

Introduction

Le plan d'aménagement général et le règlement sur les bâtisses sont en fait des documents complémentaires qui poursuivent trois buts principaux:

1) la planification du développement des localités selon les besoins et possibilités techniques et économiques,

2) la sauvegarde du patrimoine architectural et environnemental existant en imposant certaines contraintes pour les transformations des immeubles existants ainsi que des normes de base pour les nouvelles constructions.

3) le développement urbain durable garantissant un développement harmonieux humain et la gestion responsable de l'environnement, en général, et des ressources naturelles et énergétiques, en particulier.

Il est évident que ces prescriptions limitent le libre choix des individus, comme le fait toute législation, mais il est devenu indispensable dans notre époque de sauvegarder au maximum les intérêts de la collectivité.

Le règlement devant servir de guide pour diriger et garantir un développement harmonieux des localités, il a été décidé de publier les principales directives de ce document aussi en langue allemande, ce document a une forme uniquement informative. Pour garantir une efficacité à la partie contraignante du règlement et pour permettre le cas échéant à la collectivité de se défendre avec succès contre des agissements allant à l'encontre de l'intérêt général, le texte officiel faisant foi est rédigé en français, ce qui a permis de l'adapter à la législation existante et d'éviter ainsi les quiproquos rendant interminables et parfois vaines, les poursuites judiciaires.

Remarque: Le permis de bâtir à émettre par les autorités communales ne dispense pas les maîtres d'ouvrages de respecter toutes les procédures d'autorisation exigées par d'autres instances et qu'il leur incombe personnellement de se faire octroyer ces permissions avant d'entamer les travaux.

Einleitung

Der allgemeine Bebauungsplan und das Bautenreglement sind sich ergänzende Dokumente, die drei Hauptziele verfolgen:

1) die Entwicklung der Ortschaften im Einklang mit den technischen und wirtschaftlichen Gegebenheiten und Möglichkeiten zu sichern,

2) den Schutz und Erhalt des architektonischen und umweltspezifischen Erbes zu gewährleisten, mit Hilfe einer Reihe, bei Um- oder Neubauten zu beachtender Vorschriften,

3) eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Diese Vorschriften schränken zwar die Entscheidungsfreiheit des Einzelnen ein, sind aber heutzutage im Interesse der Allgemeinheit notwendig geworden.

Als Anleitung zum Bauen gedacht, sind die grundlegenden Verordnungen des vorliegenden Dokumentes der Einfachheit halber in deutscher Sprache verfasst.

Die legale Beschaffenheit des Bautenreglements wird durch das rechtskräftige Dokument in französischer Sprache wiedergegeben.

Anmerkung: Bauherren werden darauf hingewiesen, dass die von der Gemeindeverwaltung auszustellende Baugenehmigung sie nicht von Genehmigungsverfahren anderer Behörden befreit. Der Bauherr selber muss sich vergewissern, ob alle erforderlichen Prozeduren vor Baubeginn abgeschlossen sind.

Vote provisoire du conseil communal de Heffingen en date du 14 septembre 2004

Vote définitif du conseil communal de Heffingen en date du 20 décembre 2004

Approbation du ministre de l'Intérieur en date du 25 juillet 2006

**Version coordonnée suite à la Modification « Im Acker »
approuvée par le ministre de l'Intérieur en date du 11 mai 2017**

**Version coordonnée suite à la Modification « Op Praikert »
approuvée par le ministre de l'Intérieur en date du 30 janvier 2017**

dans la séance publique du 20 décembre 2004

1. Vu les lois, règlements et décisions concernant l'aménagement du territoire en général, à savoir:

- 1.1. La loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes,
- 1.2. La décision du gouvernement en conseil du 11 novembre 1977 arrêtant un programme directeur d'aménagement du territoire,.
- 1.3. La décision du gouvernement en conseil du 6 avril 1978 arrêtant un programme directeur d'aménagement du territoire, ainsi que la révision du programme du 4 mars 1988,
- 1.4. La décision du gouvernement en conseil du 24 avril 1981 relative au plan d'aménagement partiel concernant l'environnement naturel et ayant trait à la première partie intitulée "déclaration d'intention générale",
- 1.5. Loi du 20 avril 1998 modifiant la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.
- 1.7. La loi du 21 mai 1999 concernant l'aménagement général du territoire,

2. Vu les lois, arrêtés et règlements concernant l'équipement en infrastructures, à savoir:

- 2.1. L'arrêté du 4 novembre 1814 relatif à la conservation des grandes routes,
- 2.2. La loi du 6 mars 1818 concernant les contraventions en matière de grande voirie,
- 2.3. La loi du 13 janvier 1843 sur la compétence des tribunaux pour juger les contraventions en matière de grande voirie, et sur les autorisations de faire des constructions et des plantations le long des routes, telle qu'elle a été modifiée par les lois du 16 mai 1910 et du 22 février 1958,
- 2.4. La loi ou 12 juin 1844 concernant la voirie vicinale,
- 2.5. La loi du 17 décembre 1859 sur la police des chemins de fer,
- 2.6. La loi du 27 novembre 1874 concernant l'entretien, aux frais de l'État, d'un certain nombre de chemins de grande communication,
- 2.7. La loi du 4 mai 1877 sur les services des postes, modifiée par la loi du 26 juin 1927,
- 2.8. Les lois du 17 février 1876, du 23 mars 1878 du 3 juillet 1879, du 5 mai 1958 concernant la reprise par l'État et l'entretien de différents chemins vicinaux de grande communication,
- 2.9. La loi du 2 février 1924 concernant les distributions d'énergie électrique dans le Grand-Duché de Luxembourg,
- 2.10. La loi du 4 janvier 1928 concernant l'établissement et l'exploitation des réseaux de distribution d'énergie électrique dans le Grand-Duché de Luxembourg,
- 2.11. La loi du 2 août 1932 créant des servitudes de visibilité pour la voirie de l'État et des communes,
- 2.12. La loi du 8 juillet 1950 concernant le parachèvement des distributions d'eau du pays,
- 2.13. La loi du 14 février 1955 concernant la réglementation de la circulation sur toutes les voies publiques, modifiée et complétée par les lois du 2 mars 1963, du 17 avril 1970, du 1^o août 1971, du 7 avril 1977, et du 31 mars 1978,
- 2.14. L'arrêté grand-ducal du 4 avril 1960 autorisant des constructions le long des routes,
- 2.15. La loi du 16 août 1967 ayant pour objet la création d'une grande voirie de communication et d'un fonds de routes, modifiée par les lois du 29 août 1972 et du 22 juin 1979,
- 2.16. La loi du 20 décembre 1973 relative à l'approvisionnement du pays en combustibles solides et liquides,
- 2.17. La loi du 17 juin 1976 limitant l'accès à la voirie de l'État, complétée par la loi du 17 janvier 1977,
- 2.18. Le règlement grand-ducal du 17 janvier 1977 établissement les critères pour la fixation des points kilométriques délimitant les agglomérations, en exécution de la loi du 17 juin 1976 portant limitation des accès à la voirie d'État,
- 2.19. La loi du 25 août 1978 ayant pour objet d'autoriser le Gouvernement à subventionner l'exécution d'un programme quinquennal d'équipement de l'infrastructure touristique et de l'industrie hôtelière,

3. Vu les ordonnances, lois, arrêtés et règlements concernant la protection de la santé publique, de la nature, de l'environnement et des sites, à savoir:

- 3.1. L'ordonnance du Conseil Provincial de Luxembourg du 10 octobre 1757 sur le curage des rivières et des ruisseaux,
- 3.2. L'ordonnance du 4 mai 1803 relative au curage des canaux et des rivières non navigables, et à l'entretien des digues qui y correspondent,
- 3.3. La loi des 16 - 18 septembre 1807 relative au dessèchement des marais,
- 3.4. La loi du 7 mars 1808 concernant la construction à proximité des cimetières établis hors des communes,
- 3.5. La loi du 21 avril 1810 et le décret du 3 janvier 1813 sur la police et la surveillance des mines, modifiée par la loi du 10 mai 1898,
- 3.6. L'ordonnance du 16 octobre 1827 relative à la construction d'habitation dans les endroits isolés,
- 3.7. L'arrêté du Conseil de Gouvernement du 19 juillet 1843 concernant le curage des ruisseaux et rivières non navigables,
- 3.8. L'arrêté du 19 avril 1828 concernant la sépulture,
- 3.9. La loi du 26 décembre 1855 concernant le drainage et l'irrigation,
- 3.10. La loi du 20 mars 1876 sur la police des bâtiments et de leurs dépendances,
- 3.11. La loi du 23 juin 1880 concernant le curage, l'entretien et l'amélioration des cours d'eau, modifiée par la loi du 16 mai 1929,
- 3.12. La loi du 27 juin 1906 concernant la protection de la santé publique,
- 3.13. La loi du 16 mai 1910 sur la police des cours d'eau,
- 3.14. La loi du 16 mai 1929 sur les cours d'eau non navigables,

- 3.15. Les arrêtés ministériels du 9 septembre 1929 et du 22 décembre 1938 concernant l'épuration des eaux résiduaires provenant d'industries et des eaux de canalisation des agglomérations communales avant leur déversement dans les cours d'eau,
- 3.16. L'arrêté ministériel du 4 novembre 1946 concernant la santé publique,
- 3.17. La loi du 30 janvier 1951 ayant pour objet la protection des bois,
- 3.18. La loi du 11 août 1957 portant réglementation du camping,
- 3.19. La loi du 9 janvier 1961 ayant pour objet la protection des eaux souterraines,
- 3.20. La loi du 25 mars 1963 concernant la protection de la population contre les dangers résultants des radiations ionisantes,
- 3.21. Le règlement grand-ducal du 25 mars 1967, abrogeant et remplaçant l'arrêté grand-ducal du 29 juillet 1957 concernant le classement et les conditions d'installation des terrains de camping,
- 3.22. La loi du 1^o août 1972 portant réglementation de l'incinération et de l'inhumation des dépouilles mortelles,
- 3.23. La loi du 21 juin 1976 relative à la lutte contre la pollution de l'atmosphère, tel que modifié par la loi du 17 mars 1998,
- 3.24. La loi du 21 juin 1976 relative à la lutte contre le bruit,
- 3.25. La loi du 18 novembre 1976 portant organisation de la protection civile,
- 3.26. La loi du 16 novembre 1978 concernant la sécurité dans les écoles,
- 3.27. La loi du 10 juin 1999 relative aux établissements classés,
- 3.28. Le règlement grand-ducal du 16 juillet 1999 portant nomenclature et classification des établissements classés,
- 3.29. La loi du 26 juin 1980 concernant l'élimination des déchets,
- 3.30. La loi du 21 novembre 1980 portant organisation de la direction de la Santé,
- 3.31. Le règlement grand-ducal du 4 juillet 1988 fixant les conditions d'hygiène et de salubrité dans le secteur de l'alimentation collective, tel qu'il a été modifié par le règlement grand-ducal du 11 mars 1997,
- 3.32. Le règlement grand-ducal du 4 juillet 1988 relatif à l'hygiène dans le commerce des denrées alimentaires, tel qu'il a été modifié par le règlement grand-ducal du 11 mars 1997,
- 3.33. Le règlement ministériel du 6 janvier 1993 fixant les conditions dans lesquelles certains produits de viandes et de poissons peuvent être vendus dans des circonstances spéciales,
- 3.34. La loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux,
- 3.35. La loi du 29 juillet 1993 concernant la protection et la gestion des eaux,
- 3.36. Vu le décret du 14 décembre 1789 relatif à la constitution des municipalités,
- 3.37. La loi du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles,
- 3.38. Vu le décret du 16 -24 août 1790 sur l'organisation Judiciaire,
- 3.39. Vu le décret du 19 - 22 Juillet 1791 relatif à l'organisation d'une police municipale et correctionnelle,
- 3.40. Vu le décret du 28 septembre et 8 octobre 1791 concernant les biens et usages ruraux et la police rurale,
- 3.41. Vu l'arrêté royal grand-ducal du 22 octobre 1842 réglant le mode de publication des lois,
- 3.42. Vu la loi du 24 février 1843 sur l'organisation des communes et districts,
- 3.43. Vu la loi du 4 mars 1896 concernant l'expropriation par zone pour cause d'utilité publique,
- 3.44. Vu la loi du 8 février 1921 portant augmentation du taux des amendes à prononcer par les tribunaux répressifs, telle qu'elle a été modifiée par les lois du 25 juillet 1947 et du 19 novembre 1975,
- 3.45. Vu la loi du 29 juillet 1930 concernant l'étatisation de la police communale,
- 3.46. Vu la loi du 25 mai 1964 concernant le remembrement des biens ruraux,
- 3.47. Vu la loi du 26 février 1973 portant extension de la compétence des tribunaux de police en matière répressive,
- 3.48. Loi du 4 avril 1974 portant réorganisation de l'inspection du travail et des mines,
- 3.49. Vu la loi du 15 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique,
- 3.50. Vu la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur conseil,
- 3.51. Vu la loi du 5 août 1993 concernant l'utilisation rationnelle de l'énergie et le règlement grand-ducal du 22 novembre 1995 concernant l'isolation thermique des immeubles,
- 3.52. Vus les articles 551, 552, 559 du Code Pénal,
- 3.53. Vus les articles 545, 674 du Code Civil,
- 3.54. Vu l'article 16 de la Constitution,
- 3.55. Vu la liste des monuments classés,
- 3.56. Vu l'inventaire supplémentaire des monuments classés,
- 3.57. Vu le règlement communal du 12 mai 2003 concernant le stationnement de roulottes, de véhicules, de voitures automobiles non immatriculées.
- 3.58. Vu l'avis du médecin-inspecteur de la direction de la Santé du 21 juillet 2003
- 3.59. Vu l'avis de la commission d'aménagement des villes et autres agglomérations importantes du 24 juin 2004
- 3.60. Vu le projet d'aménagement établi par les soins du collège des bourgmestres et échevins,

arrête le règlement qui suit:

A) DIVISION DU TERRITOIRE DE LA COMMUNE EN ZONES

Le territoire de la commune de Heffingen est divisé en plusieurs zones qui figurent sur le plan d'aménagement général. Il s'agit:

- des zones urbaines (à l'intérieur du périmètre d'agglomération) :
 - zone d'habitation ;
 - zone d'aménagement différé ;
 - zone réservée ;
 - zone d'activités ;
 - zone d'activité économique communale type 1 (ECO – c1) ;
 - zone verte de protection ;
 - espaces verts ;
 - zone soumise à un plan d'aménagement particulier.
- de la zone verte (à l'extérieur du périmètre d'agglomération) :
 - zone rurale ;
 - bâtiments existants à l'extérieur du périmètre.

A.1. Les zones urbaines

Article A.1.1. Zone d'habitation

La zone d'habitation est constituée par les parties du territoire de la commune, destinées à grouper des habitations et des entreprises agricoles, commerciales ou artisanales. Dans cette zone sont interdites la construction et l'exploitation de toute installation et entreprise qui sont énumérées dans la classe 1 de la nomenclature du règlement grand-ducal du 16 juillet 1999 portant nomenclature et classification des établissements classés.

Article A.1.2. Zone d'aménagement différé

a) Les zones d'aménagement différé 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 sont décidées en cas de nécessité reconvenue par le conseil communal.

b) Avant toute construction, ces zones font l'objet de plans d'aménagement particuliers (plans de lotissement).

c) En vue de garantir une bonne exécution des travaux d'infrastructure dans un lotissement, une caution d'un montant à fixer par l'administration communale doit être déposée par le requérant sous forme de garantie bancaire.

d) Dans le cadre de ces plans d'ensemble, il est permis d'établir des plans d'aménagement particuliers sectoriels pour autant qu'ils permettent une utilisation rationnelle des terrains restants.

Article A.1.3. Zone réservée

Sur ces terrains, seuls sont autorisés les constructions et aménagements destinés à un but d'intérêt public.

Article A.1.4. Zone d'activités

a) Les terrains de ces zones sont réservés aux établissements d'hébergement, industriels ou aux activités artisanales et commerciales.

b) Les constructions réservées à l'habitation se limitent à celles destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la direction ou la surveillance des installations.

Article A.1.5. Zones d'activités économiques communales (ECO – c1)

Les zones d'activités économiques communales type 1 sont réservées uniquement aux établissements à caractère artisanal. Toute autre affectation économique n'est pas autorisée. Le stockage de marchandise ou de matériaux n'est autorisé que complémentairement à l'activité principale. Y sont admis des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions.

Article A.1.6. Zone verte de protection

- a) La zone verte de protection sert d'écran entre la zone d'activités et la zone d'habitation et la zone d'aménagement différé. La zone verte de protection comprend un rideau dense d'arbres ou une bande d'arbustes, d'une profondeur supérieure à 2 m, cette profondeur étant mesurée entre les centres des troncs des arbres ou arbustes à planter.
- b) L'aménagement et l'entretien régulier sont à charge du propriétaire du terrain situé dans la zone d'activités.

Article A.1.7. Zone du secteur sauvegardé « Op Praikert »

A.1.7.1 Définition

La zone du secteur sauvegardé « Op Praikert » comprend une partie du territoire de la commune de Heffingen qui, en raison de leur valeur artistique, historique, archéologique, architecturale, esthétique, scientifique ou technique, de leur incidence sur la sauvegarde du site, est soumise à des servitudes spéciales comprises dans le présent article.

Tous travaux de réparation, de restauration, de rénovation, d'amélioration énergétique, d'agrandissement, d'extension ou de transformation quelconque de ces immeubles (ci-après appelés « travaux ») sont en principe autorisés, dans le respect des règles et procédures définies ci-après.

