



**Administration communale  
de**

**Leudelange**

**Grand-Duché de Luxembourg**

**Règlement communal  
sur les bâtisses**

**Version du 10 juin 2013**

# SOMMAIRE

<b>CHAPITRE I</b>	<b>Dispositions générales</b>	<b>1</b>
	Art. 1.1. But	1
	Art. 1.2. Plans et règlements	1
<b>CHAPITRE II</b>	<b>Les zones</b>	<b>2</b>
<b>CHAPITRE III</b>	<b>Caractéristiques des zones</b>	<b>3</b>
	Art. 3.1. Les zones d'habitation	3
	Art. 3.2 Subdivision des zones d'habitations	3
	Art. 3.3. Secteurs centraux (forte densité)	3
	Art. 3.3.a Les zones mixtes à caractère urbain	5
	Art. 3.4. Secteurs de moyenne densité	5
	Art. 3.5. Secteurs de faible densité	6
	Art. 3.5.a Les zones d'habitation 1	8
	Art. 3.6a Délimitation des plans d'aménagement particulier	9
	Art. 3.7. Zones d'aménagement différé (zones de réserve)	9
	Art. 3.8. Les zones réservées	9
	Art. 3.9. Les zones non-aedificandi	10
	Art. 3.10. Les zones d'activités	10
	Art. 3.11. La zone rurale	11
	Art. 3.12. Zones de réserve naturelle	12
<b>CHAPITRE IV</b>	<b>Règles applicables aux diverses zones</b>	<b>13</b>
	Art. 4.0. Prescriptions dimensionnelles	13
	Art. 4.1. Marges de recul	14
	Art. 4.2. Marges de recul pour façades obliques	14
	Art. 4.3. Distance entre constructions sises sur la même propriété	15
	Art. 4.4. Surface bâtie	16
	Art. 4.5. Bande d'implantation	16
	Art. 4.6. Gabarit d'implantation	17
	Art. 4.7. Profondeur des constructions	18
	Art. 4.8. Hauteur de la construction et hauteur de la faite	19
	Art. 4.9. Les toits et leurs superstructures	19
	Art. 4.10. Niveaux	20
	Art. 4.11. Rez-de-chaussée. Définition	20
	Art. 4.12. Alignement, marges de recul	21
	Art. 4.13. Bâtiments en deuxième position	21
	Art. 4.14. Les saillies sur les alignements de façades	21
	Art. 4.15. Les saillies mobiles	22
	Art. 4.16. Dépendances	23

	Art. 4.17. Accès aux constructions	24
	Art. 4.18. Construction accolée	25
	Art. 4.19. Clôtures, murs de soutènement	25
<b>CHAPITRE V</b>	<b>Règles d'urbanisation</b>	<b>26</b>
	Art. 5.1. Règles générales d'esthétique	26
	Art. 5.2. Toitures	26
	Art. 5.3. Antennes	26
	Art. 5.4. Travaux de déblai et de remblai	26
	Art. 5.5. Poubelles	26
<b>CHAPITRE VI</b>	<b>Equipement des terrains à bâtir</b>	<b>27</b>
	Art. 6.1. Accès, fondations, seuils d'entrée	27
	Art. 6.2. Places de stationnement	27
	Art. 6.3. Assainissement canalisation	29
	Art. 6.4. Alimentation en eau	29
	Art. 6.5. Equipements d'utilité publique sur les propriétés privées	30
	Art. 6.6. Entrée des conduites dans les immeubles	30
<b>CHAPITRE VII</b>	<b>Les voies publiques et privées</b>	<b>31</b>
	Art. 7.1. Implantation des constructions	31
	Art. 7.2. Voies publiques existantes	31
	Art. 7.3. Voies nouvelles	31
	Art. 7.4. Voies non achevées	32
	Art. 7.5. Voies privées	32
	Art. 7.6. Taxe de l'occupation de la voirie	32
<b>CHAPITRE VIII</b>	<b>La solidité, la sécurité et la salubrité des constructions</b>	<b>33</b>
	Art. 8.1. Matériaux de construction et stabilité	33
	Art. 8.2. Murs et cloisons	33
	Art. 8.3. Escaliers et couloirs	34
	Art. 8.4. Les ascenseurs	35
	Art. 8.5. Dalles, planches, plafonds	35
	Art. 8.6. Toitures	36
	Art. 8.7. Garde-corps	37
	Art. 8.8. Foyers	37
	Art. 8.9. Chaufferies	38
	Art. 8.10. Conduits de fumée et tuyaux d'évacuation des gaz	39
	Art. 8.11. Cheminées	40
	Art. 8.12. Protection contre l'humidité	42
	Art. 8.13. Pièces destinées au séjour prolongé de personnes	42

	Art. 8.14. Pièces destinées au séjour temporaire de personnes	42
	Art. 8.15. Cabinets d'aisance	43
	Art. 8.16. Entreposage de combustibles liquides et de produits chimiques	43
	Art. 8.17. Lignes de haute tension fixées à proximité de bâtiments	43
	Art. 8.18. Entreposage de matières radioactives	43
<b>CHAPITRE IX</b>	<b>Constructions diverses</b>	44
	Art. 9.1. Constructions existantes	44
	Art. 9.2. Entretien et suppression de constructions	44
	Art. 9.3. Bâtiments industriels et à caractère spécial	45
	Art. 9.4. Constructions agricoles	46
<b>CHAPITRE X</b>	<b>Réglementation de chantier</b>	48
	Art. 10.1. Protection des installations publiques	48
	Art. 10.2. Poussières et déchets	48
	Art. 10.3. Clôtures de chantiers et échafaudages	48
	Art. 10.4. Mesures de sécurité dans les constructions et sur les chantiers	50
	Art. 10.5. Abris et cabinets d'aisance pour ouvriers	50
	Art. 10.6. Protection des terrains voisins	51
	Art. 10.7. Dépôts de matériaux	51
	Art. 10.8. Nettoyement des chantiers et des terrains à bâtir	51
<b>CHAPITRE XI</b>	<b>La procédure pour l'octroi des autorisations à bâtir</b>	52
	Art. 11.1. Compétences	52
	Art. 11.2. Demande d'autorisation	52
	Art. 11.3. Pièces à l'appui d'une demande. Généralités	53
	Art. 11.4. Pièces à joindre au projet d'aménagement particulier	54
	Art. 11.5. Pièces à l'appui d'une demande d'autorisation de bâtir	54
	Art. 11.6. Autorisations et taxes	55
	Art. 11.7. Fixation des alignements et niveaux	56
	Art. 11.8. Surveillance des travaux	56
	Art. 11.9. Commission des bâtisses	56
<b>CHAPITRE XII</b>	<b>Dispositions finales</b>	57
	Art. 12.1. Dispositions transitoires	57
	Art. 12.2. Dérogations	57
	Art. 12.3. Dispositions abrogatoires. Entrée en vigueur	57
	Art. 12.4. Infractions et peine	58

# **Règlement communal sur les bâtisses**

## **Partie écrite du plan général d'aménagement de la commune de Leudelange**

### **CHAPITRE I**

#### **DISPOSITIONS GENERALES**

##### **Art. 1.1. But**

Le présent document fixe les règles destinées à assurer un aménagement rationnel du territoire de la commune de Leudelange ainsi que les règles relatives à la solidité, la sécurité et la salubrité des constructions à ériger, à modifier ou à rénover sur le territoire de la commune.

##### **Art. 1.2. Plans et règlements**

Pour prévoir à moyen et à court terme le développement de la commune sont maintenus inchangés:

1.2.1. Le plan général d'aménagement, composé d'une partie graphique. Elle est constituée par deux documents, à savoir:

- un plan d'ensemble à l'échelle 1:10.000 couvrant la totalité du territoire de la commune et indiquant de façon générale l'utilisation des sols,
- des plans à l'échelle 1:2.500 déterminant pour chaque terrain situé à l'intérieur du périmètre d'agglomération de la localité la nature et les conditions de son utilisation.

Le présent texte comporte:

- 1.2.2.1. la partie écrite du plan d'aménagement qui comprend les prescriptions spécifiques aux différentes zones définies dans la partie graphique, et
- 1.2.2.2. le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites qui comprend les prescriptions relatives à la solidité, la sécurité et la salubrité des constructions.

## **CHAPITRE II**

### **LES ZONES**

#### **Art. 2.1.**

Le territoire de la commune est divisé en différentes zones délimitées sur les plans constituant la partie graphique du plan d'aménagement général.

On distingue deux groupes principaux de zones:

##### **2.1.1. à l'intérieur du périmètre d'agglomération (plans 1:2.500)**

- les zones d'habitation,
- les zones réservées,
- les zones non aedificandi
- les zones d'activités
- les zones de loisirs sans séjour

##### **2.1.2. à l'extérieur du périmètre d'agglomération (plans à l'échelle 1:10.000)**

- la zone rurale comprenant:
  - le secteur agricole
  - le secteur forestier.

# **CHAPITRE III**

## **CARACTERISTIQUES DES ZONES**

### **Art. 3.1. Les zones d'habitation**

- 3.1.1. Les zones d'habitation sont constituées par les parties du territoire de la commune destinées à grouper des habitations, des entreprises commerciales ou artisanales, des exploitations agricoles ainsi que des constructions servant à abriter les activités qui sont le complément naturel des habitations et qui ne créent pas de nuisance.
- 3.1.2. Dans ces zones sont interdites les constructions et établissements qui par leur nature, leur importance, leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.
- 3.1.3. Les dispositions de l'article 4.0. déterminent les prescriptions dimensionnelles générales des différents secteurs d'habitation.

### **Art. 3.2. Subdivision des zones d'habitation**

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

On distingue les secteurs suivants :

- secteurs centraux (forte densité)
- secteurs de moyenne densité
- secteurs de faible densité
- secteurs soumis à un plan d'aménagement particulier
- secteurs d'aménagement différé (zones de réserve)
- zones mixtes à caractère urbain
- délimitation des plans d'aménagement particulier
- zones d'habitation 1 [HAB-1] selon le règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune

### **Art. 3.3. Secteurs centraux (forte densité)**

- 3.3.1. Les secteurs centraux sont situés au centre de la localité. Ils sont destinés à confirmer ou à développer le caractère central de la localité.
- 3.3.2. Les secteurs centraux sont caractérisés par une implantation générale des constructions mitoyennement sur la limite latérale de la propriété dans le gabarit d'implantation.

Si une construction n'est pas implantée sur la limite latérale de la parcelle, il faut:

- 3.3.2.1. un recul sur la limite latérale de 3 m.
- 3.3.2.2. une distance minimale de 6 m entre façades ou à partir de la limite commune.
- 3.3.2.3. Pour le cas où une construction n'est pas implantée à la dernière limite d'un fonds, les marges d'isolement valables pour les fonds contigus sont arrêtées dans le cadre d'un projet d'aménagement particulier.
- 3.3.2.4. L'accès de la cour respectivement du jardin des immeubles doit être conçu de façon à permettre le passage des voitures de pompiers. Le gabarit minimum du passage est d'une largeur de 3.50 m et d'une hauteur de 4.00 m.
- 3.3.3. Dans les secteurs centraux, la profondeur des constructions destinées à l'habitation est au maximum de 15 m.  
Le nombre maximum admissible de niveaux est limité à quatre
  - max trois niveaux pleins (rez-de-chaussée compris)
  - un étage en retrait (maximal 70% de la surface construite brute de l'étage en-dessous)
- 3.3.4. Le gabarit d'implantation prescrit
  - 3.3.4.1. une hauteur maximale d'implantation avant et arrière de 12.00 m
  - 3.3.4.2. une hauteur maximale de la faite de 17.00 m
  - 3.3.4.3. une profondeur de la bande d'implantation de 20 m
  - 3.3.4.4. L'implantation des constructions dans la bande d'implantation est obligatoire, sauf pour les dépendances;
  - 3.3.4.5. Dans le cas de constructions avoisinantes existantes ne respectant pas les prescriptions, la bande d'implantation peut être adaptée à la situation existante.
- 3.3.5. Toute construction, reconstruction ou transformation faisant partie d'un bloc de maisons existant ou projeté doit présenter le même gabarit que l'ensemble du bloc.
- 3.3.6. Le recul des constructions sur les limites postérieures sera d'au moins 5 m.
- 3.3.7. Les dispositions du chapitre IV déterminent les autres prescriptions dimensionnelles.



### **Art. 3.3.a Les zones mixtes à caractère urbain**

Les zones mixtes sont constituées par les parties du territoire de la commune destinées à accueillir, dans des proportions qui varient en fonction de leur localisation et de leur vocation, des établissements et bâtiments destinés respectivement à l'habitation, aux administrations, aux services, à la formation, à la culture, au culte, aux commerces, à la restauration, aux petites et moyennes entreprises ainsi qu'à la récréation et aux espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

La zone mixte à caractère urbain est principalement destinée aux établissements à caractère économique et socioculturel ainsi qu'aux services publics et privés, au commerce et au logement.

Les plans d'aménagement particuliers correspondant à ces zones peuvent spécifier les fonctions admissible dans l'ensemble ou une partie de l'aire à laquelle ils se rapportent, respectivement définir une mixité des fonctions minimal, maximale ou obligatoire pour les fonds concernés.

### **Art. 3.4. Secteurs de moyenne densité**

#### **3.4.1.**

3.4.1.1. Les secteurs d'habitation de moyenne densité comprennent les parties du territoire communal réservées aux immeubles d'habitation à caractère familial, isolés, jumelés ou groupés en bande de 3 unités au plus, et les constructions et aménagements servant aux besoins propres de ces secteurs ou abritant des activités compatibles avec l'habitat.

