- Vu le programme directeur d'aménagement du territoire du 27 mars 2003;
- Vu la loi du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles;
- Vu la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain;
- Vu l'avis du 11 décembre 1996 de la commission d'aménagement instituée en vertu de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes
- Vu l'avis du médecin de la direction de la santé ayant dans ses attributions l'inspection sanitaire en date du 7 juin 1998
- Vu le vote provisoire du conseil communal en date du 24 septembre 1998

Sommaire

Chapitre I	Dispositions générales	5
article 1	But, plans et règlements	5
article 2	Entrée en vigueur	5
Chapitre II	Définitions et réglementations des différentes zones	6
article 3	Les zones	6
Chapitre II.1	Les zones situées à l'intérieur du périmètre d'agglomération	7
article 4	Les zones d'habitation	7
article 5	Secteur du centre de Sandweiler et secteur sauvegardé	9
article 6	Secteur de moyenne densité	15
article 7	Secteur de faible densité	17
article 8	Secteur soumis à un plan d'aménagement particulier (nouveau quartier, lotissement)	19
article 9	Secteur d'aménagement différé	19
article 10	Zone de bâtiments et d'aménagements publics	20
article 11	Zones d'activités	20
article 12	Zone de verdure	23
article 13	Zone de circulation	23
article 14	Tableau récapitulatif	25
Chapitre II.2	Les zones situées à l'extérieur du périmètre d'agglomération	27
article 15	Zone forestière	27
article 16	Zone agricole	27
article 17	Zone de réserve naturelle et zone de réserve naturelle communale	27
article 18	Zone tampon	28
article 19	Zone de protection des sources	28
article 20	Zone de circulation	28
Chapitre III	Définition et prescriptions dimensionnelles	29
article 21	Niveaux	29
article 22	Rez-de-chaussée	29
article 23	Combles et toitures	29
article 24	Hauteur des constructions	30
article 25	Alignement	31
article 26	Marge de reculement	31
article 27	Profondeur	32
article 28	Parcelle devenue inconstructible	32
article 29	Les saillies sur les alignements des façades	33

article 30	Saillies mobiles	33
article 31	Superstructures	33
article 32	Installations collectives	34
article 33	Places de stationnement	34
Chapitre IV	Prescriptions relatives aux espaces libres	36
article 34	Garage et car-port	36
article 35	Dépendance	36
article 36	Accès au garage ou dépendance	36
article 37	Clôtures, plantations et murs de soutènement	37
article 38	Travaux de déblai et de remblai	37
article 39	Espaces libres de parcelles	38
Chapitre V	Voies publiques	39
article 40	Voies publiques existantes	39
article 41	Voies nouvelles	39
article 42	Rue résidentielle	39
article 43	Chemin piéton / piste cyclable	40
article 44	Nouveaux alignements de la voie publique	40
Chapitre VI	Solidité, sécurité et salubrité des constructions	41
article 45	Alimentation en eau potable	41
article 46	Assainissement	41
article 47	Constructions existantes	41
article 48	Définition des constructions	42
article 49	Construction principale	42
article 50	Construction agricole	42
article 51	Pièces destinées au séjour prolongé de personnes	42
article 52	Pièces secondaires	43
article 53	Dimension minimale d'une unité de logement	43
article 54	Installations dans les immeubles d'habitation collective	43
article 55	Aspect extérieur des constructions	43
article 56	Éléments de construction et stabilité	44
article 57	Accès, fondations, seuils d'entrée	44
article 58	Dalles, planchers, plafonds et murs	45
article 59	Les toitures et leurs superstructures	45
article 60	Garde-corps	45
article 61	Escaliers	46
article 62	Ascenseurs et monte-charge	46

article 63	Cabinets d'aisance	47
article 64	Chaufferies	48
article 65	Foyers et fours	49
article 66	Cheminées et conduits de fumée	49
article 67	Paratonnerres	50
article 68	Stockage de combustible	51
article 69	Entretien et suppression de constructions	51
Chapitre VII	Réglementation du chantier	53
article 70	Protection des installations publiques	53
article 71	Poussière et déchets	53
article 72	Clôtures de chantier	53
article 73	Échafaudage	54
article 74	Autorisations	54
article 75	Protection des terrains voisins	54
article 76	Mesures de sécurité dans les constructions et sur les chantiers	54
article 77	Abris et cabinets d'aisance pour ouvriers	54
Chapitre VIII	La procédure pour l'octroi des autorisations de bâtir	57
article 78	Compétences	57
article 79	Demandes d'autorisations et déclarations de travaux	57
article 80	Pièces à l'appui d'une demande, généralités	58
article 81	Pièces à joindre au projet d'aménagement particulier	58
article 82	Pièces à l'appui d'une demande d'autorisation de bâtir	59
article 83	Les autorisations et taxes d'instruction	60
article 84	La fixation des alignements	60
article 85	La surveillance des travaux	60
Chapitre IX	Dispositions finales	62
article 86	Entrée en vigueur	62
article 87	Autorisation de bâtir valable	62
article 88	Mesure transitoire	62
article 89	Constructions existantes situées à l'extérieur du périmètre d'agglomération	63
article 90	Travaux non autorisés	64
article 91	Infractions, procès-verbaux	64
article 92	Sanctions	64
article 93	Suppression des travaux exécutés	64
article 94	Frais	64

PARTIE ECRITE

DU PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL DE LA COMMUNE DE SANDWEILER

Chapitre I Dispositions générales

article 1 But, plans et règlements

- a) Le présent plan d'aménagement général de la commune de Sandweiler a pour objectifs la sauvegarde du caractère, de la diversité et de l'intégrité des établissements humains existants et le développement harmonieux et ordonné des localités.
- b) Le plan d'aménagement général est composé de la présente partie écrite et d'une partie graphique couvrant l'ensemble du territoire de la commune de Sandweiler fixant le zonage sur les plans cadastraux à l'échelle 1:2.500 et sur les plans topographiques à l'échelle 1:10.000.
- c) Sur l'ensemble du territoire de la commune, nul ne peut sans une autorisation préalable écrite du bourgmestre respectivement du collège échevinal:

1. construire, utiliser un terrain pour l'emplacement d'une ou plusieurs installations fixes, ou constructions, démolir, reconstruire, apporter des transformations ou un changement d'affectation à un bâtiment existant, à l'exception des travaux de conservation ou d'entretien.

Par construire ou placer des installations fixes on entend le fait d'ériger un bâtiment ou un ouvrage ou de placer une installation, même en matériaux non-durables, qui est incorporé au sol, ancré à celui-ci ou dont l'appui au sol assure la stabilité, destiné à rester en place alors même qu'il peut être démonté ou déplacé;

2. modifier sensiblement le relief du sol

3. abattre des arbres remarquables isolés à haute tige;

4. établir un dépôt de tout genre par exemple de véhicules usagés et d'autres ou de mitraille;

5. établir une construction destinée à abriter une exploitation soumise à la procédure de la loi du 9 mai 1990 relative aux établissements dangereux, insalubres ou incommodes.

article 2 Entrée en vigueur

Tous travaux contraires aux dispositions du présent règlement sont interdits à partir du jour de sa publication qui suit le vote provisoire par le conseil communal.

Chapitre II Définitions et réglementations des différentes zones

article 3 Les zones

Le territoire de la commune est divisé en différentes zones délimitées sur les documents graphiques faisant partie du plan d'aménagement général.

On distingue deux groupes principaux de zones:

a) *à l'intérieur des périmètres d'agglomération*

- les zones d'habitation
- les zones de bâtiments et d'aménagements publics
- les zones d'activités
- les zones de verdure
- les zones de circulation

b) *à l'extérieur des périmètres d'agglomération*

- les zones forestières
- les zones agricoles
- les zones de réserve naturelle
- la zone tampon
- les zones de réserve naturelle communale
- les zones de protection de sources
- les zones de circulation

Chapitre II.1 Les zones situées à l'intérieur du périmètre d'agglomération

article 4 Les zones d'habitation

article 4.1 Règles applicables à toutes les zones d'habitation

a) Fonds constructibles

Seuls peuvent recevoir des constructions les fonds, situés à l'intérieur du périmètre d'agglomération, ayant un accès à la voirie publique et aux réseaux de distribution d'eau et au réseau de canalisation par gravité naturelle. Pour l'évacuation des eaux provenant du réseau de drainage ou de la nappe phréatique des pompes peuvent être utilisées.

Les parcelles devront avoir des dimensions telles qu'il soit possible d'y construire un bâtiment sur une base d'au moins 7 mètres de largeur et d'au moins 10 mètres de profondeur, tout en respectant les marges de reculement respectives.

b) Toute construction, reconstruction ou transformation faisant partie d'un pâté de maisons existant ou projeté doivent respecter le gabarit et l'alignement caractéristique des constructions existantes d'origine.

c) Constructions en deuxième position

Sur l'ensemble du territoire communal, les constructions principales en deuxième position par rapport à la même voirie de desserte sont interdites, sauf dans les zones artisanales, commerciales et industrielles.

d) Constructions jumelées ou en bande

Une nouvelle construction accolée pourra dépasser la profondeur de la construction existante attenante de 3 mètres au maximum. La hauteur de la corniche et au faîte, la pente de la toiture, le jeu entre les pleins et les vides ainsi que la structure de façade devront respecter ceux de la construction existante.

e) Immeubles à plusieurs logements

Les immeubles à plusieurs logements, c'est à dire les constructions à plus de deux logements doivent respecter les prescriptions suivantes:

- un recul latéral minimal est de 4 mètres ou contigu, et le recul postérieur minimal est de 10 mètres;
- un changement dans la structure de la façade principale à partir de 15 mètres;
- dans le recul latéral un accès aux garages est permis sous condition qu'une bande d'au moins 3 mètres, sur toute la longueur de la parcelle entre l'accès et la limite de la parcelle, est aménagée en rideau de verdure;
- une résidence comprendra au maximum 10 unités. Le nombre des studios, ayant au moins 35 m² de surface nette habitable, ne pourra dépasser 1/3 de la totalité des logements dans un immeuble.

- f) Le tableau récapitulatif (article 14 page 25) regroupe les prescriptions dimensionnelles des différentes zones.

article 4.2 Subdivision des zones d'habitation

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

On distingue les secteurs suivants:

- le secteur du centre et les secteurs sauvegardés
- les secteurs d'habitation de moyenne densité
- les secteurs d'habitation de faible densité
- les secteurs soumis à un plan d'aménagement particulier
- les secteurs d'aménagement différé.

article 5 Secteur du centre de Sandweiler et secteur sauvegardé

article 5.1 Définition

Le secteur du centre est destiné à l'habitation et aux constructions pour les services publics, les établissements commerciaux, cafés, restaurants, ateliers, professions libérales, pharmacies et magasins réservés au service client, à condition que ces activités correspondant à la destination de ces immeubles ne gênent pas l'habitat.

Les secteurs sauvegardés sont destinés à l'habitation et aux édifices et aux aménagements servant aux besoins propres de ce secteur et ne gênant pas l'habitat.

Le secteur du centre de Sandweiler et les secteurs sauvegardés (parties de la rue d'Itzig et de la rue Ge'erchen) sont définis sur la partie graphique.

Le secteur du centre et les secteurs sauvegardés englobent des ensembles bâtis dont il convient de sauvegarder l'architecture d'origine et de rechercher la protection, la restauration et la réhabilitation tout en respectant l'agencement caractéristique des bâtiments et des aires qui y sont situés.

Les constructions nouvelles, reconstructions ou transformations doivent respecter l'architecture des façades (notamment les hauteurs d'étages, les rapports entre les pleins et les vides et la forme générale des ouvertures) et tenir compte de la volumétrie (hauteur, profondeur, longueur, pente et forme de la toiture) des bâtiments voisins d'origine (construite avant 1919). Un plan de façades des constructions adjacentes au projet doit être joint au dossier.

Tous les plans de construction ou de modification accompagnant la demande sont soumis pour avis à la Commission des bâtisses communale et peuvent être soumis pour avis au Service des Sites et Monuments nationaux.

article 5.2 Hauteur et volume des constructions

- Secteur du centre de Sandweiler

le nombre maximal des niveaux est fixé à 3, c'est à dire le rez-de-chaussée et 2 étages, la hauteur de la corniche aura au maximum 9 mètres et celle du faîtage aura au maximum 14 mètres.

Le nombre minimal de niveaux à construire est fixé à 2 et 1 niveau dans les combles. Les combles pourront être utilisés de façon permanente pour l'habitat, sur 1 niveau et sur 80 % de la surface de l'étage en dessous.

- Secteur sauvegardé

le nombre de niveau est fixé obligatoirement à 2, c'est à dire le rez-de-chaussée et un étage, la hauteur de la corniche aura au maximum 7 mètres et celle du faîtage aura au maximum 11 mètres.

Les combles pourront être utilisés de façon permanente pour l'habitat, sur 1 niveau et sur 80 % de la surface de l'étage en dessous.

La hauteur des différentes constructions devra se raccorder de manière esthétique à celles des constructions voisines si elles répondent aux critères du présent règlement. Lors de la demande d'autorisation de bâtir, un plan des façades voisines de la construction en question, est à présenter.

La forme de base des constructions tant sur le plan horizontal que sur le plan vertical sera toujours un rectangle respectivement un groupe de rectangle. Les formes carrées sont à éviter. Les constructions circulaires et semi-circulaires ne sont pas admises.

article 5.3 Implantation des constructions

Le secteur est caractérisé par l'implantation des bâtiments sur la limite latérale de la propriété et sur les alignements au bord du trottoir. L'implantation des constructions en ordre contigu est à rechercher.

Si la construction principale sur le terrain voisin accuse un recul sur la limite latérale, il faudra également observer un recul d'au moins 3 mètres sur cette limite. La distance latérale entre constructions aura au moins 5 mètres.

Le recul postérieur aura au moins 8 mètres.

L'alignement des façades principales et l'orientation du faîtage devront correspondre aux constructions antérieures et/ou avoisinantes existantes, ou le cas échéant à un plan d'alignement ou à un plan d'aménagement particulier.