Les constructions nouvelles et les transformations de constructions doivent s'intégrer dans la structure caractéristique du bâti existant. Les éléments à respecter sont le parcellaire, l'implantation, la volumétrie, le rythme des façades, ainsi que les matériaux et teintes traditionnelles et typiques. Ces éléments caractéristiques à respecter sont à transposer dans les constructions nouvelles ou transformations en ayant recours à une architecture contemporaine de qualité. Les nouvelles constructions ou transformations qui peuvent porter préjudice au site peuvent être interdites.

L'implantation de nouvelles constructions est déterminée en s'inspirant du contexte et notamment des constructions existantes voisines et du site. Pour des raisons urbanistiques et de sécurité, elle pourra aussi être définie par l'administration communale.

Complémentairement à la zone du secteur sauvegardé « Op Praikert », des immeubles inscrits à l'inventaire supplémentaire, soumis aux dispositions de la loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux, sont implantés dans le périmètre concerné par le présent article. La protection nationale, ainsi instituée et qui exige des autorisations spécifiques, est complémentaire à la protection communale définie par les présentes dispositions.

La zone du secteur sauvegardé « Op Praikert » englobe :

- les « gabarits protégés »,
- les sites et monuments nationaux.

A.1.7.1.1 Autorisations et avis

Tout projet de travaux ainsi que toute autre intervention architecturale et / ou urbanistique dans la zone du secteur sauvegardé « Op Praikert » sont soumis à l'autorité compétente, qui peut, avant toute décision, soumettre le projet pour un avis consultatif au Service des Sites et Monuments Nationaux.

La démolition de bâtiments situés dans le périmètre du secteur sauvegardé n'est autorisée que pour autant que le propriétaire soit détenteur d'une autorisation de construire et sans porter préjudice aux prescriptions du présent article. Une dérogation à cette règle peut être accordée pour des raisons d'insécurité publique et d'insalubrité dûment justifiées.

Toute demande d'autorisation de construire concernant un « gabarit protégé » doit être accompagnée d'un levé topographique qui définit de manière précise les limites cadastrales ainsi que l'implantation du bâti existant par rapport à ces limites.

A.1.7.1.2 Gabarit protégé

Pour les bâtiments désignés gabarits protégés dans la partie graphique, le gabarit et leur implantation sont à conserver lors de travaux de transformation ou lors d'une reconstruction.

En cas de reconstruction, les gabarits et alignements mentionnés ci-dessus sont à respecter et priment sur toutes les autres prescriptions (p.ex. implantation, hauteur) définies dans la partie écrite du PAG.

Le gabarit protégé est constitué par le ou les bâtiments traditionnels, à savoir la maison d'habitation et/ou les communs.

Par le terme « gabarit » il faut entendre l'ensemble des dimensions principales propres à l'édifice, à savoir :

- l'implantation,
- la longueur de la façade principale,
- la profondeur,
- la hauteur à la corniche,
- la hauteur au faîte,
- la pente et la forme de la toiture.

Pour les façades et toitures à l'arrière des constructions le long de la Rue Praikert, une dérogation peut être accordée pour la taille et la forme des ouvertures, ainsi que pour les agrandissements telles que véranda ou autres augmentations de la surface habitable et / ou exploitable.

Des saillies et des retraits par rapport au gabarit existant sont interdits. En cas d'impossibilité d'observer la hauteur à la corniche et au faîte lors de la reconstruction d'un gabarit protégé, une dérogation jusqu'à 0,5 m peut être accordée ; sans changer la forme et la pente de la toiture. La construction indiquée en tant que « gabarit protégé » peut être reconstruite ou agrandie en respectant les hauteurs maximales fixées par l'article 1.7.2.4, en l'occurrence 6,5 mètres à la corniche ou à l'acrotère et 10,5 mètres au faîte. En cas de divergence entre l'inscription de la construction sur le fond de plan, c.à.d. le plan cadastral, et l'implantation réelle, l'alignement des façades et / ou le volume des constructions existantes fait foi. Un mesurage cadastral pourra être demandé.

A.1.7.1.3 Assainissement énergétique

Pour les bâtiments qui sont inscrits sur l'inventaire supplémentaire des sites et monuments nationaux et / ou dont le gabarit est protégé, des dérogations au niveau du respect des exigences minimales peuvent être octroyées par l'autorité compétente, ceci afin que le caractère et la valeur historique de ces bâtiments puissent être sauvegardés. Ces dérogations ne s'appliquent pas aux autres constructions existantes et nouvelles. Ces dérogations sont expressément prévues par les textes suivants :

- article 8bis bis du règlement grand-ducal modifié du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation ;
- article 10 du règlement grand-ducal du 31 août 2010 concernant la performance énergétique des bâtiments fonctionnels.

Afin de garantir l'assainissement énergétique des constructions existantes une dérogation concernant l'alignement, les reculs et la hauteur à la corniche et au faîte d'au maximum 0,5 mètre peut être accordée ; sans changer la forme et la pente de la toiture. Tout dépassement sur le domaine public est interdit.

A.1.7.1.4 Dispositions spécifiques

La zone du secteur sauvegardé « Op Praikert » se superpose aux autres zones urbaines, notamment sur la zone d'habitation et les espaces verts ; leurs prescriptions restent d'application. En cas de contradiction entre les dispositions du présent article et celles de la partie écrite du PAG, les dispositions du présent article priment.

Pour la zone du secteur sauvegardé « Op Praikert », les articles du chapitre B) « Règles d'urbanisme » de la partie écrite du PAG sont abrogés et remplacés par les dispositions du présent article, à l'exception de :

- article B.3.4. « Accès aux garages »,
- article B.3.5 « Remblai et déblai »,
- article B.3.6 « Eaux superficielles »,
- article B.3.9 « Clôtures de parcelles » et
- article B.3.12 « Places de stationnement ».

Par dérogation à l'article C.1.18 a), dans le cas d'une rénovation d'un bâtiment défini comme gabarit protégé, la hauteur minimale des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peut être inférieure à 2,40 m sous plafond.

Les autres chapitres de la partie écrite du PAG restent d'application.

La terminologie annexée au présent règlement, basée sur le règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune (Annexe II: Terminologie), est d'application pour la zone du secteur sauvegardé « Op Praikert ».

A.1.7.2 Prescriptions urbanistiques

A.1.7.2.1 Affectation et nombre de logements

a) Dans le secteur sauvegardé « Op Praikert » ne sont autorisés que des maisons unifamiliales, c'est à dire, tout changement d'affectation et / ou toutes nouvelles constructions ne sont autorisés que pour :

- la construction de maisons unifamiliales, avec un logement intégré au maximum,
- l'agrandissement d'un logement du type maison unifamiliale,
- les activités professionnelles exercées par un résidant-occupant.

La surface nette minimale habitable par logement est fixée à 40 m².

b) Le changement d'affectation des constructions existantes, situées à l'arrière des bâtiments longeant la voie publique et dépassant la profondeur maximale autorisée selon l'article 3, nécessitent une autorisation, qui peut uniquement être délivrée lorsque les conditions suivantes sont réunies :

- s'il s'agit de bâtiments construits en matériaux traditionnels,
- si la surface supplémentaire fait partie d'une maison unifamiliale située aux abords de la Rue Praikert,
- si les critères de sécurité, solidité, salubrité, de l'éclairage naturel et du code civil sont respectés pour l'ensemble des constructions.

c) Les maisons unifamiliales peuvent recourir à l'utilisation commune de surfaces pour le stationnement de voitures, des locaux et / ou infrastructures techniques et / ou caves.

A.1.7.2.2 Implantation

L'implantation des constructions principales aux abords de la Rue Praikert est obligatoire ; les constructions principales en deuxième position sont interdites.

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de la terminologie annexée au présent règlement.

Recul avant

Le recul avant est défini par le gabarit existant. Les prescriptions concernant les « gabarits protégés » sont à appliquer.

Recul latéral

L'implantation sur la limite de la parcelle est obligatoire lorsque la construction principale peut être adossée au pignon d'une construction principale existante, joignant déjà la limite séparative. Si ceci n'est pas le cas, le recul latéral minimal est de 3,0 mètres.

Recul arrière

Le recul arrière minimal des constructions principales est de 5,0 mètres.

A.1.7.2.3 Profondeur

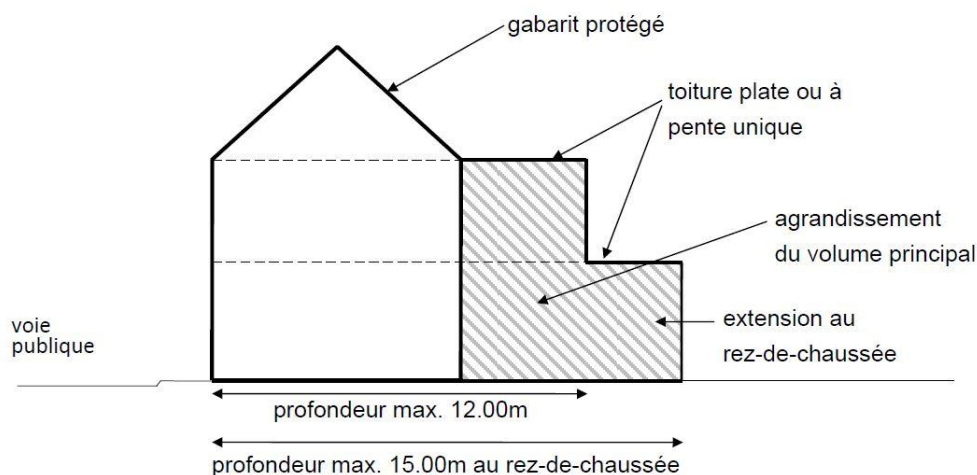
La profondeur maximale de la construction principale est de 12,0 mètres. Au rez-de-chaussée et du côté arrière une profondeur totale de 15,0 mètres au maximum peut être autorisée, si le recul postérieur minimal est respecté.

Les constructions existantes, dépassant la profondeur maximale autorisée, peuvent être conservées et / ou subir un changement d'affectation tout en respectant les critères énoncés dans l'article 1.2.1 b).

A.1.7.2.4 Hauteur

Les constructions ont deux niveaux pleins ou leur équivalent. Un seul niveau dans les combles, avec une surface maximale de 60% du dernier étage plein, est autorisé.

Dans le cas d'un bâtiment indiqué en tant que « gabarit protégé » sur la partie graphique du PAG, l'agrandissement du volume existant aura deux niveaux pleins au maximum (voir coupe- type ci-dessous) et une hauteur totale inférieure ou égale à la hauteur à la corniche du gabarit d'origine.



Sans porter préjudice aux dispositions de l'article A.1.7.1.2, la hauteur maximale des bâtiments ne doit pas excéder :

- 6,5 mètres à la corniche ou à l'acrotère et
- 10,5 mètres au faîte.

La hauteur est mesurée selon les dispositions de la terminologie annexée au présent règlement.

A.1.7.2.5 Toitures

Les toitures des constructions doivent être en bâtière avec une pente entre 35° et 42°.

L'orientation des faîtes sera en parallèle avec la Rue Praikert. Chaque pan entre la corniche et le faitage forme une ligne droite. La saillie de la corniche, sans la gouttière, ne dépasse pas 0,15 m et, du côté pignon, la saillie de toit ne dépasse pas plus que 0,05 m. La corniche ne peut pas être interrompue.

L'agrandissement du côté arrière d'une construction principale indiquée en tant que « gabarit protégé » sur la partie graphique du PAG, doit avoir une toiture plate ou à pente unique (maximum 25°). Cet agrandissement ne doit pas entraver un changement de la forme de la toiture du gabarit d'origine (voir coupe-type article A.1.7.2.4).

Ouvertures et lucarnes

Dans la façade principale, la toiture peut avoir des fenêtres rampantes de type « Velux », à condition de respecter la pente du versant de toiture et de ne pas être en saillie.

L'implantation des fenêtres rampantes devra être en harmonie avec les ouvertures des façades principales; leur largeur doit être inférieure à celles des fenêtres en façades. Les lucarnes ne sont pas autorisées, toutefois les lucarnes existantes pourront être conservées, toutefois elles ne pourront être combinées avec des fenêtres rampantes sur un même versant.

Dans la façade arrière, des lucarnes et / ou des fenêtres rampantes en vue d'une meilleure exploitation fonctionnelle des combles sont autorisées. Ces ouvertures doivent être implantées dans la toiture de manière à s'intégrer harmonieusement dans le tissu bâti existant. Elles sont implantées avec un recul minimal de 1,50 mètre des limites latérales, des arêtes et des noues de la toiture. Cette distance peut être réduite à 0,75 mètre pour les maisons en bande. Les lucarnes doivent avoir un recul minimal de 0,5 m sur le plan de la façade.

La somme des largeurs des ouvertures ne dépasse pas la moitié de la longueur de la façade.

La largeur d'une ouverture ne dépasse pas 2,50 mètres. Les loggias sont interdites.

Couverture des toitures

Les toitures des constructions sont recouvertes avec des ardoises naturelles ou artificielles ayant l'apparence des ardoises naturelles. Elles sont obligatoirement de teinte noire ou anthracite et non brillante. Des matériaux non brillants comme p.ex. le zinc à joints debout sont acceptés. Les tuiles en terre cuite non vernis et de couleur traditionnelle, sont autorisées pour les immeubles dont une toiture ainsi recouverte est historiquement transmise.

Panneaux solaires

Toute installation, destinée à la production d'énergie renouvelable, est soumise à une autorisation de bâtir préalable.

Les panneaux solaires (photothermiques et / ou photovoltaïques) doivent être posés parallèlement à la pente du versant de la toiture et être le plus proche possible de la couverture de la toiture ou être intégrés dans celle-ci. Ils doivent être de type « full black », c'est-à-dire sans éléments métalliques scintillants. Ils doivent être éloignés de 0,5 mètre de la gouttière et ne pas dépasser la toiture elle-même.

Les panneaux solaires installés sur le/s versants de la façade principale, doivent former un ensemble harmonieux quant au type, à la forme et à l'épaisseur (p.ex. panneaux photovoltaïques s'harmonisent mieux avec les panneaux solaires plats qu'avec les collecteurs à tubes).

Un recul minimal de 1,0 mètre des bords de la toiture est à observer. Les panneaux solaires doivent être alignés sur les axes d'ouvertures dominantes de la façade principale.

Les panneaux solaires installés sur la toiture plate d'une annexe doivent avoir un recul minimal de 1,0 mètre de chaque plan de façade et une hauteur totale maximale de 1,0 mètre. La pente maximale des panneaux est de 35° au maximum.

La surface totale maximale des panneaux solaires par versant respectivement pour une toiture plate, est limitée à 70%.

A.1.7.2.6 Façades

Pour l'ensemble des bâtiments existants et nouvelles constructions dans le secteur sauvegardé « Op Praikert », le rythme caractéristique des bâtiments longeant la voie publique est à respecter. Celui-ci s'exprime par la succession de bâtiments principaux aux ouvertures à dominance verticale et de constructions annexes (p.ex. granges) avec des façades, comprenant des ouvertures de formes irrégulières et de taille inférieure.

Les façades des nouvelles constructions doivent avoir des proportions s'harmonisant avec celles des façades existantes caractéristiques du quartier, tout en ayant recours à une architecture contemporaine de qualité.

Dans le cas d'une rénovation ou d'une reconstruction d'une façade, celle-ci doit reprendre les caractéristiques de la façade existante. Ceux-ci comprennent l'agencement, la taille, la forme et la proportionnalité des ouvertures ainsi que les éléments structurants de façade (p.ex. ornements, cadres etc.).

Lors d'un changement d'affectation d'une annexe (p.ex. d'une grange) le long de la Rue Praikert, la distinction entre les façades de l'annexe et des maisons d'habitation doit être conservée. Celle-ci est caractérisée notamment par la prépondérance des surfaces pleines et par la spécificité des ouvertures (p.ex. portes des granges). Une bande d'ouvertures à dominante horizontale par façade est autorisée en vue d'une meilleure exploitation fonctionnelle des constructions.

Tous les bâtiments doivent avoir leur porte d'entrée principale sur la Rue Praikert.

Saillies

Les balcons et les avant-corps sont interdits dans les façades principales.

Revêtement des façades

Les matériaux et couleurs traditionnels de la région sont de rigueur. Les façades sont à réaliser en enduit minéral relativement lisse de teinte pastelle discrète. Les couleurs des façades doivent s'intégrer à l'ensemble du secteur sauvegardé « Op Praikert ». Celui-ci est caractérisé par des teintes discrètes. Il n'est autorisé qu'une couleur principale pour les façades d'un bâtiment. Les gouttières et descentes verticales seront en zinc ou en cuivre.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales. Les façades non mitoyennes doivent être ajourées ou traitées de manière à ne pas nuire à l'esthétique.

L'utilisation de matériaux présentant un coloris et / ou une structure différente de l'enduit minéral n'est admise que comme élément de structure de petites dimensions en relation avec le socle ou les ouvertures (p.ex. encadrements). Par façade, ces matériaux ne pourront couvrir qu'au maximum 25 % (vingt-cinq pour-cent) de surface visible. Les revêtements de façade brillants (métaux, verre, plastique, carrelage) et de couleur vive sont exclus. Le montage de panneaux solaires en façade est interdit.

Les façades des volumes annexes, accolées à l'arrière d'un bâtiment longeant la Rue Praikert, pourront être conçues en bois, béton, verre et autres matériaux contemporains.

Les dossiers de demande d'autorisation de construire devront comporter les indications détaillées concernant les matériaux et teintes utilisés.

A.1.7.2.7 Espaces libres

Les espaces libres entre les bâtiments et le domaine public sont à aménager en tant que « usoir » et comme prolongement du domaine public, au même niveau et avec l'utilisation des mêmes matériaux. Il y est interdit d'aménager des murets, clôtures bâties ou autres constructions similaires.

Tout stationnement y est interdit, sauf pour l'arrêt limité et pour le dépôt et la collecte de personnes ou d'objets. Des arbres, arbustes, bac à fleurs ou similaire peuvent y être plantés en harmonie avec ceux présent dans le domaine public.