3.4.1.2. Les maisons peuvent comporter au maximum 2 logements séparés par unité.

3.4.1.3. La façade donnant sur rue d'un bloc ne peut dépasser 30 m.

#### **3.4.2. Marge de recul latéral**

3.4.2.1. Les marges de recul de 3 m sur la limite latérale sont obligatoires.

3.4.3. Dans ces secteurs la profondeur des constructions destinées à l'habitation est au maximum de 15 m.

3.4.4. Le nombre maximum admissible de niveaux est limité à trois (le rez-de-chaussée et mansardes inclus).

#### **3.4.5. Le gabarit d'implantation prescrit**

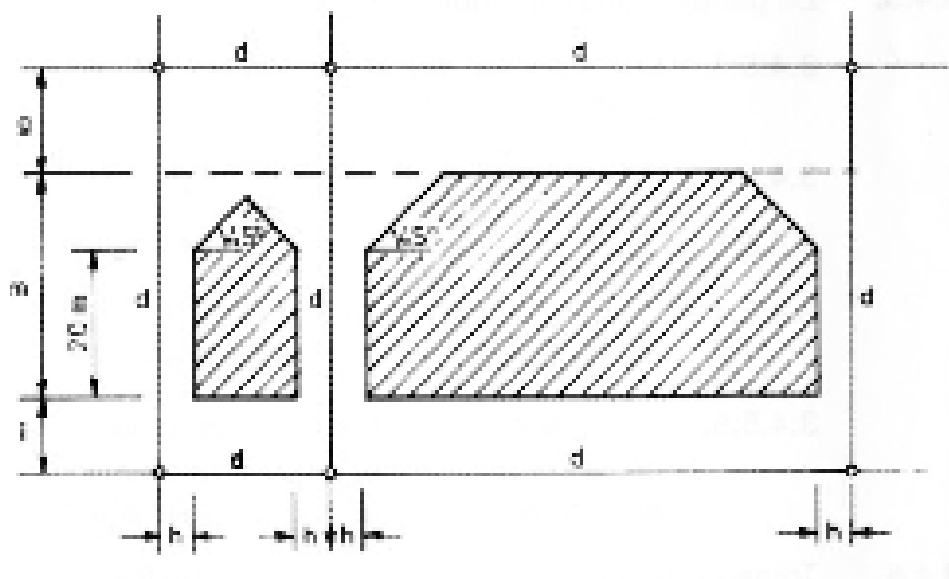
3.4.5.1. une hauteur maximale d'implantation avant et arrière de 8.00 m

3.4.5.2. une hauteur maximale de la faite de 12.00 m

- 3.4.5.3. une profondeur de la bande d'implantation de 20.00 m
- 3.4.5.4. L'implantation des constructions dans la bande d'implantation est obligatoire, sauf pour les dépendances.
- 3.4.5.5. Dans le cas de constructions avoisinantes existantes ne respectant pas les prescriptions, la bande d'implantation peut être adaptée à la situation existante.
- 3.4.6. Toute construction, reconstruction ou transformation faisant partie d'un bloc de maisons existant ou projeté doit présenter le même gabarit que l'ensemble du bloc.
- 3.4.7. Le recul des constructions sur les limites postérieures sera d'au moins 10 m.
- 3.4.8. Les dispositions du chapitre IV. déterminent les autres prescriptions dimensionnelles.

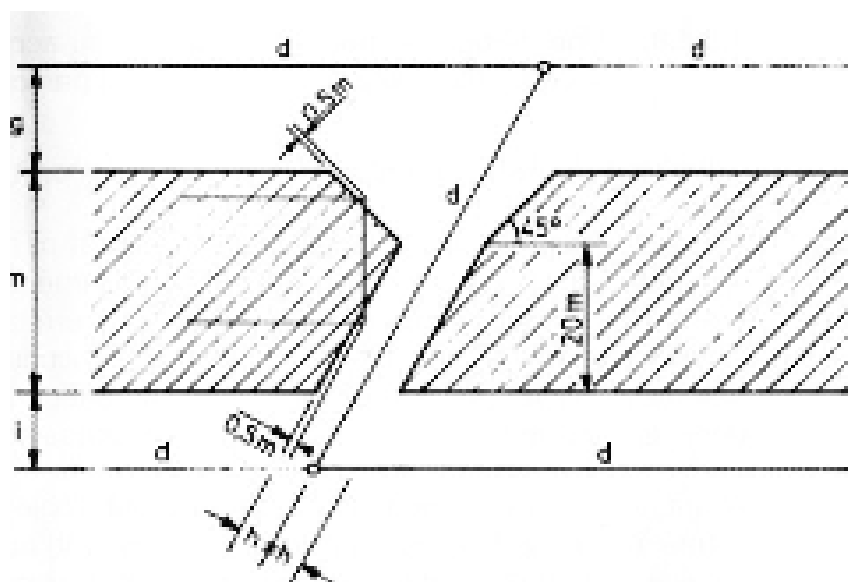
### **Art. 3.5. Secteurs de faible densité**

- 3.5.1.
  - 3.5.1.1. Les secteurs d'habitation de faible densité comprennent les parties du territoire communal réservées aux maisons d'habitation isolées ou jumelées à caractère familial et aux édifices et aménagements servant aux besoins propres de ce secteur.
  - 3.5.1.2. Les maisons peuvent comporter au maximum deux logements séparés par unité.
- 3.5.2. Marge de recul latéral
  - 3.5.2.1. Les marges de recul de 3 m sur la limite latérale sont obligatoires.
  - 3.5.2.2. Si l'immeuble dépasse en profondeur une ligne de 20 m sur l'alignement sur rue prescrit, chaque point de l'immeuble dépassant cette ligne doit être distant de la limite latérale d'une longueur de 3 m augmentée du dépassement.



- i. marge de recul avant
- d. limite de propriété
- g. marge de recul arrière
- h. marge de recul latéral
- m. profondeur de la bande d'implantation 25 m

3.5.2.3. Lorsque la limite de propriété forme un angle non droit avec l'alignement sur rue, le recul latéral reste le même sur toute la profondeur tel que défini à l'art. 3.5.2., avec la possibilité de réduction tel que défini sub 4.2.



- i. marge de recul avant
- d. limite de propriété
- g. marge de recul arrière
- h. marge de recul latéral de la construction
- m. profondeur de la bande d'implantation 25 m

- 3.5.3. Dans ces secteurs, la profondeur des constructions destinées à l'habitation est au maximum de 20 m.
- 3.5.4. Le nombre maximum admissible de niveaux est limité à deux (y compris le rez-de-chaussée et les mansardes).
- 3.5.5. Le gabarit d'implantation prescrit
  - 3.5.5.1. une hauteur maximale d'implantation avant et arrière de 5.00 m
  - 3.5.5.2. une hauteur maximale de la faite de 10.00 m
  - 3.5.5.3. une profondeur de la bande d'implantation de 25.00 m
  - 3.5.5.4. L'implantation des constructions dans la bande d'implantation est obligatoire, sauf pour les dépendances.
  - 3.5.5.5. Dans le cas de constructions avoisinantes existantes ne respectant pas les prescriptions, la bande d'implantation peut être adaptée à la situation existante.
  - 3.5.5.6. Le recul des constructions sur les limites postérieures sera d'au moins 12 m.
  - 3.5.5.7. Les dispositions du chapitre IV déterminent les autres prescriptions dimensionnelles.

#### **Art. 3.5.a Les zones d'habitation 1**

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux maisons unifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1, au moins la moitié des logements est de type maisons d'habitation unifamiliales, isolées, jumelées ou groupées en bande. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum. Il peut être dérogé au principe des 90% si les caractéristiques ou les particularités du site l'exigent.

Les prescriptions dimensionnelles et les précisions concernant les fonctions admissibles doivent être déterminées par un Plan d'aménagement particulier.

#### **Art. 3.6. Secteurs d'habitat soumis à un plan d'aménagement particulier**

- 3.6.1. Les secteurs soumis à un plan d'aménagement particulier sont les parties du territoire communal situées à l'intérieur du périmètre d'agglomération, temporairement interdites à toute construction et à tout aménagement. Elles constituent des réserves dont l'affectation et les règles d'utilisation seront décidées, en cas de nécessité reconnue, par le conseil communal.
- 3.6.2. Avant toute construction, ces zones feront l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble (plan de lotissement) au sens de la loi du 12.6.1937,

portant aménagement des villes et autres agglomérations importantes, telle qu'elle a été resp. modifiée ou complétée dans la suite.

- 3.6.3. En vue de garantir une bonne exécution des travaux d'infrastructure dans un tel lotissement et afin d'assurer l'application de l'article 20 de la loi du 12.6.1937, un cautionnement en espèces d'un montant à fixer par le conseil communal devra être déposé par le requérant avant l'octroi de l'autorisation à lotir.
- 3.6.4. Dans le cadre de ce plan d'ensemble, il est permis d'établir des plans d'aménagements particuliers sectoriels pour autant qu'ils permettent une utilisation rentable des terrains restants.
- 3.6.5. Les accès prévus dans la partie graphique n'y figurent qu'à titre indicatif; cependant l'accès à ces secteurs doit rester garanti.

#### **Art. 3.6a Délimitation des plans d'aménagement particulier**

- 3.6.1.a Les zones soumises à un plan d'aménagement particulier englobent des terrains pour lesquels un plan d'aménagement particulier (PAP) doit être établi.
- 3.6.1.b Pour les parcelles 1105/6406, 1105/6407, 1108/5294 et 1108/6244, sis au lieu dit « place du lavoir » un seul PAP doit être établi pour assurer la cohérence de la structure urbanistique initiée avec la construction « Beim Dokter ».

#### **Art. 3.7. Zones d'aménagement différé (zones de réserve)**

Les zones d'aménagement différé englobent les réserves de terrains de la commune destinés en principe à long terme à l'habitation. Le reclassement de ces zones 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 l'article 9 de la loi du 12.6.1937 portant aménagement des villes et autres agglomérations importantes, telle qu'elle a été resp. complétée ou modifiée dans la suite.

#### **Art. 3.8. Les zones réservées**

Les zones réservées sont destinées à l'aménagement et à la construction d'équipements publics ou privés d'utilité publique.

Elles comprennent les terrains réservés:

- à l'éducation
- aux équipements sportifs et de loisir
- aux édifices publics
- aux cimetières
- aux places publiques
- à la voirie

- zones de loisirs sans séjour

3.8.1. Sur ces terrains seules sont autorisées les constructions destinées à une utilisation d'intérêt public. Les prescriptions dimensionnelles y relatives sont déterminées de cas en cas par le conseil communal selon les exigences de l'utilisation envisagée.

3.8.2. Les zones de loisirs sans séjour englobent les terrains destinés à recevoir des équipements récréatifs et touristiques à l'exclusion de tout équipement de séjour. Sont seuls autorisés les activités et travaux garantissant le caractère récréatif des zones.

Les prescriptions dimensionnelles y relatives sont déterminées de cas en cas par le conseil communal selon les exigences de l'utilisation envisagée.

### **Art. 3.9. Les zones non-aedificandi**

Les zones non-aedificandi comprennent les terrains sur lesquels pour des raisons d'intérêt général ou d'utilité publique, toute construction est en principe interdite.

Elles comprennent :

- les zones vertes
- les zones de protection

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

3.9.2. Les zones de protection

3.9.2.1. Les zones de protection sont prévues le long de l'autoroute, des zones industrielles et du cimetière.

3.9.2.2. Dans les zones de protection, des reconstructions et des modifications d'immeubles existants peuvent être autorisées dans la mesure où des raisons de sécurité ou de convenance ne s'y opposent pas.

## **Art. 3.10. Les zones d'activité**

- 3.10.1. Les zones d'activité sont destinées aux installations artisanales, commerciales et d'industrie légère. Elles sont situées en dehors des agglomérations et séparées des autres secteurs par une zone de protection.

Sont interdites dans ces zones toutes activités nouvelles de traitement, d'entreposage, de stockage, de dépôt, de détention, de fabrication, de transformation, ainsi que toutes autres activités comparables se rapportant à des produits, matières ou matériaux directement nocifs, et qui sont, soit incompatibles avec le développement de ces zones, tel que défini à l'alinéa 1 ci-avant ou qui sont de nature à gravement compromettre la santé du personnel occupé dans les installations avoisinantes.

- 3.10.2. Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour la surveillance des installations, y sont interdites.

- 3.10.3. Les constructions sont implantées :

- au moins à 6 m de l'alignement de la rue
- avec un recul égal à la moitié de la hauteur, mais avec un minimum de 5 m, à partir des limites latérales et postérieures.
- Le volume hors tout des constructions mesuré à partir du niveau terrain ne pourra pas dépasser cinq mètres cube et demi par mètre carré ( $5,5\text{m}^3/\text{m}^2$ ) de surface de parcelle, ni dépasser une hauteur maximale de 20 m.

- 3.10.4. Le bourgmestre pourra autoriser des éléments de construction hors gabarit, si les besoins de l'industrie l'exigent (cheminées, ascenseurs, etc ...) et qu'ils n'entraînent aucun préjudice pour le voisinage.

- 3.10.5. Une surface d'au moins 1/10e de la superficie totale sera réservée à des plantations, de préférence dans les marges de recul. Cette surface ne pourra être utilisée ni comme parking, ni comme dépôt.

- 50 % des plantations doivent être des arbres et arbustes. Par  $30\text{ m}^2$  de surface verte au moins un arbre à haute tige doit être prévu.
- Un plan des plantations doit être joint à la demande en autorisation de construire.

- 3.10.6. A l'intérieur du lot, devront être aménagées des places de parking en nombre suffisant pour éviter à tout prix le stationnement de voitures ou d'engins (des clients, des salariés ou de l'entreprise même) sur la voie publique.

## **Art. 3.11. La zone rurale**

- 3.11.1. La zone rurale, subdivisée en secteur agricole et en secteur forestier, comprend les parties du territoire communal situées à l'extérieur du périmètre d'agglomération et qui sont destinées à l'exploitation agricole et forestière.

- 3.11.2. Le secteur agricole est destiné à l'agriculture au sens général du terme. La construction des constructions nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que l'implantation de fermes nouvelles (Aussiedlerhöfe), dont les constructions hébergent des animaux et qui doivent avoir une distance minimale de 50 m à partir du périmètre d'agglomération (pour fermes nouvelles), peuvent y être autorisées à condition que le caractère du paysage n'en soit pas modifié.
- 3.11.3. Toutefois, pour l'implantation de fermes nouvelles, les autorisations de bâtir relatives à ces constructions dans ce secteur 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, au particulier par d'autres d'une fosse d'aisance aux dimensions suffisantes qui sera vidangée régulièrement. En aucun cas, la commune ne pourra être obligée de réaliser à ses frais l'extension des réseaux d'égout ou de distribution d'eau potable, ni être contrainte à la vidange de la fosse d'aisance ou de participer à ces frais. Ces constructions doivent disposer d'un accès carrossable.
- 3.11.4. Le secteur forestier comprend les terrains boisés ou à boiser du territoire communal. Il ne peut comporter que les constructions indispensables à l'exploitation forestière.