Dans le secteur sauvegardé le parcellaire d'origine est à respecter. Toute construction dépassant l'emprise au sol des constructions antérieures doit en tenir compte dans la conception de la structure de la façade et de la toiture.

article 5.4 Profondeurs des constructions

Pour les maisons isolées et jumelées la profondeur maximale est de 14 mètres.

Pour les maisons en bande, la profondeur maximale est de 12 mètres et la profondeur minimale est de 10 mètres.

Une nouvelle construction accolée ne peut dépasser la profondeur de la construction existante attenante de 3 mètres au maximum, sans dépasser la profondeur maximale autorisée.

Au rez-de-chaussée une verrière de 3 mètres de profondeur au maximum est permise au-delà des 12 mètres. Elle sera construite dans des matériaux translucides, à l'exception des éléments porteurs.

Au sous-sol la profondeur des constructions devra être égale ou inférieure à 18 mètres, uniquement au sous-sol, sans dépasser l'alignement imposé du côté rue, des côtés latéraux et sans dépasser le terrain naturel.

article 5.5 Les façades

a) Les façades principales donnant sur une rue

La structure de la façade ainsi que les ouvertures devront être à dominance verticale.

Dans le secteur sauvegardé le traitement de la façade principale devra reprendre les éléments caractéristiques de l'architecture et du parcellaire local et ne pourra être uniforme sur une longueur supérieure à 10 mètres.

La façade principale doit être conçue dans son ensemble. Elle doit représenter une unité architecturale comprenant tous les niveaux. Le rez-de-chaussée ne peut être séparé des étages par des éléments horizontaux et il doit être conçu dans le même plan que les autres étages.

Le niveau du rez-de-chaussée correspond à la cote de l'axe et la voie desservante ou dépasse celle-ci de 1,50 mètre au maximum. Le socle, c'est-à-dire la partie inférieure de la façade aménagée avec un autre matériel que la façade, ne peut être supérieur à 1,50 mètre.

b) Les façades postérieures

Les façades postérieures des constructions doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

c) Le revêtement des façades

L'aspect des matériaux utilisés pour les revêtements des façades sera proche de celui des matériaux traditionnels utilisés dans la région (enduits).

Les matériaux tels que la pierre artificielle et le béton architectonique sont admissibles, dans la mesure où leur utilisation a pour effet de souligner une composition architecturale ne portant atteinte ni au caractère ni à l'intérêt des constructions avoisinantes. Sont exclus pour des surfaces prédominantes les matériaux brillants ou réfléchissants, le bois et les briques, ainsi que tout genre de menuiserie métallique ou plastique.

Les couleurs devront être du type recommandé par le Service des Sites et Monuments Nationaux.

d) Les balcons et loggias

La réalisation de balcons et/ou de loggias dans les façades principales, sur côté rue, n'est pas autorisée.

e) Les briques de verre

Les "briques de verre" ou "carreaux de verre opaque" sont interdits dans les façades principales côté rue.

f) Les encadrements

Dans le cas de modification d'une construction existante, l'ouverture créée reprendra impérativement tous les éléments de modénature existants pour d'autres ouvertures.

Dans le cas d'une construction nouvelle, l'encadrement des ouvertures aura au moins 15 centimètres de largeur et dépassera la façade de 2 centimètres au minimum.

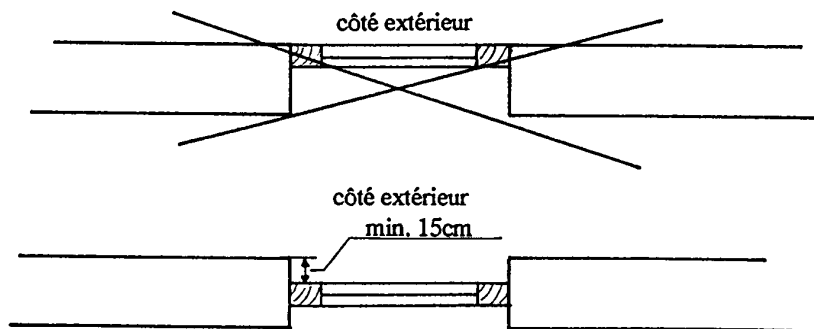
Cet encadrement sera réalisé en pierre de taille ou aspect similaire. Les encadrements de vitrine de couleur métallique sont interdits.

article 5.6 Les ouvertures

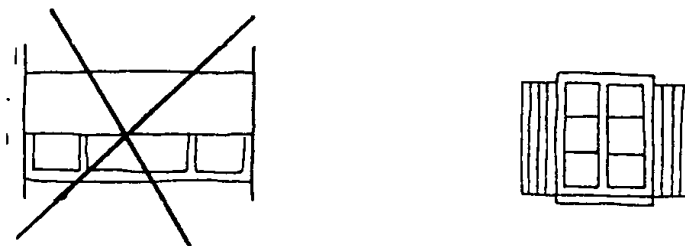
a) Les fenêtres

La façade comprendra plus de "pleins" que de "vides".

Les ouvertures doivent être alignées tant horizontalement que verticalement par rapport aux arêtes de la façade.



Les ouvertures des fenêtres seront à dominance verticale.



Les châssis des fenêtres auront un aspect bois ou seront peints. Les fenêtres en bois autochtone sont recommandées.

Les fenêtres d'une largeur supérieure à 0,80 mètre seront obligatoirement à 2 battants au moins ou subdivisées (l'élément de subdivision aura une largeur de 6 centimètres au moins).

b) Les portes d'entrée

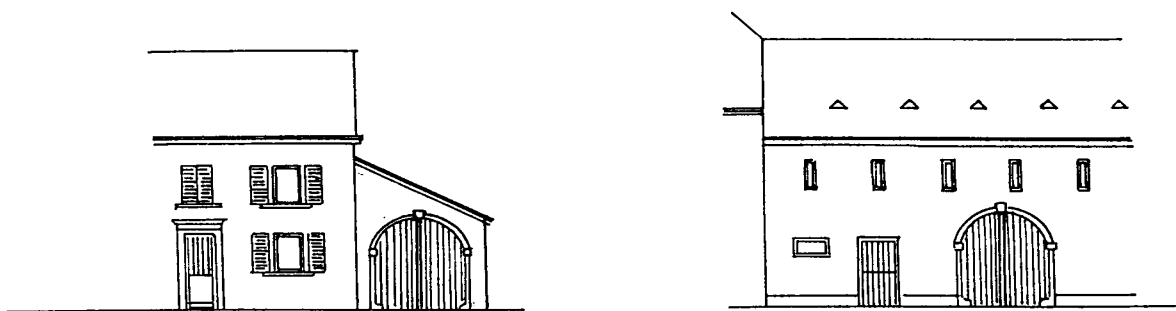
Dans les façades côté rue les ouvertures des portes seront à dominance verticale. Les portes d'entrée seront en bois ou en fer. Les portes en bois autochtone sont recommandées.

c) Les rideaux de fermeture

Les volets sont de préférence rabattants de part et d'autre de la fenêtre. Ils doivent être peints. Les volets roulants sont autorisés à condition que le caisson des volets soit intégré dans le mur et non visible dans l'ouverture.

d) Les portes de garages

Une seule porte de garage d'une largeur de 4 mètres au maximum sans dépasser la moitié de la longueur de la façade, est autorisée dans la façade principale, de préférence dans la partie "dépendance" du bâtiment. Les portes de garages doivent être aménagées aux rez-de-chaussée respectivement au plein pied.



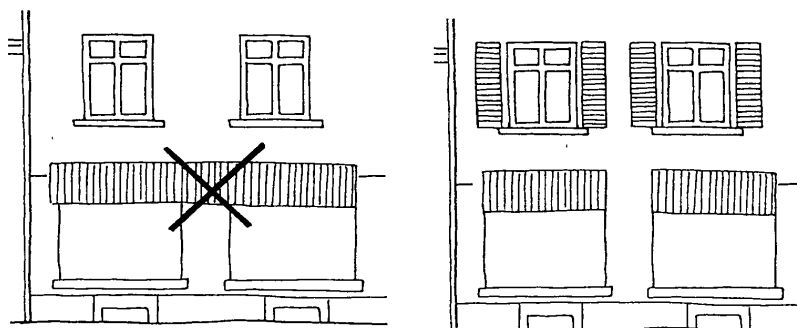
e) Les vitrines de magasins

Les ouvertures de vitrines seront à dominance verticale. Les vitrines doubles ou triples seront séparées par un jambage d'une largeur comprise entre 0,15 et 0,30 mètre.

Les châssis des vitrines auront un aspect bois. Les vitrages réfléchissants sont interdits.

Les volets roulants sont autorisés à condition que le caisson des volets soit intégré dans le mur et non visible dans l'ouverture.

Les marquises sont autorisées devant les vitrines des magasins. Elles ne doivent pas dépasser la largeur d'une vitrine.



f) Les éléments de protection

Le barreaudage, pour la protection contre la pénétration, et/ou le garde-corps, pour la protection contre la chute ne pourront dépasser l'ouverture que de 15 centimètres des deux côtés au maximum.

article 5.7 Les toitures principales

a) La forme des toitures

Les toitures seront à 2 versants, auront une pente de 35 à 45 degrés et l'orientation des faîtes, sera en général parallèle à la rue desservante. Dans le secteur sauvegardé l'alignement des façades principales et

L'orientation du faîtage devront correspondre aux constructions antérieures et/ou avoisinantes existantes, ou le cas échéant à un plan d'alignement ou à un plan d'aménagement particulier.

Exceptionnellement une toiture brisée ou toiture de style mansardé pourra être autorisée dans le cas d'une transformation ou pour une construction accolée à une telle toiture. La partie supérieure aura entre 25 et 35 degrés, la partie inférieure entre 70 et 80 degrés.

Les toits bombés, à pente unique, et plats ainsi que les étages en retrait sont interdits.

b) Les corniches

La saillie des corniches variera entre 0,20 mètre et 0,40 mètre. Les corniches pourront être interrompues sur 1/3 de la largeur d'une façade (voir article 23).

c) Les matériaux

Les toitures doivent être réalisées en ardoises grises ou brunes, ou d'un matériel qui en imite la forme et la texture, soit de tuiles de couleur rouge foncé et de ton mat ou de cuivre. Dans le cas des toitures équipées de châssis rampants et de capteurs solaires l'autorisation du bourgmestre pourra être soumise à certaines conditions.

d) Les lucarnes

Les ouvertures des lucarnes seront à dominance verticale, seront axées sur les ouvertures réalisées dans les façades principales et auront une largeur maximale de 1,20 mètre (mesure extérieure).

Les découpes dans les toitures (p.ex. loggia) sont interdites du côté rue. Dans les façades postérieures leur largeur ne pourra dépasser 1/3 de la longueur de la façade.

Les châssis rampants sont interdits dans les façades du côté rue. Les tabatières traditionnelles en rectangle debout sont admises. Dans le cas d'une toiture à pente brisée, les tabatières devront être implantées obligatoirement dans la partie haute de la toiture.

Dans les toitures à pente brisée ne donnant pas sur la rue, les châssis rampants ne sont autorisés que dans la partie supérieure de la toiture. Leur couleur doit être identique à celle de la toiture.

L'implantation des lucarnes dans la toiture et la forme de la toiture sont définies dans l'article 23.

article 6 Secteur de moyenne densité

article 6.1 Définition

Les secteurs d'habitation de moyenne densité comprennent les parties du territoire communal réservées aux maisons à caractère unifamilial avec au maximum 2 logements, constructions isolées, groupées, ou aux immeubles à plusieurs logements avec un maximum de 10 unités. Y sont autorisés des édifices et aménagements réservés aux services et commerces de proximité d'une superficie nette de plancher de 150 mètres carrés au maximum ne gênent pas l'habitat.

article 6.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale de la corniche principale est de 7 mètres.

La hauteur maximale du faîtage est de 12 mètres.

Les combles pourront être utilisés pour l'habitat sur 80 % de la surface de l'étage inférieur sur 1 niveau.

Les indications des hauteurs sont valables pour toutes les façades.

article 6.3 Largeur des constructions

Pour les maisons isolées ou jumelées la largeur minimale est de 7 mètres.

Pour les maisons en bande, la largeur minimale est de 7 mètres et la largeur maximale est 5 unités sans dépasser une largeur totale de 35 mètres. Un changement dans la structure de la façade principale doit être réalisé.

article 6.4 Profondeur des constructions

Pour les maisons isolées et jumelées la profondeur maximale est de 14 mètres.

Pour les maisons en bande, la profondeur maximale est de 12 mètres et la profondeur minimale est de 10 mètres.

Au rez-de-chaussée une verrière de 3 mètres de profondeur au maximum est permise au-delà des 12 mètres. Elle sera construite dans des matériaux translucides, à l'exception des éléments porteurs.

Une nouvelle construction accolée ne peut dépasser la profondeur de la construction existante attenante de 3 mètres au maximum, sans dépasser la profondeur maximale autorisée.

article 6.5 Dimensions et implantations par rapport aux limites séparatives

Le recul frontal aura au minimum 6 mètres et au maximum 9 mètres.

Le recul latéral sera supérieur ou égal à 3 mètres ou sans recul pour les constructions en bande.

Le recul postérieur sera supérieur ou égal à 10 mètres.