Les espaces libres à l'arrière des maisons sont à utiliser comme jardin d'agrément ou jardin potager. L'aménagement de garages et / ou stationnements y est interdit, sauf si des surfaces scellées ou des annexes existantes peuvent être réaffectées à ce besoin et s'il y a un accès direct au domaine public.

Article A.1.8. Espaces verts

- a) Les espaces verts sont des zones situées à l'intérieur du périmètre dont la valeur écologique sert à améliorer la qualité de la vie.
- b) Toute construction et tout aménagement étant contraire à cette fonction et à un bon équilibre naturel de ces espaces y est prohibé.

Article A.1.9. Zone soumise à un plan d'aménagement particulier

Ces zones font l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier.

A.2. La zone verte

La zone verte englobe tous les terrains du territoire communal situés en dehors des périmètres des agglomérations.

Article A. 2.1. Zone rurale

- a) La zone rurale est destinée à l'agriculture, à la sylviculture et à la viticulture au sens large du terme.
- b) La zone rurale ne peut comporter que des constructions indispensables servant à l'exploitation agricole, jardinière, maraîchère, sylvicole, viticole, piscicole, apicole ou cynégétique, ou à un but d'utilité publique, à condition que ces constructions s'intègrent bien dans le paysage.
- c) Des aménagements touristiques ou sportifs dans la zone rurale ne peuvent être réalisés que par le vote d'enclave au périmètre d'agglomération, conformément aux lois et règlements en vigueur.
- d) Les prescriptions dimensionnelles de la zone d'activités sont applicables.

Article A. 2.2. Bâtiments existants à l'extérieur du périmètre

- a) Les bâtiments existants à l'extérieur du périmètre d'agglomération, au moment de la mise en vigueur du présent règlement peuvent être maintenus dans leur fonction pour autant qu'ils correspondent aux prescriptions en vigueur et qu'ils soient maintenus dans un bon état.
- b) Un changement de destination n'est autorisé que si la preuve (étude d'impact) est fournie que l'impact sur l'environnement naturel ne sera pas négatif. Avant l'octroi de toute autorisation, les effets négatifs sur l'environnement naturel existants de par la présence et/ou l'exploitation des constructions existantes doivent être éliminés.
- c) Le volume des constructions existantes ne peut être augmenté, par rapport à ce qu'il était au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement.
- d) En aucun cas, la commune ne peut être obligée à réaliser à ses frais l'extension des réseaux d'égout ou de distribution d'eau potable, ni à organiser les services hivernaux et de transport.

B) RÈGLES D'URBANISME

1. Règles d'urbanisme applicables à la zone d'habitation

Construction principale

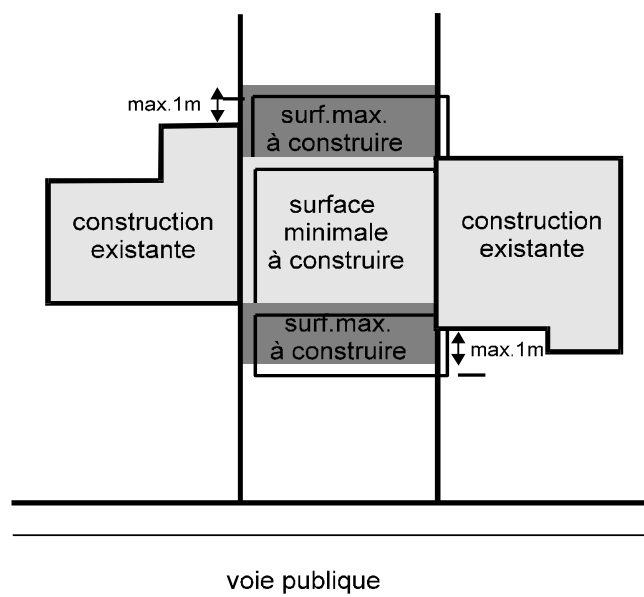
Article B.1.1. Terrains constructibles

Une construction principale dans une zone d'habitation n'est autorisée que sur un terrain viabilisé, c'est-à-dire desservi par une voie existante qui est équipée, au minimum, des infrastructures en eau, canalisation d'égout et électricité de capacité et qualité suffisantes.

Article B.1.2. Alignement avant

L'alignement détermine une zone non aedificandi entre la voie existante et la surface constructible. L'alignement peut être une limite ou une obligation d'implantation pour les constructions principales et est déterminé de quatre manières suivantes :

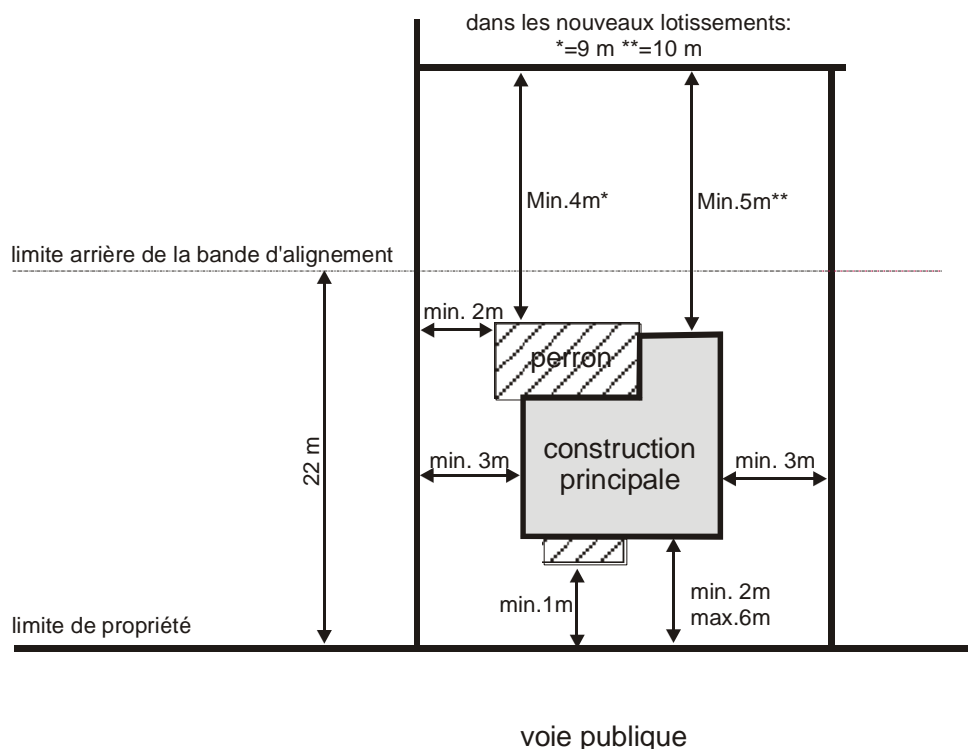
- a) Pour les voiries de l'État, l'alignement est défini par les permissions de voirie obligatoires.
- b) Pour la voirie vicinale, l'alignement est fixé à 2 m au minimum et à 6 m au maximum, calculés à partir de la limite de la parcelle avec le domaine public.
- c) Le plan d'alignement de façade établi conformément aux lois et règlements en vigueur : c'est une limite imposée pour l'implantation des façades des constructions principales. Les gabarits à sauvegarder et les alignements à respecter, tels qu'ils sont définis dans la partie graphique et dans l'article B.4.2. Ces prescriptions prévalent à celles définies dans les points a et b du présent article.
- d) En ordre continu et dans les cas où il n'existe pas de plan d'alignement graphique, l'alignement se situe entre l'alignement des deux façades voisines existantes ou les dépasse d'un mètre au maximum. L'implantation de la façade de la construction principale projetée doit se faire obligatoirement à l'intérieur de cette bande d'alignement.



- e) Pour des raisons d'esthétique et afin de briser un alignement trop long, toute construction principale ne peut présenter, sur voie, une façade uniforme par son implantation et son traitement sur une longueur supérieure à 15 m. Ces décrochements, en retrait ou en avancée, ne peuvent pas dépasser les limites de la bande d'alignement.

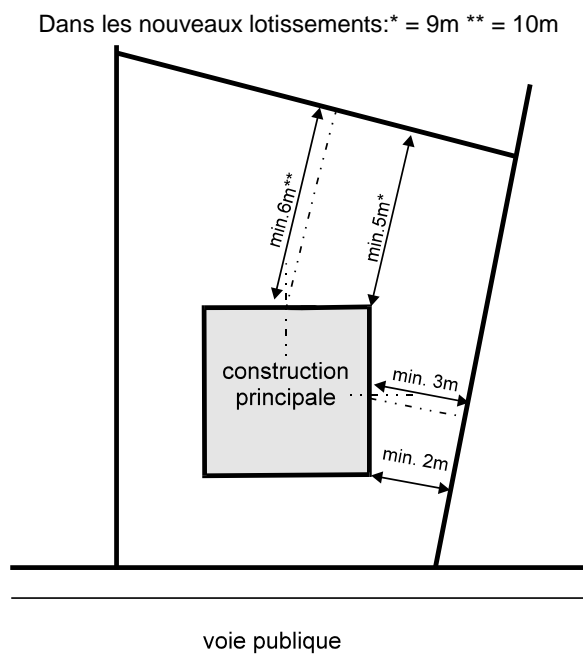
Article B.1.3. Marges de reculement latérales et postérieures

a) Le recul des constructions sur les limites séparatrices est mesuré dès le nu de la façade, compte non tenu des terrasses non couvertes et des seuils, (non fermés verticalement) et autres installations semblables. Ceux-ci ne doivent cependant pas dépasser de plus de 1 m les marges de reculement imposées.



b) Les marges de reculement sur la limite latérale sont obligatoires si un projet d'aménagement particulier impose ce recul, ou si un bâtiment sur le terrain attenant accuse un recul égal ou supérieur à 3 m. Cependant, si le recul existant est inférieur à 3 m, la construction à ériger peut être implantée sur la limite de propriété, s'il existe un accord écrit entre voisins. Si ce recul est nul, cet accord n'est pas nécessaire.

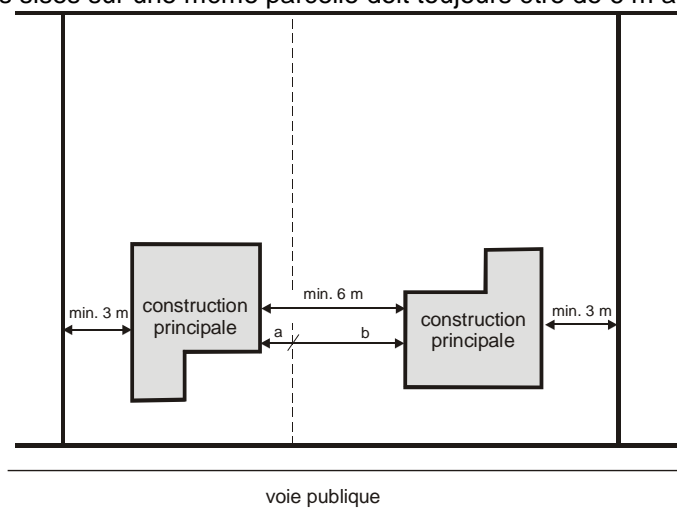
c) Lorsqu'une façade d'une construction principale se présente obliquement par rapport aux limites séparatrices de propriété, le recul des constructions est mesuré à partir du milieu de la façade perpendiculairement à la limite. Au point le plus rapproché, le recul de la construction ne peut pas être diminué de plus d'un mètre.



d) Les cheminées accolées ne présentant pas de foyer extérieur et n'empiétant pas sur les marges de reculement latérales minimales de plus de 0.50 m, peuvent être autorisées. Les cheminées présentant un foyer extérieur doivent respecter le recul latéral imposé.

e) Si une construction principale est érigée en limite latérale de propriété, le mur mitoyen est aveugle et surmonté d'un pignon droit permettant d'y accoler la bâtisse voisine. Cette implantation est soumise à un accord entre voisins.

f) Moyennant accord écrit entre voisins, la distance réglementaire entre construction principale et limite séparatrice peut être réduite sur l'un des bien-fonds, à condition que la distance entre façades ne soit pas inférieure à la somme des distances réglementaires exigibles entre chaque construction principale et sa limite séparatrice. Cet accord crée une servitude illimitée dans le temps. Toutefois la distance latérale entre deux constructions sises sur une même parcelle doit toujours être de 6 m au minimum.



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

h) La distance réglementaire entre constructions principales sises sur une même propriété est calculée en additionnant les reculs réglementaires des constructions sur les limites de propriété.

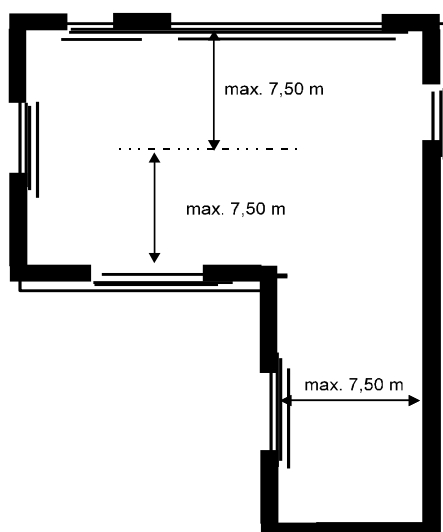
i) Pour les constructions érigées aux angles de rue, des conditions spéciales telles que pans coupés, angles arrondis, retraits sur les alignements, peuvent être imposées dans l'intérêt de la sécurité de la circulation, sans que ces conditions puissent donner droit à une indemnité quelconque.

j) Les alignements fixés dans le cadre des plans de lotissement régulièrement approuvés par les autorités compétentes demeurent réservés.

Article B.1.4. Profondeur

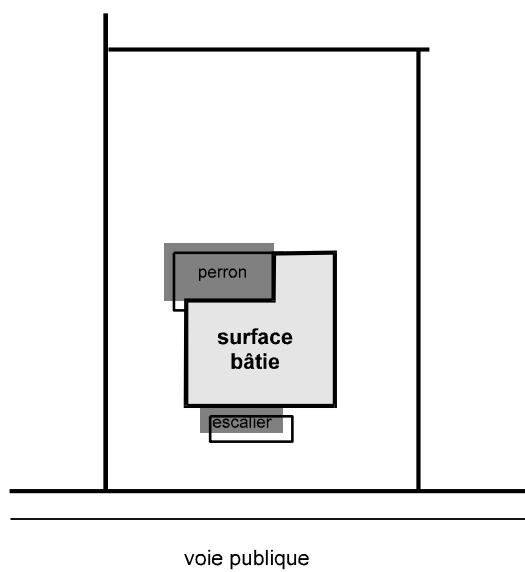
a) Aucun endroit à l'intérieur d'une construction principale, destiné au séjour prolongé de personnes, ne doit être distant de plus de 7.50 m d'une façade ajourée, compte non tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des balcons (non fermés verticalement) et d'autres installations semblables.

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



Article B.1.5. 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 (non fermés verticalement) et autres installations semblables.



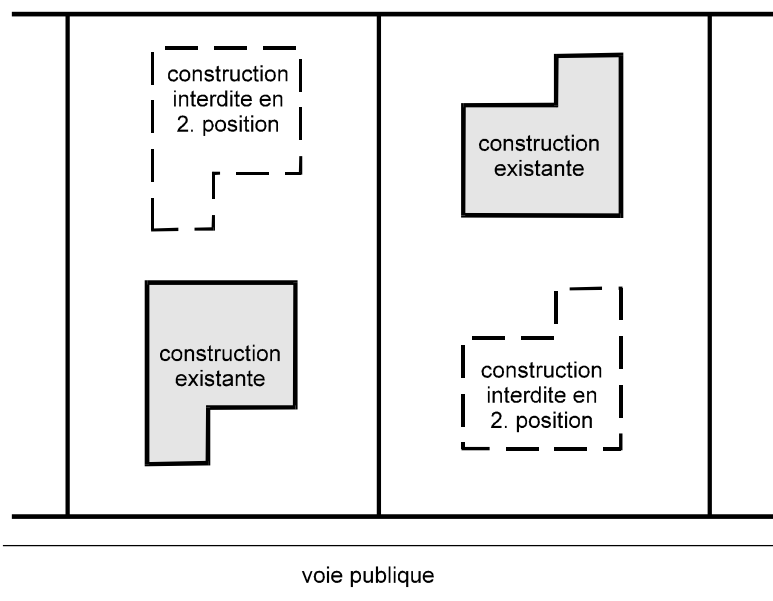
Article B.1.6. Logements

L'unité de calcul du nombre de logements est fixée à 125 et sert à définir le nombre maximum possible de logements à construire pour chaque parcelle. La surface au sol constructible, multipliée par trois (niveaux) et divisée par l'unité de calcul du nombre de logements (125), donne le nombre maximal possible de logements. Les décimales sont arrondies vers le haut ou vers le bas à l'unité la plus proche.

La surface nette minimale habitable par logement est fixée à 40 m² (voir article C.1.18). Sont à considérer comme surfaces habitables les surfaces au sol des pièces destinées au séjour prolongé de personnes tel qu'elles sont définies dans la partie « C) Règlement sur les bâtisses », du présent document.

Article B.1.7. Construction principale en deuxième position

Une construction principale en deuxième position, sur la même parcelle et desservie par la même voie existante que la construction en première position, est interdite, même pour des constructions accolées, sauf si un plan de lotissement approuvé l'autorise. Cette disposition n'affecte en rien la situation des immeubles existants.



Article B.1.8. Constructions jumelées

a) L'ensemble des constructions jumelées doit être constitué d'entités séparées par leur distribution intérieure. Il est toutefois admissible que certains locaux ou installations de service soient organisés en commun (garage collectif, entrée, ascenseur, chauffage, etc.). La construction de maisons jumelées est soumise à une procédure d'autorisation et une réalisation simultanée des deux maisons.