### **Art. 3.12. Zones de réserve naturelle**

Le conseil communal peut déclarer des parties du territoire de la commune comme zones de réserve naturelle.

Les zones de réserve naturelle ont pour but la sauvegarde et la protection des sites et des forêts situées dans ces zones. Tout déboisement ou toute autre modification dans ces zones nécessite l'autorisation du conseil communal et des autorités gouvernementales.



## **CHAPITRE IV**

### **RÈGLES APPLICABLES AUX DIVERSES ZONES**

#### **PRÉMABULE**

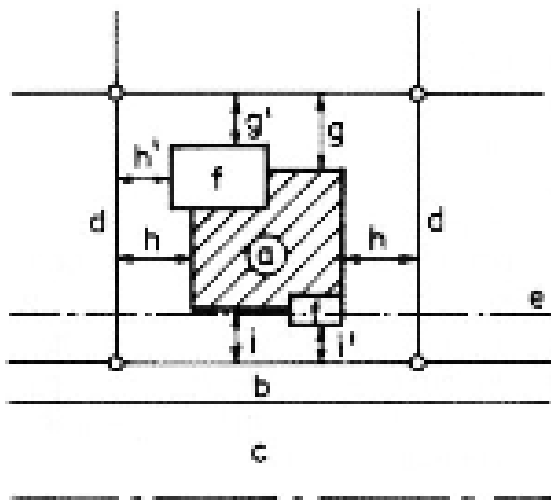
Pendant la période visée à l'article 108 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, les PAP « nouveau quartier » tels que définis à l'art. 25 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain couvrant des zones telles que définies dans le règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, peuvent déroger aux prescriptions des chapitres II à VII du Règlement communal sur les bâtisses en vigueur.

## Art. 4.0 Prescriptions dimensionnelles

Def. Cf. Art.		Zones d'habitation					Zone d'activité	Zone rurale
		Secteurs centraux à forte densité	Zone mixte à caractère mixte	Secteur de moyenne densité	Secteur de faible densité	Zone d'habitation 1		
4.10.	Nombre maximum admissible de niveaux	4	voir PAP	3	2	voir PAP	-	2
4.6. 4.8.	Hauteur du gabarit d'implantation avant et arrière	12 m		8 m	5 m	voir PAP	-	7 m
4.6. 4.8.	Hauteur maximale de la faite	17 m		12 m	10 m	voir PAP	-	12 m
4.7.	Profondeur maximale de la construction	15 m		15 m	20 m	voir PAP	-	-
4.5.	Profondeur de la bande d'implantation	20 m		20 m	25 m		-	-
4.1. 4.2. 4.3.	Marge de recul latérale minimum	resp. 0 m, 3 m ou 6 m		3 m	3 m	voir PAP	5 m	5 m
4.1. 4.2.	Marge de recul arrière minimum	5 m		10 m	12 m	voir PAP	5 m	10 m
4.1. 4.12.	Marge de recul avant minimum (alignement sur rue)	6 m		6 m	6 m	voir PAP	6 m	-
4.4.	Rapport maximum entre la surface bâtie et la surface totale de la parcelle					voir PAP		
	- maisons isolées	-		30%	30%		-	-
	- maisons d'about	-		40%	40%		-	-
	- maisons entre pignons	-		50%	-		-	-
3.10.	Volume des constructions	-		-	-		5,5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	
	Définition et dispositions particulières Voir les articles	3.3.	3.3.a	3.4.	3.5.	3.5.a	3.10.	3.11.

## Art. 4.1. Marges de recul

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



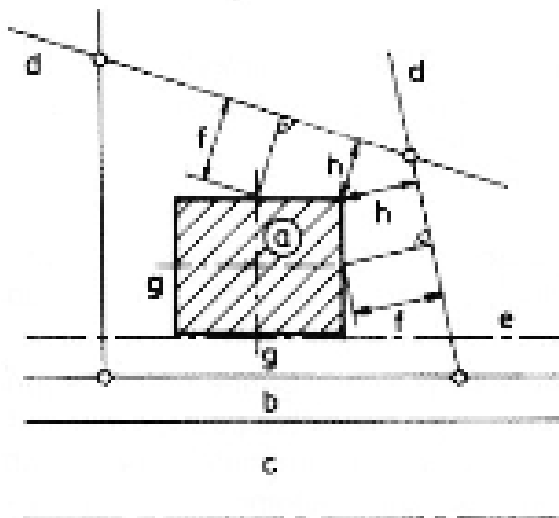
- a. bâtiment
- b. trottoir
- c. rue
- d. limite de propriété
- e. alignement de façade
- f. balcon, terrasse, etc ...
- g. marge de recul arrière
- g'. marge de recul arrière d'un balcon, terrasse, ... min. 1,90 m
- h. marge de recul latéral
- h'. marge de recul latéral d'un balcon, terrasse, ... min. 1,90 m
- i. marge de recul avant
- i'. marge de recul à l'avant d'un balcon, terrasse, ... min. i-1 m

Une isolation thermique d'une épaisseur de max 20cm peut être installée sur la façade des bâtiments achevés avant le 01.01.2011. En conséquence, les reculs minimums respectifs peuvent être diminués de maximum 20cm sous condition que la limite de la parcelle ne soit pas dépassée.

## Art. 4.2. Marges de recul pour façades obliques

### 4.2.1. Zones d'habitation et rurales

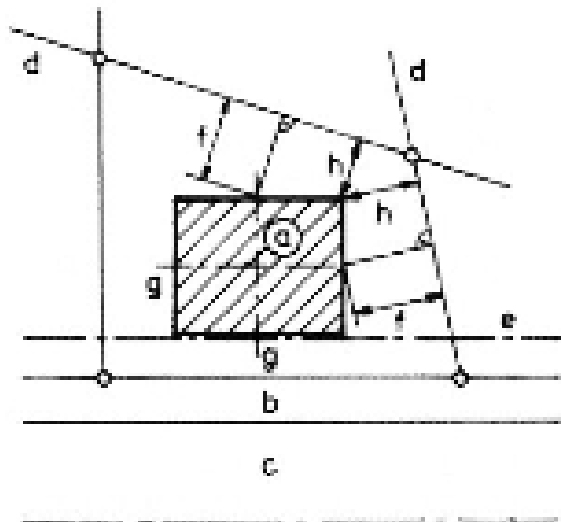
Lorsque la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à la limite de la propriété, le recul des constructions est mesuré à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à la limite. Au point le plus rapproché, le recul des constructions ne peut pas être diminué de plus de 0,50 m.



- a. bâtiment
- b. trottoir
- c. rue
- d. limite de propriété
- e. alignement de façade
- f. recul des constructions à prendre en considération
- g. axe de symétrie de la construction
- h. distance entre le point le plus rapproché et la limite de propriété: minimum f-0,5 m

#### 4.2.2. Zone d'activité

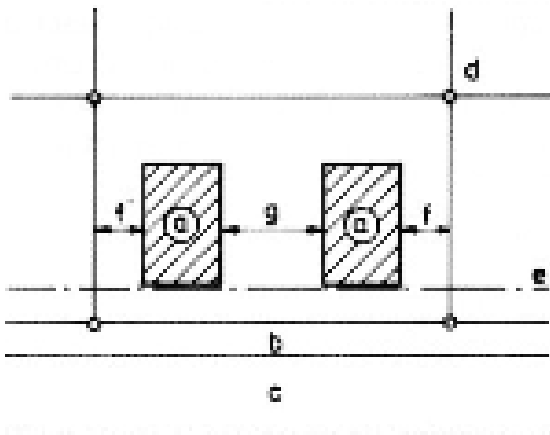
Lorsque la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à la limite de la propriété, le recul des constructions est mesuré à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à la limite. Au point le plus rapproché, le recul des constructions ne peut être diminué de plus d'un mètre.



- a. bâtiment
- b. trottoir
- c. rue
- d. limite de propriété
- e. alignement de façade
- f. recul des constructions à prendre en considération
- g. axe de symétrie de la construction
- h. distance entre le point le plus rapproché et la limite de propriété: minimum  $f-1$  m

#### Art. 4.3. Distance entre constructions sises sur la même propriété

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



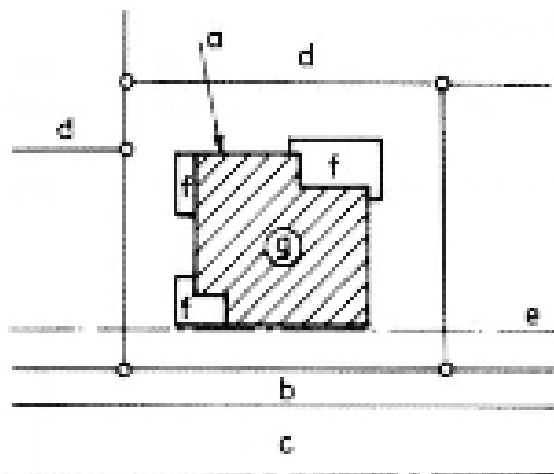
- a. bâtiment
- b. trottoir
- c. rue
- d. limite de propriété
- e. alignement de façade
- f. recul réglementaire
- g. distance entre bâtiments est égale à deux reculs réglementaires  $g = \min. 2f$

- 4.3.2. Moyennant présentation d'un projet d'ensemble satisfaisant, le bourgmestre peut autoriser l'application de l'article 4.2. par analogie entre bâtiments sis sur la même propriété.

- 4.3.3. Des distances entre constructions sises sur une même propriété inférieures aux marges de recul prescrites peuvent être autorisées dans les zones d'activités si le propriétaire peut établir que les besoins particuliers ou le déroulement fonctionnel de l'exploitation l'exigent.

#### Art. 4.4. Surface bâtie

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

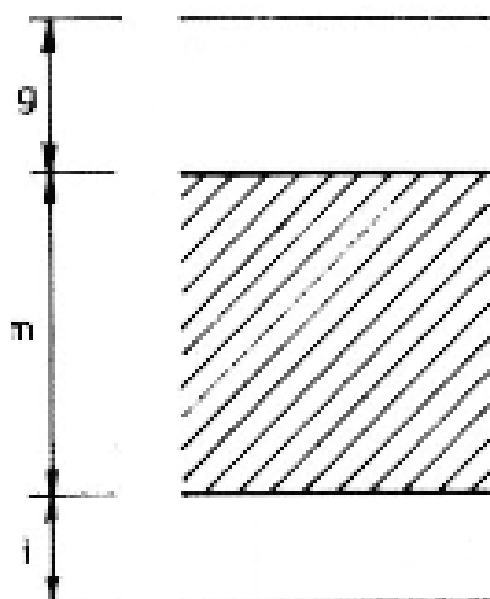


- a. bâtiment
- b. trottoir
- c. rue
- d. limite de propriété
- e. alignement de façade
- f. balcon, terrasse, perrons, ...
- g. surface bâtie

#### Art. 4.5. Bande d'implantation

La bande d'implantation est la partie du terrain dans laquelle des constructions peuvent être implantées. Elle est définie par l'alignement sur rue, parallèle à la rue et l'alignement arrière, parallèle à l'alignement sur rue. L'implantation des constructions dans la bande d'implantation est obligatoire, sauf pour les dépendances.

Dans le cas de construction avoisinante existante ne respectant pas les prescriptions, la bande d'implantation peut être adaptée à la situation existante, basée sur un plan de situation.



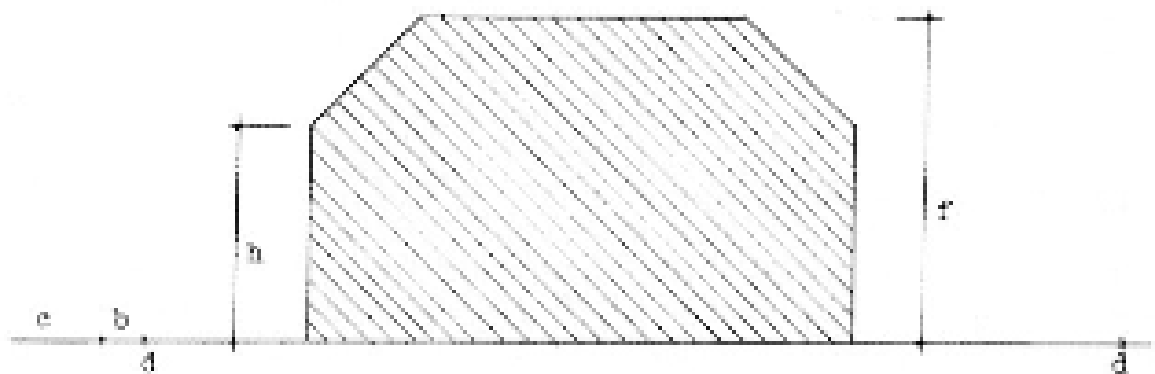
- g. marge de recul arrière
- i. marge de recul avant
- m. bande d'implantation

#### Art. 4.6. Gabarit d'implantation

Le gabarit d'implantation constitue une enveloppe théorique dans laquelle le bâtiment doit être implanté. Il détermine les dimensions maximales de la construction. Il est constitué:

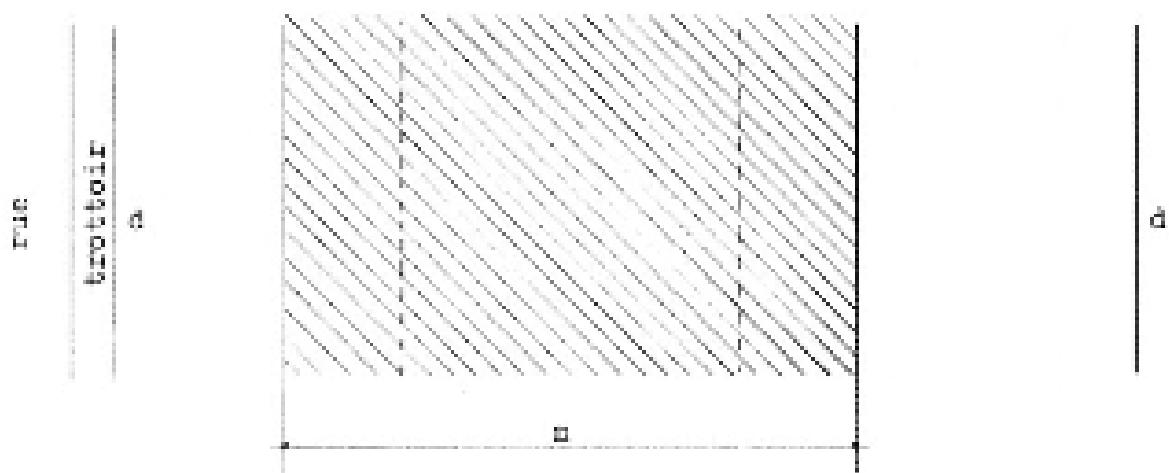
- d'un plan vertical passant par l'alignement sur rue
- d'un plan vertical passant par la limite arrière de la bande d'implantation
- d'un plan horizontal dont la cote est égale à la cote de la hauteur maximum de la faite
- de deux plans inclinés à 45° coupant les deux plans verticaux à la cote de la hauteur maximum d'implantation.