Pour les immeubles avec plus de 2 logements voir l'article 4.1.e).

article 6.6 Toitures principales et façades

- a) Le toit principal aura au moins deux versants avec une pente entre 35° et 45°.
- b) La saillie de la corniche principale aura au maximum 0,50 mètre.
- c) Les combles et les ouvertures dans la toiture sont définis dans l'article 23.
- d) Les toitures seront recouvertes soit d'ardoises grises ou brunes, ou d'un matériel qui en imite la forme et la texture, soit de tuiles de couleur rouge foncé et de ton mat ou de cuivre.
- e) L'aménagement des combles doit se faire à l'intérieur de la toiture existante ou projetée. Il ne doit entraîner aucune modification de son contour apparent, sauf pour des strictes raisons d'éclairage ou de ventilation.
- f) Le revêtement des façades doit être réalisé avec les matériaux et couleurs traditionnels pour la région. L'utilisation du bois est autorisée.
Les briques non peintes pour les façades ne sont admises que comme élément de structure de petites dimensions ou comme élément de construction secondaire.
Leurs surfaces visibles ne seront en aucun cas supérieures à 25% de l'ensemble des surfaces de façade.

article 7 Secteur de faible densité

article 7.1 Définition

Les secteurs d'habitation de faible densité comprennent les parties du territoire communal réservées aux maisons à caractère unifamilial avec au maximum 2 logements, constructions isolées, groupées, ou aux immeubles à plusieurs logements avec un maximum de 4 unités et aux édifices et aménagements servant aux besoins propres de ce secteur pour autant que ces activités ne gênent pas l'habitat.

article 7.2 Hauteurs des constructions

La hauteur maximale de la corniche est de 6,0 mètres.

La hauteur maximale du faîtage est de 10,0 mètres.

Les combles pourront être utilisés de façon permanente pour l'habitat sur 80 % de la surface de l'étage inférieur et sur 1 niveau.

Les indications des hauteurs sont valables pour toutes les façades.

article 7.3 Largeur des constructions

Pour les maisons isolées, la largeur minimale est de 9 mètres.

Pour les maisons jumelées, la largeur minimale est de 7 mètres.

article 7.4 Profondeur des constructions

Pour les maisons isolées et jumelées la profondeur maximale est de 14 mètres.

Une nouvelle construction accolée ne peut dépasser la profondeur de la construction existante attenante de 3 mètres et sans dépasser la profondeur maximale autorisée.

article 7.5 Dimensions et implantations par rapport aux limites séparatives

Le recul frontal aura au minimum 6 mètres et au maximum 9 mètres.

Le recul latéral sera supérieur ou égal à 3 mètres ou sans recul pour les constructions groupées.

Le recul postérieur sera supérieur ou égal à 10 mètres.

Pour les immeubles avec plus de 2 logements voir l'article 4.1.e).

article 7.6 Forme et matériaux des toitures principales et façades

a) Le toit principal aura au moins deux versants avec une pente entre 35° et 45°.

Les toitures à un seul versant ne sont admises que pour les constructions annexes de dimensions réduites (emprise au sol inférieure à 15 m²).

- b) La saillie de la corniche principale aura au maximum 0,50 mètre.
- c) Les combles et les ouvertures dans la toiture sont définis dans l'article 23.
- d) Les toitures seront recouvertes soit d'ardoises grises ou brunes, ou d'un matériel qui en imite la forme et la texture, soit de tuiles de couleur rouge foncé et de ton mat ou de cuivre.
- e) L'aménagement des combles doit se faire à l'intérieur de la toiture existante ou projetée. Il ne doit entraîner aucune modification de son contour apparent, sauf pour des strictes raisons d'éclairément ou de ventilation.
- f) Le revêtement des façades doit être réalisé avec les matériaux et couleurs traditionnels pour la région. L'utilisation du bois est autorisée.
Les briques non peintes pour les façades ne sont admises que comme élément de structure de petites dimensions ou comme élément de construction secondaire.
Leurs surfaces visibles ne seront en aucun cas supérieures à 25% de l'ensemble des surfaces de façade.

article 8 Secteur soumis à un plan d'aménagement particulier (nouveau quartier, lotissement)

a) Les secteurs soumis à un plan d'aménagement particulier comprennent des ensembles de terrain (indiqués comme tels dans la partie graphique) dont l'étendue et la situation rendent nécessaires l'établissement d'un plan d'aménagement particulier. Ceci constitue une opération d'urbanisation en vue de la création de nouveaux quartiers (lotissement), c'est-à-dire l'exécution de travaux rendant viables des terrains le plus souvent agricoles.

Pour tout nouveau projet un plan d'aménagement particulier avec partie écrite est à présenter.

- b) Les prescriptions dimensionnelles du secteur respectif inscrit au plan d'aménagement général (partie graphique) devront être respectées lors de l'établissement de ces plans, à l'exception de l'article 6.6 et l'article 7.6.
- c) Lorsque le projet d'aménagement particulier ne couvre qu'une partie (lot) d'un tel secteur, il ne sera approuvé qu'à 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.
- d) A l'intérieur d'un plan d'aménagement particulier, un phasage de réalisation suivant le développement démographique de la commune approprié et souhaité par le conseil communal, peut être exigé.
- e) Avant toute conception d'un nouveau plan d'aménagement particulier, un levé du terrain naturel et de la végétation est de rigueur. L'implantation des constructions sera telle qu'un maximum de cette végétation et du terrain naturel sera conservé. Le conseil communal pourra exiger toutefois que des éléments remarquables et importants pour la conservation du paysage et du site soient conservés par la voie d'une zone de verdure.
- f) Tout projet d'aménagement particulier d'une certaine envergure (à partir de 25 logements) devra être accompagné d'une étude préliminaire d'impact concernant les incidences sur les infrastructures techniques et sociales, la circulation et l'environnement naturel à établir par le promoteur.
- g) Une convention spéciale, y compris un cautionnement, entre le Collège des bourgmestre et échevins d'une part et le lotisseur d'autre part réglera les détails de l'exécution des travaux d'infrastructure rendant le projet viable.
- h) Une surface égale à un quart de la superficie totale englobée par le plan d'aménagement particulier, sera réservée aux espaces verts existants ou à la création d'espaces verts et libres, aux voies et autres ouvrages destinés à des usages publics, jardins publics, aires de jeux et de plantation, sans conférer le droit à indemnité.
- i) L'aménagement de la voirie desservante devra comprendre des mesures d'apaisement de la vitesse et la limitation de vitesse. La voirie secondaire devra être aménagée en "rue résidentielle" (voir article 42).

article 9 Secteur d'aménagement différé

Les secteurs d'aménagement différé englobent les réserves de terrain de la commune destinées en principe et à long terme à l'habitation. Le reclassement de ces secteurs en secteurs soumis à un plan d'aménagement particulier, ne pourra se faire qu'en cas de nécessité reconnue par le conseil communal et devra suivre la

procédure prévue à la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et les dispositions complémentaires du présent règlement.

article 10 Zone de bâtiments et d'aménagements publics

Les zones de bâtiments et d'aménagements publics comprennent les terrains nécessaires à la vie communautaire du point de vue de la culture, de l'administration, de la sécurité, du culte ou du sport.

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

L'aménagement à l'intérieur respectivement des extensions de cette zone se feront sur la base d'un plan d'aménagement particulier.

article 11 Zones d'activités

Les zones artisanales, commerciales et industrielles se subdivisent en:

zone d'activités A: artisanat, commerce, service et industrie (11.1);

zone d'activités B: artisanat, commerce et service (11.2).

et sont indiquées comme telles sur la partie graphique.

Le conseil communal se réserve le droit de refuser l'autorisation d'une demande d'implantation lorsqu'il est à craindre que l'existence ou l'exploitation de cet établissement mette en péril le développement harmonieux de la localité.

Tout aménagement de parcelle ou implantation de construction de quelque nature que ce soit, est soumis à un plan d'aménagement particulier.

article 11.1 Zone d'activités A: artisanat, commerce, service et industrie

Les zones d'activités A comprennent les parties du territoire de la commune dans lesquelles peuvent être maintenus, développés ou créés des activités artisanales, commerciales, industrielles et de service.

article 11.2 Zone d'activités B: artisanat, commerce et service

Les zones d'activités B sont réservées aux établissements pour des activités artisanales, commerciales et de service.

article 11.3 Aménagement extérieur

Une superficie égale à au moins 15% de la superficie de chaque parcelle devra être aménagée en surface verte et être entretenue comme telle. Ces surfaces devront obligatoirement être pourvues de plantations et se trouveront sur la périphérie de la parcelle. Leur profondeur ne sera pas inférieure à 2 mètres. Ces surfaces ne pourront en aucun cas être utilisées comme dépôts de matériaux, ni comme places de stationnement.

Les plantations comprendront des arbres et arbustes à feuillage, de préférence des espèces indigènes, dont 1/3 seront des arbres à haute tige.

Les plans de constructions des bâtiments sont à compléter par des plans des aménagements extérieurs comprenant les plantations, les aires de stationnement, de circulation et les surfaces nécessaires pour l'évacuation des eaux pluviales. L'infiltration des eaux de pluies dans le sol doit être indiquée: des puisards ou étangs, en fonction des couches géologiques et tout en évitant que les eaux pluviales concentrées ne s'écoulent sur les terrains limitrophes sont à déterminer.

Pour les chemins d'accès et autres surfaces de circulation, les surfaces imperméabilisées sont à réduire au minimum. Les aires de stationnement sont à aménager avec un matériel perméable. Pour 6 emplacements 1 arbre à haute tige doit être planté.

article 11.4 Hauteur des constructions

La hauteur totale maximale des constructions est de 10 mètres, mesurée à partir du niveau du terrain naturel d'origine, (sauf limitation due à l'installation du radar).

article 11.5 Marge de reculement

a) La marge de reculement des constructions sur les limites de propriété aura un minimum de 6 mètres sur un alignement de la voie publique, sur les limites latérales un minimum de 5 mètres ou contigu et un minimum de 15 mètres sur la limite postérieure.

b) Deux ou plusieurs constructions sur une même parcelle auront un recul d'un minimum de 5 mètres entre elles.

c) Deux constructions peuvent être contiguës.

article 11.6 Façades

L'aspect extérieur des constructions doit s'intégrer le plus possible dans le site. L'aspect des façades reste sujet à l'approbation.

article 11.7 Évacuation des eaux

L'évacuation des eaux sera réalisée en système séparatif.

a) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des couvertures des constructions ainsi que les eaux provenant de drainages pourront être réutilisées ou le déversement pourra se faire par l'intermédiaire d'une canalisation en béton, d'un fossé ouvert ou s'infiltrer au sol par répartition superficielle. L'infiltration dans le sol par des puisards ou étangs, en fonction des couches géologiques et tout en évitant que les eaux pluviales concentrées ne s'écoulent sur les terrains limitrophes est autorisée.

Les eaux superficielles, provenant d'aires de parkings et de stockage, susceptibles de comporter des matières grasses ou inflammables (huile, essence, etc.) devront passer par un séparateur d'huile et d'essence avant de pouvoir être déversées dans la canalisation d'eaux pluviales.

b) Eaux usées

Toutes les eaux usées, sans exception, doivent être évacuées par une conduite séparée dans la canalisation des eaux usées prévue à cet effet.

Dans le cas où les eaux usées artisanales ou de nature semblable ont des effets nocifs sur les installations d'évacuation et d'épuration ou sur leur fonctionnement, elles doivent être soumises à un prétraitement approprié agréé par les instances compétentes de l'État (notamment l'Inspection du Travail et des Mines et l'Administration de l'Environnement).

Les conduites d'évacuation seront exécutées en grès (vernissé) à l'exception de celles à l'intérieur des bâtiments et elles seront enrobées complètement de béton.

Toutes les canalisations des parcelles auront une pente minimale de 1% et une couverture minimale de 0,80 mètre et devront être dimensionnées pour évacuer le débit maximum prévisible.

article 11.8 Dimensions et implantations par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de l'article 14 Tableau récapitulatif page 25 déterminent les autres prescriptions relatives aux dimensions des constructions.

article 11.9 Logements de service

- a) L'installation de logements dans la zone d'activités est prohibée à l'exception de logements de service à l'usage du gardien éventuel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des installations. Mise à part une éventuelle loge pour gardien à l'entrée du site, le logement devra être nécessairement intégré dans le bâtiment principal.
- b) De toute façon, l'installation de tels logements de service est sujette à l'autorisation préalable du bourgmestre et devra être conforme aux règlements sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la commune.

article 11.10 Entreposage et évacuation des ordures et détrit

- a) Il est défendu d'entreposer de façon permanente des ordures à l'air libre.
 - b) Les détrit
- c) Le service d'hygiène sous régie de la commune dessert également la zone d'activités. Le propriétaire devra cependant assumer lui-même l'évacuation de tous les détrit

article 11.11 Prévention et protection contre l'incendie

- a) Tout aménagement de parcelle doit comporter toutes les dispositions nécessaires pour assurer une protection adéquate contre l'incendie. Des bouches d'incendie devront être installées à l'extérieur des bâtiments en nombre suffisant (entredistance 80 mètres maximum) et disposées de sorte que les installations puissent être atteintes par les lances des pompiers.
- b) Pour toute construction, l'avis du corps des sapeurs pompiers doit être demandé.

article 12 Zone de verdure

Les zones de verdure ont pour objet la sauvegarde et la création d'îlots de verdure, de parcs publics et des surfaces de jeux ou de garantir la séparation de deux zones dont le voisinage immédiat n'est pas compatible.

Toutes constructions sont interdites à l'exception des installations légères en rapport direct avec la destination de la zone.