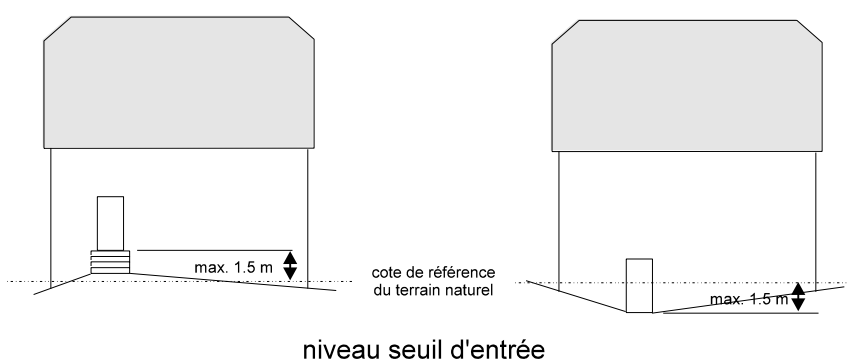
Pour la détermination des surfaces de parcelles minimales admissibles et de la surface bâtie minimale admissible, de la hauteur de constructions et du nombre admissible de niveaux, chacun des bâtiments est considéré séparément.

Si plusieurs habitations sont projetées sur une même parcelle, un projet d'aménagement particulier doit en définir les modalités de construction et les parties communes.

b) Les portes d'entrée principales des maisons jumelées doivent se trouver au même étage, si ces entrées se trouvent dans la même façade frontale ou si l'axe de la rue n'accuse pas une pente supérieure à 5 %.

Article B.1.9. Seuil d'entrée

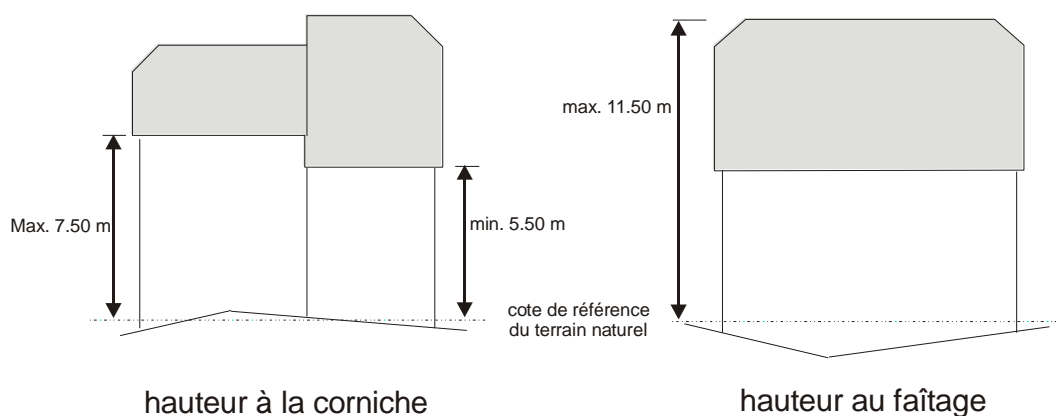
Le niveau du seuil d'entrée correspond à la cote de référence du terrain naturel et peut être supérieur ou inférieur à la dernière de 1.50 m au maximum.



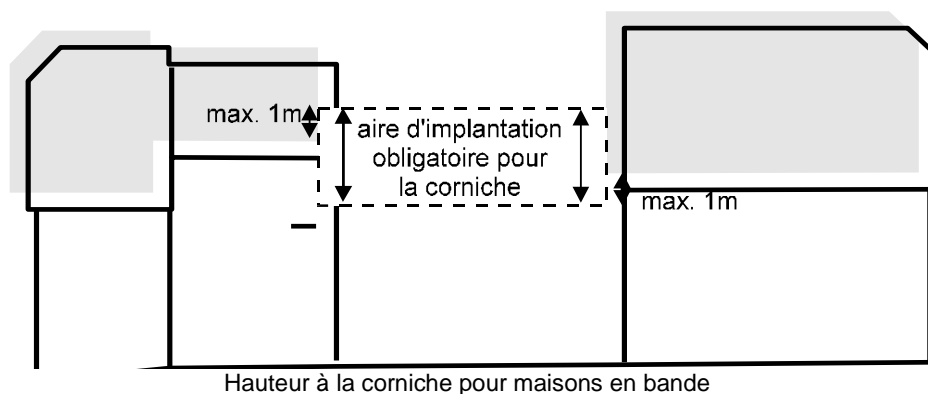
Article B.1.10. Corniche

a) La hauteur des corniches à respecter est de 5.50 m au minimum et de 7.50 m au maximum.

b) La hauteur à la corniche est mesurée dès la cote de référence du terrain naturel.



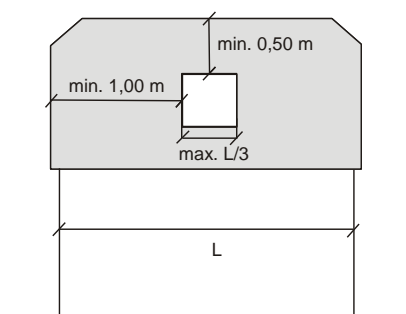
c) Pour les constructions en bande, la hauteur à la corniche doit se situer entre les hauteurs des corniches voisines, ou les dépasser d'un mètre au maximum.



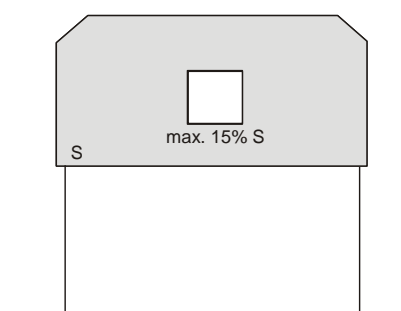
Article B.1.11. Toitures

a) Les toitures des constructions principales et des dépendances doivent être en croupe, en bâtière ou à pans coupés et avoir une pente entre 30 et 45 degrés. Le dépassement de la corniche ne peut être inférieur à 10 cm et supérieur à 30 cm. Les toitures terrasses ne peuvent couvrir plus de 15% de la surface bâtie.

b) Les lucarnes peuvent être placées à l'aplomb du parement extérieur du mur de façade, mais sans interruption de l'avant-toit et à un mètre de recul sur les limites latérales, les arêtes et les noues d'une toiture surélevée. La largeur additionnée des frontons et lucarnes ne peut dépasser un tiers de la longueur de la façade. La surface totale des frontons et lucarnes ne peut dépasser 15% de la surface du pan de toiture dans lequel ils sont situés. Dans tous les cas le niveau du faîte des frontons et lucarnes doit être inférieur d'au moins 50 cm par rapport au niveau du faîte de la toiture dans laquelle ils sont situés.



frontons et lucarnes



S = surface du pan de toiture

c) Pour tenir compte du caractère architectural des constructions voisines, le bourgmestre peut fixer les conditions d'aménagement, l'orientation des faîtes, la pente des toitures et la couverture de celles-ci.

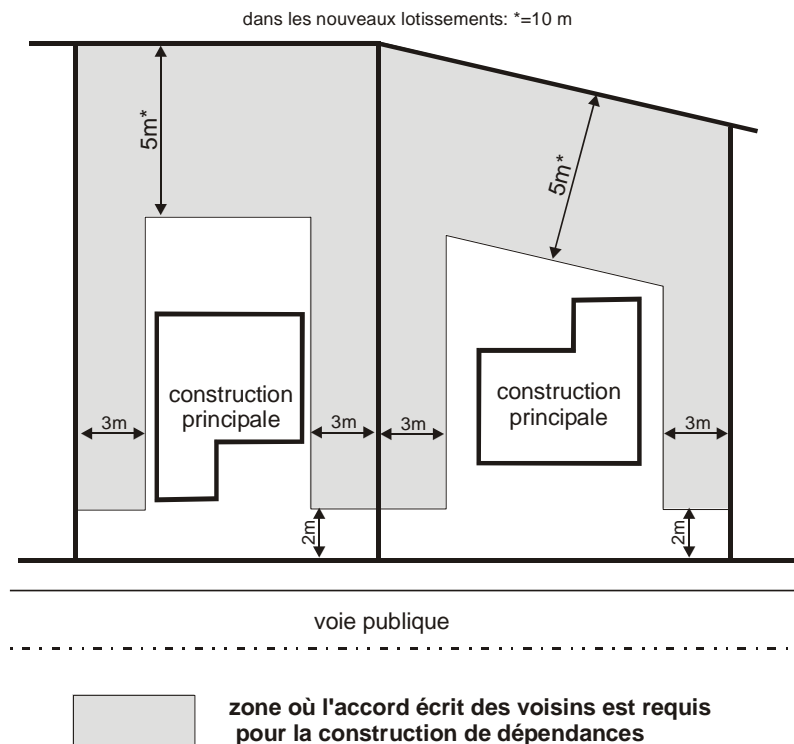
Dépendances

a) La hauteur à la corniche ou à l'acrotère d'une dépendance, à l'exception des bâtiments agricoles, ne peut excéder 3 m. Le faîtage de toute dépendance doit se situer au moins à 1 m plus bas que celui de la construction principale et ne peut dépasser 10.50 m.

Les toitures des dépendances et annexes peuvent être réalisées sous forme de toitures plates et être accessibles. L'intégration dans le tissu urbain existant doit être garantie.

b) Aucune dépendance ne peut être autorisée dans les marges de reculement minimale avant.

Avec un accord écrit entre voisins, une dépendance peut être érigée dans les marges de reculement latérales (y compris la bande de construction) et postérieures imposées. L'accord entre voisins confère aux différentes parties ayant conclu l'accord les mêmes droits et droits de réciprocité, sauf si une autre forme de compromis est explicitement stipulée.



c) Une dérogation à cet accord écrit entre voisins peut être octroyée s'il existe, sur un terrain voisin, une construction en limite de propriété. Le requérant peut, à ce moment, édifier une dépendance sur la même emprise qu'occupe la dépendance existante sur la limite de propriété.

d) Une dépendance construite en limite de propriété doit être aménagée de telle façon que les eaux de pluie s'écoulant de la toiture se déversent sur le bien-fonds même où la construction est érigée. Les murs extérieurs de la dépendance se situant sur une limite de propriété doivent être réalisés sous la forme de murs mitoyens, sauf si l'accord entre voisins le stipule autrement.

e) Les façades et les toitures des dépendances ayant une emprise au sol de plus de 15 m², sont à traiter de la même façon que la construction principale.

2. Règles d'urbanisme applicables à la zone d'activités

a) Une surface égale à un dixième de la superficie de la parcelle doit être réservée à la plantation et entretenue comme telle. Ces surfaces doivent se trouver de préférence dans les marges de reculement. Elles ne peuvent en aucun cas, être utilisées comme dépôts de matériaux, ni comme place de stationnement.

b) Les constructions doivent être implantées à 13 m au moins de l'axe des voies existantes.

c) Les constructions doivent respecter une marge de reculement par rapport aux limites de propriété d'au moins 6 m.

d) Les constructions doivent se trouver à au moins 12 m de la limite des zones d'habitations. Cet espace est à aménager obligatoirement en tant que zone verte de protection.

e) La hauteur maximale hors tout des constructions, mesurée à partir de la cote de référence du terrain naturel, ne doit pas excéder 11.50 m.

f) Des éléments de construction hors gabarit sont admissibles lorsque le propriétaire peut établir que les besoins particuliers de l'activité l'exigent (cheminées, ascenseurs, etc.) et si ces constructions n'entraînent aucun préjudice pour le voisinage.

3. Règles d'urbanisme applicables à la zone ECO-cl

Des dispositions dimensionnelles et constructives sont à respecter :

- Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net sont les suivants :
 - Recul avant : de 2 m. minimum à 8 m. maximum,
 - Recul postérieur : 9 m. minimum,
 - Recul latéral : 5 m. minimum.
- La hauteur maximale à la corniche des futures constructions est fixée à 7,50 m.
- La hauteur maximale au faîtage des futures constructions est fixée à 12,00 m.

- Une surface égale à un dixième de la superficie de la parcelle doit être réservée à la plantation et entretenue comme telle. Ces surfaces doivent se trouver de préférence dans les marges de reculement.

4. Règles d'urbanisme applicables à toute zone

Article B.4.1. Faîtage

La hauteur au faîtage est mesurée dès la cote de référence du terrain naturel. La hauteur maximale du faîtage est de 11.50 m. Lorsque la cote d'altitude du faîtage n'est pas la même sur toute la toiture, le faîtage le plus élevé est déterminant.

Article B.4.2. Gabarits à sauvegarder - alignement à respecter

- a) Une construction nouvelle érigée en remplacement d'une construction ancienne désignée comme "gabarit à sauvegarder", doit s'orienter dans son ensemble sur les gabarits, volumes et agencement des ouvertures de la construction à laquelle elle se substitue. Une dérogation concernant l'alignement arrière peut être concédée, pour autant que les prescriptions de l'article B.1.3. soient respectées.
- b). Une construction nouvelle érigée en remplacement d'une construction ancienne désignée comme "alignement à respecter", doit respecter l'alignement avant de la construction à laquelle elle se substitue. La limite arrière de la bande de construction est mesurée à partir des alignements obligatoires.

Article B.4.3. Transformations

Toute transformation doit respecter le présent règlement sur les bâtisses.

Article B.4.4. Accès aux garages

- a) Les accès aux garages doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique.
- b) Les accès doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique et les cheminements piétonniers.
- c) Les pentes d'accès ne peuvent être supérieures à 20% (vingt pour cent), mesurées sur l'axe de la rampe, à partir de la limite de propriété jusqu'à l'entrée du garage.

Article B.4.5. Remblai et déblai

- a) L'autorisation pour tous travaux de déblai et de remblai peut être refusée si ces travaux risquent de gêner le voisinage ou l'aspect du site. Le bourgmestre peut 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 doivent être protégés par les ouvrages en talus ou de soutènement à ériger sur le terrain de l'exécutant des travaux de déblai ou de remblai. La configuration du terrain naturel doit être sauvegardée sur les limites des propriétés, à moins qu'un projet commun de modification entre les différents partis intéressés ne permette une dérogation à cette règle.
- b) A l'exception de la zone d'activités, nul part le niveau du terrain naturel ne peut être modifié de plus de 1 m par des remblais ou de 2 m par des déblais.
- c) Les murs de soutènement peuvent faire l'objet de contraintes d'ordre esthétique. Sauf dans la zone d'activités, ils ne peuvent dépasser une hauteur visible de 2 m.

Article B.4.6. Eaux superficielles

- a) Si les conditions géologiques le permettent, toutes les eaux superficielles et de drainage doivent être déversées dans un puits perdu d'un volume d'au moins 2 m³, aménagé sur la parcelle desservie, muni d'un trop-plein versant dans le collecteur public. Ces puits perdus doivent respecter une distance d'au moins 1 mètre par rapport aux limites du terrain desservi.
- b) Abstraction faite des surfaces occupées par des constructions, les surfaces imperméabilisées déversant leurs eaux dans le collecteur public, ne peuvent dépasser 10 % de la surface globale de la parcelle.

Article B.4.7. Esthétique

- a) Le bourgmestre peut prendre toute mesure pour éviter l'enlaidissement du site, le tout dans le cadre et dans les limites de l'article 57 de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes.

- b) Pour des raisons d'esthétique ou de vue, le bourgmestre peut imposer une autre implantation des bâtiments que celle prévue par le constructeur.
- c) Les façades non mitoyennes doivent être ajourées ou traitées de manière à ne pas nuire à l'esthétique.
- d) Les murs d'attente des constructions doivent être exécutés comme des murs extérieurs définitifs et revêtus d'un crépissage simple ou d'un enduit de fonds.
- e) Les balcons en porte-à-faux sont prohibés sur les façades visibles depuis le domaine public.
- f) Sur l'ensemble du territoire communal, l'autorisation d'installer une enseigne ou tout autre objet similaire peut être refusée ou subordonnée à des conditions spéciales pour des raisons de protection des sites.

Les enseignes et les installations assimilables comme les panneaux publicitaires et les appareils d'éclairage privés, ne peuvent dépasser une saillie de 1.20 m sur l'alignement avant. Elles doivent se trouver à au moins 3 m au-dessus du niveau du trottoir et rester à 0.50 m en retrait de la bordure du trottoir. Elles doivent respecter un recul au moins égal à la valeur de leur saillie sur la limite latérale, sauf convention entre voisins. Elles ne peuvent pas dépasser la hauteur de la corniche admissible.

Il n'est pas dérogé à la loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux.

- g) Les entrepôts, dépôts, installations et exploitations à caractère industriel, artisanal ou commercial, à ciel ouvert de nature à nuire au bon aspect du paysage ou d'un lieu sont interdits.

Ne tombent pas dans l'application de cet article, les installations prévues dans le cadre d'une manifestation organisée par une association dûment autorisée par le bourgmestre et ayant un caractère temporaire, tel que les installations prévues dans le cadre de kermesses, braderies et manifestations similaires.

Article B.4.8. Couleurs et matériaux

- a) Les façades sont à réaliser en crépi de teinte pastel ou blanc. Tout autre produit doit être spécifiquement autorisé. Les façades non mitoyennes doivent être ajourées et traitées de manière à ne pas nuire à l'esthétique. Les murs d'attente des constructions doivent être exécutés comme des murs extérieurs définitifs et revêtus d'un crépissage simple ou d'un enduit de fonds.
- b) Les socles doivent être réalisés en crépis ou en pierres naturelles provenant de carrières de la région. Dans ce deuxième cas les socles ne peuvent représenter plus de 15 % de chaque surface verticale de la façade.
- c) Les baies vont être de préférence verticales. Si les baies ont des encadrements, ceux-ci sont à réaliser en pierres naturelles provenant de carrières de la région, en pierres reconstituées, en crépi ou en bois, d'une largeur inférieure à 20 cm.
- d) Les toitures doivent être couvertes obligatoirement et exclusivement de matériaux durs, couleur terre cuite, gris foncé ou noir et mat ainsi qu'en zinc. Les couvertures en tôle répondant aux mêmes critères ne sont permises que pour autant que ces tôles soient structurées à leur surface visible de façon à ne pas présenter d'étendue plane non structurée de plus de 75 cm dans un sens.
- e) Lors de constructions, de transformations ou de rénovations, tout élément nouveau dont la création contribue d'une façon notable à l'aspect extérieur d'un bâtiment est sujet à autorisation. Il s'agit notamment des matériaux et couleurs extérieurs utilisés en façade, en toiture et pour des murs et clôtures.