Vue en élévation



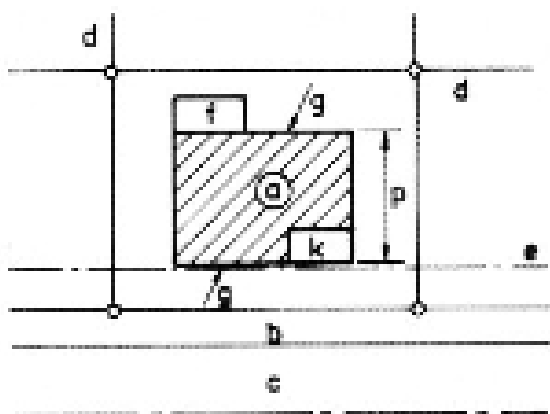
- d. limite de propriété
- f. hauteur maximale de la faite
- h. hauteur du gabarit d'implantation
- b. trottoir
- c. rue
- m. bande d'implantation

Vue en plan



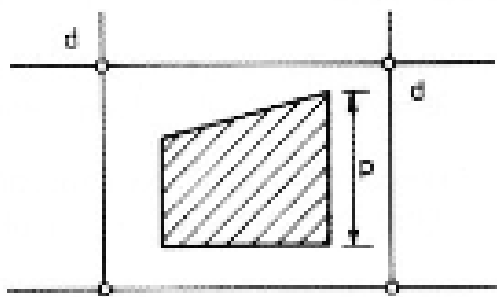
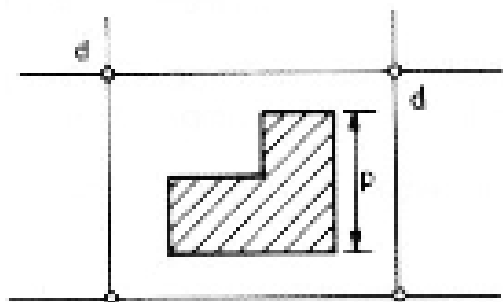
## Art. 4.7. Profondeur des constructions

- 4.7.1. La profondeur des constructions est mesurée entre façades sur rue (c'est-à-dire parallèles à la rue) opposées, sur le plan du niveau de plus grande surface, compte non tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des balcons (fermés latéralement ou non) et autres installations semblables.



- a. bâtiment
- b. trottoir
- c. rue
- d. limite de propriété
- e. alignement de façade
- f. balcon, terrasse, perrons, ...
- g. façades opposées
- h. seuil
- p. profondeur de construction

- 4.7.2. Pour les constructions formées par deux ou plusieurs corps de bâtiment, respectivement celles dont les façades ne sont pas parallèles, la profondeur la plus grande est déterminante.

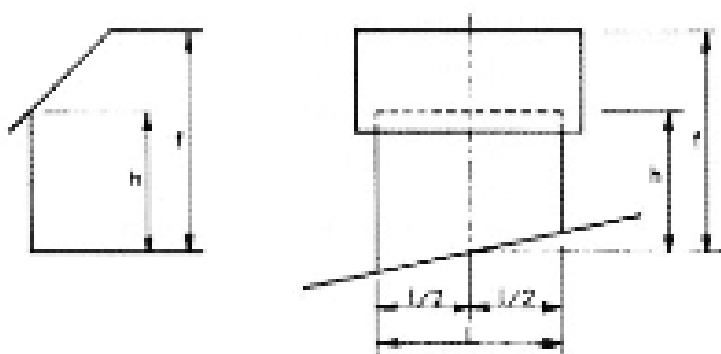


- d. limite de propriété
- p. profondeur de construction

- 4.7.3. Si dans les zones à moyenne ou faible densité, un terrain existant n'offre pas de possibilité d'implantation dans le cadre du présent règlement, une profondeur de construction de 10 m est tolérée pour les lotissements existants et pour les places à bâtir existantes, à condition toutefois que les marges de recul arrière réglementaires ne soient diminuées de plus de deux mètres.

#### Art. 4.8. Hauteur de la construction et hauteur de la faite

- 4.8.1. La hauteur de construction est la distance entre le niveau de l'axe de la voie desservante et la ligne formée par l'intersection du plan de la façade donnant sur la rue et du plan de la toiture. En cas de configuration irrégulière de la voie desservante, la hauteur est mesurée au milieu de la construction.
- 4.8.2. La hauteur de la faite est définie comme distance entre le niveau de l'axe de la voie desservante et l'intersection des deux plans de la toiture. En cas de configuration irrégulière de la voie desservante, la hauteur est mesurée au milieu de la construction.



- h. hauteur de la construction avant et arrière
- f. hauteur de la faite
- l. largeur du bâtiment

#### Art. 4.9. Les toits et leurs superstructures

La hauteur de la construction ne peut dépasser le dernier niveau plein que de 40 cm.

Des saillies dépassant le plan du toit, telles que lucarnes, toits de pavillon d'angle et autres éléments décoratifs, doivent se trouver dans le gabarit d'implantation.

En cas d'implantation de la construction sur l'alignement sur rue, la corniche ne peut dépasser la ligne formée par le plan du toit.

A l'exception des souches de cheminée et de ventilation, les superstructures des constructions, telles que les cabanons logeant les poulies de renvoi des ascenseurs et les équipements de conditionnement d'air, devront se trouver à l'intérieur du volume déterminé par le toit.

Les lucarnes devront être implantées à 1 m de recul sur les limites latérales et les arrêtes d'une toiture surélevée par rapport aux plans verticaux effectifs délimitant la construction. Les mêmes dispositions s'appliquent à l'aménagement de terrasses découpées dans le toit.

La largeur cumulée des lucarnes et terrasses ne peut dépasser les deux-tiers de la largeur de la façade.



#### Art. 4.10. Niveaux

La hauteur sous plafond des locaux destinés au séjour prolongé de personnes devra être d'au moins 2.50 m, les locaux utilitaires auront une hauteur sous plafond d'au moins 2.20 m.

Les locaux destinés au séjour prolongé de personnes doivent se trouver dans les niveaux pleins.

Les étages mansardés et les étages en retrait seront considérés comme niveaux pleins.

Les locaux aménagés dans les combles devront avoir la hauteur imposée selon leur utilisation sur au moins deux tiers de leur surface.

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

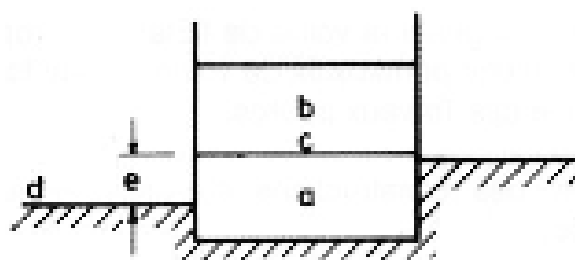
Toutefois, dans les combles au-dessus du dernier niveau plein peuvent être autorisées des pièces destinées au séjour prolongé de personnes, si toutes les autres conditions du présent règlement sont respectées. Ces locaux doivent faire partie intégrante des logements se trouvant au dernier niveau plein et ne peuvent être utilisés que par les occupants de ceux-ci. L'accès doit se faire obligatoirement par ces logements.

Ne sont autorisées pour ces locaux que des fenêtres se trouvant dans le plan de la toiture.

#### Art. 4.11. Rez-de-chaussée. Définition

Le niveau du rez-de-chaussée correspond à la cote de l'axe de la voie desservante ou dépasse cette cote de 1.50 m au maximum. Lorsque la cote du rez-de-chaussée n'est pas la même sur toute la longueur de façade, le plancher le plus élevé est déterminant.

Lorsque le niveau de la chaussée n'est pas le même sur toute la longueur de la façade, la hauteur sera mesurée au milieu de la construction. Cette définition est valable indépendamment de la destination du niveau en question.



- a. sous-sol
- b. rez-de-chaussée
- c. niveau du rez-de-chaussée
- d. voie publique
- e. maximum 1,5 m

Toutefois, si le niveau du terrain dépasse, dans l'alignement de la façade arrière, de 1,50m le niveau de la chaussée, le niveau de référence, afin de déterminer le gabarit maximal, peut être augmenté de max. 1m.

#### **Art. 4.12. Alignement, marges de recul**

- 4.12.1. On entend par alignement la limite séparative entre la voirie et les constructions et domaines publics ou privés qui la bordent.
- 4.12.2. On entend par marge de recul 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.
- 4.12.3. En règle générale, les marges de recul à observer pour les différentes zones sont définies à l'article 4.0 du présent règlement.
- 4.12.4. Toutefois pour les constructions érigées aux angles de la rue, des conditions spéciales telles que les plans coupés, angles arrondis, retraits sur les alignements, pourront être imposées dans l'intérêt de la sécurité de la circulation, sans que ces conditions puissent donner droit à une indemnité quelconque.
- 4.12.5. Pour toute construction longeant la voirie de l'Etat, les propriétaires doivent se munir d'une permission de voirie en due forme délivrée par le Ministère des Travaux publics.
- 4.12.6. Il est interdit d'ériger des constructions sur des conduites publiques souterraines.

#### **Art. 4.13. Bâtiments en deuxième position**

Sur l'ensemble du territoire communal, les constructions d'habitation en deuxième position par rapport à la même voirie de desserte sont interdites.

#### **Art. 4.14. Les saillies sur les alignements de façades**

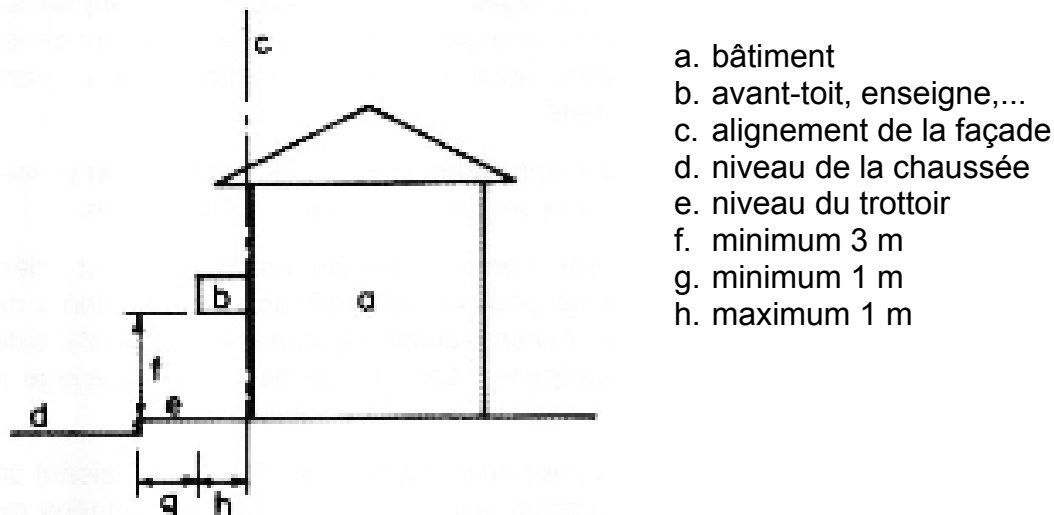
Les parties saillantes ou saillies des constructions comprennent les avant-toits, corniches, balcons, avant-corps, auvents, marquises, enseignes publicitaires, éclairages. Elles pourront être autorisées sous les conditions suivantes:

- 4.14.1. Les corniches principales et les auvents pourront avoir une saillie de 0.70 m sur l'alignement de la façade.
- 4.14.2. Les balcons surplombant les trottoirs sont interdits.
- 4.14.3. Les balcons ne surplombant pas les trottoirs pourront avoir une surface égale au dixième de la surface de la façade, leur saillie ne pourra pas dé-

passer 1,20 m sur l'alignement de la façade latérale, 2,00 m sur la façade arrière et 1,00 sur l'alignement de la façade frontale.

La saillie des balcons en façade latérale doit respecter la distance légale de la limite qui est de 1,90 m.

- 4.14.4. Les enseignes et les installations assimilables comme les panneaux publicitaires et les appareils d'éclairage privés ne pourront pas dépasser une saillie de 1.00 m sur l'alignement de la voie publique. Elles devront se trouver à au moins 3.00 m au-dessus du niveau du trottoir et rester à 1 m en retrait de la bordure du trottoir. Elles ne pourront pas dépasser la hauteur de construction admissible dans la zone concernée.



- 4.14.5. Les avant-corps ne pourront pas dépasser une saillie de 1 m; ils ne pourront couvrir qu'un tiers de la surface de la façade et leur recul sur la limite latérale mitoyenne sera au moins égal à la valeur de leur saillie. Si des saillies de deux immeubles mitoyens se trouvent à leur limite commune, elles peuvent former une saillie unique.