Les plantations comprendront des arbres et arbustes à feuillages indigènes. Dans les zones de verdure situées entre deux zones d'affectations différentes 1/3 des plantes seront des arbres à haute tige. Une liste d'espèces indigènes est annexée.

article 13 Zone 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 existants et projetés (les projets sont indiqués par des traits respectivement par trames pointillés).

article 14 Tableau récapitulatif

Zones valeurs max. et min	Zones d'habitation				Zones d'activités
	SECTEUR DU CENTRE	SECTEUR SAUVEGARDE	SECTEUR DE DENSITE MOYENNE	SECTEUR DE DENSITE FAIBLE	A et B
NIVEAUX	3 + comble	2 + comble	2 + comble	1 – 2 + comble	-
HAUTEUR max.					10,0 m ¹⁾
cornich. accol/isol	plan de / 9,0m	plan de / 7,0 m	7,0 m	6,0 m	-
faîtage accol/isol	façades /14,0m	façades /11,0 m	12,0 m	10,0 m	-
RECVL minimal:					
frontal	alignement antérieur	alignement antérieur	entre 6 et 9 mètres	entre 6 et 9 mètres	6 m
latéral	contigu ou 3m	contigu ou 3m	contigu ou 3 m	contigu ou 3 m	contigu ou 5 m
postérieur	8 m	8 m	10 m	10 m	15 m
LARGEUR					
constr. isolée	situation act./ ant.		min 7,0 m	min 9 m	-
constr. groupées	parcellaires antér.	parcellaires antér.	5 mais / max.35 m	max. jumel. /7 m	-
PROFOND.max. ²⁾					
constr. isol / jumel	14m	14 m	14m	14m	-
constr. en bande	min 10 / max 12m	min 10 / max 12 m	min 10 / max 12 m	-	
sous - sol	18 m	-	-	-	
LOGEMENTS					
maisons unifamil. imm. à plus. log.	2 logements 10 par immeuble	2 logements 10 par immeuble	2 logements 10 par immeuble	2 logements 4 par immeuble	1 log. de service

1) sauf limitation due à l'installation du radar

2) une nouvelle construction accolée ne peut dépasser la profondeur de la construction existante attenante de 3m au maximum

Chapitre II.2 Les zones situées à l'extérieur du périmètre d'agglomération

article 15 Zone forestière

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

Toute construction, sauf celle indispensable à l'exploitation forestière, doit respecter une distance de 30 mètres de la zone forestière.

article 16 Zone agricole

La zone agricole est réservée à l'agriculture au sens général du terme. La construction de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que l'implantation de fermes entières peuvent y être autorisées sans préjudice des dispositions de la loi du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles. Le gabarit des constructions est soumis à la réglementation du secteur sauvegardé du présent règlement.

L'aspect extérieur des constructions (p. ex. étables, silos) doit s'intégrer le plus possible dans le site naturel.

Afin d'assurer l'intégration dans le site naturel, toute construction nouvelle et existante peut être soumise à l'obligation d'aménager un rideau de verdure avec des arbres et ou haies d'espèces indigènes.

Toutefois, les autorisations de bâtir dans cette zone ne pourront être accordées que si le raccordement au réseau d'eau potable et au réseau de canalisation est réalisable ou s'il peut être satisfait aux exigences de l'hygiène par d'autres installations, en particulier par l'aménagement d'une fosse d'aisance aux dimensions suffisantes qui sera vidangée régulièrement.

En aucun cas, la commune ne peut être obligée à réaliser à ses frais d'extension des réseaux d'égout ou de distribution d'eau potable.

article 17 Zone de réserve naturelle et zone de réserve naturelle communale

Les zones de réserve naturelles d'intérêt scientifique englobent des aires qui ne pourront subir un changement de destination qui diminuerait leur valeur scientifique, pédagogique, historique et écologique.

Dans les zones ne sont admis que les activités et travaux nécessaires à la protection active ou passive de la zone. Toutes constructions y sont interdites.

Sont définies zones de réserves naturelles et inscrites comme telles sur la partie graphique du plan, les zones suivantes:

- a) - zone de réserve naturelle définie par le (dossier) dessin de classement RNZH50 zone à protéger "Neimillen"

b) - zones de réserve naturelle communale: les zones humides.

article 18 **Zone tampon**

Les zones tampons englobent des aires qui par leur relief et leur végétation sont typiques pour la région et qu'il convient de sauvegarder en raison de leur valeur esthétique, touristique, récréative et écologique.

Toutes les constructions y sont interdites, sauf celles nécessaires à leur exploitation agricole ou forestière. Tous les remblais et/ou déblais défavorables à l'écosystème et/ou au paysage sont interdits.

Toute intervention sera subordonnée aux autorisations de l'Administration communale et de l'Administration des Eaux et Forêts (Service de la conservation de la nature, Ministère de l'Environnement); la Commission communale pour la protection de la nature entendue en son avis.

Les zones tampons sont définies comme telles sur la partie graphique.

article 19 **Zone de protection des sources**

Les périmètres de protection des sources, destinées à protéger contre la pollution les nappes d'eau souterraine alimentant les sources et/ou captages servant à l'approvisionnement en eau potable, sont délimités sur la partie graphique à titre indicatif.

Le périmètre de protection comprend les zones suivantes:

- la zone I (zone de captage),
- la zone II (zone de protection rapprochée) et
- la zone III (zone de protection éloignée).

La zone I ou zone de captage. Toutes activités y sont interdites à l'exception de celles nécessaires à l'entretien et à l'exploitation des ouvrages et installations de captage. (Elle sera clôturée en cas de nécessité.)

Les zones II et III sont soumises aux dispositions du règlement grand-ducal relatif à la loi du 29 juillet 1993 concernant la protection et la gestion de l'eau.

article 20 **Zone 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 existants et projetés (les projets sont indiqués par des traits respectivement par trames pointillés).

Chapitre III Définition et prescriptions dimensionnelles

article 21 Niveaux

- a) Seront considérés comme niveaux des étages entre le niveau de la voie desservante et le niveau de la corniche.
- b) Les locaux destinés au séjour prolongé de personnes devront avoir une hauteur libre entre le plancher et le plafond d'au moins 2,50 mètres, les locaux utilitaires auront une hauteur sous plafond d'au moins 2,20 mètres.

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 mètres, sauf dans le secteur du centre ou le secteur sauvegardé où la hauteur doit être adaptée à la situation existante ou antérieure.

article 22 Rez-de-chaussée

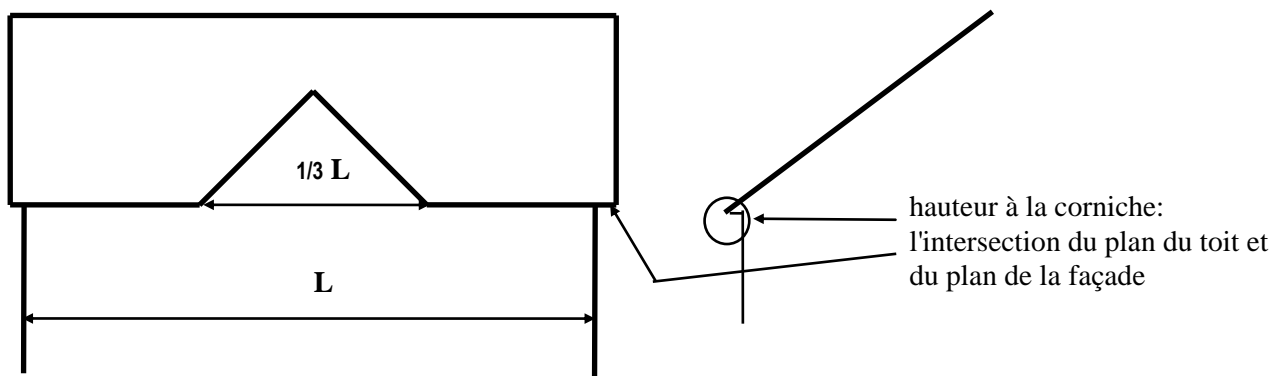
- a) Le niveau du rez-de-chaussée correspond à la cote de l'axe de la voie desservante ou dépasse cette cote de 1,50 mètre au maximum.
- b) Si, sur un terrain desservi par une voirie existante munie de canalisation, cette cote de 1,50 mètre ne peut être respectée pour des raisons techniques, le bourgmestre pourra autoriser une dérogation.

Toutefois la hauteur admissible à la corniche - article 24 - ne pourra être dépassée.

article 23 Combles et toitures

- a) Tout aménagement dans les combles à des fins d'habitation est autorisé sur 80% de la surface de l'étage inférieur et sur 1 niveau.
- b) L'aménagement des combles doit se faire à l'intérieur de la toiture existante ou projetée.
- c) Les étages aménagés dans les combles devront avoir la hauteur imposée de 2,50 mètres sur au moins la moitié de leur surface.

Pour la réalisation de frontons ou d'autres variations décoratives de la façade, la corniche principale aura une saillie de 0,50 mètre au maximum et pourra être interrompue sur 1/3 (un tiers) de la longueur de la façade (L) au maximum.

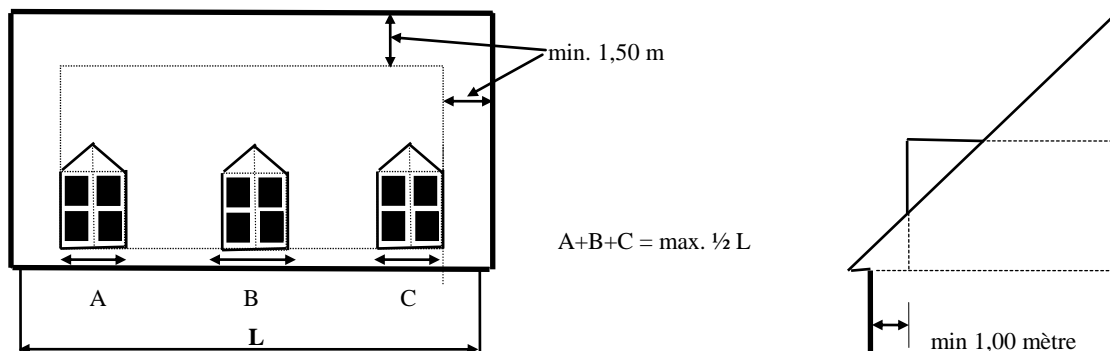


Ouvertures dans les toitures

Les distances entre la lucarne ou une découpe et le mur pignon ainsi que par rapport à la faîtière ne pourront être inférieures à 1,50 mètre.

La somme des largeurs des lucarnes ou la découpe ne dépassera pas la moitié de la longueur de la façade.

La lucarne sera réalisée avec un recul minimal de 1,00 mètre sur l'alignement de la façade.



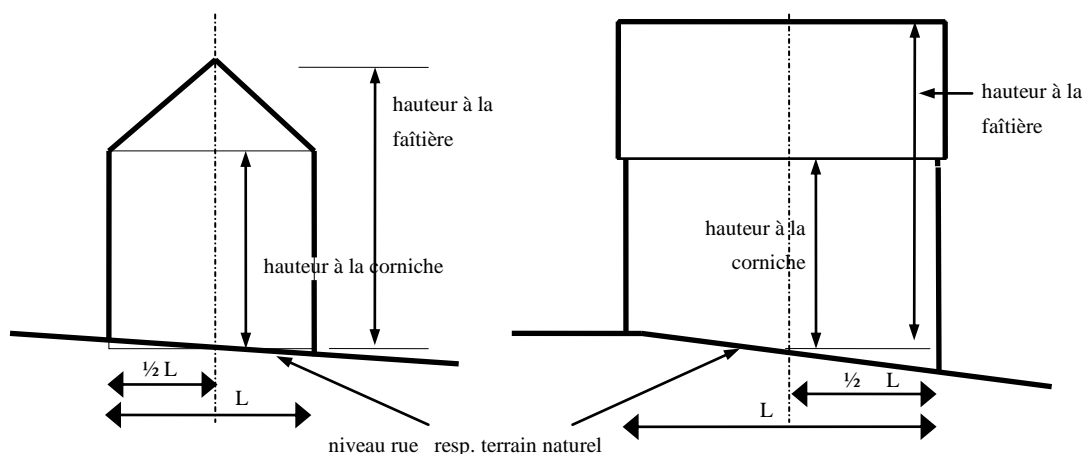
L'installation de capteurs solaires est soumise à l'autorisation du bourgmestre et pourra être soumise à certaines conditions esthétiques.

Les étages en retrait, les toitures en pente unique bombées et les toitures ayant une pente inférieure à 35° sont interdits, à l'exception des annexes accolées à la construction principale.

article 24 Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est la différence entre le niveau de l'axe de la voie desservante et le niveau de la corniche principale ou du bord supérieur de la façade.
- La hauteur de la corniche est mesurée dès le niveau de l'axe de la voie publique - cote mesurée au milieu de la façade sise sur l'alignement.

- c) La hauteur du faîtage est mesurée dès le niveau de l'axe de la voie publique - cote mesurée au milieu de la façade sise sur l'alignement.
- d) Le long des voies en pente et sur les terrains naturels en pente, les hauteurs de la construction maximales admissibles sont mesurées au milieu de chaque façade.



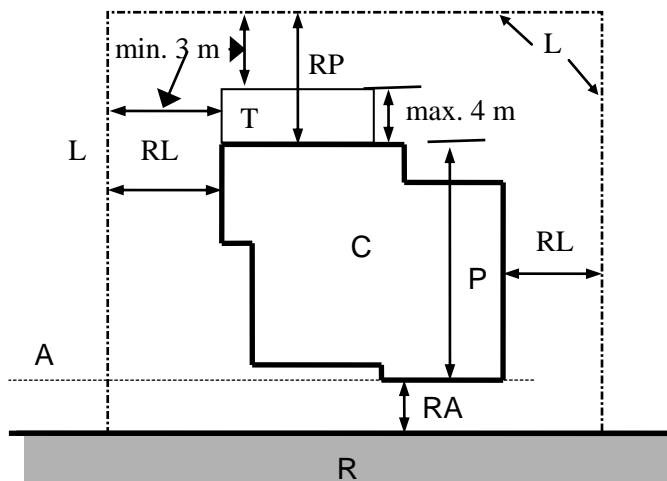
article 25 Alignement

- a) On entend par alignement la limite séparatrice entre la voirie et les constructions et domaines publics ou privés qui les bordent.
- b) Pour toute construction longeant la voirie de l'État, routes nationales et chemins repris, les propriétaires doivent se munir d'une permission de voirie en due forme délivrée par le Ministre des Travaux Publics.
- c) Toutefois, pour les constructions érigées aux angles de la rue, des conditions spéciales, telles que pans coupés, angles arrondis, retraits sur l'alignement, pourront être imposées dans l'intérêt de la sécurité de la circulation, sans que ces conditions puissent donner droit à une indemnité quelconque.

article 26 Marge de reculement

- a) On entend par marge de reculement l'espace non bâti à respecter entre l'alignement de la voie de desserte et la construction ou entre les limites de propriété et la construction.
- b) Le recul des constructions sur les limites de propriété est mesuré perpendiculairement à ces limites et dès le nu de la façade, y compris les terrasses couvertes, verrières ou jardins d'hiver, des balcons, des arcs (fermés latéralement ou non) et autres installations semblables.