Article B.4.9. Clôtures de parcelles

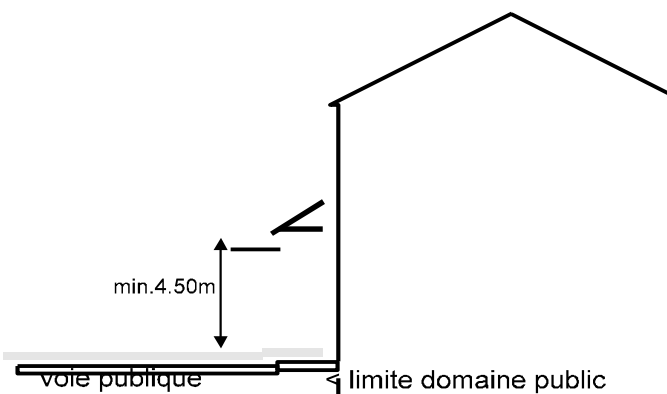
- a) Tous les murs, haies, clôtures, implantés en limite de propriété, ainsi que leurs teintes et les matériaux utilisés pour leur construction sont soumis à autorisation. L'implantation des murs et clôtures sur les limites de propriété latérales et postérieures est soumise à un accord préalable entre les voisins concernés.
- b) Les espaces libres entre les alignements avant et la voie peuvent être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à 0.50 m, par des haies vives ou des grillages. La hauteur totale des clôtures ne peut pas dépasser 1.20 m.
- c) Pour des raisons d'hygiène ou de sécurité le bourgmestre peut ordonner de clôturer des parcelles construites ou non construites, situées en bordure des voies publiques et définir la nature de la clôture. Faute par les intéressés dûment avertis de procéder à l'exécution de ces travaux dans un délai de 6 mois, l'administration communale y pourvoira aux frais des intéressés.
- d) Des murs et clôtures plus hauts peuvent être autorisés exceptionnellement pour des raisons de morphologie ou de destination du terrain, à condition que leur hauteur ne soulève pas d'objections d'ordre esthétique et de sécurité de circulation.

Article B.4.10. Plantations et abattage d'arbres

a) Le bourgmestre peut imposer la plantation d'arbres, de rideaux d'arbres, de haies ou d'autres aménagements jugés nécessaires du point de vue esthétique autour des bâtiments ou des installations existants ou à créer. Il peut fixer la nature des plantes pouvant être utilisés.

b) L'abattage de tout arbre situé à l'intérieur du périmètre d'agglomération, dont le fût, mesuré à un mètre au-dessus du sol, présente une circonférence de plus d'un mètre et demi est prohibé. Tout abattage de tels arbres rendu obligatoire pour des raisons de sécurité, nécessité confirmée par les services des eaux et forêts, est soumis à une autorisation du bourgmestre.

Article B.4.11. Protection du domaine public



Les portes et barrières mobiles ne peuvent s'ouvrir sur le domaine public. Il en est de même pour les contrevents et stores placés à moins de 4.50 m au-dessus du niveau de la chaussée.

Article B.4.12. Places de stationnement

a) Les places privées de stationnement et de garages pour voitures doivent être aménagées par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés, en cas de construction nouvelle, de reconstruction ou de toute transformation augmentant la surface exploitée de plus de 25 m². Le nombre des places est fixé proportionnellement à l'importance et à la destination de la nouvelle construction. Cette disposition est également applicable en cas de changement d'affectation ou de destination d'un immeuble existant.

Le minimum est de :

- deux emplacements par maison unifamiliale. L'entrée de garage n'est pas à considérer comme place de stationnement ;
- un emplacement par logement pour les maisons à appartements ne comportant pas plus de 3 logements ;
- quatre emplacements par groupe de 3 logements dans les maisons à appartements comportant plus de 3 logements (nombre arrondi, le cas échéant, à l'unité la plus proche) ;
- un emplacement par tranche de 30 m² de surface de niveau pour les bureaux, administrations, commerces, cafés et restaurants ;
- un emplacement par tranche de 50 m² de surface de niveau ou un emplacement par tranche de 5 salariés pour les établissements industriels et artisanaux ;
- un emplacement par 10 m² de surface de vente relative aux grands ensembles commerciaux ;
- un emplacement par tranche de 10 sièges pour les salles de réunions, cinémas, théâtres ;
- un emplacement par tranche de 30 m² de surface de niveau pour les stations d'essence et les garages de réparation, avec un minimum de 4 places ;
- un emplacement par tranche de 2 lits pour les constructions hospitalières et hôtelières ;
- les établissements commerciaux, artisanaux et industriels devront en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements pour leurs véhicules utilitaires.

b) Sauf exception autorisée par le bourgmestre, notamment pour des parkings et garages collectifs, les places de stationnement sont aménagées sur le même bien-fonds que la construction à laquelle elles se rapportent. Les parkings ou garages publics ne dispensent en aucun cas des aménagements privés.

c) S'il s'avère impossible de réaliser ces emplacements de stationnement sur la parcelle même, ils peuvent être aménagés sur des terrains situés dans un rayon de 300 m, appartenant au même propriétaire. Ces terrains perdent leur droit d'être construits dans la mesure où ils sont affectés à de pareils emplace-

ments de stationnement qui ne peuvent être aliénés quant à leur destination ni à leur affectation. Les mêmes emplacements ne peuvent être mis en compte que pour un seul immeuble.

d) Lorsque le propriétaire établit qu'il se trouve dans l'impossibilité d'aménager sur sa propriété et en situation appropriée tout ou une partie des places imposées en vertu des alinéas précédents, le bourgmestre peut le dispenser totalement ou partiellement de cette obligation, moyennant versement d'une contribution compensatoire dont le montant et les modalités sont fixées par un règlement-taxe.

e) Le propriétaire est tenu de remplacer, sur son fond et en situation appropriée, les places de stationnement obligatoires qui ont été supprimées pour quelque cause que ce soit, et il peut être astreint au versement de la contribution compensatoire si le remplacement se révèle impossible ou onéreux à l'excès.

f) Le dossier de demande d'autorisation de bâtir indique clairement le calcul du nombre de places de stationnement et leur emplacement exact.

Article B.4.13. Autorisations de bâtir

Les autorisations de bâtir sont caduques, si dans un délai de deux ans, la construction faisant l'objet de l'autorisation n'est pas sous toit.

Article B.4.14. Prescriptions dimensionnelles

	construction principale (cp)	dépendance	zone d'activités	ECO-c1
hauteur min. admissible à la corniche hauteur max. admissible à la corniche	5.50 m 7.50 m	/ 3 m	/ 11.50 m	/ 7.50 m
hauteur max. admissible au faîtage	11.50 m	10.50 m cp - 1 m	11.50 m	12 m
marges de reculement à partir des limites séparatrices:				
avant min. avant max.	2 m ⁽¹⁾ 6 m	2 m	13 m ⁽²⁾ /	2 m 8 m
latéral min.	3 m	/	5 m	5 m
arrière min.	10 m ⁽³⁾	/	5 m	9 m
limite arrière de la bande de construction	22 m	/	/	/
rapport max. entre la surface bâtie et la surface totale de la parcelle	50 %	/	/	/
surface bâtie min. admissible pour maisons jumelées ou groupées	50 m ²	/	/	/
surface bâtie min. admissible pour maisons isolées	60 m ²	/	/	/
unité de logement	125	/	/	/
surface net min. habitable par logement	40 m ²	/	/	/

(1) ou plan d'alignement

(2) par rapport à l'axe de la voirie

(3) seulement dans les nouveaux lotissements, sinon minimum 5 m

C) RÈGLEMENT SUR LES BÂTISSSES

1. La solidité, la sécurité et la salubrité des constructions

Article C.1.1. Matériaux de construction et stabilité

- a) Les murs et piliers portants doivent être assis sur un terrain naturellement solide ou artificiellement consolidé, à une profondeur qui les met à l'abri de la gelée (min. 1 m).
- b) Les constructions doivent, dans chacune de leurs parties être exécutées en matériaux appropriés et de bonne qualité, d'après les règles de l'art. Les présentes dispositions s'appliquent notamment:
- aux exigences relatives à la résistance des matériaux de construction ;
 - aux chiffres servant de base aux calculs de résistance ;
 - aux charges admissibles pour le terrain à bâtir.
- c) Tous les éléments portants en acier doivent être enrobés de façon à résister aux températures critiques.
- d) A la demande du bourgmestre, des calculs de stabilité et de résistance des matériaux, établis par un homme de l'art, doivent être présentés.

Article C.1.2. Murs, cloisons et clôtures

- a) Les murs portants extérieurs doivent satisfaire aux normes et exigences prescrites en matière de stabilité, de résistance et doivent être à l'épreuve du feu. Les murs portants extérieurs en moellons doivent présenter une épaisseur de 50 cm au moins. Les murs extérieurs exécutés en d'autres matériaux doivent assurer au moins une protection équivalente contre les intempéries et assurer la même isolation phonique et thermique. L'octroi de l'autorisation de bâtir peut être assujéti à des dispositions particulières édictées selon le cas en présence.
- b) Seules les cloisons intérieures non-portantes peuvent être exécutées en bois.
- c) Les murs intérieurs portants doivent être construits d'une façon irréprochable au point de vue statique, et être à l'épreuve du feu.
- d) Des logements différents occupant le même étage doivent être séparés entre eux par un mur en moellons d'au moins 30 cm d'épaisseur. Sont également autorisées des cloisons moins épaisses donnant la même isolation phonique.
- e) Les murs pare-feu sont destinés à empêcher la propagation d'un incendie. Ils doivent être construits à partir de leur base à l'épreuve du feu.
Ces ouvertures sont à munir de portes pare-feu et étanches à la fumée, à fermeture automatique.
- f) Il est permis d'encastrier des pannes, des poutres et des sablières en bois dans les murs pare-feu à condition qu'il reste une épaisseur de mur de 13 cm au moins, et que la face opposée de ce mur soit pourvue d'un enduit.
- g) Tout pignon construit à cheval sur la limite des terrains doit être conçu en mur pare-feu d'une épaisseur de 50 cm au moins ou d'une double paroi avec isolation garantissant la même protection.
- h) Tout local comportant un foyer doit être séparé par un mur pare-feu de tout autre local particulièrement exposé aux dangers d'incendie. Les murs pare-feu doivent se raccorder hermétiquement à la couverture de la construction.
- i) Tous les murs, haies, clôtures, implantés en limite de propriété, ainsi que leurs teintes et les matériaux utilisés pour leur construction doivent être préalablement autorisés par le bourgmestre. Celui-ci peut imposer, en bordure des voies publiques, l'implantation et les dimensions de ces aménagements. L'implantation des murs et clôtures sur les limites de propriétés latérales et postérieures ne peut être envisagée que sur commun accord écrit entre voisins.

Article C.1.3. Dalles, planchers, plafonds

- a) Toutes les dalles, les planchers et plafonds doivent correspondre aux exigences statiques qui s'imposent par leur destination et assurer une insonorisation qui répond aux normes admises.
- b) Toutes les pièces destinées au séjour prolongé de personnes, sauf celles situées dans des maisons unifamiliales doivent être munies de planchers portants en matières minérales.
- c) Au cas où le plafond d'une pièce d'habitation sert dans sa totalité ou partiellement de toiture, il doit être exécuté de manière à assurer une isolation thermique et une protection adéquate contre les intempéries.

Article C.1.4. Accès, fondations, seuils d'entrée

- a) Toute construction nouvelle servant au séjour prolongé de personnes doit disposer d'un accès carrossable à une voie publique. Cet accès est dimensionné en fonction de l'importance et de la destination des

bâtiments desservis et aménagé de manière à éviter toute perturbation de la circulation sur la voie publique et d'assurer une visibilité suffisante. Il est notamment interdit d'aménager des accès pour véhicules aux abords des angles des rues.

b) Le bourgmestre peut exiger l'adaptation d'un accès existant ou la modification de la construction d'un accès carrossable ou d'un garage projeté à une voie publique ou privée dont la disposition ou l'envergure présente un danger manifeste pour la circulation.

c) Les accès, fondations et seuils d'entrée sont disposés de telle sorte qu'aucune modification ne soit nécessaire lorsque la voie aura ses dimensions maximales prévues.

d) Les frais d'aménagement des accès privés et des raccordements aux voies publiques, y compris ceux des travaux exécutés sur le domaine public, sont à la charge des propriétaires intéressés.

Article C.1.5. Escaliers et ascenseurs

a) Les escaliers et les paliers des maisons à appartements ou d'autres immeubles importants doivent présenter une largeur minimale de 1.10 m et pour les maisons unifamiliales 1 m. La même dimension minimale s'applique à la profondeur des paliers. Les escaliers menant aux sous-sols desservis par un ascenseur et aux combles dans les maisons d'habitation doivent présenter une largeur de 90 cm au moins. La largeur de l'escalier se mesure à la hauteur de la main courante à partir de l'axe de celle-ci.

b) Dans les maisons à appartements de plus de 2 logements ne sont autorisés que les escaliers dont la déclivité ne peut pas être plus forte que celle résultant de la formule $2 \text{ contremarches} + 1 \text{ giron} = 62 \text{ cm}$ dans laquelle la contremarche ne peut dépasser 18 cm. Dans le cas d'escaliers en colimaçon ou de marches tournantes, la profondeur du giron, mesurée à une distance de 15 cm de sa partie la plus étroite, ne peut être inférieure à 12 cm.

Les escaliers menant aux sous-sols desservis par un ascenseur et aux combles peuvent présenter une déclivité égale ou inférieure à 45° , à condition que ces niveaux secondaires ne comportent pas de pièces destinées au séjour prolongé de personnes. Les escaliers doivent offrir partout une hauteur libre de passage de 2.05 m au moins, laquelle se mesure verticalement à une distance de 40 cm de la main courante. A partir d'un point quelconque d'une pièce destinée au séjour prolongé de personnes, l'escalier le plus proche ne peut être distant de plus de 30 m. A chaque étage, il convient de prévoir un escalier par tranche de 400 m² de surface habitable.

c) Tous les escaliers prescrits et les plans inclinés doivent être exécutés de façon à empêcher la propagation du feu et traverser directement tous les étages pleins. Dans les maisons à une ou deux familles, les escaliers en bois non revêtus sont autorisés. Les cages d'escaliers doivent comporter des plafonds et cloisons résistant au feu et avoir une issue directe vers l'extérieur. Des escaliers résistant au feu, situés dans une cage massive, sont exigés dans tous les cas où un étage de l'immeuble, non situé à même le sol, renferme des pièces destinées au rassemblement d'un nombre important de personnes, telles que salles de concert et de cinéma et restaurants. En outre, dans les cas envisagés ci-dessus, la largeur et le nombre des escaliers ainsi que les mesures particulières éventuelles, susceptibles de faciliter la lutte contre l'incendie, sont arrêtés de cas en cas, selon les besoins de la sécurité.

Les escaliers intérieurs reliant entre elles des pièces situées à des niveaux différents, mais formant économiquement un tout, peuvent être autorisés sous des conditions moins strictes. Tout escalier, y compris les paliers correspondants, doit pouvoir être emprunté sans danger. Les escaliers comportant plus de cinq marches doivent être munis d'une rampe d'au moins 85 cm de hauteur. Cette hauteur est à mesurer verticalement à partir du nez de marche. Les escaliers entre murs de plus de trois marches doivent comporter de l'un des côtés au moins une main courante.

d) Dans les maisons à appartements et autres immeubles comportant plus de quatre niveaux pleins, tous ces niveaux doivent être reliés entre eux par un ascenseur pour personnes. Les ascenseurs prescrits pour personnes doivent offrir de la place pour trois personnes au moins. Les dimensions intérieures de la cabine doivent être: au moins 1.10 m pour la largeur et au moins 1.40 m pour la profondeur. Les portes d'ascenseur à glissières automatiques sont obligatoires. L'ouverture libre d'accès à la cabine d'ascenseur doit être de 0.85 m au minimum pour sa largeur. Les ascenseurs doivent être abordables de plein pied sans marches ni perron. Les ascenseurs ne remplacent pas les escaliers réglementaires. Les ascenseurs doivent consister en matériaux incombustibles dans toutes leurs parties porteuses. Chaque ascenseur doit avoir sa trémie individuelle à l'épreuve du feu. Chaque ascenseur doit être muni d'un dispositif de sécurité permettant l'évacuation des occupants en cas de panne. Aucune porte palière ne peut fermer à clé.

Article C.1.6. Toitures

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

b) Toutes les toitures doivent être équipées des dispositifs de sécurité nécessaires pour les travaux de réparation et d'entretien. Dans le cas de maisons bordant directement l'alignement des voies publiques

les toitures fortement inclinées (déclivité de plus de 40°) doivent être pourvues d'un dispositif de sécurité en vue d'empêcher les chutes de neige, de glace et d'éléments de la couverture.

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

d) Pour toutes les toitures bordant directement la voie publique ou une autre propriété, des gouttières doivent être installées le long des surfaces présentant une déclivité vers ces voies ou terrains.

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

f). Les installations de collecte d'énergie solaire sont à intégrer dans la surface de la toiture ou peuvent la dépasser de 25 cm au maximum.