Les saillies ne pourront être réalisées qu'en façades principales et arrière et qu'à partir du 1er étage.

- 4.14.6. Les surfaces cumulées des avant-corps et des balcons ne peuvent dépasser 50% de la surface de la façade. La surface des balcons est définie par le produit de la longueur des balcons en façade multipliée par la hauteur au niveau auquel ils se trouvent.

#### **Art. 4.15. Les saillies mobiles**

- 4.15.1. Les portes et barrières mobiles ne peuvent s'ouvrir sur la voie publique ou le trottoir.
- 4.15.2. Les contrevents, les volets de fenêtre ouvrant vers l'extérieur ne pourront pas empiéter en position ouverte, ni sur la voie publique ni le trottoir.

- 4.15.3. Les marquises de devanture et stores devront laisser un passage libre d'au moins 2.30 m au-dessus du niveau du trottoir. Ils pourront avoir une saillie allant jusqu'à 2 m, à condition de rester à 0.50 m en retrait de la bordure du trottoir.

#### **Art. 4.16. Dépendances**

- 4.16.1. Les dépendances (remises, maisons de jardin) ne sont pas autorisées dans les espaces latéraux. Elles peuvent cependant être autorisées sous certaines conditions sur la partie arrière de la propriété.
- 4.16.2. Les dépendances compatibles avec les dispositions du présent règlement ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation.
- 4.16.3. L'élevage d'animaux domestiques de petite taille est toléré. Aucune nuisance ne peut en découler pour les habitants des immeubles voisins. Aucun élevage ne peut être installé dans des dépendances souterraines. Les chenils destinés à l'élevage ne sont pas autorisés dans la zone d'habitation.

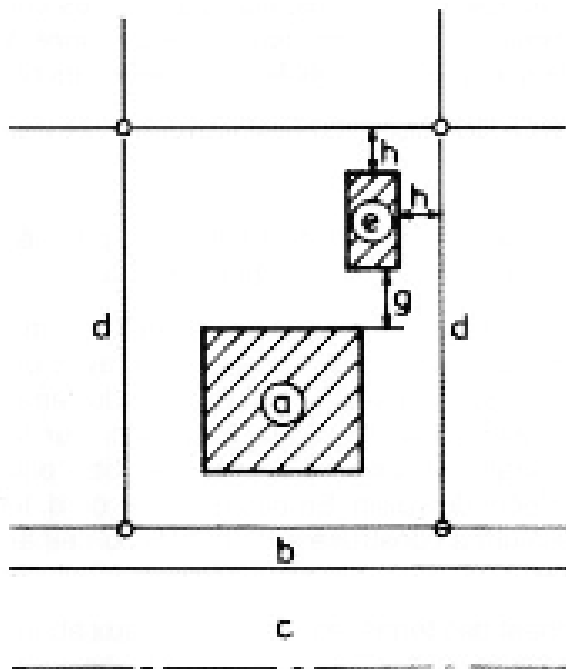
Des constructions pour animaux de grande taille ne faisant pas partie d'une exploitation agricole ne peuvent être érigées que dans la zone rurale.

Les halls d'équitation devront se trouver dans la zone réservée.

- 4.16.4. Si la surface bâtie de ces dépendances ne dépasse pas le tiers de la surface bâtie des constructions principales ou s'il s'agit de dépendances souterraines, il n'est pas tenu compte dans les calculs de la surface bâtie.
- 4.16.5. Une dépendance est considérée comme souterraine si les deux tiers de son volume au moins se situent en-dessous du terrain naturel, si une surface au plus est entièrement visible une fois le terrain aménagé, et si la toiture est recouverte d'une couche de terre végétale de 50 cm d'épaisseur minimum.
- 4.16.6. Une dépendance projetée comme annexe à une maison unifamiliale sur l'arrière-partie de la parcelle doit avoir une marge de recul latérale et arrière égales à la hauteur de la dépendance du côté de la limite respective tout en respectant un minimum de 2 mètres des limites de la parcelle.

Ces marges de recul pourront être réduites sous réserve de l'accord écrit du voisin.

L'espace libre entre la maison principale et la dépendance doit être de 3 m au moins.



- a. bâtiment
- b. trottoir
- c. rue
- d. limite de propriété
- e. dépendance
- h. marge de recul latéral et arrière de la dépendance.
- h = hauteur de la dépendance du côté de la limite respective tout en respectant un minimum de 2 m.
- g. espace libre entre maison et dépendances g = minimum 3 m

4.16.7. supprimé

4.16.8. La plus grande hauteur de la dépendance ne pourra dépasser 4.00 m par rapport au terrain naturel.

4.16.9. L'écoulement des eaux doit être assuré si possible par un raccordement au réseau public des égouts et ne peut se faire en aucun cas sur les propriétés voisines.

4.16.10. Ne sont admises que deux dépendances par parcelle.

#### Art. 4.17. Accès aux constructions

Les pentes d'accès aux constructions devront être aménagées de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique.

L'inclinaison de ces pentes mesurée à partir du niveau de l'axe de la rue desservante ne pourra être supérieure à 17%.

#### Art. 4.18. Construction accolée

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

#### Art. 4.19. Clôtures, murs de soutènement

4.19.1. Tous les murs, haies et clôtures implantés en limite de propriété doivent être préalablement autorisés par le bourgmestre.

- 4.19.2. La hauteur du mur à construire ne peut dépasser 0.80 m à partir du terrain naturel. La hauteur maximale du mur avec une clôture ou un grillage ne peut dépasser 2 m à partir du terrain naturel. L'implantation mitoyenne de murs et clôtures sur les limites de propriété latérales et postérieures ne peut être envisagée que sur accord écrit du voisin. En cas de désaccord, les murs resp. les clôtures sont à construire sur le fonds du demandeur.  
Pour chaque segment d'un mètre de clôture, seuls 20% peuvent être opaques.
- 4.19.3. Les murs de soutènement des terrasses aménagées aux abords des constructions implantées sur des terrains en pente ne peuvent dépasser une hauteur de 0.80 m sauf accord écrit du voisin.
- 4.19.4. Les plantations de haies se feront suivant les dispositions du code civil, avec une hauteur maximale de 1,30 m le long des voies publiques et de 1,50 m le long des limites latérales et postérieures de la propriété.

# **CHAPITRE V**

## **REGLES D'URBANISATION**

### **Art. 5.1. Règles générales d'esthétique**

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

### **Art. 5.2. Toitures**

Le bourgmestre peut fixer la forme et la pente des toitures contiguës et la couverture de celles-ci, afin de tenir compte du caractère architectural des constructions voisines.

### **Art. 5.3. Antennes**

On ne pourra installer qu'une seule antenne de télévision par construction.

### **Art. 5.4. Travaux de déblai et de remblai**

- 5.4.1. L'autorisation pour tous travaux de déblai et de remblai pourra être refusée si ces travaux risquent de gêner le voisinage ou l'aspect du quartier ou du site. En cas de construction ou de reconstruction, le bourgmestre pourra exiger que la configuration du terrain soit sauvegardée ou modifiée dans l'intérêt du voisinage et de l'aspect du quartier ou du site. En tout état de cause, les terrains contigus devront être protégés par des ouvrages en talus ou de soutènement à ériger sur le terrain de l'exécutant des travaux de déblai ou de remblai.
- 5.4.2. Les matériaux utilisés pour les remblais de terrain, tels que décombres, sables, graviers ou terreaux ne peuvent contenir ni des matières organiques ni d'autres matières insalubres.
- 5.4.3. Toutes les modifications apportées au niveau naturel du terrain à bâtir sont sujettes à autorisation et doivent être indiquées dans les plans de construction.

### **Art. 5.5. Poubelles**

Les poubelles doivent être déposées à un endroit à l'abri des regards des passants et non accessibles aux animaux.

# CHAPITRE VI

## EQUIPEMENT DES TERRAINS A BATIR

### Art. 6.1. Accès, fondations, seuils d'entrée

- 6.1.1. Toute construction nouvelle autorisée sur le territoire communal doit disposer d'un accès carrossable direct à une voie publique. Cet accès sera dimensionné en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments desservis et aménagés 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 la rue.  
Tous les accès doivent être garantis sans qu'une servitude ne soit nécessaire.
- 6.1.2. Le bourgmestre peut exiger l'adaptation d'un accès existant ou la modification de la construction d'un accès carrossable ou d'un garage projeté à une voie publique ou privée dont la disposition ou l'envergure présentent un danger manifeste pour la sécurité de la circulation.
- 6.1.3. Les frais d'aménagement des accès privés et des raccordements aux voies publiques y compris ceux des travaux exécutés sur le domaine public, sont à la charge des propriétaires intéressés.

### Art. 6.2. Places de stationnement

Pour toute construction nouvelle, toute reconstruction ainsi que pour toute transformation une autorisation ne pourra être délivrée que si un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour véhicules est prévu sur la propriété intéressée. Ces emplacements devront figurer dans le projet soumis pour autorisation.

Un emplacement doit être toujours accessible c.à.d. les emplacements en deuxième position sont interdits. Les dimensions minimales d'un emplacement sont 2,30m x 5m.

- 6.2.1. Sont à prévoir:
- deux emplacements au minimum et trois emplacements au maximum par unité de logement
  - un emplacement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface construite brute<sup>1</sup> au

---

<sup>1</sup> selon l'article 25 dernier alinéa et l'annexe II „terminologie du degré d'utilisation du sol" du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune:  
„On entend par surface construite brute la surface hors oeuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte. Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises



minimum et un emplacement par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface construite brute au maximum pour les bureaux et administrations

- un emplacement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface construite brute au minimum pour les cafés et restaurants et les débits de boissons
- un emplacement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de vente au maximum et un emplacement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de vente au minimum pour les grands ensembles commerciaux avec une surface de vente totale supérieur à 2.000 m<sup>2</sup>

La surface de vente est calculée conformément à l'article 12 de la loi modifiée du 28 décembre 1988 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales<sup>2</sup>.

- un emplacement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de vente au minimum et un emplacement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de vente au maximum pour les commerces jusqu'à 2.000 m<sup>2</sup> de surface de vente
- un emplacement par tranche de 75 m<sup>2</sup> de surface construite brute au minimum et un emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface construite brute au maximum pour les établissements artisanaux et d'industrie légère
- un emplacement par tranche de 15 sièges pour les salles de réunions et églises
- un emplacement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface construite brute au minimum et un emplacement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface construite brute au maximum pour les stations d'essence et les garages de réparation, avec un minimum de 3 places par installation
- un emplacement par chambre d'hôtes pour les constructions hôtelières

Le bourgmestre peut exiger que le nombre maximal d'emplacements de stationnement soit réalisé, lorsque le nombre nécessaire des voitures et véhicules utilitaires liés à l'activité d'une entreprise, risque d'entraîner une pénurie d'emplacements de stationnement sur le domaine public.

Le bourgmestre peut exiger qu'un plan de mobilité soit présenté dans le cadre de la délivrance de la demande d'autorisation à bâtir.

6.2.2. Les établissements commerciaux et artisanaux devront en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour leurs véhicules utilitaires.

---

en compte pour le calcul de la surface construite brute."

<sup>2</sup> „2. a) ... Dans les surfaces de vente utiles ne sont pas compris les bureaux et dépendances, les vitrines, les accès au magasin, les aires d'expédition et d'encaissement et les dépôts de réserve."

- 6.2.3. Sauf exception autorisée par le bourgmestre, les places de stationnement sont aménagées sur le même bien-fonds que la construction à laquelle elles se rapportent.
- 6.2.4. Le propriétaire est tenu de remplacer, sur son fonds et en situation appropriée, les places de stationnement obligatoires qui ont été supprimées pour quelque cause que ce soit.

### **Art. 6.3. Assainissement canalisation**

- 6.3.1. Tout terrain sur lequel se trouve des constructions doit être raccordé au réseau public des canalisations existantes. La même disposition est applicable aux terrains non bâtis situés à l'intérieur du périmètre d'agglomération, sur lesquels se forment des eaux stagnantes ou des bourbiers. Les cours, passages et endroits similaires, consolidés au moyen de dalles de béton ou d'un recouvrement analogue, doivent être raccordés au réseau public de la canalisation. Le règlement communal sur les canalisations est applicable.
- 6.3.2. Une autorisation de bâtir ne peut être accordée si le raccordement des eaux usées au réseau public de canalisation est réalisable par gravité naturelle.  
Les eaux usées et les eaux pluviales doivent être raccordées par gravité naturelle dans le réseau public suivant les règles de l'art. Des pompes sont strictement interdites. Cette règle est à appliquer pour tous les niveaux de la construction, la cave ou le niveau le plus bas de la construction.  
Pour autant que le terrain naturel, non remblayé, situé au milieu de la construction projetée, se trouve au moins 3 m inférieur au niveau de l'axe de la rue, le sous-sol ne doit plus être raccordé au réseau de canalisation par gravité naturelle. Les pompes ainsi que toute installation produisant des eaux usées et ne pouvant être raccordé au réseau de canalisation par gravité naturelle sont interdites. Le sous-sol est à aménager en cuve étanche.  
Dans les zones d'activités des pompes sont permises au cas où la construction de plusieurs niveaux au sous-sol est nécessaire.
- 6.3.3. Les piscines doivent être raccordées au réseau public de canalisation.
- 6.3.4. Il est interdit d'installer des puits perdus.

### **Art. 6.4. Alimentation en eau**

A l'intérieur du périmètre d'agglomération, tous les logements doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau. Le règlement communal sur les eaux est applicable.

### **Art. 6.5. Equipements d'utilité publique sur les propriétés privées**

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

#### **Art. 6.6. Entrée des conduites dans les immeubles**

Toutes les entrées de conduites dans les immeubles doivent être étanches contre les infiltrations d'eau et de gaz. Cette disposition vaut pour tous les raccordements comme le gaz, l'eau, l'électricité, le téléphone, l'antenne collective, les canalisations pour eaux usées et eau de pluie, les gaines vides et toute autre conduite avec ou sans tuyau de protection.