- C = construction principale
- P = profondeur (voir art. suivant)
- L = limite de propriété
- R = voie, route, chemin avec ou sans trottoir
- A = alignement de façade
- RA = marge de reculement frontal
- RL = marge de reculement latéral
- RP = marge de reculement arrière postérieur
- T = terrasse



- c) Les terrasses sur le sol naturel et non couvertes pourront avoir une profondeur maximale de 4 mètres, devront respecter les reculs latéraux et frontaux définis dans l'article 14 et un minimum de 3,00 mètres de la limite arrière.
- d) Les marges de reculement à observer pour les différentes zones sont définies à l'article 14 page 25 de la partie écrite.
- e) Tout pignon nu oblige le constructeur d'adosser la nouvelle construction au pignon existant.

article 27 Profondeur

- a) La profondeur des constructions principales est mesurée entre façades frontales opposées, sur le plan du niveau de plus grande surface, compte non tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des balcons, loggias et autres installations semblables.
- b) Pour les constructions formées par deux ou plusieurs corps de bâtiment, y compris les constructions couvertes ou non sur pilier(s), la profondeur des bâtiments, définie conformément à l'alinéa premier, est mesurée entre les façades frontales opposées de chaque corps de bâtiment. Lorsque les façades frontales d'un bâtiment ne sont pas parallèles, la profondeur la plus grande est déterminante.

article 28 Parcelle devenue inconstructible

Dans les cas où une parcelle à l'intérieur du périmètre d'agglomération devient inconstructible par le présent règlement, des exceptions peuvent être accordées par le collège échevinal, à condition que :

- le terrain en question est classé constructible ;
- il est situé en bordure d'une voie entièrement équipée, à laquelle son accès est garanti ;
- il doit pouvoir être raccordé aux réseaux d'infrastructure existants ;
- les dérogations ne doivent pas porter atteinte à son environnement immédiat et ne doivent pas compromettre l'aménagement des terrains adjacents,

Les reculs latéraux des constructions comprises dans un lotissement approuvé avant 1968, pourront être exceptionnellement égaux ou supérieurs à 2,50 mètres.

article 29 Les saillies sur les alignements des façades

Les escaliers et paliers extérieurs, les rampes etc. pourront avoir une saillie sur la façade latérale, mais le recul latéral ne pourra être inférieur à 1,90 mètre.

Les balcons pourront avoir une surface égale au dixième de la surface de la façade concernée de l'immeuble. Leur saillie ne pourra pas dépasser 1,20 mètre. Pour les constructions accolées un recul 1,90 mètre sur les limites latérales devra être respecté, sauf convention réciproque entre propriétaires voisins. Les balcons ne peuvent entrer dans les reculs latéraux. Les balcons doivent être munis d'un garde-corps d'au moins 1,00 mètre de hauteur.

Les corps avancés ne pourront pas dépasser une saillie de 0,70 mètre, ne pourront couvrir qu'un tiers de la façade et sont interdits au rez-de-chaussée et ne pourront pas empiéter sur le domaine public.

Les corniches principales pourront avoir une saillie de 0,50 mètre et les auvents pourront avoir une saillie de 0,70 mètre sur l'alignement de façade.

Les saillies définies ci-avant ne peuvent être additionnées.

Les enseignes et les installations assimilables comme les panneaux publicitaires et les appareils d'éclairage privés ne pourront pas dépasser une saillie de 0,70 mètre sur l'alignement de la voie publique. Elles devront se trouver à au moins 3 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 dans la zone concernée.

En outre les enseignes seront réalisées conformément au règlement grand-ducal du 04 juin 1984, relatif à la publicité visée aux art. 37 et ss. de la loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux.

article 30 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. Les portes de garages donnant sur la voie publique ne pourront pas dépasser la limite d'alignement.

b) Les marquises de devanture, les éléments de décoration et les stores devront laisser un passage libre d'au moins 2,30 mètres au-dessus du niveau du trottoir. Ils pourront avoir une saillie allant jusqu'à 3 mètres, à condition de rester à 0,5 mètre en retrait de la bordure du trottoir.

article 31 Superstructures

A l'exception des souches de cheminées et ventilations, toutes les superstructures des constructions, notamment, les rampes d'appui, les cabanons d'ascenseur, les équipements de conditionnement d'air et d'approvisionnement d'eau, devront se trouver à l'intérieur d'un gabarit établi à 60 degrés par rapport à la ligne de rive d'une corniche fictive ou effective formant saillie de 0,50 mètre.

Les antennes ou installation similaire dépassant une hauteur de 2,00 mètres sont soumises à une autorisation du bourgmestre.

L'installation d'antennes paraboliques est interdite sur le versant de la toiture et sur la façade donnant sur le domaine public.

En aucun cas, les antennes pourront empiéter sur le domaine public ou sur une propriété voisine. Elles doivent être aménagées et fixées de façon à ce qu'elles ne présentent aucun danger pour le public. Le bourgmestre pourra exiger un contrôle de la fixation par une personne de l'art.

Fixée à la façade latérale ou au toit, elle doit respecter un recul par rapport à l'alignement de la façade principale d'au moins la moitié de la profondeur de la maison.

Toute installation d'antenne existante doit être conforme au règlement actuel dans un délai de six mois à partir de l'approbation définitive du présent règlement.

article 32 Installations collectives

Des remises pour les bicyclettes et voitures d'enfants seront à prévoir dans les constructions comprenant plus de deux logements.

Un endroit consolidé pour les poubelles, facilement accessible et parfaitement hygiénique, à l'abri des regards des passants, sera aménagé.

article 33 Places de stationnement

Dans les parties de la commune déterminées par le projet d'aménagement une autorisation de bâtir pour toute construction nouvelle, toute reconstruction ainsi que pour toute transformation augmentant la surface exploitée d'au moins 25 m² ne pourra être délivrée que si un nombre suffisant d'emplacement de stationnement pour véhicules est prévu sur la propriété intéressée. Toutefois en cas de transformation, l'obligation d'aménager des emplacements de stationnement ne vaudra que pour la surface nouvelle ainsi créée dépassant 25 m². Ces emplacements devront figurer dans le projet soumis pour autorisation.

Ces terrains perdront leur constructibilité dans la mesure où ils sont affectés à de pareils emplacements de stationnement qui ne pourront être aliénés à leur destination ni à leur affectation. Les mêmes emplacements ne pourront être mis en compte que pour un seul immeuble.

Les emplacements de stationnement devront avoir un accès facile et permanent sur la voie publique tenant compte des impératifs de la sécurité de la circulation.

Dans les secteurs d'habitation l'implantation d'emplacements de stationnement pour véhicules utilitaires pourra être interdite.

a) Sont à considérer comme suffisants:

- un emplacement par logement pour les maisons à caractère unifamilial;
- 1,5 emplacement par logement pour les immeubles à plusieurs logements - dont 1 à l'intérieur de la construction - avec un minimum de 5 emplacements pour 3 unités;
- un emplacement par tranche de 50 m² de surface d'étage pour les administrations;

- un emplacement par tranche de 10 m² de plancher pour les cafés et restaurants;
 - un emplacement par tranche de 75 m² de surface pour les établissements artisanaux.
- b) Les établissements commerciaux et artisanaux devront en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour leurs véhicules utilitaires avec un minimum de deux emplacements ou 200 m² de surface réservée à ces fins
- un emplacement par tranche de 15 sièges pour les salles de réunions;
 - un emplacement par tranche de 50 m² de surface d'étage pour les stations d'essence et les garages de réparation avec un minimum de 3 places;
 - un emplacement par tranche de 3 lits pour les constructions hôtelières.
- c) Les garages collectifs souterrains sont à munir d'un dispositif d'évacuation des gaz adéquat.

Chapitre IV Prescriptions relatives aux espaces libres

article 34 Garage et car-port

- a) Les garages sont à aménager à l'intérieur de la construction principale.
- b) Exceptionnellement la construction d'un garage (en dehors du gabarit autorisé pour la construction de la maison d'habitation) pourra être autorisée dans le recul latéral, sur un côté seulement, en respectant les conditions suivantes :
 - la construction devra se faire en limite des deux propriétés voisines et avec l'accord réciproque écrit du voisin;
 - la hauteur de la corniche sera de 2,5 mètres au maximum et pour le faîtage de 3,5 mètres au maximum;
 - la distance minimale de l'abord de la voie publique sera de 6 mètres au minimum;
 - la limite arrière ne dépassera pas l'alignement arrière maximal autorisé pour la maison d'habitation,
 - les toitures de garages / dépendances ne pourront en aucun cas être aménagées en terrasse.
- c) Les garages accolés devront respecter les constructions existantes et former ainsi un ensemble harmonieux.
- d) Les garages ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle.

article 35 Dépendance

En dehors du gabarit autorisé pour la construction principale, sans préjudice d'autres dispositions légales en la matière, une dépendance (abri de jardin, serre ou construction similaire) par lot est admise, en respectant les conditions suivantes:

- la superficie n'excédera pas 12 mètres carrés;
- la hauteur corniche ne dépassera pas 2,50 mètres, la hauteur au faîtage ne dépassera pas 3,50 mètres;
- le recul sur les limites de propriété aura au moins 2,00 mètres ou sans recul, avec l'accord réciproque écrit du voisin.

Les dépendances ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation, à l'exercice d'une activité professionnelle ou comme garage pour voiture.

article 36 Accès au garage ou dépendance

- a) Les accès aux garages ou dépendances doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique.
- b) Les pentes d'accès devront être orientées de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique, sinon avec un siphon sur toute la largeur.
- c) L'inclinaison de ces pentes mesurée à partir du niveau de l'axe de la rue desservante ne pourra être supérieure à 15% sans préjudice des dispositions contraires éventuelles de la permission de voirie.

- d) Pour les constructions à plus de deux logements (résidence), un accès aux garages dans le recul latéral est permis sous condition qu'une bande d'au moins 2 mètres sur toute la longueur de la limite latérale de la parcelle, en dehors de l'accès, sera aménagée en rideau de verdure.

article 37 Clôtures, plantations et murs de soutènement

- a) Tous les murs implantés en limite de propriété doivent être préalablement autorisés par le bourgmestre.
- b) Les clôtures et plantations situées aux angles de rues ne peuvent entraver la bonne visibilité.
- c) Les domaines publics et privés, entre les alignements de façades et les alignements de la voie, ainsi que les limites de propriété latérales et postérieures pourront être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur maximale de 0,50 mètre, ou par des grillages. La hauteur totale de ces clôtures (muret avec ou sans grillages) ne pourra pas dépasser 1,50 mètre.

La hauteur respectueuse est à mesurer par rapport au niveau du domaine public respectivement du niveau du terrain naturel à l'exception d'un P.A.P. redéfinissant le terrain remanié, le cas échéant.

- d) Les murs de clôture accolés à la façade postérieure entre deux constructions jumelées ou groupées, auront une hauteur maximale de 2,0 mètres et une longueur maximale de 4 mètres.
- e) Les murs de clôture plus hauts que 0,50 mètre peuvent être autorisés exceptionnellement pour des raisons de destination du terrain, à condition que leur hauteur ne soulève pas d'objections d'ordre esthétique et de sécurité de la circulation (p. ex. murs en maçonneries sèches).
- f) Les murs de soutènement des terrasses aménagées aux abords des constructions implantées sur des terrains en pente ne peuvent dépasser une hauteur de 1,50 mètre. Les murs de soutènement peuvent faire l'objet de prescriptions destinées à assurer leur intégration au paysage et à les doter d'une certaine esthétique.
- g) Le long des voies en pente, ces maxima pourront être dépassés de 0,50 mètre au plus.
- h) Pour les 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.
Pour ces mêmes raisons ainsi que pour des raisons d'esthétique, le bourgmestre peut ordonner la plantation d'arbres, de rideaux d'arbres, de haies ou imposer le maintien ou la création d'autres aménagements.

article 38 Travaux de déblai et de remblai

- a) Tous les travaux de déblai et/ou de remblai sont interdits, s'ils gênent le voisinage, entravant la sécurité de la circulation, modifient l'aspect du site, le niveau de la nappe phréatique ou l'écoulement des eaux de surface.
- b) En cas de construction ou de reconstruction, le bourgmestre pourra exiger que la configuration du terrain soit sauvegardée ou modifiée dans l'intérêt du voisinage et de l'aspect du quartier ou du site. Toute modification apportée au niveau naturel doit être indiquée dans les plans.

- c) Du côté postérieur et latéral, un remblai ou déblai de terre jusqu'à 1,50 mètre par rapport au sol naturel avec un recul d'au moins 1,50 mètre de la limite latérale et de 6,00 mètres de la limite postérieure de la parcelle pourra être autorisé.
Dans le recul frontal un remblai peut être autorisé jusqu'au niveau de la rue si celle-ci est légèrement plus haute que le terrain naturel.
- d) Les matériaux utilisés pour les travaux de remblai de terrains, tels que décombres, sable, graviers ou terreau, ne peuvent contenir ni matières organiques, ni d'autres matières nuisibles à la santé ou au bien-être.

article 39 Espaces libres de parcelles

Les marges de reculement seront à aménager en espaces verts, en dehors des accès des constructions, les cours et les terrasses, qui pourront être exécutés en dur et de préférence par un matériel perméable. Toutefois, les surfaces exécutées en dur (béton, béton asphaltique, dallage, etc.) sont à réduire au minimum et ne doivent pas excéder 30% de la surface de la place à bâtir. Les emplacements pour voitures sont à aménager avec un matériel perméable.

Dans l'intérêt de la sécurité de la circulation, aux abords des angles de rue, l'aménagement d'accès pour véhicules aux immeubles riverains est interdit et les plantations devront garantir une bonne visibilité.