Article C.1.7. Garde-corps

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

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

Article C.1.8. Conduits de fumée et tuyaux d'évacuation des gaz

a) Les conduits de fumée et tuyaux d'évacuation des gaz des foyers doivent être exécutés en matériaux non combustibles et étanches, disposés en pente à l'intérieur du même étage, et introduits dans les cheminées par le chemin le plus court.

b) Les conduits de fumée métalliques doivent être posés à une distance d'au moins 25 cm de toute charpente ou boiserie recouverte d'un enduit, et d'au moins 50 cm de toute charpente ou boiserie non enduite. Au cas où ces conduits sont pourvus d'une gaine non combustible, une distance de 10 cm suffit.

c) Les conduits de fumée, mesurés entre foyer et cheminée, ne peuvent dépasser la longueur de 4 m.

d) Dans le cas de poêles disposés isolément ou scellés dans la maçonnerie, installés dans des pièces d'habitation ou des pièces destinées au séjour prolongé de personnes, il n'est pas permis de munir les canaux servant à l'évacuation des gaz de combustion de dispositifs de fermeture. Les clapets de réglage ne peuvent en aucun cas obturer plus de la moitié de la section du conduit.

e) Il est interdit de faire aboutir des conduits de fumée sur la voie publique, au cas où ils donnent sur le terrain même du propriétaire de l'immeuble, ils doivent être équipés de pare-étincelles.

f) Le raccordement des conduits de fumée et des travaux d'évacuation des gaz aux cheminées doit se faire de manière étanche. Au cas où des conduits de fumée, installés à demeure, ne peuvent être introduits en ligne droite dans la cheminée, leurs cambrures doivent être pourvues de portes de nettoyage.

Article C.1.9. Cheminées et aération

a) Les cheminées doivent avoir leur assise sur un terrain solide ou sur un soubassement à l'épreuve du feu. Elles peuvent être maçonnées en appareil soigneusement exécuté à l'épreuve du feu et comportent des joints parfaitement étanches, ou composées de boisseaux entourés de maçonnerie, leur section intérieure doit rester constante sur toute la hauteur. Les surfaces intérieures des cheminées doivent se trouver à une distance d'au moins 20 cm de toutes les parties en bois de la construction. Les interstices entre gaines des cheminées et poutres en bois doivent être entièrement remplies de maçonnerie ou de béton.

b) L'enrobage des gaines des cheminées doit présenter sur tout leur pourtour une épaisseur d'au moins 12 cm et ne peut servir d'élément portant. 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 les pièces dans lesquelles des matières facilement inflammables sont entreposées ou transformées (bois de chauffage, paille, foin, etc.) doivent présenter un enrobage d'une épaisseur de 25 cm à l'intérieur des dites pièces.

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

d) Les cheminées doivent être réunies en batteries dans la mesure du possible, disposées de façon à assurer aux foyers qui doivent y être raccordés un tirage suffisant et que leurs orifices en soient aussi rapprochés que possible du faite du toit. Les cheminées doivent être prolongées suffisamment au-dessus

du niveau de la toiture pour éviter que les voisins soient incommodés par les étincelles, la suie, la fumée ou les odeurs. Par ailleurs, pour ce qui est des bâtiments principaux, les cheminées émergeant du toit à la ligne de faîte doivent dépasser celle-ci d'au moins 0.50 m. Les cheminées émergeant d'autres endroits doivent dépasser d'au moins 1.50 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 sont de préférence accolées au bâtiment principal, par ailleurs, elles doivent être traitées comme les cheminées sur les bâtiments principaux. Leur inclinaison à l'intérieur du bâtiment ne peut être inférieure à 60° par rapport à l'horizontale.

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

f) En principe, il ne peut être raccordé qu'un seul foyer à chaque cheminée. Aucune cheminée ne peut présenter une section inférieure à 125 cm². Il ne peut être raccordé plus de deux foyers distincts à une cheminée de 125 cm² de section. Pour tout conduit de fumée supplémentaire à introduire dans une cheminée, la section libre de celle-ci doit être augmentée de 75 cm². Par dérogation aux dispositions ci-dessus, des foyers situés à des étages différents peuvent être raccordés à une cheminée principale, à condition que les gaz de combustion de chacun des foyers soient évacués vers la cheminée par un conduit de fumée aménagé à côté de celle-ci et exécuté en éléments préfabriqués (multicheminées).

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

h) Les ateliers, générateurs de quantités importantes de vapeur, les cuisines, les cuisinettes, ainsi que les placards servant de cuisine, doivent être équipés de conduits d'évacuation de produits de combustion.

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

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

k) Les descentes verticales d'eaux usées sont à aérées de la même façon pour éviter tout effet de siphon.

Article C.1.10. Chaufferies

a) La hauteur sous plafond de la chaufferie doit être de 2.20 m au moins.

b) Chaque chaudière doit être munie d'une cheminée individuelle à laquelle ne peuvent être raccordés ni d'autres foyers ni des bouches de ventilation. Les conduits de fumée, tuyaux de cheminée et canaux d'évacuation des gaz doivent être disposés en pente et introduits dans la cheminée par le chemin le plus court, sans cambrures accentuées, ils doivent être étanches aux gaz. Les tuyaux de cheminée sont à préserver de l'humidité, leurs portes de nettoyage doivent rester accessibles à tout moment. Les tuyaux de cheminée posés au contact des eaux souterraines doivent être fabriqués en matériaux imperméables et pourvus d'une isolation thermique appropriée. Les tuyaux de raccordement en tôle d'acier (conduits de fumée et tuyaux d'évacuation des gaz) reliant les chaudières aux cheminées doivent présenter une épaisseur de paroi de 3 mm au minimum, si leur diamètre reste inférieur à 200 mm et une épaisseur de paroi de 5 mm ou plus, si leur diamètre est plus grand. Les clapets de réglage du tirage ne doivent en aucun cas fermer entièrement la section d'évacuation de la cheminée ou du conduit de fumée.

c) Toute chaufferie doit être suffisamment aérée et désaérée. Pour les salles des chaudières d'une capacité totale de moins de 500000 kcal par heure, cette condition est censée être remplie si une ouverture d'adduction d'air et une autre évacuation répondant aux dispositions ci-après sont prévues:

- l'ouverture d'adduction doit mesurer au moins 50 % de la section de la cheminée, aboutir le plus près possible de la base des chaudières et ne doit pouvoir être obstruée totalement, l'air doit être puisé à l'extérieur, mais non à des endroits situés directement en-dessous des ouvertures de pièces destinées au séjour prolongé de personnes. Les salles de chaudières d'une capacité de plus de 500000 kcal par heure doivent être aérées directement et communiquer directement avec l'extérieur.

d) Les parois, les sols et les plafonds des chaufferies et des pièces communiquant librement avec celles-ci doivent être exécutés en matériaux à l'épreuve du feu.

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

f) Les parties métalliques porteuses des constructions, telles que sous-poutres et supports, doivent être enrobés de matériaux incombustibles de façon à résister au feu.

- g) Dans le cas de chaudières à plate-forme supérieure accessible, la hauteur libre au-dessus de la dite plate-forme doit mesurer en tout point 1.80 m au moins.
- h) Les portes des chaufferies doivent s'ouvrir vers l'extérieur.
- i) Dans les nouvelles constructions, les combustibles liquides ne peuvent être entreposés dans la chaufferie même.
- j) Dans les maisons à appartements, les chaufferies doivent être munies de portes pare-feu (minimum T 60).

Article C.1.11. Foyers

- a) 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.
- b) Le sol situé devant et en dessous des foyers doit être prémuni d'une manière appropriée contre les risques d'incendie.
- c) Les foyers doivent être situés à une distance suffisante de toute boiserie ou charpente.
- d) 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.
- e) Les fours non ménagers ne peuvent être installés qu'au sous-sol ou au rez-de-chaussée. Les pièces dans lesquelles se trouve un four doivent être pourvues de cloisons et d'un plafond propres à empêcher la propagation du feu. Entre la maçonnerie du four et les murs de pourtour, il doit être prévu un espace libre d'au moins 10 cm.
- f) Les fumoirs doivent être exécutés, dans toutes leurs parties composantes, à l'épreuve du feu et munis de portes propres à empêcher toute propagation du feu et être imperméables à la fumée.
- g) Les pièces intérieures dans lesquelles sont utilisés des appareils à gaz doivent en permanence être aérées et désaérées d'une façon suffisante. Dans le cas de salles de bains et de pièces qui, par rapport à la consommation de gaz, présentent un faible volume d'air, l'adduction d'air doit être facilitée par l'aménagement d'ouvertures spéciales dans la partie inférieure de la porte. Les ouvertures d'adduction et d'évacuation doivent mesurer, chacune, au moins 125 cm².

Article C.1.12. Entreposage de combustibles liquides et de produits chimiques

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

Article C.1.13. Bâtiments industriels et à caractère spécial

- a) Sans préjudice des dispositions générales, l'octroi de l'autorisation de bâtir peut, en vue d'assurer la sécurité et la santé des habitants, être assujéti à des dispositions particulières, édictées selon les cas d'espèce, pour :
 - les bâtiments et les parties de bâtiments dans lesquels il est prévu d'installer des fabriques ou établissements industriels exigeant un chauffage intense, servant à la transformation de matières facilement inflammables, provoquant une charge ou un ébranlement particulièrement important des bâtisses, nécessitant une forte évacuation de liquides ou de gaz impurs ;
 - les granges et les greniers, entrepôts et autres locaux similaires destinés à recevoir des quantités importantes de matières combustibles ;
 - les grands magasins et autres établissements commerciaux de dimensions exceptionnelles ;
 - les théâtres, cinémas, salles de concert et autres bâtisses servant à des réunions publiques ;
 - les garages, ateliers de charcuterie, laboratoires, etc. dont les effluents liquides risquent soit d'altérer les réseaux d'évacuation, soit de perturber le bon fonctionnement de la station d'épuration.
- b) Les exigences particulières peuvent être formulées quant à la construction et à l'installation de ces bâtiments et portent notamment sur l'épaisseur et la résistance au feu des parois, appuis, plafonds, escaliers et foyers, le nombre, la largeur et la disposition des escaliers, portes et fenêtres, le mode de conservation et d'évacuation des débris et des eaux résiduaires, l'aménagement de puits, réservoirs à eau et dispositifs de lutte contre l'incendie.

Article C.1.14. Etablissements d'hébergement, de restauration et locaux publics

- a) En vue d'assurer la sécurité et la santé des clients et usagers d'établissements d'hébergement et de locaux publics et sans préjudice des dispositions générales, l'octroi de l'autorisation de bâtir peut être assujéti à des dispositions particulières édictées selon le cas en présence.

b) Les établissements d'hébergement et les locaux publics doivent être équipés de dispositifs de lutte contre l'incendie, conformément aux dispositions à édicter par le bourgmestre selon le cas d'espèce. A tous les étages, rez-de-chaussée et sous-sol compris, sont affichées, à un endroit bien visible, les indications renseignant de façon parfaitement claire sur les voies de secours, les sorties, ainsi que les dispositifs d'alarme et de lutte contre l'incendie.

c) Dans les établissements d'alimentation collective tels que notamment les restaurants, hôtels, auberges, cantines, débits de boissons, les mesures suivantes s'appliquent à l'aménagement et l'entretien de ces locaux, à leur équipement en matériel, à la préparation et à la manipulation des aliments, ainsi qu'à l'hygiène des personnes y travaillant :

- ces locaux doivent être de dimensions suffisantes afin que les activités professionnelles puissent s'y exercer dans des conditions d'hygiène convenables ;
- la hauteur sous plafond doit être au moins égale à 2.50 m (le carrelage des murs jusqu'à une hauteur de 2 m est recommandé). Si des éléments juxtaposés sont utilisés, ils doivent être jointoyés de manière à assurer l'étanchéité aux liquides ;
- les raccordements des murs avec le sol doivent être aménagés en gorge arrondie ;
- le sol, les murs et le plafond doivent avoir un enduit dur, résistant aux chocs, imperméable, impu-trescible, facile à laver, à nettoyer et désinfecter ;
- les installations doivent être conçues de telle sorte que soient évitées les pollutions à l'intérieur des locaux et des annexes, notamment celles provoquées par le vent, les afflux d'eau, les insectes et les rongeurs. Les locaux principaux et annexes ne doivent pas communiquer directement avec les vestiaires, cabinets d'aisance ou salles d'eau.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Toute transformation, tout changement d'exploitation partiel ou total ou toute construction nouvelle est soumis à déclaration au Ministère de la Santé qui donnera son avis avant la mise en service de l'établissement.

Article C.1.15. Entretien et suppression de constructions

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

b) Les constructions et parties de constructions, clôtures et murs de soutènement endommagés ou menaçant ruine doivent être remis en état ou supprimés.

c) Le bourgmestre peut interdire l'occupation de toutes constructions constituant un danger et ordonner l'expulsion des habitants ainsi que la remise en état ou la démolition des dites constructions. Au cas où le propriétaire ne répond pas dans le délai imparti, voire immédiatement s'il y a danger en la demeure, à l'injonction qui lui a été adressée, le bourgmestre peut faire exécuter, aux frais du propriétaire, les travaux de démolition requis et prendre toutes mesures qui lui paraissent appropriées pour parer au danger. Le propriétaire est tenu de rembourser à l'administration communale les frais avancés sur présentation des factures afférentes.

Article C.1.16. Constructions agricoles

- a) Les constructions agricoles existantes peuvent être maintenues. Elles peuvent être transformées ou agrandies si les besoins de l'exploitation l'exigent, et si pour autant que ces extensions ne soient pas de nature à nuire au bon aspect du lieu, et que le requérant établisse que l'exploitation ne cause aucune gêne objectivement appréciable pour le voisinage au point de vue bruit, fumée, odeur et circulation induite.
- b) Il est interdit d'aménager des logements au-dessus d'étables ou d'écuries.
- c) La construction de nouvelles exploitations agricoles est interdite à l'intérieur des périmètres d'agglomération. Les fermes avicoles, porcheries industrielles et autres installations nouvelles dégageant des nuisances importantes doivent être implantées à au moins 500 m à l'extérieur du périmètre. Est à considérer comme porcherie industrielle une exploitation élevant plus de 29 porcs.
- d) Ces constructions doivent être aménagées conformément aux directives de l'administration des services techniques de l'agriculture. Les constructions projetées ne sont autorisées qu'après avis favorable de cette administration et le cas échéant qu'après avoir pris l'avis du médecin-inspecteur.

Article C.1.17. Emplacements des fumiers

L'emplacement du fumier doit être construit en murs solides et étanches d'une hauteur de 40 cm minimum. Le fond, également étanche, doit être raccordé à un réservoir à purin étanche sans trop-plein. Les fumiers ne peuvent être aménagés dans l'intérieur de bâtiments et en aucun cas incommoder le voisinage du point de vue salubrité. L'installation d'un fumier est assujettie à une autorisation du bourgmestre. Les fumiers existants lors de la mise en vigueur de ce règlement doivent être mis en conformité avec les dispositions qui précèdent dans un délai de 1 an.

Article C.1.18. Pièces destinées au séjour prolongé de personnes

- a) Pour toutes les pièces servant au séjour prolongé de personnes, il faut :
- que la hauteur minimale de ces pièces soit de 2.40 m sous plafond ;
 - 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 1/6 au moins de la surface du sol des pièces et que la lumière naturelle puisse pénétrer par toute sa surface à un angle inférieur à 45°.
- b) Les pièces d'habitation et les chambres à coucher doivent avoir une superficie au sol d'au moins 8 m².
- c) Les pièces destinées au séjour prolongé de personnes ne peuvent être aménagées au-dessus de locaux industriels, entrepôts, garages et autres locaux similaires que si les planchers de séparation sont exécutés en matériaux ininflammables et étanches et si elles sont accessibles par une cage d'escalier exécutée en matériaux de la même qualité. Une protection efficace contre le bruit doit être garantie.
- d) Les combles destinés au séjour prolongé de personnes doivent répondre aux dispositions supplémentaires ci-après :
- ils ne sont autorisés que directement au-dessus du dernier étage plein ;
 - les parois et les plafonds de ces pièces doivent être de nature à empêcher la propagation du feu et présenter une isolation thermique adéquate.

Article C.1.19. Pièces destinées au séjour temporaire de personnes

- a) L'accès de l'air et de la lumière doit être assuré compte tenu de l'affectation de ces pièces.
- b) La hauteur minimale sous plafond de ces pièces est de 2.20 m.

Article C.1.20. Habitation en contrebas du rez-de-chaussée

- a) L'habitation est interdite dans les sous-sols. N'est pas considéré comme tel le local dont le plancher est en contrebas de 1.50 m au plus du point le plus élevé du sol extérieur aménagé et dont une face au moins est complètement dégagée.
- b) La profondeur des locaux d'habitation en contrebas du rez-de-chaussée, mesurée perpendiculairement à la façade dégagée, ne peut être supérieure à 7 m. Les conditions d'éclairage de ces locaux doivent être assurées par la disposition judicieuse de fenêtres d'une surface égale à au moins 1/6 de la surface des sols. L'accès de la lumière, à un angle de 45° doit être assuré par toute la surface des fenêtres.
- c) Les murs qui soutiennent le terrain sont rendus étanches et pourvus des drainages nécessaires sur leurs faces extérieures; ils sont doublés d'une cloison avec circulation d'air ou convenablement isolés par un mode de construction équivalent.

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

Article C.1.21. Protection contre l'humidité

a) En règle générale, toute construction servant d'habitation doit être établie sur cave ou vide sanitaire. A titre exceptionnel, des dérogations peuvent être accordées, à condition qu'une isolation adéquate soit assurée.

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

c) Les constructions doivent être érigées de façon à éviter tout risque d'inondation ou de dégradation par les eaux.

Article C.1.22. Alimentation en eau potable

a) A l'intérieur du périmètre d'agglomération, tous les logements doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

b) Une autorisation de bâtir n'est accordée à l'intérieur du périmètre d'agglomération que si le raccordement au réseau d'eau potable est réalisable sans artifice technique (pompes).

c) L'alimentation en eau potable par puits est interdite à l'intérieur du périmètre.

d) L'exécution des raccordements d'immeubles et des conduites intérieures est soumise aux dispositions spéciales valables en la matière.