Afin de rendre étanches les canalisations pour eaux usées contre des infiltrations de gaz, elles doivent être munies de siphons. Ces siphons doivent constamment être remplis d'eau.

Lors de la réalisation de constructions nouvelles, de même qu'en cas de remplacement de raccordements existants, toutes les entrées de conduites avec ou sans tuyau de protection ainsi que les gaines vides doivent être rendues étanches tant du côté extérieur que du côté antérieur des immeubles.

De même, les maçonneries des locaux souterrains devront être rejointoyées de façon à les rendre étanches.

# CHAPITRE VII

## LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

### Art. 7.1. Implantation des constructions

L'implantation des constructions n'est permise à l'intérieur du périmètre d'agglomération qu'en bordure des voies existantes ou nouvelles.

### Art. 7.2. Voies publiques existantes

Sont considérées comme voies publiques les voies de l'Etat ou de la commune qui, reconnues comme partie intégrante du réseau de voirie publique, ont été spécialement consolidées et équipées de l'infrastructure nécessaire.

### Art. 7.3. Voies nouvelles

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

- 7.3.1. les tracés de la voirie, les profils en long et en travers ainsi que le profil type doivent avoir été déterminés,
- 7.3.2. les remembrements ou rectifications de limites qui s'imposent éventuellement doivent avoir été effectués (art. 22 loi du 12.6.1937),
- 7.3.3. la nouvelle voie doit avoir été raccordée à une voie publique existante ou nouvelle,
- 7.3.4. l'infrastructure de la chaussée projetée doit avoir été exécutée conformément aux plans approuvés par la ou les autorités compétentes. Les travaux ne peuvent débuter qu'après l'approbation de tous les plans par la commune,
- 7.3.5. les collecteurs de canalisation doivent avoir été installés et raccordés au réseau communal de canalisation existante,
- 7.3.6. la voie ou partie de voie doit avoir été raccordée aux réseaux publics de distribution d'eau, d'électricité, de téléphone et de télédistribution,
- 7.3.7. les installations et raccordements visés sub 7.3.5. et 7.3.6. doivent avoir été réalisés de façon à éviter le creusement de tranchées dans la chaussée pour le raccordement des maisons à construire,

- 7.3.8. un plan indiquant la situation exacte et la profondeur de ces raccordements doit être remis à la commune après l'achèvement des travaux,
- 7.3.9. aucune autorisation à bâtir ne sera délivrée par le bourgmestre avant l'achèvement intégral de toute l'infrastructure ci-avant désignée, sauf l'application du tapis définitif sur la rue et les trottoirs,
- 7.3.10. avant le début des travaux de lotissement, une garantie, éventuellement en quote-parts, dont le montant et les modalités sont à fixer par l'administration communale, est à déposer par le lotisseur.

#### **Art. 7.4. Voies non achevées**

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

#### **Art. 7.5. Voies privées**

Les nouvelles voies privées ou leur raccordement au domaine public doivent être établies suivant les normes adoptées pour la construction des voies publiques d'importance équivalente. Les voies privées doivent être régulièrement entretenues et nettoyées, notamment pendant la période hivernale. Ces travaux sont à la charge des propriétaires intéressés.

#### **Art. 7.6. Taxe de l'occupation temporaire de la voirie**

L'occupation temporaire de la voirie ainsi que des places publiques est soumise à des taxes qui sont définies par une délibération du conseil communal.

## **CHAPITRE VIII**

### **LA SOLIDITE, LA SECURITE ET LA SALUBRITE DES CONSTRUCTIONS**

#### **Art. 8.1. Matériaux de construction et stabilité**

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

#### **Art. 8.2. Murs et cloisons**

- 8.2.1. Les murs portants extérieurs doivent être construits d'une façon irréprochable au point de vue statique et être à l'épreuve du feu. Les murs portants extérieurs en moellons doivent présenter une épaisseur de 45 cm au moins. Les murs extérieurs exécutés en d'autres matériaux doivent assurer au moins une protection équivalente contre les intempéries et assurer la même isolation phonique et thermique.
- 8.2.2. Dans le cas de maisons isolées ou jumelées, comportant au maximum deux étages, ainsi que pour les dépendances l'utilisation du bois peut être autorisée. Toutefois la construction ne comportant que du bois n'est autorisée que si les bâtisses sont distantes d'au moins 30 m de terrains boisés.
- 8.2.3. Les cloisons intérieures portantes doivent être construites d'une façon irréprochable au point de vue statique et être à l'épreuve du feu.
- 8.2.4. Les logements différents occupant le même étage doivent être séparés entre eux par un mur d'au moins 25 cm d'épaisseur. Sont également autorisés des cloisons moins épaisses, mais assurant la même isolation phonique et thermique qu'une cloison en briques de 25 cm d'épaisseur.

- 8.2.5. Les murs pare-feu sont destinés à empêcher la propagation d'un incendie. Ils doivent être construits à partir de leur base à l'épreuve du feu et ne présenter ni ouverture, ni niches, sauf dans le cas des murs pare-feu prévus sub 8.2.9. ci-dessous, alinéas 2 et 3, dans lesquels sont autorisées des ouvertures. Ces ouvertures sont à munir de portes pare-feu et étanches à la fumée, à fermeture automatique.
- 8.2.6. Il est permis d'encastrer des pannes, des poutres et sabliers en bois dans les murs pare-feu, à condition qu'il reste une épaisseur de mur de 13 cm au moins, et que la face opposée de ce mur soit pourvue d'un enduit.
- 8.2.7. Tout pignon construit mitoyennement sur la limite des terrains doit être conçu en mur pare-feu d'une épaisseur de 50 cm au moins.
- 8.2.8. Tout pignon construit à cheval sur la limite des terrains doit être conçu en mur pare-feu d'une épaisseur de 38 cm au moins.
- 8.2.9. Tout local comportant un foyer devra être séparé par un mur pare-feu de tout autre local particulièrement exposé aux dangers d'incendie. Les murs pare-feu doivent se raccorder hermétiquement la couverture de la construction. Dans les cas prévus ci-dessus, une épaisseur de 25 cm est suffisante.

### **Art. 8.3. Escaliers et couloirs**

- 8.3.1. Les escaliers desservant les maisons unifamiliales ne sont soumis à aucune condition particulière pour ce qui est des dimensions et de l'exécution.
- 8.3.2. Les escaliers, paliers et couloirs des maisons à appartements ou d'autres immeubles importants doivent présenter une largeur minimale de 1,20 m. Dans les immeubles comportant plusieurs logements chaque logement doit disposer d'un accès individuel. La même dimension minimale s'applique à la profondeur des paliers. Les escaliers menant aux sous-sols desservis par un ascenseur et aux combles dans les maisons d'habitation doivent présenter une largeur de 70 cm au moins. La largeur de l'escalier se mesure à la hauteur de la main courante à partir de l'axe de celle-ci.

Les escaliers doivent offrir partout une hauteur libre de passage de 2,05 m au moins, laquelle se mesure verticalement à une distance de 40 cm de la main courante. Les escaliers y compris les paliers correspondants comportant plus de cinq marches doivent être munis d'un mur ou d'un garde-corps d'au moins 85 cm de hauteur. Les escaliers entre murs de plus de cinq marches doivent comporter de l'un des côtés au moins une main courante.

Les escaliers doivent être exécutés de façon à empêcher la propagation du feu.

#### **Art. 8.4. Les ascenseurs**

Les ascenseurs, qui doivent avoir des dimensions de 110 x 140 cm avec un vide de passage de la porte automatique de 90 cm, doivent offrir de la place pour trois personnes au moins. Les ascenseurs ne remplacent pas les escaliers réglementaires. Les ascenseurs doivent consister en matériaux incombustibles dans leurs parties porteuses. Chaque ascenseur doit avoir sa trémie individuelle à l'épreuve du feu. Chaque ascenseur doit être muni d'un dispositif de sécurité permettant l'évacuation des occupants en cas de panne. Aucune portière palière ne peut fermer à clé.

#### **Art. 8.5. Dalles, planchers, plafonds**

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



## **Art. 8.6. Toitures**

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

Les toitures en chaume ignifugé peuvent être autorisées pour les maisons isolées. Lesdites maisons doivent être distantes d'au moins 10 m de toutes autres constructions et de 20 m d'autres constructions pourvues de toitures semblables ainsi que des installations ferroviaires.

- 8.6.2. Les verrières et lanterneaux doivent être munis de dispositifs de sécurité.

- 8.6.3. Toutes les toitures doivent être équipées de dispositifs de sécurité nécessaires pour les travaux de réparation et d'entretien.

Dans le cas des maisons dont le recul de l'alignement des voies publiques est inférieur à 2,10 m, les toitures fortement inclinées (déclivité de plus de 40°) doivent être pourvues d'un dispositif de sécurité en vue d'empêcher les chutes de neige, de glace et de certains éléments de couverture.

- 8.6.4. Les toitures normalement accessibles doivent être pourvues de garde-corps.

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

- 8.6.6. Pour toutes les maisons d'habitation, ainsi que pour toutes les façades d'immeubles bordant directement la voie publique ou une autre propriété, des gouttières doivent être installées le long des surfaces de toitures présentant une déclivité vers ces voies ou terrains. L'évacuation au moyen de gouttières des eaux pluviales peut également être ordonnée pour d'autres constructions. A partir des gouttières, l'eau doit être évacuée au moyen des tuyaux de descente. Les gouttières et les tuyaux de descente correspondants doivent être exécutés d'une manière étanche, de façon à empêcher l'eau de pénétrer dans la maçonnerie ou dans les constructions.

### Art. 8.7. Garde-corps

Toutes les ouvertures pratiquées dans les façades, terrasses, balcons, loggias et toutes les toitures normalement accessibles, doivent être munies d'un dispositif contre les risques de chutes, dispositif dont la hauteur en fonction de son épaisseur est la suivante:

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

### Art. 8.8. Foyers

- 8.8.1. Les foyers situés à l'intérieur des constructions doivent être exécutés en matériaux non combustibles, dans toutes leurs parties composantes, ils ne peuvent être aménagés que dans des pièces qui, d'après leur mode de construction et leur situation, n'offrent pas de risque d'incendie.
- 8.8.2. 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.
- 8.8.3. Le sol situé devant et en-dessous des foyers doit être prémuni d'une manière appropriée contre les risques d'incendie.
- 8.8.4. Les foyers doivent être situés à une distance suffisante de toute boiserie ou de charpente.
- 8.8.5. Les foyers en fer aménagés dans des pièces dans lesquelles sont exécutés des travaux comportant des risques d'incendie ou servant d'entrepôt à des matières facilement inflammables, doivent être entourés d'une tôle de protection ou être isolés d'une manière équivalente. Le cas échéant des mesures de protection supplémentaires peuvent être exigées.
- 8.8.6. Les fours non ménagers ne peuvent être installés qu'au sous-sol ou au rez-de-chaussée. Les pièces dans lesquelles se trouve un four doivent être pourvues de cloisons et d'un plafond propre à empêcher la propagation du feu entre la maçonnerie du four et les murs de pourtour, il doit être prévu un espace libre d'au moins 10 cm.
- 8.8.7. Les fumoirs doivent être exécutés, dans toutes les parties composantes, à l'épreuve du feu et munis de portes à empêcher toute propagation de feu et imperméables à la fumée.
- 8.8.8. Les pièces intérieures dans lesquelles sont utilisées des appareils à gaz doivent en permanence être aérées et désaérées d'une façon suffisante. Dans le cas des salles de bain et de pièces qui, par rapport à la consommation de gaz, présentent un faible volume d'air, l'adduction d'air doit être facilitée par l'aménagement d'ouvertures spéciales dans la partie inférieure de la porte.

Les ouvertures d'adduction et d'évacuation doivent mesurer, chacune, au moins 150 cm<sup>2</sup>.

## **Art. 8.9. Chaufferies**

- 8.9.1. La hauteur sous plafond de la chaufferie doit être de 2,20 m au moins.
- 8.9.2. Chaque chaudière doit être munie d'une cheminée individuelle à laquelle ne peuvent être raccordés d'autres foyers ni des bouches de désaération. Les conduits de fumée, tuyaux de cheminée et canaux d'évacuation des gaz doivent être disposés en pente et introduits dans la cheminée par le chemin le plus court, sans cambrures accentuées, ils doivent être étanches au gaz. Les tuyaux de cheminées sont à préserver de l'humidité, leurs portes de nettoyage doivent rester accessibles à tout moment. Les tuyaux de cheminées posés au contact des eaux souterraines doivent être fabriqués en matériaux imperméables et pourvus d'une isolation thermique appropriée. Les tuyaux de raccordement en tôle d'acier (conduits de fumée et tuyaux d'évacuation des gaz) reliant les chaudières aux cheminées doivent présenter une épaisseur de paroi de 3 mm si leur diamètre reste inférieur à 200 mm et une épaisseur de paroi de 5 mm ou plus si leur diamètre est plus grand. Les clapets de réglage du tirage ne doivent en aucun cas fermer entièrement la section d'évacuation de la cheminée ou du conduit de fumée.
- 8.9.3. Toute chaufferie doit être suffisamment aérée et désaérée. Pour les salles de chaudières d'une capacité totale de moins de 500 000 kcal, par heure, cette condition est censée remplie si une ouverture d'adduction d'air et une autre d'évacuation répondant aux dispositions ci-après sont prévues:
- l'ouverture d'adduction doit mesurer au moins 50 % de la section de la cheminée, aboutir le plus près possible de la base des chaudières et ne doit pouvoir être obturée totalement;
  - l'air doit être puisé à l'extérieur mais non à des endroits situés directement en-dessous des ouvertures de pièces destinées au séjour prolongé de personnes;
  - les salles de chaudières d'une capacité de plus de 500 000 kcal par heure doivent être aérées directement et communiquer directement avec l'extérieur.
- 8.9.4. Les parois, les sols et les plafonds de chaufferies et des pièces communiquant librement avec celles-ci doivent être exécutés en matériaux à l'épreuve du feu.
- 8.9.5. Les passages de toutes les conduites dans les parois, les plafonds et les sols sont à exécuter de façon à empêcher les gaz de pénétrer dans les pièces destinées au séjour prolongé de personnes.
- 8.9.6. Les parties métalliques porteuses des constructions, telles que souspou-

tres et supports, doivent être enrobées de matériaux incombustibles de façon à résister au feu.