Chapitre V Voies publiques

article 40 Voies publiques existantes

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

article 41 Voies nouvelles

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

- a) l'aménagement de la voirie sous forme de rues résidentielles sera recherché, les alignements de voirie, ainsi que les profils longitudinaux et transversaux doivent être déterminés;
- b) le remembrement ou rectifications de limites qui s'imposent éventuellement requis aux termes de la loi concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes, doit avoir été effectué;
- c) la propriété des surfaces des voies et trottoirs doit avoir été cédée dans toute la largeur;
- d) la surface des voies doit correspondre dans toute la largeur au niveau fixé dans le plan d'alignement du projet d'aménagement, et doit se raccorder à une voie existante ou à une voie nouvelle;
- e) l'infrastructure de la chaussée projetée doit avoir été exécutée conformément au profil approuvé par la ou les autorités compétentes;
- f) la voie ou partie de voie doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau et au réseau de canalisations, de distribution d'électricité, de gaz, de téléphone de télédistribution et doit être pourvue d'un nombre suffisant de postes d'éclairage raccordés au réseau de l'éclairage public;
- g) les trottoirs ou aménagements équivalents (rue résidentielle) ainsi que les lampadaires et les plantations doivent être achevés simultanément avec la construction de la voirie;
- h) les voies sans issues doivent être pourvues à leur fin d'un rond point ou équivalent.

article 42 Rue résidentielle

- a) Les voies ou parties de voies nouvelles et existantes peuvent être aménagées en rues résidentielles, conformément au Code de la route, article 107, chapitre V, chiffre 22b de l'arrêté grand-ducal modifié du 23 novembre 1955 portant règlement de la circulation sur toutes les voies publiques (procédure d'approbation spécifique).
- b) Des mesures spéciales seront 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.

article 43 Chemin piéton / piste cyclable

- a) Dans l'intérêt et pour la sécurité des usagers, des chemins piétons et/ou pistes cyclables sont à aménager afin de favoriser la circulation à pied et/ou à vélo dans l'ensemble de la localité.
- b) Ils devront, autant que possible, être aménagés de façon à faciliter la circulation des chaises de handicapés et des voitures d'enfants et être aménagés avec un minimum de confort.

article 44 Nouveaux alignements de la voie publique

Le projet d'aménagement prévoit certains nouveaux alignements destinés à créer des voies nouvelles ou à élargir ou rectifier les voies existantes ou accès dans l'intérêt de la sécurité de la circulation. Ces alignements seront précisés par des plans de détail.

Chapitre VI Solidité, sécurité et salubrité des constructions

article 45 Alimentation en eau potable

- a) 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) En cas de subdivision d'une construction en plusieurs logements, chaque logement doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau séparément.

article 46 Assainissement

- a) Tous les réseaux d'eaux usées des constructions principales doivent être raccordés à la canalisation par gravité naturelle.
Toutes les canalisations des parcelles auront une pente minimale de 1% et une couverture minimale de 0,60 mètre et devront être dimensionnées pour évacuer le débit maximum prévisible.
- b) Les eaux pluviales pourront être captées et utilisées ou être évacuées par la voie d'un bassin de rétention, d'un puisard ou une installation similaire.
- c) Lors d'un redressement de rue ou lors de l'application d'un nouveau tapis de roulement, le bourgmestre peut imposer le raccordement au réseau d'égout d'une parcelle non bâtie située à l'intérieur du périmètre d'agglomération ou faire modifier en raccordement individuel les raccordements collectifs reliant plusieurs bâtisses au réseau public.
- d) Les piscines doivent être raccordées à la canalisation.
- e) Pour toutes les autres dispositions non énumérées dans cet article, le règlement communal y relatif est de rigueur.

article 47 Constructions existantes

Les dispositions figurant dans le présent règlement sur les bâtisses s'appliquent outre aux transformations, agrandissements et rénovations de constructions existantes, ainsi qu'aux modifications apportées à leur affectation.

L'octroi de l'autorisation de bâtir, relatif aux transformations, agrandissements et rénovations revêtant une certaine ampleur, peut être subordonné à la condition d'adapter la construction en question aux dispositions du présent règlement sur les bâtisses.

article 48 Définition des constructions

Est considérée comme construction dans le cadre du présent règlement sur les bâtisses toute construction publique ou privée servant à abriter des hommes, des animaux ou des choses ainsi que toutes les parties des immeubles se situant tant au-dessus qu'en dessous du niveau de l'axe de la voie desservante.

Ne sont pas visés par cette disposition les aménagements d'accès et de sorties.

article 49 Construction principale

La construction principale sert à l'habitation, à l'exercice d'une activité professionnelle ou aux administrations et équipements publics.

article 50 Construction agricole

Les bâtiments d'élevage, les élevages porcins de type "Babyferkel", silos fosses à purin et à lisier et plaques à fumier doivent être aménagés conformément aux dispositions de la loi relative aux établissements dangereux, insalubres ou incommodes et sont soumis pour approbation au bourgmestre.

Il est interdit d'aménager des logements locatifs au-dessus des bâtiments d'élevage. Au cas où des pièces situées au-dessus des bâtiments d'élevage sont utilisées comme pièces d'habitation ou chambres à coucher par le propriétaire ou son personnel, leur accès doit se faire par un escalier spécial, et elles doivent être séparées des bâtiments d'élevage par un plancher massif.

article 51 Pièces destinées au séjour prolongé de personnes

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

- la hauteur sous plafond de ces pièces doit mesurer 2,50 mètres au moins;
- la pénétration indispensable de la lumière et de l'air doit se faire directement de l'extérieur;
- l'ouverture brute des fenêtres doit être égale à 1/10 ème au moins de la surface des pièces situées à l'étage des combles, et à 1/8 ème au moins de la surface des pièces situées à tout autre étage.

b) Les pièces d'habitation et les chambres à coucher doivent avoir une superficie d'au moins 8 m², la largeur minimale étant de 2,50 mètres.

c) La hauteur sous plafond des pièces à usage de bureau, d'atelier ou de commerce doit mesurer au moins 2,60 mètres.

En cas de nouvelles constructions les rez-de-chaussée destinés à un usage commercial doivent avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins 3,20 mètres.

- d) Les pièces destinées au séjour 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.
- e) L'installation de logements ou de pièces d'habitation en sous-sol est interdite, sauf pour les constructions dans les terrains à forte déclivité dont une façade, située en dessous de l'axe desservante, est visible et dépassant le terrain naturel.

Sont considérés comme logements en sous-sol les logements dont le sol est situé à plus de 0,50 mètre en dessous de l'axe de la rue desservante.

article 52 Pièces secondaires

La hauteur minimale sous plafond des pièces secondaires, telles que cuisines, WC, salles de bains, buanderies et débarras sera de 2,20 mètres. Ces pièces peuvent être aménagées à l'intérieur des constructions, sous condition qu'elles disposent d'une aération et d'une désaération efficaces.

La hauteur minimale pour les garages, caves et pièces similaires sera d'au moins 2,20 mètres.

article 53 Dimension minimale d'une unité de logement

La surface nette d'une unité de logement ne pourra être inférieure à 35 m².

article 54 Installations dans les immeubles d'habitation collective

Dans les nouveaux immeubles d'habitation collective 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.

Dans les immeubles comportant plus de trois logements, il faudra aménager :

- un local commun pour entreposer les bicyclettes, landaus, poussettes, et
- un local commun facilement accessible et bien aéré pour les poubelles.

article 55 Aspect extérieur des constructions

L'extérieur des constructions doit se présenter sous un aspect soigné.

Les pignons risquant de rester nus pendant un certain temps devront être recouverts par un revêtement adéquat pourvu éventuellement d'une isolation thermique.

article 56 **Éléments de construction et stabilité**

Les fondations doivent être assises sur un terrain naturellement solide ou artificiellement consolidé, à une profondeur qui les met à l'abri du gel.

Les constructions doivent, dans chacune de leurs parties être exécutées en matériaux appropriés et en bonne qualité, d'après les règles de l'art. En dehors de ces considérations générales les normes européennes ainsi que les règles de l'art en vigueur dans un des pays limitrophes sont à respecter.

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.

Il est recommandé de n'utiliser que des matériaux de construction et des matériaux d'isolation et de recouvrement des murs, des sols et des toitures ne contenant des produits nuisibles à la santé ou à l'environnement naturel.

L'utilisation de matériaux contenant les produits comme amiante, pvc, formaldéhyde, polystyrène, etc. est à éviter.

L'enveloppe extérieure des immeubles doit être suffisamment isolée conformément à la loi y relative, afin de réduire la consommation énergétique (des bâtiments et d'améliorer le confort pour les utilisateurs.

En dehors de ces considérations générales les normes européennes ainsi que les règles de l'art en vigueur dans un des pays limitrophes sont à respecter.

article 57 **Accès, fondations, seuils d'entrée**

- a) Tout accès carrossable à une voie publique ouverte à la circulation automobile est soumis pour approbation au bourgmestre. Cet accès sera dimensionné en fonction de l'importance 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 présente 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.
- d) Le bourgmestre peut fixer des prescriptions sur les accès, fondations et seuils d'entrée afin d'éviter que des modifications soient nécessaires lorsque la voie et les trottoirs seront aménagés ou redressés.
- e) Pour les établissements ouverts au public, il faudra prévoir des accès pour les personnes usagères de fauteuil - roulants.

article 58 Dalles, planchers, plafonds et murs

Les dalles, planchers et plafonds doivent répondre aux exigences statiques qui s'imposent par leur destination, être à l'épreuve du feu et garantir une insonorisation suffisante.

Dans les maisons jumelées ou en bandes, entre deux logements, toutes les dalles et les murs seront séparés par un joint de dilatation d'au moins 1 centimètre d'épaisseur.

Tout pignon construit à cheval sur la limite doit être conçu en mur pare-feu.

Les différentes unités de logements occupant un même étage doivent être séparées entre elles par une paroi assurant la même isolation phonique qu'une paroi en briques d'une épaisseur de 0,24 mètre.

article 59 Les toitures et leurs superstructures

a) A l'exception des souches de cheminées, les dispositifs permettant l'installation d'un échafaudage mobile pour l'entretien des façades, les machineries des ascenseurs, les équipements de conditionnement d'air et autres installations techniques devront se trouver à l'intérieur du gabarit du toit.

b) Les conduits de fumées et de ventilation sont à grouper dans la mesure du possible.

c) Toutes les toitures doivent être réalisées d'une façon irréprochable du point de vue statique et être fixées au gros-oeuvre par des ancrages spéciaux empêchant l'arrachement par le vent.

d) Les toits en chaume sont interdits.

e) Toutes les toitures doivent être équipées des dispositifs nécessaires aux travaux de réparation et d'entretien.

Des dispositifs permettant l'installation d'un échafaudage mobile peuvent être exigés dans certains cas pour l'entretien des façades à moins que des considérations techniques ne s'y opposent.

f) Dans le cas de maisons bordant directement l'alignement des voies publiques, les toitures fortement inclinées (déclivité de plus de quarante degrés) doivent être pourvues d'un dispositif de sécurité en vue d'empêcher les chutes de neige, de glace et d'éléments de la couverture ainsi que d'un système d'évacuation des eaux pluviales empêchant que l'eau s'écoule sur une propriété voisine.

article 60 Garde-corps

Les portes-fenêtres, balcons, loggias, terrasses, ainsi que les autres surfaces normalement accessibles, doivent être conçus de manière à éviter les chutes et être munis d'un dispositif répondant à la sécurité générale.

Les garde-corps et autres dispositifs doivent avoir une hauteur d'au moins 1 mètre, mesurée à partir du niveau fini accessible.

article 61 Escaliers

L'exécution des escaliers doit suivre les règles de l'art de manière à garantir une praticabilité agréable et sûre.

Dans les immeubles d'habitation collective, la déclivité des escaliers ne peut pas être plus forte que celle résultant de la formule 2 contremarches et 1 giron = 62 centimètres, dans laquelle la contremarche ne peut pas dépasser 18 centimètres. Tout escalier, y compris les paliers correspondants, doit pouvoir être emprunté sans danger.

- dans le cas d'escalier en colimaçon, la profondeur du giron, mesurée à une distance de 15 centimètres de sa partie la plus étroite, ne peut pas être inférieure à 10 centimètres.
- dans les escaliers balancés, la profondeur du giron dans sa partie la plus étroite ne pourra être inférieure à 5 centimètres.
- les escaliers comportant plus de 5 marches doivent être munis d'une rampe d'au moins un mètre de hauteur mesurée à partir du nez de marche. Les escaliers entre murs de plus de cinq marches doivent comporter de l'un des côtés au moins une main courante.
- la longueur des volets d'un escalier droit est limitée à 15 marches.
- les escaliers doivent offrir partout une hauteur libre de passage de 2,05 mètres au moins, mesurée verticalement au-dessus du nez de marche.

A partir d'un point quelconque d'une pièce destinée au séjour prolongé de personnes, l'escalier le plus proche ne peut être distant de plus de 30 mètres. Un escalier par tranche de 400 mètres carrés de surface habitable est à réaliser et doit être exécuté de façon à empêcher la propagation du feu et doit traverser directement tous les étages pleins.

Les cages d'escalier doivent résister 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 supérieur à 50 personnes, telles que salles de concert et de cinéma et restaurants. En outre, dans les cas envisagés ci-dessus, la largeur et le nombre des escaliers ainsi que les mesures particulières éventuelles, susceptibles de faciliter la lutte contre l'incendie, seront imposés de cas en cas selon les besoins de la sécurité.

Les escaliers à l'intérieur d'une unité de logements peuvent être autorisés sous des conditions moins sévères.

article 62 Ascenseurs et monte-charge

Les ascenseurs et monte-charge ainsi que leurs gaines et les locaux de machines sont réalisés conformément aux normes européennes EN 81-1 pour les ascenseurs à adhérence et 81-2 pour les ascenseurs hydrauliques, ainsi qu'aux règlements grand-ducaux relatifs aux ascenseurs mus électriquement, hydrauliquement ou oléo-électriquement.

En cas de nouvelle construction d'un immeuble comportant plus de quatre niveaux pleins, les niveaux doivent être reliés entre eux par un ascenseur pour personnes offrant de la place pour quatre personnes au moins et permettant le transport d'un handicapé en chaise roulante.