Article C.1.23. Assainissement, égouts

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

b) Une autorisation de bâtir ne peut être accordée que si le raccordement au réseau public d'égouts est réalisable par gravité naturelle.

c) Les raccordements particuliers aux collecteurs sont régis par le règlement communal sur les canalisations.

Article C.1.24. Cabinets d'aisance

a) Tout logement doit comprendre au moins un cabinet d'aisance. Celui-ci doit être muni d'un siphon et d'une chasse d'eau efficace et se trouver dans une pièce fermée, mesurant au minimum 0.80 m sur 1.25 m dans œuvre. Dans le cas de logement comportant moins de 3 chambres à coucher, le cabinet peut exceptionnellement être installé dans la salle de bain ou dans la salle d'eau. Cette tolérance n'est applicable aux logements de dimensions plus grandes que s'il s'y trouve un second cabinet.

b) Pour les locaux à usage d'atelier, de bureaux, d'entrepôts et d'auberges, il est prévu au moins un cabinet et deux urinoirs par tranche de 25 personnes. Pour les locaux de réunion, salles de concert et de théâtre, il est prévu une toilette pour dames par tranche ou fraction de tranche de 75 places assises et une toilette pour hommes par tranche ou fraction de tranche de 200 places assises. En outre, sont prévus des urinoirs, comportant une stalle de 50 cm de largeur ou bien une cuvette, par tranche ou fraction de 50 places. En toute hypothèse, il est prévu au moins une toilette pour hommes et deux toilettes pour dames, ainsi qu'un urinoir comportant trois stalles ou cuvettes.

Les toilettes sont aménagées séparément pour les deux sexes. Elles sont 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.

Article C.1.25. Constructions provisoires

Les constructions affectées à des usages temporaires peuvent être autorisées à titre exceptionnel, et sous réserve de révocation, même si elles ne répondent pas aux dispositions du présent règlement sur les bâtisses, à condition de ne léser aucun intérêt légitime. La durée est déterminée à chaque fois dans l'autorisation. Il est tenu compte, dans la fixation de cette durée du motif de cette construction. A cet effet le requérant doit indiquer lors de sa demande les motifs exacts pour lesquels il entend installer cette construction.

A la fin des délais accordés ou en cas de révocation de l'autorisation, la construction doit être supprimée et l'état initial des lieux doit être rétabli.

2. Les voies publiques et privées

Article C.2.1. Voies nouvelles

Les cahiers des charges de tous les projets d'aménagement particulier comprennent une disposition indiquant le délai dans lequel le droit de propriété des voies de circulation est transmis à la commune ainsi que les conditions de cette transmission de propriété. Les voies ou parties de voies nouvelles sont censées être prêtes à l'implantation de constructions lorsque les conditions ci-après sont remplies :

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

Article C.2.2. Voies privées

Les nouvelles voies privées ouvertes au public ou leur raccordement au domaine public doivent être établies suivant les normes adoptées pour la construction des voies publiques d'importance équivalente.

3. Réglementation de chantier

Article C.3.1. Protection des installations publiques

- a) Le domaine public, les installations et aménagements publics tels que trottoirs, revêtements de chaussée, arbres, affichages, appareils d'éclairage public, bouches d'incendie, regards pour vannes d'eau et d'électricité, égouts, plaques de rues, doivent être ménagés et préservés de tout endommagement pendant les travaux de démolition et de construction. Le champ d'éclairage des luminaires publics ne doit pas être réduit. Afin de garantir le respect de cette mesure conservatrice, l'administration communale peut exiger des propriétaires une caution bancaire, qui est libérée le jour de la réception des travaux.
- b) Il est strictement interdit de décharger ou de déposer des matériaux, décombres ou autres sur le domaine public, de circuler avec des machines à chenilles sur le domaine public, de les charger ou décharger et d'y faire du béton ou mortier.
- c) Le propriétaire faisant construire et l'entrepreneur veillent à remettre immédiatement en état les installations endommagées ou dérangées.

Article C.3.2. Poussières et déchets

- a) Au cours de tous travaux de construction et de démolition, toutes les mesures sont prises pour éviter que la poussière n'incommoder le public.
- b) Les déversoirs de déblais doivent être fermés de toutes parts.
- c) Les voies publiques salies ou embourbées à la suite de démolition, d'entreposage temporaire de matériaux de construction, de transports de terre et autres, doivent être nettoyées aussi souvent que de besoin, à sec ou à l'eau, selon le cas.

Article C.3.3. Clôtures de chantiers et échafaudages

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

- Clôtures de chantier ;
Dans le cas de travaux de construction nouvelle ou de transformation et lors de la démolition de constructions situées le long des voies et places publiques et des chemins repris, les chantiers de

construction distant de moins de 4 m du domaine public sont clôturés du côté de la voie publique, dès le début des travaux, au moyen d'une clôture d'au moins 2 m de haut, en planches ou en matériaux équivalents. La face extérieure de cette clôture est lisse, sans saillies, et ne présente aucun risque de blessure pour les passants. Les clôtures de chantier ne doivent empiéter de plus de 3 m sur la voie publique (trottoirs de déviation d'une largeur minimale de 1 m compris). Cette disposition ne peut en aucun cas influencer ou perturber le bon écoulement du trafic. Les clôtures de chantier et autres éléments susceptibles de gêner la circulation doivent être signalisés et éclairés conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en la matière. Aux coins de rues, les clôtures de chantier sont formées de treillis métalliques en nombre suffisant pour assurer une bonne visibilité, afin de garantir la sécurité de la circulation. Au cas où le mur antérieur de la construction se trouve en retrait de moins de 3 m par rapport à la clôture du chantier, un auvent de protection efficace est aménagé tout le long du côté du bâtiment bordant la rue, à une hauteur d'au moins 3 m. Cette mesure est prise dans le cas de constructions nouvelles, immédiatement après la pose du plafond du rez-de-chaussée et dans le cas de travaux de transformation ou de démolition, avant le début de ceux-ci. Des dérogations peuvent être consenties par le bourgmestre si les circonstances locales le justifient ;

- Echafaudages

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

Article C.3.4. Mesures de sécurité dans les constructions et sur les chantiers

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

Article C.3.5. Abris et cabinets d'aisance pour ouvriers

a) Dans tout chantier, les ouvriers doivent avoir l'occasion de séjourner, pendant les interruptions de travail dans les pièces ou abris munis de planchers secs, de sièges et d'un chauffage.

b) Dans tout chantier de construction ou de transformation les ouvriers doivent avoir à leur disposition à un endroit approprié, situé à une distance minimale de 3 m des propriétés voisines, un cabinet d'aisance fermé et couvert. Ce cabinet doit être nettoyé et désinfecté à intervalles réguliers. Toutes les fois que faire se pourra, les cabinets sont raccordés à la canalisation d'égouts et équipés d'une chasse d'eau. En aucun cas ces cabinets ne sont à puits perdus. Dès le finissage des travaux, ces cabinets doivent être démontés et l'emplacement est à niveler.

Article C.3.6. 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 remblai, de déblai, de démolition et de construction, de même, il doit procéder aux étançonnements nécessaires.

Article C.3.7. Dépôt de matériaux

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

Article C.3.8. Nettoiement des chantiers et des terrains à bâtir

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

Article C.3.9. Remblai des terrains à bâtir

- a) Les matériaux utilisés pour les travaux de remblai de terrains tels que décombres, sables, graviers ou terreaux ne peuvent contenir des matières putrescibles.
- b) Toutes les modifications apportées au niveau naturel du terrain à bâtir sont sujettes à autorisation et doivent être indiquées dans les plans de construction.

D) PROCÉDURES POUR L'OCTROI DES AUTORISATIONS

Article D.1. Compétences

L'application du présent règlement est de la compétence du bourgmestre, sauf pour les exceptions prévues par la loi.

Article D.2. Travaux soumis à autorisation ou déclaration

- a) Sans préjudice des dispositions légales en vigueur, une autorisation spéciale est requise :
1. pour lotissements de terrains ;
 2. pour l'aménagement de rues, trottoirs et parkings ;
 3. pour l'aménagement d'un camping ;
 4. pour toute nouvelle construction ;
 5. pour toute démolition ;
 6. pour tous les agrandissements, exhaussements et transformations de constructions existantes, de même que pour toutes autres modifications apportées aux murs extérieurs, éléments porteurs et toitures, ou à l'affectation des locaux ;
 7. pour les travaux de déblai et de remblai et la construction de murs de soutènement ;
 8. pour l'enlèvement complet ou partiel de la couche de terre végétale ;
 9. pour l'installation d'auvents, de marquises, d'enseignes lumineuses et de panneaux publicitaires ;
 10. pour l'établissement et la modification de clôtures de toute nature ;
 11. pour la construction de puits, citernes à eau, silos à fourrage, fosses à fumier et à purin ;
 12. pour l'installation de réservoirs destinés à l'entreposage de combustibles liquides et de produits chimiques ;
 13. pour la construction de piscines et de pièces d'eau ;
 14. pour les travaux majeurs d'entretien effectués sur des constructions y compris le renouvellement de revêtement des façades.

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

- b) Le montage et la transformation des installations de chauffage et des foyers alimentés au gaz, y compris les chauffe-eau pour eau courante sont soumis uniquement à une obligation de déclaration. La déclaration doit être adressée par écrit au bourgmestre dix jours au plus tard avant le début des travaux.

Article D.3. Pièces à l'appui d'une demande d'autorisation, généralités

- a) Toutes les pièces mentionnées ci-dessous devront être soumises à l'administration communale en un nombre d'exemplaires spécifié ci-après :
- pour une autorisation de bâtir : en triple
 - pour un plan d'aménagement particulier : en 4 exemplaires
- b) Toute pièce présentée sera pliée en format DIN A4, avec marge portant visiblement l'indication de son contenu.

Article D.4. Pièces à joindre au projet d'aménagement particulier

Doivent être joints au projet d'aménagement particulier :

1. L'extrait officiel du cadastre de date récente doit indiquer clairement :
 - 1.1. La ou les parcelles comprises dans le projet ;
 - 1.2. La contenance de ces parcelles ;
 - 1.3. Les noms des propriétaires actuels.
2. Le plan de situation côté (échelle 1:500) dressé et signé par un homme de l'art, doit indiquer :
 - 2.1. La situation du lotissement prévu par rapport aux terrains immédiatement adjacents ;
 - 2.2. La délimitation exacte des nouveaux lots ainsi que les surfaces à céder au domaine public ;
 - 2.3. Les constructions existantes ou à démolir ;
 - 2.4. L'implantation, le caractère et la fonction des constructions envisagés ;
 - 2.5. Les surfaces constructibles ;
 - 2.6. Le raccordement des constructions aux infrastructures techniques existantes ou à créer ;
 - 2.7. Les voies de communication existantes ainsi que des modifications éventuelles à y apporter ;
 - 2.8. Le tracé, le gabarit et les équipements des voies nouvelles à créer.
3. La partie écrite définissant :
 - 3.1. Le nom du lotissement ;
 - 3.2. La localisation du projet ;

- 3.3. La dénomination et la qualification du requérant ;
- 3.4. Une énumération des documents faisant partie du dossier de demande ;
- 3.5. La classification des terrains à bâtir par rapport au règlement sur les bâtisses communal ;
- 3.6. Les dérogations par rapport à la réglementation communale en vigueur.
4. L'accord du distributeur d'énergie électrique.

Article D.5. Pièces à l'appui d'une demande d'autorisation de bâtir

Sont joints à la demande d'autorisation de bâtir :

1. L'extrait officiel du cadastre de date récente doit indiquer clairement :
 - 1.1. Le terrain destiné à l'implantation de la construction, ainsi que le nom de la rue et le numéro des maisons avoisinantes ;
 - 1.2. La contenance du terrain concerné ;
 - 1.3. Le nom du propriétaire actuel ;
 - 1.4. Les noms des propriétaires des terrains adjacents ;
 - 1.5. La désignation du plan de lotissement particulier couvrant le terrain concerné.
2. Le plan de situation côté (échelle 1:500) dressé et signé par un homme de l'art, doit indiquer :
 - 2.1. La délimitation exacte du terrain et les surfaces à céder éventuellement au domaine public ;
 - 2.2. Les constructions existantes ou à démolir ;
 - 2.3. L'implantation précise, le caractère et la fonction des constructions envisagées ;
 - 2.4. Les cotes de référence des bâtiments projetés ;
 - 2.5. La surface constructible ;
 - 2.6. Le raccordement des constructions aux infrastructures techniques existantes ou à créer ;
 - 2.7. Les modifications éventuelles à apporter aux trottoirs ou voies de communication existants ;
 - 2.8. Les accès aux bâtiments, les cours et places de stationnement avec spécification de leur configuration (matériaux et perméabilité) ;
 - 2.9. Les cotes du terrain naturel et des modifications y prévues ;
 - 2.10. Les murs et clôtures existants et projetés.
3. Les plans de construction (échelle 1:50) dressés et signés par un homme de l'art, doivent comprendre:
 - 3.1. Les plans de tous les niveaux, y compris ceux de la cave et des combles, avec indication de la forme du toit ;
 - 3.2. Les installations de ventilation, des foyers et des cheminées ;
 - 3.3. Les coupes longitudinales et transversales, avec indication de la topographie existante du terrain et de la ou des voies desservant la propriété ;
 - 3.4. Les modifications qu'il est prévu d'apporter au terrain naturel ;
 - 3.5. Les vues en élévation cotées de toutes les façades, avec les pentes de voies publiques, les niveaux des cours ;
 - 3.6. Les silhouettes des bâtiments avoisinants jusqu'à une distance de 15 m dès la limite de propriété. Ces relevés peuvent être remplacés par des photomontages ;
 - 3.7. La destination des bâtiments et des locaux ;
 - 3.8. Une description exacte du mode de construction envisagé pour les murs, façades et toitures avec indication de la teinte des éléments extérieurement apparents.
4. Le calcul établissant que les normes, fixées par le règlement grand-ducal du 22 novembre 1995 concernant l'isolation thermique des immeubles, seront respectées ;
 - 4.1. Les données et les calculs relatifs à la nature et à la résistance du sol, ainsi qu'à la stabilité de la construction et à la résistance des matériaux. La demande d'autorisation de bâtir doit, le cas échéant, être complétée par des données et les calculs relatifs à la nature et à la résistance du sol, ainsi qu'à la stabilité de la construction et à la résistance des matériaux, ainsi que toutes les pièces que l'autorité communale jugera nécessaire à la compréhension du projet.
5. Le certificat autorisant l'auteur du projet à présenter auprès des instances publiques des projets prévus à l'article 4 de la loi du 13 décembre 1989.
 - 5.1. Une déclaration spécifiant que l'auteur du projet a pris connaissance du présent règlement.

Article D.6. Autorisations et taxes d'instruction

- a) Quiconque sollicite une autorisation prévue dans le présent règlement sur les bâtisses, est tenu de verser auprès de l'administration communale une taxe afférente à l'instruction de son dossier. Le montant de ladite taxe est fixé par règlement-taxe.
- b) Les autorisations sont remises contre quittance.
- c) Avant la remise de l'autorisation de bâtir, il est interdit de commencer les travaux de démolition, de construction ou de terrassement.

d) Les autorisations de bâtir sont valables pour une durée d'un an qui peut être prorogée jusqu'à deux ans au maximum.
Si après ces délais la construction n'est pas sous toit, l'autorisation est à considérer comme nulle et non avenue.

Article D.7. Surveillance des travaux

- a) Le bourgmestre surveille l'exécution des travaux de construction autorisés. Il peut, à ces fins solliciter les avis d'experts et ordonner des essais de charge s'il juge nécessaire.
- b) Le bourgmestre et les agents responsables de l'administration communale et les experts commis ont accès au chantier. A leur demande tous les plans et calculs concernant le projet de construction doivent leur être soumis.
- c) Un certificat délivré par l'administration communale et attestant l'octroi d'une autorisation de bâtir doit être affiché en un endroit bien visible et accessible à toute personne intéressée sur le chantier pendant toute la durée des travaux de gros œuvres.

E) DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Article E.1. Autorisations de bâtir

Toutes les autorisations ayant pour objet la construction d'une bâtisse ou les transformations, agrandissements et rénovations d'une construction existante ou la modification de son affectation et octroyées avant l'entrée en vigueur du présent règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites, conservent leur validité pour la durée de deux années à partir son entrée en vigueur.

Article E.2. Parcelles devenues inconstructibles à l'intérieur du périmètre

Lorsqu'une parcelle est rendue impropre à la construction par les prescriptions du présent règlement, le bourgmestre peut exceptionnellement accorder dans les zones partiellement construites ou urbanisées une autorisation de construire dérogeant aux dispositions concernant les formes, les dimensions des parcelles et les reculs sur les limites. Cette autorisation est notifiée par les soins de l'administration communale aux propriétaires des parcelles contiguës qui peuvent prendre connaissance du dossier et formuler leurs objections éventuelles.

F) INFRACTIONS ET PEINES

Article F.1. Travaux non autorisés

Le bourgmestre interdit la continuation des travaux non autorisés et ordonne la fermeture du chantier.

Article F.2. Sanctions pénales, procès-verbaux

Les infractions aux dispositions du présent règlement sont punies d'une peine d'emprisonnement de huit jours à deux mois et d'une amende de 251 à 125.000 euros ou d'une peine de ces peines seulement. Le juge peut ordonner la suppression des travaux exécutés ainsi que le rétablissement des lieux dans leur pristin état aux frais des contrevenants.

Article F.3. 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.

G) DISPOSITION FINALE

Article G.1 Dispositions abrogées

Le présent règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites, abroge toutes les dispositions antérieures des règlements pris en matière d'aménagement communal et d'urbanisme par le conseil communal de Heffingen.