- 8.9.7. Dans le cas des chaudières de plate-forme supérieure accessible, la hauteur libre au-dessus de ladite plate-forme doit mesurer en tout point 1,80 m au moins.
- 8.9.8. Les portes de chaufferies doivent s'ouvrir vers l'extérieur.
- 8.9.9. Les pièces servant à l'entreposage de combustibles doivent être séparées des chaufferies par des cloisons résistants au feu. Des mesures appropriées de sécurité, notamment l'installation d'une cuve étanche, seront ordonnées pour assurer qu'en cas de fuites des réservoirs destinées à recevoir les combustibles liquides, le combustible puisse être contenu et ne puisse se déverser dans le réseau public des canalisations, ni s'infiltrer dans le sol. Les cuves devront être accessibles pour toute révision et toute réparation.

#### **Art. 8.10. Conduits de fumée et tuyaux d'évacuation des gaz**

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

## **Art. 8.11. Cheminées**

- 8.11.1. Les cheminées doivent être assises sur un terrain solide et sur un sous-bassement à l'épreuve du feu. Elles seront maçonnées en appareil soigneusement exécuté à l'épreuve du feu et comporteront des joints parfaitement étanches, ou seront composées de boisseaux entourés de maçonnerie; leur section intérieure doit rester constante sur toute la hauteur. Les surfaces intérieures de cheminées doivent se trouver à une distance d'au moins 20 cm de toutes les parties en bois de la construction. Les interstices entre gaines de cheminées et poutres en bois doivent être entièrement remplies de maçonnerie ou de béton.
- 8.11.2. Les gaines des cheminées doivent présenter sur tout leur pourtour une épaisseur d'au moins 12 cm et ne peuvent servir d'éléments portants. A l'extérieur ainsi qu'au-dessus du niveau de la toiture, l'enrobage des gaines doit présenter une épaisseur de 25 cm. Les cheminées traversant des pièces dans lesquelles des matières facilement inflammables sont entreposées ou transformées (bois de chauffage, paille, foin etc.) doivent présenter un enrobage d'une épaisseur de 25 cm à l'intérieur desdites pièces également.
- 8.11.3. Les cheminées seront de préférence accolées aux murs intérieurs ou encastrées dans ceux-ci. A l'intérieur de murs pare-feu ou murs de refend mitoyens, des cheminées ne sont autorisées que si les conduits restent éloignés d'au moins 13 cm de la limite mitoyenne des deux propriétés, à moins que les parties intéressées n'en conviennent autrement. L'épaisseur minimum prévue ci-dessus des gaines des cheminées doit être respectée en tout état de cause et chaque cheminée ne peut être utilisée qu'à partir de l'un des deux immeubles.
- 8.11.4. Les cheminées doivent être réunies en batteries dans la mesure du possible; elles seront disposées de façon à assurer aux foyers qui doivent y être raccordés un tirage suffisant. Les cheminées doivent être prolongées suffisamment au-dessus du niveau de la toiture pour éviter que les voisins soient incommodés par les étincelles, la suie, la fumée ou les odeurs. Par ailleurs, pour ce qui est des bâtiments principaux, les cheminées émergeant du toit à la ligne de faite doivent dépasser celle-ci d'au moins 0,50 m. Les cheminées émergeant à d'autres endroits doivent dépasser d'au moins 0,75 m le plafond de la pièce d'habitation située le plus haut ou bien la couverture attenante, selon le cas, cette distance étant mesurée au bord supérieur de la gaine. Les cheminées construites sur des dépendances ou annexes seront accolées au bâtiment principal par ailleurs, elles seront traitées comme les cheminées sur les bâtiments principaux.
- 8.11.5. Les cheminées doivent être installées de manière à permettre le ramonage de toutes leurs parties.
- 8.11.6. En principe il ne peut être raccordé qu'un seul foyer à chaque cheminée. A titre exceptionnel, les foyers distincts installés à des étages différents

peuvent être raccordés à la même cheminée, à condition qu'ils fassent partie d'un seul et même logement.

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

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

- 8.11.7. Pour l'évacuation des gaz de combustion provenant de foyers au gaz (appareils de chauffage, chauffe-bains, etc) il convient de prévoir des tuyaux séparés. Les conduits des cheminées à gaz seront marqués spécialement à leur embouchure supérieure. Ils présenteront une section d'au moins 12 cm sur 12 cm. Il est interdit d'y raccorder des foyers alimentés par un autre combustible.
- 8.11.8. Les ateliers, générateurs de quantités importantes de vapeur, doivent être équipés de conduits d'évacuation de la vapeur. L'emplacement des bouches d'évacuation et la direction de l'air évacué des souffleries et ventilateurs nécessaires à cette évacuation, doivent être choisis de manière à ce qu'ils ne causent aucune gêne objectivement appréciable au voisinage. Ces conduites ne peuvent servir à l'évacuation de produits de combustion, ni à la ventilation d'autres pièces.
- 8.11.9. Il en est de même des cuisines, des cuisinettes, ainsi que des placards servant de cuisine, qui n'ont pas un accès direct vers l'extérieur.
- 8.11.10. Les cheminées présentant des vices de construction doivent être remises en état par le propriétaire, à la première injonction du bourgmestre.

## **Art. 8.12. Protection contre l'humidité**

Les constructions comportant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes doivent être sèches et protégées contre l'humidité par l'aménagement d'une isolation adéquate.

## **Art. 8.13. Pièces destinées au séjour prolongé de personnes**

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

- qu'en permanence la pénétration indispensable de la lumière et de l'air se fasse directement de l'extérieur et par des fenêtres disposées convenablement
- que l'ouverture brute des fenêtres soit égale à 1/10 au moins de la surface des pièces.

8.13.2. Pour les pièces à usage de bureau, d'atelier ou de commerce, il peut être dérogé à cette disposition à condition qu'une aération suffisante et efficace soit assurée.

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

8.13.4. Les pièces destinées au séjour prolongé de personnes ne peuvent être aménagées au-dessus de locaux industriels, entrepôts, garages et autres locaux similaires que si les planchers de séparation sont exécutés en matériaux ininflammables et étanches et si elles sont accessibles par une cage d'escalier exécutée en matériaux de la même qualité. En outre une protection efficace contre le bruit devra être garantie pour les locaux d'habitation en question.

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

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

## **Art. 8.14. Pièces destinées au séjour temporaire de personnes**

8.14.1. L'accès de l'air et de la lumière doit être assuré compte tenu de l'affectation de ces pièces.

8.14.2. La hauteur minimale sous plafond de ces pièces sera de 2,20 m. Les WC, salles de bains, débarras et garde-manger peuvent être aménagés à l'intérieur des constructions, à condition que l'aération et la désaération soient assurées d'une manière efficace. La cage d'escalier ne peut être utilisée à cette fin.

#### **Art. 8.15. Cabinets d'aisance**

- 8.15.1. Tout logement doit comprendre au moins un cabinet d'aisance. Celui-ci doit être muni d'un siphon et d'une chasse d'eau efficace et se trouver dans une pièce fermée, mesurant au minimum 0,80 m sur 1,25 m. Dans le cas de logement comportant moins de 3 chambres à coucher, le cabinet peut exceptionnellement être installé dans la salle de bain ou dans la salle d'eau. Cette tolérance n'est applicable aux logements de dimensions plus grandes que s'il s'y trouve un second cabinet.
- 8.15.2. Pour les locaux à usage d'ateliers, de bureaux, d'entrepôts et d'auberges, il sera prévu au moins un cabinet et deux urinoirs par tranche de 25 personnes. Pour les locaux de réunion, il sera prévu une toilette pour dames par 75 places assises et une toilette pour hommes pour 200 places assises. En outre seront prévus des urinoirs, comportant une stalle de 50 cm de largeur ou bien une cuvette par tranche ou fraction de tranche de 50 places. Au minimum, il sera prévu au moins une toilette pour hommes et deux toilettes pour dames, ainsi qu'un urinoir comportant trois stalles ou cuvettes.
- 8.15.3. Les toilettes sont aménagées séparément pour les deux sexes. Elles seront pourvues d'un lavabo. Les cabinets et urinoirs doivent être séparés par des antichambres aérées, de toute pièce de séjour, à usage d'atelier, ou destinée à la conservation de denrées alimentaires.

#### **Art. 8.16. Entreposage de combustibles liquides et de produits chimiques**

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

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

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

#### **Art. 8.18. Entreposage de matières radioactives**

Le stockage et l'entreposage de matières radioactives sont interdits dans les zones d'habitation. Ces stockage et entreposage peuvent se faire dans les zones d'activité dans des locaux spécialement conçus et aménagés à cette fin.



# **CHAPITRE IX**

## **CONSTRUCTIONS DIVERSES**

### **Art. 9.1. Constructions existantes**

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

### **Art. 9.2. Entretien et suppression de constructions**

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

## **Art. 9.3. Bâtiments industriels et à caractère spécial**

- 9.3.1. Sans préjudice des dispositions générales, l'octroi de l'autorisation de bâtir peut, en vue d'assurer la sécurité et la santé des habitants, être assujéti à des dispositions particulières, édictées selon les cas d'espèces, pour:
- les bâtiments et les parties de bâtiments dans lesquelles il est prévu d'installer des établissements industriels exigeant un chauffage intense, servant à la transformation de matières facilement inflammables, provoquant une charge ou un ébranlement particulièrement important des bâtisses, nécessitant une forte évacuation de liquides ou de gaz impurs
  - les granges et les greniers, entrepôts et autres locaux similaires destinées à recevoir des quantités importantes de matières combustibles
  - les grands magasins et autres établissements commerciaux de dimensions exceptionnelles
  - les garages, ateliers de charcuterie etc., dont les effluents liquides risquent soit d'altérer les réseaux d'évacuation, soit de perturber le bon fonctionnement de la station d'épuration
  - les établissements d'hébergement et les locaux servant à des réunions publiques
  - l'installation servant à la destruction des ordures.
- 9.3.2. Les exigences particulières pouvant être formulées quant à la construction et à l'installation de ces bâtiments portant notamment sur les sorties de secours, l'épaisseur et la résistance au feu des parois, appuis, plafonds, escaliers et foyers, le nombre, la largeur et la disposition des escaliers, portes et fenêtres, le mode de conservation et d'évacuation des détritiques et des eaux résiduaires, l'aménagement de puits, réservoirs à eau et dispositifs de lutte contre l'incendie et le bruit.
- En ce qui concerne les établissements d'hébergement et les locaux publics le bourgmestre veillera à ce que les mesures spéciales suivantes soient prises en la matière.
- A tous les étages, rez-de-chaussée et sous-sols compris, seront affichées, à un endroit bien visible, des indications renseignant de façon parfaitement claire sur les voies de secours, les sorties, ainsi que les dispositifs d'alarme et de lutte contre l'incendie. Les voies de secours sont signalisées par des inscriptions ou par des transparents lumineux, restant apparents en cas d'affluence.
- 9.3.3. Le bourgmestre peut autoriser l'extension d'installations industrielles dans toutes les zones à bâtir pour autant que la construction ne soit pas de nature à nuire au bon aspect du lieu et que le requérant établisse que l'exploitation en question ne causera aucune gêne objectivement appréciable au voisinage du point de vue bruit, fumée, odeur et circulation induite, notamment qu'elle n'entraîne aucune élévation du niveau sonore mesuré aux limites des terrains de l'installation au moment de la délivrance du permis de construire.
- 9.3.4. Lorsqu'une construction ou une installation industrielle existante non conforme à la destination de la zone compromet la salubrité ou la sécurité

des voisins, le bourgmestre peut en ordonner la modification ou la suppression. Il en est de même pour les installations agricoles existantes. Dans le cas où les intéressés, dûment avertis, n'exécuteraient pas les travaux demandés dans un délai de deux ans, s'il s'agit d'une suppression, l'administration communale y pourvoira aux frais des intéressés.

- 9.3.5. Des rideaux de verdure doivent être prévus par les entreprises afin de séparer les zones industrielles des zones d'habitation.

#### **Art. 9.4. Constructions agricoles**

- 9.4.1. Pour les constructions agricoles existantes, les transformations, agrandissements, ainsi que la construction de dépendances sont permis si les besoins de l'exploitation l'exigent et pour autant que ces extensions ne soient pas de nature à nuire au bon aspect du lieu et que le requérant établisse que l'exploitation ne cause aucune gêne objectivement appréciable pour le voisinage au point de vue bruit, fumée et circulation induite.
- 9.4.2. L'implantation de silos à fourrage, dont la hauteur ne pourra excéder la limite de 16 m, ne pourra se faire qu'à une distance d'au moins 10 mètres à partir des limites des terrains voisins situés à l'intérieur du périmètre d'habitation. Dans tous les cas, cette distance ne pourra être inférieure à 3 m.
- 9.4.3. La construction de nouvelles exploitations agricoles est interdite à l'intérieur des périmètres d'agglomérations. Les fermes avicoles, porcheries industrielles et autres installations nouvelles dégageant des nuisances importantes devront être implantées à l'extérieur du périmètre à au moins 500 m, de la plus proche habitation, respectivement du périmètre d'agglomération.
- Est à considérer comme porcherie industrielle une exploitation élevant plus de 50 porcs de plus de 10 semaines conformément à la loi du 16.4.1979 relative aux établissements insalubres et incommodes.
- 9.4.4. Ces constructions doivent être aménagées conformément aux directives de l'administration des services techniques de l'agriculture. Les constructions projetées ne seront autorisées que sur avis favorable de l'administration des services techniques de l'agriculture et du médecin-inspecteur.
- 9.4.5. Il est interdit d'aménager des logements au-dessus d'étables ou d'écuries.

- 9.4.6. L'emplacement du fumier doit être construit en murs solides et étanches d'une hauteur de 40 cm minimum sur trois côtés. Le fonds également étanche, doit être raccordé à un réservoir à purin étanche. Les fumiers ne peuvent être aménagés dans l'intérieur de bâtiments et en aucun cas incommoder voisinage du point de vue salubrité.