Si l'escalier ne permet pas le transport de brancards, l'ascenseur doit le permettre.

Les ascenseurs ne remplacent pas les escaliers réglementaires.

Les ascenseurs doivent permettre, sans aucun risque, le transport d'au moins une poubelle.

Chaque ascenseur doit être muni d'un dispositif ramenant automatiquement, en cas de panne du courant d'alimentation (réseau), la cabine au plus proche niveau inférieur et permettant l'accès à celui-ci.

Les machineries des ascenseurs et monte-charge devront se trouver à l'intérieur du gabarit du toit.

article 63 Cabinets d'aisance

Tout logement doit comprendre au moins un cabinet d'aisance. Celui-ci doit être muni d'un siphon et d'une chasse d'eau efficace, et se trouver dans une pièce fermée, mesurant au minimum 0,80 mètre sur 1,30 mètre sans oeuvre.

Toute nouvelle construction, toute reconstruction, toute transformation augmentant la surface exploitable d'au moins 50 m² devra prévoir au moins :

- pour les locaux à usage d'ateliers, de bureaux et d'entrepôts et par tranche de 100 m² ou 10 personnes, une toilette pour dames et une toilette et un urinoir pour hommes;
- pour les cafés, auberges et restaurants et par tranche de 30 mètres carrés de la surface exploitable; une toilette pour dames et une toilette et un urinoir pour hommes;
- pour les locaux de réunion, salles de concert et de théâtre, par tranche ou fraction de tranche de 75 places assises une toilette pour dames, par tranche ou fraction de tranche de 100 places assises une toilette et un urinoir pour hommes.
- En toute hypothèse, il sera prévu au moins deux toilettes pour dames et une toilette pour hommes, ainsi qu'un urinoir comportant une stalle ou cuvette.

Les toilettes seront aménagées séparément pour les deux sexes. Elles seront pourvues d'au moins un lavabo. Les cabinets et urinoirs doivent être séparés de toute autre pièce de séjour, par des antichambres aérées. Exceptionnellement (transformation, installation minimale) une antichambre aérée pourra être commune pour les deux blocs sanitaires.

Tout immeuble ouvert au public doit comprendre au moins un cabinet d'aisance adapté aux besoins des personnes usagères de fauteuil- roulant.

article 64 Chaufferies

Les chaufferies sont à aménager dans un local séparé, d'une hauteur d'au moins 2,20 mètres. Ces locaux sont à aérer, désaérer et éclairer convenablement et sont à fermer par des portes coupe feu qui doivent s'ouvrir vers l'extérieur.

La production de toute flamme nue est interdite dans les garages.

En raison du risque d'émanations de vapeurs inflammables, il est interdit d'installer des chaudières dans les garages, conformément au règlement ministériel du 15 février 1988 (paragraphe 5.1.2.2.e).

Cette interdiction vaut aussi bien pour les chaudières à mazout que pour les chaudières à gaz, à brûleur atmosphérique ou à air pulsé, ainsi que pour toute autre chaudière ou poêle utilisant un combustible solide.

La chaudière doit se trouver dans un local n'ayant pas de communication avec le garage, sauf si le local de la chaudière est séparé du garage par une porte étanche.

Toutefois, l'installation de chaudières indépendantes de l'air ambiant du local (chaudières à circuit étanche/ raumluftunabhängige Heizungen) est autorisée dans les garages; ces chaudières prélèvent l'air de combustion de l'extérieur et évacuent les fumées de combustion vers l'extérieur et doivent être marquées "chaudières pour garages" (Garagenfeuerstätten).

Les installations existantes doivent être rendues conformes aux dispositions précédentes le plus vite possible, mais au plus tard dans un délai de 5 ans à partir de la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

Les sections à prévoir pour l'apport et pour l'évacuation de l'air sont à déterminer suivant la réglementation relative aux installations de gaz naturel en vigueur.

Les ouvertures prévues pour la ventilation de la chaufferie ne doivent en aucun cas pouvoir être obturées.

Chaque chaudière doit être raccordée directement à une cheminée individuelle, à laquelle ne peuvent être raccordés d'autres foyers ni des bouches de désaération.

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

Les parois, les sols et les plafonds de chaufferies et de pièces communiquant librement avec celles-ci doivent être exécutés en matériaux résistant au feu.

Les passages de toutes les conduites dans les parois, les plafonds et les sols sont à exécuter de façon à empêcher la pénétration de gaz dans les pièces destinées au séjour prolongé de personnes.

Des mesures appropriées seront prises pour assurer qu'en cas de fuite des réservoirs destinés à recevoir les combustibles liquides, le combustible ne peut se déverser dans le réseau public des canalisations, ni s'infiltrer dans le sol (cuve étanche en béton armé coulé et muni d'un revêtement résistant au mazout, séparateur d'huile au lieu d'un écoulement de sol standard).

L'alimentation électrique pour l'ensemble des équipements relatifs à la production de chaleur doit pouvoir être coupée moyennant un interrupteur de secours, situé à l'extérieur de la chaufferie.

article 65 Foyers et fours

Les foyers et fours situés à l'intérieur des constructions doivent être exécutés en matériaux non combustibles. Ils doivent être raccordés directement à des cheminées individuelles.

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

Les pièces dans lesquelles se trouve un four doivent être pourvues de cloisons, de portes et d'un plafond propres à empêcher la propagation du feu. Entre le four et les murs de pourtour, il doit être prévu une isolation thermique adéquate.

Les foyers et fours doivent être situés à une distance suffisante de toute boiserie ou charpente.

Les pièces dans lesquelles sont utilisés des appareils à gaz doivent en permanence être aérées et désaérées d'une façon suffisante. Dans le cas de salles de bains et de pièces qui, par rapport à la consommation de gaz, présentent un faible volume d'air, l'adduction d'air doit être facilitée par l'aménagement d'ouvertures spéciales dans la partie inférieure de la porte. Les ouvertures d'adduction et d'évacuation doivent mesurer, chacune, au moins 150 cm² de superficie.

article 66 Cheminées et conduits de fumée

Les cheminées doivent être assises sur un soubassement solide à l'épreuve du feu et elles sont de préférence accolées à un mur intérieur. Elles seront exécutées avec soin, à l'épreuve du feu, avec des joints parfaitement étanches, et leur section intérieure doit rester constante sur toute la hauteur.

Pour des raisons de longévité des cheminées, le type de construction suivant est préconisé: conduit de fumée (= partie intérieure) en chamotte glacifiée, isolation thermique, espace annulaire ventilé, enveloppe extérieure en éléments préfabriqués ou maçonnés.

Les gaines des cheminées ne peuvent servir d'éléments porteurs.

Dans la mesure du possible les cheminées sont à grouper en batteries. Elles seront disposées de façon à garantir aux foyers qui doivent y être raccordés un bon fonctionnement et de façon à ce que les souches se rapprochent le plus possible du faîte du toit.

Pour garantir un tirage efficace les cheminées doivent dépasser la ligne de faîte d'au moins 0,50 mètre. En cas de maisons adjacentes, de hauteurs différentes, la cheminée doit dépasser la faîtière la plus haute d'au moins 0,50 mètre.

Si cette façon n'est pas possible les cheminées émergeant à d'autres endroits doivent dépasser d'au moins 0,75 mètre le plafond de la pièce d'habitation située le plus haut, cette distance étant mesurée au bord supérieur de la cheminée.

Les dépendances ou annexes seront à approvisionner en chaleur par la chaufferie du bâtiment principal.

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

A titre exceptionnel, des foyers distincts, fonctionnant avec le même combustible, installés à des étages différents peuvent être raccordés à la même cheminée sous condition qu'ils font partie d'un seul et même logement, et que la section de la cheminée présente des dimensions suffisantes.

Aucune cheminée ne peut présenter une section inférieure à 140 cm².

Il ne peut être raccordé plus de deux foyers distincts à une cheminée de 140 cm² de section. Pour tout conduit de fumée supplémentaire à introduire dans une cheminée, la section libre de celle-ci doit être augmentée de 75 cm².

Les conduits de fumée, reliant chaudières et cheminées, doivent être disposés en pente et introduits dans la cheminée par le chemin le plus court, sans cambrures accentuées; ils doivent être étanches aux gaz et calorifugés. Leurs portes de nettoyage doivent rester accessibles à tout moment.

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 d'au moins 2 mm.

Il est interdit de faire aboutir des conduits de fumée sur la voie publique ou sur les terrains voisins.

article 67 Paratonnerres

Pour les immeubles suivants une installation de paratonnerre est requise:

- immeubles dépassant largement les immeubles avoisinants (exemples: bâtiments-tours, cheminées très hautes, tours);
- constructions et installations à haut risque d'explosion ou d'incendie;
- immeubles spéciaux ou d'une utilité spécifique dans lesquels une concentration de personnes pourrait provoquer une panique en cas de chute paratonnerre.

L'installation de paratonnerre extérieur se compose d'une installation de captage, de descente et d'une installation de mise à la terre.

Le paratonnerre intérieur comprend les mesures nécessaires contre les risques provoqués par les courants paratonnerres.

A cet effet toutes les conduites sanitaires, de chauffage, de gaz et les installations à basse tension doivent être reliées à la mise à la terre équipotentielle paratonnerre.

article 68 Stockage de combustible

Les installations servant au stockage 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 variés ne puissent pénétrer dans le réseau public d'égouts et les cours d'eau, ni s'infiltrer dans le sol, ni réagir chimiquement entre eux.

article 69 Entretien et suppression de constructions

- a) Toutes les constructions et parties de constructions, clôtures et murs de soutènement doivent être constamment entretenus en bon état.

Ceux endommagés ou menaçant ruine doivent être remis en état ou supprimés.

- b) Pour garantir la salubrité et la sécurité le bourgmestre pourra ordonner de clôturer des parcelles construites.

- c) Le bourgmestre peut interdire l'occupation de toutes constructions constituant un danger et ordonner l'expulsion des habitants ainsi que la remise en état ou la démolition desdites constructions.

- d) 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 toute mesure qui lui paraisse appropriée pour parer au danger. Le propriétaire est tenu de rembourser à l'administration communale les frais avancés sur présentation des factures afférentes.

- e) Les gouttières et les tuyaux de descente doivent être maintenus dans un état étanche.

- f) Les cheminées doivent être maintenues dans un état étanche et être ramonées régulièrement.

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

- g) Pour permettre un entretien des bâtiments sans entraver le domaine public il est recommandé de prévoir des dispositifs pour fixer des échafaudages volants.

Chapitre VII Réglementation du chantier

En général les prescriptions de l'Inspection du Travail et des Mines sont à respecter.

article 70 Protection des installations publiques

Le domaine public, les installations et aménagements publics tels que trottoirs, revêtements de chaussée, arbres colonnes-affiches, appareils d'éclairage public, bouches d'incendie, regards pour vannes, canalisations de gaz, d'eau et d'électricité, égouts, plaques de rues, doivent être ménagés et préservés de tout endommagement pendant les travaux de démolition et de construction. Le champ d'éclairage des luminaires publics ne doit pas être réduit.

Le propriétaire faisant construire et l'entrepreneur veilleront à remettre immédiatement en état les installations endommagées ou dérangées.

article 71 Poussière et déchets

Au cours de tous travaux de construction et de démolition toutes les mesures seront prises pour éviter que la poussière n'incommode le public.

Les déversoirs de déblais doivent être fermés de toutes parts.

Les voies publiques salies ou embourbées à la suite de constructions ou de démolition, d'entreposage temporaire de matériaux de construction ou de transports de terre ou autres, doivent être nettoyées aussi souvent que de besoin, à sec ou à l'eau, selon le cas.

article 72 Clôtures de chantier

Dans le cas de travaux de construction nouvelle ou de transformation, et lors de la démolition de constructions situées le long de voies et places publiques dans les quartiers entièrement bâtis ou à forte densité d'implantation, les chantiers de construction distants de moins de 4 mètres du domaine public seront clôturés du côté de la voie publique, dès le début des travaux, au moyen d'une clôture d'au moins 2 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 et autres éléments susceptibles de gêner la circulation doivent être signalisés et éclairés conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en la matière.

Au cas où le mur antérieur de la construction se trouve en retrait de moins de 3 mètres par rapport à la clôture du chantier, un auvent de protection efficace sera aménagé tout le long du côté du bâtiment bordant la rue, à une hauteur d'au moins 3 mètres.

Cette mesure sera prise, dans le cas de constructions nouvelles, immédiatement après la pose du plafond du rez-de-chaussée, et dans le cas de travaux de transformation ou de démolition, avant le début de ceux-ci. Des dérogations peuvent être consenties si les circonstances locales le justifient.

Les manipulations par grue ne peuvent se faire qu'à l'intérieur de l'espace clôturé.

article 73 Échafaudage

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

Tous les échafaudages doivent être conçus de façon à empêcher la chute de matériaux quelconques sur le domaine public et privé.

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

Afin que la circulation dans les rues étroites ne soit pas entravée, le bourgmestre peut exiger que les échafaudages ne puissent empiéter sur le domaine public qu'au-dessus d'un minimum de 3 mètres.

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

article 74 Autorisations

Si une clôture de chantier ou un échafaudage empiète sur un trottoir ou sur une autre partie de la voie publique, une autorisation préalable est requise. Cette autorisation prescrit les conditions d'aménagement qui sont jugées nécessaires pour assurer la sûreté et la commodité du passage et fixe également la durée de sa validité.

article 75 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 76 Mesures de sécurité dans les constructions et sur les chantiers

Les travaux de construction et de réparation de toute nature, y compris les travaux de couverture, ainsi que les travaux de démolition susceptibles de compromettre la sécurité de la circulation, seront signalés par des dispositifs avertisseurs adéquats et notamment la nuit par des feux clignotants en nombre suffisant.

L'accès du chantier est interdit aux personnes non autorisées.