H) DÉFINITIONS DES TERMES

1. Accord écrit entre voisins

- a) Acte privé rendu obligatoire par le présent règlement pour certaines autorisations de bâtir, signé par deux ou plusieurs personnes et qui, s'il est suivi d'effets, est à considérer comme servitude et à traiter en tant que telle. Copie de ces accords est à joindre aux demandes y relatives.
- b) L'accord entre voisins confère aux différentes parties ayant conclu l'accord, les mêmes droits et droits de réciprocité, sauf si une autre forme de compromis est explicitement stipulée.

2. Construction principale

Sert à l'habitation, à l'exercice d'une activité professionnelle et aux administrations publiques. La construction principale est implantée et construite conformément aux dispositions du présent règlement.

3. Corniche

La corniche correspond à la limite inférieure de la toiture au-dessus des murs non pignon.

4. Dépendance

Une dépendance est une construction annexe à la construction principale, accolée ou non à celle-ci, et qui ne peut en aucun cas servir à l'habitation ou au siège d'une activité professionnelle.

5. Faîtage

Le faîtage est la partie de la toiture la plus élevée.

6. Habitation

Lieu destiné à la résidence à caractère principale ou secondaire de personnes.

7. Habitable

Où l'on peut habiter dans des conditions tenant compte des prescriptions du présent règlement et des normes d'hygiène et de sécurité en vigueur

8. Limites séparatrices

Elles constituent les limites de propriété.

9. Logement

Le logement est l'unité de résidence, destiné à servir d'habitation à un foyer fiscal.

10. Lotissement

Groupe d'habitations de deux maisons ou plus, qui doit respecter la procédure du projet d'aménagement particulier lors de la demande d'autorisation de lotir.

11. Marges de reculement

Elles déterminent des espaces entre les limites séparatrices et la construction principale.

12. Nuisances

Ensemble de facteurs d'origine technique qui dégradent la qualité de la vie.

13. Ordre continu

Il est caractérisé par l'implantation des constructions principales sur les limites latérales de propriété.

14. Périmètre d'agglomération

Est appelé périmètre d'agglomération la limite indicative entre les zones urbaines et la zone verte.

15. Place à bâtir

Terrain viabilisé, c'est-à-dire desservi par une voie existante qui est équipée, au minimum, des infrastructures en eau, canalisation d'égout et électricité de capacité et qualité suffisantes, et se trouvant englobé dans une zone constructible.

16. Place de stationnement

Est à considérer comme place de stationnement un espace d'au moins 2.5 m x 5 m, dégagé sur une hauteur d'au moins 2 m à l'air libre ou dans une construction, et disposant d'un accès carrossable vers une voie publique.

17. Plan d'aménagement particulier

Document à réaliser dans le cadre de lotissements ou de viabilisation de certains secteurs d'aménagement définis dans la partie graphique. Se caractérise par un type de procédure spéciale à respecter pour toute demande d'autorisation de lotir.

18. Servitude

Obligation imposée à un bien foncier, limitant le droit de propriété, dans un but d'intérêt public ou privé.

19. Surface constructible

Elle représente la surface maximale théorique à construire dans une parcelle donnée après avoir respecté les conditions suivantes :

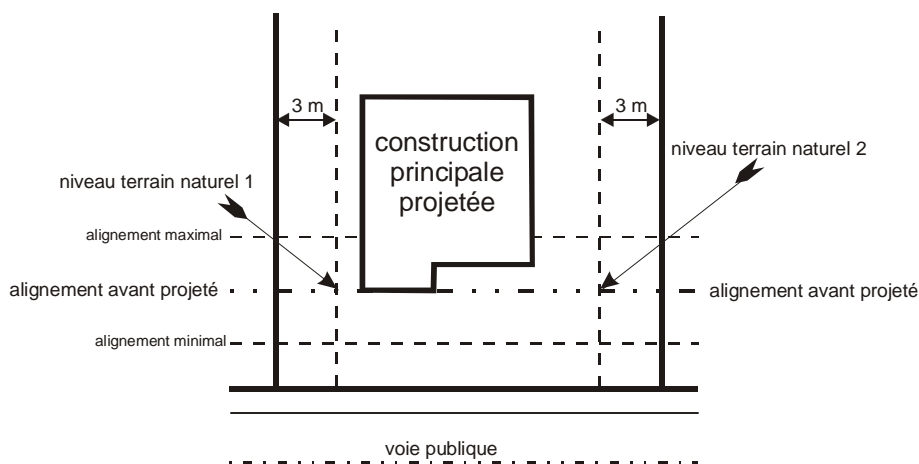
- la bande de construction ;
- les limites constructibles avant, latérale, et postérieure.

20. Surface de la parcelle

La parcelle est le terrain constituant une unité cadastrale. La surface de la parcelle à prendre en considération est celle contenue dans le périmètre de la zone.

21. Terrain naturel

Le terrain naturel est défini par sa morphologie déterminée soit par des causes naturelles, soit par le fait de l'homme pour la construction d'infrastructures publiques. La cote de référence du terrain naturel correspond à la moyenne calculée des niveaux de terrain sur les limites d'alignement latérales de l'alignement avant de la construction principale projetée.



22. Voies existantes

Sont considérées comme voies ou parties de voies existantes, les voies de l'État ou de la commune ou les parties de ces voies, reconnues comme partie intégrante du réseau de voirie publique, et qui ont été spécialement consolidées et équipées au minimum par les infrastructures en eau, canalisation d'égout et électricité de capacité et qualité satisfaisante.

23. Zone non aedificandi

Zone où aucune construction ne doit être édiflée.

24. Acrotère

On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.

I) ZONE DU SECTEUR SAUVEGARDÉ « OP PRAIKERT » : ANNEXE (TERMINOLOGIE)

Source: Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune. - Annexe II: Terminologie

Acrotère

On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.

Alignement de voirie

On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

Alignement obligatoire

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Auvent

On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

Avant-corps

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.

Balcon

On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portesfenêtres.

Car-port

On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

Clôture

On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés.

On distingue trois types de clôtures:

- » les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- » les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- » les clôtures végétales (p.ex. haies).

Comble

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture d'un bâtiment.

Construction

On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

Cote de niveau

On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

Dépendance

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

Étage en retrait

On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

Faîte/Faîtage

On entend par faîte ou faitage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

Hauteur à la corniche

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur à l'acrotère

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur du socle

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-dechaussée et la cote de l'axe de la voie desservante. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Îlot

On entend par îlot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

Limite de surface constructible

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Logement

On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

Logement intégré

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

Loggia

On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Lot

On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

Maison bi-familiale

On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

Maison en bande

On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

Maison jumelée

On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

Maison plurifamiliale

On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

Maison unifamiliale

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

Niveau naturel du terrain

On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

Nombre d'étages

On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

Nombre de niveaux

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds pour lesquels il n'y a pas ou peu de différence de niveau d'altitude des planchers, alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu'ils laissent. Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur en dessous du terrain naturel.

Niveau plein

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

Parcelle

On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

Profondeur de construction

On entend par profondeur de construction, la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

Recul

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.

Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

Terrasse

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

On distingue :

- la terrasse accolée à un bâtiment;
- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ;
- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

Voie desservante

On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle, à un lot ou à une construction.

Voie publique

On entend par voie publique les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.

TABLE DES MATIÈRES

A) DIVISION DU TERRITOIRE DE LA COMMUNE EN ZONES	4
A.1. Les zones urbaines	4
Article A.1.1. Zone d'habitation.....	4
Article A.1.2. Zone d'aménagement différé	4
Article A.1.3. Zone réservée	4
Article A.1.4. Zone d'activités	4
Article A.1.5. Zones d'activités économiques communales (ECO – c1).....	4
Article A.1.6. Zone verte de protection	5
Article A.1.7. Zone du secteur sauvegardé « Op Praikert »	5
Article A.1.8. Espaces verts	10
Article A.1.9. Zone soumise à un plan d'aménagement particulier	10
A.2. La zone verte.....	10
Article A. 2.1. Zone rurale	10
Article A. 2.2. Bâtiments existants à l'extérieur du périmètre	10
B) RÈGLES D'URBANISME.....	11
1. RÈGLES D'URBANISME APPLICABLES À LA ZONE D'HABITATION.....	11
Construction principale.....	11
Article B.1.1. Terrains constructibles	11
Article B.1.2. Alignement avant	11
Article B.1.3. Marges de reculement latérales et postérieures	12
Article B.1.4. Profondeur.....	13
Article B.1.5. Surface bâtie.....	14
Article B.1.6. Logements	14
Article B.1.7. Construction principale en deuxième position	14
Article B.1.8. Constructions jumelées	15
Article B.1.9. Seuil d'entrée	15
Article B.1.10. Corniche	15
Article B.1.11. Toitures	16
Dépendances.....	16
2. RÈGLES D'URBANISME APPLICABLES À LA ZONE D'ACTIVITÉS.....	17
3. RÈGLES D'URBANISME APPLICABLES À LA ZONE ECO-C1	17
4. RÈGLES D'URBANISME APPLICABLES À TOUTE ZONE.....	18
Article B.4.1. Faîtage.....	18
Article B.4.2. Gabarits à sauvegarder - alignement à respecter	18
Article B.4.3. Transformations	18
Article B.4.4. Accès aux garages	18
Article B.4.5. Remblai et déblai.....	18
Article B.4.6. Eaux superficielles	18
Article B.4.7. Esthétique.....	18
Article B.4.8. Couleurs et matériaux	19
Article B.4.9. Clôtures de parcelles	19
Article B.4.10. Plantations et abattage d'arbres	20
Article B.4.11. Protection du domaine public.....	20
Article B.4.12. Places de stationnement	20
Article B.4.13. Autorisations de bâtir	21
Article B.4.14. Prescriptions dimensionnelles	22
C) RÈGLEMENT SUR LES BÂTISSSES.....	23
1. La solidité, la sécurité et la salubrité des constructions	23
Article C.1.1. Matériaux de construction et stabilité	23
Article C.1.2. Murs, cloisons et clôtures.....	23

Article C.1.3. Dalles, planchers, plafonds.....	23
Article C.1.4. Accès, fondations, seuils d'entrée.....	23
Article C.1.5. Escaliers et ascenseurs	24
Article C.1.6. Toitures	24
Article C.1.7. Garde-corps.....	25
Article C.1.8. Conduits de fumée et tuyaux d'évacuation des gaz	25
Article C.1.9. Cheminées et aération	25
Article C.1.10. Chaufferies	26
Article C.1.11. Foyers.....	27
Article C.1.12. Entreposage de combustibles liquides et de produits chimiques.....	27
Article C.1.13. Bâtiments industriels et à caractère spécial	27
Article C.1.14. Etablissements d'hébergement, de restauration et locaux publics	27
Article C.1.15. Entretien et suppression de constructions	28
Article C.1.16. Constructions agricoles	29
Article C.1.17. Emplacements des fumiers.....	29
Article C.1.18. Pièces destinées au séjour prolongé de personnes.....	29
Article C.1.19. Pièces destinées au séjour temporaire de personnes.....	29
Article C.1.20. Habitation en contrebas du rez-de-chaussée.....	29
Article C.1.21. Protection contre l'humidité	30
Article C.1.22. Alimentation en eau potable.....	30
Article C.1.23. Assainissement, égouts	30
Article C.1.24. Cabinets d'aisance	30
Article C.1.25. Constructions provisoires	30
2. Les voies publiques et privées	31
Article C.2.1. Voies nouvelles	31
Article C.2.2. Voies privées.....	31
3. Réglementation de chantier	31
Article C.3.1. Protection des installations publiques	31
Article C.3.2. Poussières et déchets	31
Article C.3.3. Clôtures de chantiers et échafaudages.....	31
Article C.3.4. Mesures de sécurité dans les constructions et sur les chantiers.....	32
Article C.3.5. Abris et cabinets d'aisance pour ouvriers	32
Article C.3.6. Protection des terrains voisins.....	32
Article C.3.7. Dépôt de matériaux	33
Article C.3.8. Nettoyement des chantiers et des terrains à bâtir	33
Article C.3.9. Remblai des terrains à bâtir	33

D) PROCÉDURES POUR L'OCTROI DES AUTORISATIONS34

Article D.1. Compétences.....	34
Article D.2. Travaux soumis à autorisation ou déclaration.....	34
Article D.3. Pièces à l'appui d'une demande d'autorisation, généralités	34
Article D.4. Pièces à joindre au projet d'aménagement particulier	34
Article D.5. Pièces à l'appui d'une demande d'autorisation de bâtir.....	35
Article D.6. Autorisations et taxes d'instruction	35
Article D.7. Surveillance des travaux	36

E) DISPOSITIONS TRANSITOIRES.....36

Article E.1. Autorisations de bâtir	36
Article E.2. Parcelles devenues inconstructibles à l'intérieur du périmètre	36

F) INFRACTIONS ET PEINES.....36

Article F.1. Travaux non autorisés.....	36
Article F.2. Sanctions pénales, procès-verbaux	36
Article F.3. Frais	36

G) DISPOSITION FINALE36

Article G.1 Dispositions abrogées	36
---	----

H) DÉFINITIONS DES TERMES.....37

1. Accord écrit entre voisins	37
-------------------------------------	----

2. Construction principale.....	37
3. Corniche.....	37
4. Dépendance.....	37
5. Faîtage	37
6. Habitation	37
7. Habitable.....	37
8. Limites séparatrices	37
9. Logement	37
10. Lotissement.....	37
11. Marges de reculement.....	37
12. Nuisances.....	37
13. Ordre continu	37
14. Périmètre d'agglomération	38
15. Place à bâtir.....	38
16. Place de stationnement.....	38
17. Plan d'aménagement particulier	38
18. Servitude	38
19. Surface constructible.....	38
20. Surface de la parcelle	38
21. Terrain naturel	38
22. Voies existantes	39
23. Zone non aedificandi	39
24. Acrotère	39

**I) ZONE DU SECTEUR SAUVEGARDÉ « OP PRAIKERT » : ANNEXE
(TERMINOLOGIE)40**

INDEX

A

abattage d'arbres	14
abris	27
accès	18
accord écrit entre voisins	11, 17, 32
aération	20, 22
agrandissement	28
agriculture	5
alignement avant	6
aliment	22
alimentation collective	22
aménagement particulier	28
aménagement sportif	5
aménagement touristique	5
ascenseur	18
assainissement	24
auberge	22
autorisation de bâtir	16, 28, 29

B

baie	14
balcon	13
barrière	15
bâtiment industriel	21
Bâtiments existants	5
braderie	14

C

cabinet d'aisance	22, 24
cantine	22
changement de limite	8
chantier	25, 26, 27
chauffe-eau	28
chaufferie	20
cheminée	19
cinéma	18
circulation	25
clôture	14, 17, 26
combustibles	21
compétence	28
construction agricole	23
construction existante	30
construction principale	6, 9, 32
construction provisoires	25
corniche	10, 32
couleurs	14

D

dalle	17
débit de boissons	22
déblai	13, 28
déchets	26
définitions	32
dépendance	11, 32
deuxième position	9
développement urbain durable	1
domaine public	15

E

eau potable	22, 24
eaux superficielles	13
eaux usées	22
échafaudage	26
éclairage privé	13
égout	24
encadrement	14
énergie solaire	19
enseigne	13
entretien des constructions	23
escalier	18
espaces verts	5
esthétique	13
évacuation des gaz	19
extérieur du périmètre	5

F

façade	13, 14
faîtage	12, 32
fermes	5
feu	17
fondation	18
foyer	21
fumée	19
fumier	23

G

gabarits à sauvegarder	13
garage	13, 15
garde-corps	19
gaz	28
gouttière	19

H

habitable	32
habitation	24, 32
haie vive	14
hauteur corniche	16
hauteur faîtage	16
hébergement	22
hôtel	22
humidité	24
hygiène	22

I

implantation	17
inconstructible	30
infraction	30
insecte	22
installation à ciel ouvert	14
introduction	1
isolation contre l'humidité	24
isolation phonique	17
isolation thermique	17, 20

J

jumelées(maisons) 10

K

kermesse 14

L

limite séparatrice 32
locaux publics..... 22
logement..... 9, 32
lotissement 28, 32
lutte contre l'incendie 22

M

marge..... 32
marges de reculement..... 6, 16
matériaux..... 14
médecin-inspecteur..... 23
Ministère de la Santé 22
mur de soutènement 13
mur mitoyen 12
murs portants..... 17

N

nuisance..... 32

P

panneau publicitaire 13
périmètre d'agglomération..... 33
place à bâtir 33
plafond 17
plan d'alignement 16
plancher..... 17
plantations 14
pollution 22
porcherie..... 23
porte d'entrée 10
poussières 26
prescriptions dimensionnelles 16
procédure..... 28
produits chimiques 21
profondeur..... 8
protection des sites 13
puits perdu..... 13

R

remblai 13, 27, 28
restaurant 18, 22
restauration..... 22
rongeur 22

S

salle d'eau..... 22
salubrité 17
sauvegarde 13
sécurité..... 17, 26
séjour prolongé de personnes..... 23
séjour temporaire de personnes..... 23
seuil d'entrée 10, 18
socle 14
solidité 17
stabilité 17
stationnement..... 15, 33
suppression de constructions..... 23
surface bâtie 9, 16
surface imperméabilisée 13
surveillance 30
sylviculture 5

T

taxe d'instruction..... 29
terrain naturel..... 10, 33
terrain viabilisé 6
terrains constructibles 6
terre végétale..... 28
toilette 22, 24
toiture..... 11, 14, 19
tôle 14
transformation..... 13, 28

U

unité de logement..... 9, 16

V

vaisselle 22
ventilation 20, 22
vestiaire..... 22
viticulture..... 5
voie 25
voie de secours..... 22

Z

zone d'activités..... 4, 12
zone d'aménagement différé 4
zone de camping 4
zone d'habitation 4
zone réservée 4
zone rurale 5
zone urbaine..... 4
zone verte de protection..... 5