L'installation d'un fumier ou d'une fosse à purin est assujettie à une autorisation du bourgmestre. Les fumiers existants lors de la mise en vigueur de ce règlement doivent être mis en conformité avec les dispositions qui précèdent dans un délai de 1 an et ne se faire que suivant les prescriptions des administrations compétentes.

# **CHAPITRE X**

## **REGLEMENTATION DE CHANTIER**

### **Art. 10.1. Protection des installations publiques**

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

### **Art. 10.2. Poussières et déchets**

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

### **Art. 10.3. Clôtures de chantiers et échafaudages**

Sans préjudice des dispositions de la loi du 28.8.1924 concernant la santé et la sécurité du personnel occupé dans les ateliers ou aux travaux de construction, d'aménagement, de réparation ou de terrassement, ni des arrêtés grand-ducaux pris à la même date en vertu de cette loi, ni des prescriptions en matière de lutte contre les accidents, édictées en vertu de l'article 154 du Code des assurances sociales, les dispositions ci-après sont applicables:

- 10.3.1. Clôtures de chantiers
  - 10.3.1.1. Dans le cas de travaux de construction nouvelle ou de transformation et lors de la démolition de constructions situées le long des voies et places publiques et des chemins repris, les chantiers de construction distants de moins de 4 m du domaine public seront clôturés du côté de la voie publique, dès le début

des travaux, au moyen d'une clôture d'au moins de deux mètres de haut en planches ou en matériaux équivalents. La face extérieure de cette clôture sera lisse, sans saillies, et ne présentera aucun risque de blessure pour les passants.

- 10.3.1.2. Les clôtures de chantier ainsi que le trottoir provisoire de contournement ne doivent empiéter de plus de 3 m sur la voie publique.
- 10.3.1.3. Les clôtures de chantier et autres éléments susceptibles de gêner la circulation doivent être signalisées et éclairées conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en la matière.
- 10.3.1.4. Aux coins de rues, les clôtures de chantier seront formées de treillis métalliques en nombre suffisant pour assurer une bonne visibilité, afin de garantir la sécurité de la circulation.
- 10.3.1.5. Au cas où le mur antérieur de la construction se trouve en retrait de moins de 3 m par rapport à la clôture du chantier, un auvent de protection efficace sera aménagé le long du côté bordant la rue, à une hauteur d'au moins 3 m.

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

#### 10.3.2. Echafaudages

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

#### **Art. 10.4. Mesures de sécurité dans les constructions et sur les chantiers**

- 10.4.1. A l'intérieur d'une maison en construction ou en transformation, les poutres en bois ou poutrelles métalliques seront couvertes d'un plancher dès leur pose, et en toute hypothèse avant la pose de l'assise suivante ou de la ferme du toit, de façon à éviter les accidents.
- 10.4.2. Les espaces destinés aux escaliers et ascenseurs et toutes les autres pièces sans plafond doivent être clôturés, couverts d'un plancher à chaque étage de façon à éviter les accidents.
- 10.4.3. En vue d'éviter les accidents, les constructions et chantiers seront éclairés après la tombée de la nuit, aussi longtemps que des ouvriers y seront occupés.
- 10.4.4. Des rails ou des chemins consolidés seront aménagés sur le chantier pour permettre le transport de charges importantes.
- 10.4.5. 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 et la circulation seront signalés par des dispositifs avertisseurs adéquats et notamment la nuit par des feux clignotants en nombre suffisant.
- 10.4.6. L'accès du chantier est interdit aux personnes non autorisées.

#### **Art. 10.5. Abris et cabinets d'aisance pour ouvriers**

- 10.5.1. Les ouvriers occupés sur un chantier doivent avoir l'occasion de séjourner, pendant les interruptions de travail, dans des pièces chauffables et munies de planchers secs ainsi que de sièges.
- 10.5.2. 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 couvert. Ce cabinet sera nettoyé et désinfecté à intervalles réguliers. Toutes les fois que faire se pourra, les cabinets seront raccordés à la canalisation d'égouts et équipés d'une chasse d'eau.

#### **Art. 10.6. Protection des terrains voisins**

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

#### **Art. 10.7. Dépôts de matériaux**

Les dépôts de matériaux doivent obligatoirement être situés à l'intérieur du chantier. Il est strictement défendu de préparer du béton ou du mortier sur la voie publique (rues et trottoirs) de même que de laisser s'écouler les eaux de nettoyage des machines afférentes dans le réseau public de canalisation.

#### **Art. 10.8. Nettoyement des chantiers et des terrains à bâtir**

Le maître de l'ouvrage est obligé à enlever dans un délai de 3 mois à partir de la première occupation des constructions tous les restants et les déchets de tout corps de métier ou de chantier et de ses alentours.

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



## **CHAPITRE XI**

### **LA PROCEDURE POUR L'OCTROI DES AUTORISATIONS A BATIR**

#### **Art. 11.1. Compétences**

- 11.1.1. La police des bâtisses relève de la compétence du bourgmestre, sans préjudice des pouvoirs réservés au collège des bourgmestre et échevins par la loi du 12.6.1937.
- 11.1.2. La police des bâtisses examine les demandes en approbation des projets d'aménagement et d'autorisation de bâtir et contrôle l'observation des dispositions du présent règlement. Elle surveille tous travaux de construction sur le territoire de la commune de Leudelange et vérifie notamment leur conformité avec les autorisations accordées, avec le projet d'aménagement et le présent règlement sur les bâtisses.

#### **Art. 11.2. Demande d'autorisation**

- 11.2.1. Projet d'aménagement particulier établi par les propriétaires de terrains: Tout propriétaire qui entreprend de créer ou de développer des lotissements de terrains ou des groupes d'immeubles est tenu d'établir un projet d'aménagement particulier conforme aux dispositions de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes.
- 11.2.2. Autorisation de bâtir  
Sans préjudice des dispositions légales en vigueur, une autorisation est requise:
  - 1. pour toute construction nouvelle
  - 2. pour toute démolition
  - 3. pour tout changement d'utilisation d'immeuble
  - 4. pour tous les agrandissements, exhaussements et transformations de constructions existantes, de même que pour toutes autres modifications apportées aux murs extérieurs éléments porteurs et toitures, ou à l'affectation des pièces
  - 5. pour l'installation d'auvents, de marquises, d'enseignes lumineuses et de panneaux publicitaires en bordures des voies et places publiques
  - 6. pour l'établissement et la modification de clôtures de toute nature le long des voies publiques et le long des limites de terrain
  - 7. pour la construction de puits, citernes à eau, silos à fourrage et d'autres, fosses à fumier et à purin
  - 8. pour l'installation de réservoirs destinés à l'entreposage de combustibles liquides et de produits chimiques

9. pour les travaux de déblai et de remblai et la construction de murs de soutènement
  10. pour l'aménagement de rues ou trottoirs privés
  11. pour la construction de piscines et de plans d'eau
  12. pour le montage d'échafaudages à une distance inférieure ou égale à 5 m à partir de la voie publique (rue et trottoirs).
- Tous les services publics et administrations sont également assujettis à l'obligation précitée.

### **Art. 11.3. Pièces à l'appui d'une demande. Généralités**

- 11.3.1. Toutes les pièces mentionnées ci-dessous devront être soumises à l'administration communale en un nombre d'exemplaires spécifié ci-après:
  - pour une autorisation de bâtir en double
  - pour un plan d'aménagement particulier en triple dont un exemplaire sera retourné au demandeur avec les remarques des autorités.
- 11.3.2. Pour garantir les buts poursuivis par le présent règlement, tous les plans de construction et d'aménagement doivent être établis et signés par un architecte diplômé. Le bourgmestre pourra déroger à la disposition ci-dessus dans les cas suivants:
  - lorsque pour des constructions spécifiquement agricoles les plans sont établis et signés par les services compétents de l'administration des services techniques de l'agriculture et de la profession agricole ou par un bureau technique spécial en la matière.
  - Le recours aux architectes et aux ingénieurs-conseils est obligatoire suivant dispositions de la loi du 13.12.1989 portant organisation des professions d'architectes et d'ingénieurs-conseils et suivant règlements grand-ducaux qui seront pris dans la suite en exécution de cette loi.
- 11.3.3. Tous les plans sont à signer par le propriétaire.
- 11.3.4. Toute pièce présentée sera pliée au format DIN A4, avec marge portant visiblement l'indication de son contenu.

#### **Art. 11.4. Pièces à joindre au projet d'aménagement particulier**

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

- 11.4.1. un extrait officiel du cadastre en triple exemplaire de date récente indiquant clairement la ou les parcelles comprises dans le projet, la contenance de ces parcelles, les noms des propriétaires actuels (échelle 1:2500);
- 11.4.2. un plan de situation en triple exemplaire côté à l'échelle 1:500 dressé et signé par un homme de l'art.

Ce plan indiquera:

- l'orientation et la situation du lotissement prévu par rapport aux terrains immédiatement adjacents
- la délimitation exacte des nouveaux lots ainsi que les surfaces à céder au domaine public
- les constructions existantes ou à démolir
- l'implantation, le caractère et la fonction des constructions envisagées
- l'alignement et les marges d'écartement des constructions prévues
- les voies de communication existantes ainsi que des modifications éventuelles à y apporter
- les lignes aériennes ou souterraines de H.T.

Le requérant joindra également des plans fixant le tracé, le gabarit et les équipements de la nouvelle voirie à créer le cas échéant. Ces plans comporteront également l'indication précise du raccordement de cet équipement à l'infrastructure existante.

Avant de soumettre leur dossier à la commission d'aménagement les intéressés devront s'informer auprès de l'administration des Ponts et Chaussées quant à la possibilité d'obtenir une permission de voirie pour le cas où le projet toucherait à la voirie de l'Etat. L'avis de l'administration communale est également requis en ce qui concerne la possibilité et les conditions de raccordement à la conduite d'eau. L'avis du distributeur d'énergie électrique est également à solliciter.

#### **Art. 11.5. Pièces à l'appui d'une demande d'autorisation de bâtir**

- 11.5.1. La demande doit indiquer:

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

11.5.2. Doivent en outre être joints, en double exemplaire, à cette demande:

- un extrait officiel du cadastre à l'échelle 1:2500 de date récente indiquant clairement la ou les parcelles sur lesquelles la construction sera implantée
- un plan de situation au moins à l'échelle 1/500, indiquant les écarts entre constructions et par rapport aux limites du terrain, les accès ainsi que les dimensions des constructions prévues
- une description exacte du mode de construction envisagé et la destination des bâtiments
- les plans de construction établis à l'échelle de 1/100 ou de 1/50
- pour la zone d'activité: le plan de plantation.

11.5.3. Les plans de construction doivent contenir:

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

11.5.4. Dans ces plans figureront les indications suivantes:

- destination des différents locaux, leurs dimensions, les dimensions des surfaces de cours, les hauteurs de façades extérieures et des différents niveaux, le niveau du fond de la cave par rapport au niveau de référence et au réseau d'égouts, l'épaisseur des murs extérieurs ainsi que la hauteur et l'épaisseur des murs de clôture.

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

## **Art. 11.6. Autorisations et taxes**

11.6.1. Les autorisations sont remises contre quittance des taxes dues.

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

11.6.3. Les autorisations sont valables pour une durée d'une année. Les travaux doivent commencer endéans ce délai et doivent être achevés dans un délai de deux ans à partir de la date de l'autorisation de bâtir. Passé ce délai une demande de prolongation doit être introduite avant de pouvoir continuer les travaux.

#### **Art. 11.7. Fixation des alignements et niveaux**

L'implantation de la construction est à contrôler sur place en présence du propriétaire et de l'agent compétent de la commune avant tout commencement du terrassement et des travaux. Dès l'achèvement des fondations, les alignements doivent être contrôlés, en présence du propriétaire ou de son délégué et de l'agent compétent de la commune. Les clôtures ne peuvent être exécutées qu'après avoir reçu une autorisation séparée de la commune.

#### **Art. 11.8. Surveillance des travaux**

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

#### **Art. 11.9. Commission des bâtisses**

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

# **CHAPITRE XII**

## **DISPOSITIONS FINALES**

### **Art. 12.1. Dispositions transitoires.**

12.1.1. Tous les plans d'aménagement particuliers (plans de lotissement) approuvés avant l'entrée en vigueur du présent règlement conformément à l'art. 12 de la loi du 12.6.1937 et non encore mis en exécution dans les 12 mois à compter de la date d'entrée en vigueur du règlement sont soumis aux dispositions nouvelles.

12.1.2. Autorisations de bâtir valables.

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 deux ans à partir de l'entrée en vigueur du présent règlement.

12.1.3. Demandes d'autorisation de bâtir.

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

### **Art. 12.2. Dérogations**

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

### **Art. 12.3. Dispositions abrogatoires. Entrée en vigueur.**

Le présent règlement entre en vigueur le jour de son vote provisoire par le conseil communal et abroge toutes les dispositions antérieures sur la même matière.

Le présent règlement remplace respectivement complète tous les articles y relatifs du texte antérieur voté respectivement les 27.12.1985 et 13.02.1986.

## **Art. 12.4. Infractions et peines**

### **12.4.1. Travaux non autorisés**

Le bourgmestre peut interdire toute continuation de travaux non autorisés sur la base du présent règlement et ordonner la fermeture du chantier.

### **12.4.2. Infractions, procès-verbaux**

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

### **12.4.3. Sanctions**

Sous réserve d'autres dispositions pénales prévues par la loi, les infractions aux dispositions du présent règlement sont passibles d'une peine d'emprisonnement de huit jours à trois mois et d'une amende de 2.501 frs à 500.000 frs ou d'une de ces peines seulement.

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

### **12.4.4. Suppression des travaux exécutés**

Le juge pourra ordonner la suppression des travaux exécutés ainsi qu'au besoin le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais des contrevenants. En cas de violation d'une disposition sanitaire, le juge ordonnera d'office et aux frais du condamné, l'exécution des mesures dont l'inobservation aura formé l'objet de l'infraction, de même que le rétablissement des lieux en leur état antérieur.

### **12.4.5. Frais**

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