Les prescriptions de l'Inspection du Travail et des Mines sont à respecter.

article 77 Abris et cabinets d'aisance pour ouvriers

- a) Si plus de 10 ouvriers sont occupés dans un chantier, ils doivent avoir l'occasion de séjourner, pendant les interruptions de travail, dans des pièces chauffables et munies de planchers secs ainsi que de sièges.

- b) Dans tout chantier de construction ou de transformation, les ouvriers doivent avoir à leur disposition, à un endroit approprié, un cabinet d'aisance fermé et aéré. Ce cabinet sera nettoyé et désinfecté à intervalles réguliers.

Les prescriptions de l'Inspection du Travail et des Mines sont à respecter.

Chapitre VIII La procédure pour l'octroi des autorisations de bâtir

article 78 Compétences

La police des bâtisses relève du bourgmestre sans préjudice des pouvoirs réservés au collège des bourgmestre et échevins.

article 79 Demandes d'autorisations et déclarations de travaux

article 79.1 Autorisations pour plans d'aménagements particuliers

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

article 79.2 Autorisation préalable

Pour tous travaux de transformation ou de construction nouvelle dans les secteurs sauvegardés, pour toutes constructions anticipant sur l'alignement de façade ou implantées en retrait de moins de 4,00 mètres sur l'alignement de la voie publique, ainsi que pour les projets de construction portant sur plus de 750 m² de surface d'étage ou plus de 2.000 m³ de volume bâti, une autorisation préalable, valant accord de principe, doit être sollicitée. Cette autorisation n'engage l'administration communale que pour autant que le projet définitivement présenté soit conforme en tout point au plan d'aménagement général et aux règlements sur les bâtisses en vigueur.

article 79.3 Autorisation

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

- a) pour toute construction nouvelle, dépendances, garages, abri de jardin, etc;
- b) pour tous les travaux de démolition;
- c) pour tout changement d'affectation d'un immeuble;
- d) pour 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 pièces;
- e) pour l'installation d'auvents, de marquises, d'antennes, d'enseignes lumineuses et de panneaux publicitaires en bordure des voies et places publiques;
- f) pour l'établissement et la modification de clôtures de toute nature le long des voies publiques, ainsi que dans la zone de reculement;
- g) pour la construction de puits, citernes à eau, silos à fourrage, fosses à fumier et à purin;

- h) pour les travaux de déblai et de remblai, et la construction de murs de soutènement;
- i) pour l'aménagement de rues ou de trottoirs privés;
- j) pour le déboisement et la modification du relief du sol;
- k) pour l'abattement des arbres remarquables;
- l) pour l'établissement d'un dépôt de tout genre par exemple de véhicules usagés et d'autres ou de mitraille;
- m) pour l'établissement, l'agrandissement et/ou la transformation d'une construction destinée à abriter une exploitation soumise à la procédure de la loi relative aux établissements dangereux, insalubres ou incommodes.

Tous les services publics et administrations sont également assujettis à l'obligation précitée, sauf l'administration communale.

article 80 Pièces à l'appui d'une demande, généralités

- a) Toutes les pièces mentionnées ci-dessous devront être soumises à l'administration communale, en un nombre d'exemplaires spécifié ci-après:
 - pour un plan d'aménagement particulier - en triple
 - pour une autorisation de bâtir - en double.
- b) Tous les plans de construction et d'aménagement doivent être établis et signés par une personne agréée par la loi portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur - conseil.
- c) Dans tous les cas, la commune ne pourra être tenue responsable pour toute erreur de construction ou de calcul statique entraînant des dégâts ou des écroulements de construction.
- d) Les plans seront contresignés par le propriétaire de l'immeuble. Si en cours d'exécution des travaux un changement de personne se produit, en ce qui concerne l'homme de l'art chargé de leur direction ou le propriétaire de l'immeuble, l'Administration communale doit en être avisée.
- e) Toute pièce sera présentée pliée en format DIN A 4, avec marge, portant visiblement l'indication de son contenu.

article 81 Pièces à joindre au projet d'aménagement particulier

Les projets d'aménagement particulier déposés pour approbation doivent comprendre:

- a) un extrait du plan d'aménagement général de la commune à l'échelle de 1/10.000 ou de 1/2.500, permettant la localisation exacte du ou des terrains (à marquer en couleur);

- b) une copie du plan cadastral, à l'échelle de 1/2.500, établie sur la base de données officielles, et permettant de se faire une idée exacte des limites des terrains et de la situation au point de vue de titres de propriété;
- c) un plan de situation précis, à l'échelle de 1/500 ou 1/1.000, établi sur la base d'un levé topographique, dressé et signé par une personne agréée par la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur - conseil. Ce dernier plan comportera les indications ci-après:
- l'orientation et la topographie
 - les voies publiques et voies ferrées existantes et prévues
 - les constructions existantes ou à démolir
 - les surfaces d'eau existantes et prévues
 - la végétation existante et les zones de verdure projetées
 - l'indication de la hauteur des constructions et du nombre des étages;
 - l'implantation et le sol naturel
 - les surfaces bâties et les surfaces libres
 - le calcul détaillé des surfaces, séparément établi pour les surfaces réservées à des affectations diverses d'intérêt public et les surfaces nettes des places à bâtir,
 - la détermination du nombre de logements par hectare;
- d) le même plan, sur lequel sera marqué spécialement le schéma de la circulation (circulation motorisée et pédestre, emplacements de stationnement, garages, arrêts d'autobus etc.) le schéma d'assainissement, comprenant les installations d'égout et des zones de verdure.
Sur ce plan seront également indiqués les rayons de courbure des voies publiques.

Les voies publiques doivent être marquées comme suit:

- routes de l'État existantes
 - chemins repris par l'État
 - autres voies existantes
 - voies projetées
 - chemins pour piétons existants et projetés;
- e) une autorisation d'alignement délivrée pour l'État, pour autant que le terrain se trouve en bordure d'une route de l'État ou d'un chemin repris par l'État;
- f) une partie écrite contenant des indications précises notamment sur le genre, la destination et la forme des constructions, leur hauteur et les écarts entre elles, sur les clôtures, les espaces libres, la forme des toitures, le traitement des façades, les plantations, les garages collectifs et d'autres installations collectives, ainsi que l'affectation de celles-ci.

article 82 Pièces à l'appui d'une demande d'autorisation de bâtir

- a) Les demandes d'autorisation en double exemplaire doivent être accompagnées
- 1) d'un plan de situation sur extrait cadastral récent à l'échelle de 1/2.500;
 - 2) d'un plan-masse au moins à l'échelle de 1/500, indiquant les courbes de niveau, les écarts entre constructions et par rapport aux limites, les accès et les volumes bâtis;
 - 3) des plans de construction établis à l'échelle de 1/100 ou de 1/50. A titre exceptionnel, des échelles plus réduites peuvent être autorisés pour des constructions de dimensions importantes établi par une

personne agréée par la loi portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur - conseil;

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

b) Les plans de construction doivent contenir:

1) les plans de tous les niveaux, y compris ceux de la cave et des combles, avec indication de la forme du toit; ces plans fourniront les données sur les installations de ventilation, les foyers et les cheminées,

2) les coupes longitudinales et transversales indispensables à l'étude du projet de construction, avec indication de la topographie existante du terrain et des modifications qu'il est prévu d'y apporter;

3) les vues en élévation de toutes les façades, sur lesquelles seront marquées les pentes des voies publiques, les niveaux des cours, ainsi que les façades des constructions attenantes existantes.

c) Dans ces plans figureront les indications suivantes: destination des différents locaux, leurs dimensions, les dimensions des surfaces de cours, les hauteurs des façades extérieures et des différents niveaux, tous les niveaux par rapport à la voie desservante et au réseau d'égouts (jonction à la voirie - réseau principal dans la maison), de drainage, l'épaisseur des murs extérieures ainsi que la hauteur et l'épaisseur des murs de clôture.

d) Pour des constructions compliquées, des pièces supplémentaires pourront être exigées par l'administration communale qui, en revanche, pour les travaux de moindre importance pourra être dispensée de la production de certaines de ces pièces.

article 83 Les autorisations et taxes d'instruction

Quiconque sollicite une autorisation prévue dans le présent règlement sur les bâtisses, est tenu de verser entre les mains du receveur communal toutes les taxes se rapportant à son autorisation. Le montant de ladite taxe est fixé par le règlement-taxé.

Les autorisations seront remises contre quittance.

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

article 84 La fixation des alignements

L'implantation de la construction se fera sous la responsabilité du demandeur conformément au plan d'implantation autorisé avant le commencement des travaux. Celui-ci doit avertir l'administration communale dès l'implantation des piquets de repères.

article 85 La surveillance des travaux

Les représentants qualifiés du bourgmestre ont le droit de surveiller à tout moment l'exécution des travaux de construction.

Les représentants qualifiés du bourgmestre 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.

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

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

Chapitre IX Dispositions finales

article 86 Entrée en vigueur

Tous travaux contraires aux dispositions du présent règlement sont interdits à partir du jour de sa publication qui suit le vote provisoire par le conseil communal.

article 87 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 de 1 an.

article 88 Mesure transitoire

Les plans d'aménagement particulier approuvés conformément à la loi du 12 juin 1937 avant l'entrée en vigueur du présent règlement, dont la limite, la date d'approbation définitive du Ministère de l'Intérieur et le No du dossier (Ministère de l'Intérieur) sont indiqués en rouge sur la partie graphique du présent P.A.G., gardent leur validité. Les P.A.P., comprenant une partie graphique et une partie écrite, restent soumis aux prescriptions y définies, ceux sans partie écrite sont soumis aux prescriptions du présent règlement suivant la zone où ils sont situés.

Plan d'aménagement particulier restant en vigueur						
						validité gardée ·
N° ¹	désignation	section	date de l'approbation déf. Min. de l'Intérieur	Numéro de Référence	partie graph.	partie écrite
01	Vir Hërel phase I	Sandweiler	24.07.1996	9603/2C	+	+
01A	Vir Hërel - lots 28&62	Sandweiler	04/05/1999	9603/2C	+	-
01B	Vir Hërel – lots 40-49	Sandweiler	09/04/2001	9603/2C	+	-
01C	Vir Hërel Phase II	Sandweiler	29/01/1999	9603/2C	+	-
01D	Vir Hërel Phase III	Sandweiler	En procédure			
01E	Vir Hërel Phase « Scuri »	Sandweiler	En procédure			
02	Auf der Houscht	Sandweiler	28/03/1995	10189/2C	+	+
03	Im Grund phase I	Sandweiler	05/11/1992	9089	+	+

¹ Voir les numéros entourés d'un rond rouge sur la partie graphique

03A	<i>Im Grund Lots 1&2</i>	<i>Sandweiler</i>	<i>15/05/2003</i>	<i>13124/2C</i>	+	-
03B	<i>Im Grund lots 7-13</i>	<i>Sandweiler</i>	<i>14/05/2001</i>	<i>12319/2C</i>	+	-
03C	<i>Im Grud lots 36-40</i>	<i>Sandweiler</i>	<i>02/05/2000</i>	<i>13011/2C</i>	+	-
03D	<i>Im Grund Phase II</i>	<i>Sandweiler</i>	<i>11/09/2000</i>	<i>11993/2C</i>	+	-
03E	<i>Lots 71-75 et 85-88</i>	<i>Sandweiler</i>	<i>27/09/2000</i>	<i>11993/2C</i>	+	-
03F	<i>Im Grund lots 65&66</i>	<i>Sandweiler</i>	<i>05/12/2003</i>	<i>13937/2C</i>	+	<i>constructions</i>
04	Im Happgarten	Sandweiler	23/10/1989	8501	+	+
05	Rue des Romains	Sandweiler	01/04/1981	6279	+	+
06	<i>Rue des Romains Lot II</i>	<i>Sandweiler</i>	<i>31/01/2005</i>	<i>12708/2C</i>	+	+
07	Enneschten Schrëndel	Sandweiler	07/10/2003	13203/2C		
08	Terrabel-r. Hiehl/Princip.	Sandweiler	14/10/2003	12856/2C	+	+
09	Hoffmann Nic. – rue Dicks	Sandweiler	08/02/2001	12170/2C	+	-
10	SOLOCO - rue d'Oetrange	Sandweiler	01/07/1999	11173/2C	+	+
11	RETRA - rue M. Rodange	Sandweiler	06/09/2000	10760/2C	+	-
12	Log. pour personnes âgées	Sandweiler	18/02/2004	14011/2C	+	-
13	Lot. M. Würth, rue d'Itzig	Sandweiler	12/04/2005	14695/2C	+	-
14	COFHYLUX- r Principale	Sandweiler	08/03/2000	11859/2C	+	Immeuble
15	Imm. Jans - r. d'Oetrange	Sandweiler	18/04/2002	13163/2C	+	Immeuble
16	TRACOL - rue d'Itzig	Sandweiler	31/12/2003	13340/2C	+	Immeuble
17	Art Exclusif – rue Welter	Sandweiler	13/03/2003	13431/2C	+	Immeuble
18	Schmitt P. r d Luxembourg	Sandweiler	28/10/2003	13457/2C	+	Construction
19	Bannimo	Findel	30/08/2004	12075/2C	+	+
20	Somaco	Findel	Projet de la commune de Niederanven			

article 89 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 90 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 91 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 d'autres personnes chargées de la direction ou l'exécution des travaux.

article 92 Sanctions

Sous réserve d'autres dispositions pénales prévues par la loi, les infractions aux dispositions du présent règlement sur les bâtisses sont passibles d'une peine d'emprisonnement de huit jours à trois mois et d'une amende de 10.001,- à 500.000,- francs ou d'une de ces peines seulement (art. 58 de la loi du 19 novembre 1975 portant sur augmentation de taux et d'amendes à prononcer par les tribunaux répressifs et loi du 13 juin 1994 relative au régime des peines).

article 93 Suppression des travaux exécutés

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

article 94 Frais

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

Annexe 1

**Reglement über die Entwässerung der Grundstücke
und den Anschluss an die öffentlichen
Abwasseranlagen (Kanalisationsreglement)**

Annexe 2

**Liste de
plantes d'essences indigènes**