

# PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL DE LA COMMUNE DE SEPTFONTAINES

## PARTIE ECRITE et REGLEMENT DES BÂTISSSES

### SOMMAIRE

<i>PARTIE ECRITE DU P.A.G.</i>	<i>2</i>
PREMABULE	2
CHAPITRE 1 - LES ZONES	2
CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES DES ZONES	3
CHAPITRE 3 - REGLES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	8
 <i>REGLEMENT SUR LES BATISSES, LES VOIES PUBLIQUES ET LES SITES DE LA COMMUNE DE SEPTFONTAINES</i>	 <i>13</i>
TITRE 1 – L'ESTHETIQUE DES CONSTRUCTIONS ET LA PROTECTION DES SITES	13
TITRE 2 – L'EQUIPEMENT DES TERRAINS A BATIR	15
TITRE 3 - LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES	17
TITRE 4 - LA SOLIDITE, LA SECURITE ET LA SALUBRITE DES CONSTRUCTIONS	18
TITRE 5 – LA REGLEMENTATION DE CHANTIER	28
TITRE 6 - LA PROCEDURE POUR L'OCTROI DES AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE	31
TITRE 7 – LES INFRACTIONS ET LES PEINES	34
TITRE 8 – LES DISPOSITIONS TRANSITOIRES	35

# **PARTIE ECRITE DU P.A.G.**

## ***PREMABULE***

### **Le conseil communal,**

Vu le décret du 14 décembre 1789 relatif à la constitution des municipalités (art. 49 et 50)

Vu le décret du 16-24 août 1790 sur l'organisation judiciaire (art. 3)

Vu le décret du 19-22 juillet 1791 relatif à l'organisation d'une police municipale et correctionnelle (art. 46)

Vu le décret du 28 septembre et 6 octobre 1791 concernant les biens et usages ruraux et la police rurale

Vu la loi des 16-28 septembre 1807 relative au dessèchement des marais (art. 52 et 53)

Vu la loi du 7 mars 1808 concernant la construction dans la proximité des cimetières établis hors des communes

Vu la loi du 21 avril 1810 et le décret du 3 janvier 1813 sur la police et la surveillance des mines

Vu la loi du 6 mars 1818 concernant les contraventions en matière de grande voirie

Vu l'arrêté du 4 novembre 1818 relatif à la conservation des grandes routes

Vu l'ordonnance du 16 octobre 1827 relative à la construction d'habitations dans les endroits isolés

Vu l'arrêté du 19 avril 1828 concernant la sépulture

Vu l'arrêté royal grand-ducal du 22 octobre 1842 réglant le mode de publication des lois (art. 4)

Vu 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

Vu la loi du 24 février 1843 sur l'organisation des communes et des districts (art. 36)

Vu la loi du 12 juin 1844 concernant la voirie vicinale

Vu le règlement du 5 juin 1855 concernant les maisons de débauche (art. 36)

Vu la loi du 26 décembre 1855 concernant le drainage et l'irrigation

Vu la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes

Vu la loi du 2 août 1939 créant des servitudes de visibilité pour la voirie de l'Etat et des communes

Vu l'arrêté grand-ducal du 8 octobre 1945 modifiant et complétant la loi du 12 août 1927 sur la conservation des sites et monuments nationaux

Vu l'arrêté ministériel du 4 novembre 1946 concernant la santé publique

Vu la loi du 30 janvier 1951 ayant pour objet la protection des bois

Vu la loi du 14 février 1955 concernant la réglementation de la circulation sur toutes les voies publiques

Vu la loi du 11 juillet 1957 portant réglementation du camping

Vu la loi du 22 février 1958 portant modification de 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 ou des plantations le long des routes

Vu l'arrêté grand-ducal du 4 avril 1960 autorisant des constructions le long des routes

Vu la loi du 9 janvier 1961 ayant pour objet la protection des eaux souterraines

Vu la loi du 25 mai 1964 concernant le remembrement des biens ruraux

Vu 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

Vu la loi du 16 août 1967 ayant pour objet la création d'une grande voirie de communication et d'un fonds de routes

Vu la loi du 20 février 1968 portant modification de la loi du 12 août 1927 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux

Vu le règlement grand-ducal du 20 mars 1968 concernant la publicité

Vu la loi du 1er août 1972 portant réglementation de l'incinération et l'inhumation des dépouilles mortelles

Vu la loi du 29 août 1972 modifiant et complétant la loi du 16 août 1967 ayant pour objet la création d'une grande voirie de communication et d'un fonds de routes

Vu la loi du 26 février 1973 portant extension de la compétence des tribunaux de police en matière répressive

Vu la loi du 20 mars 1974 concernant l'aménagement général du territoire

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

Vu la loi du 17 juin 1976 limitant l'accès à la voirie de l'Etat

Vu la loi du 21 juin 1976 relative à la lutte contre la pollution de l'atmosphère

Vu la loi du 17 janvier 1977 complétant la loi du 17 juin 1976 portant limitation des accès à la voirie de l'Etat

Vu le règlement grand-ducal du 17 janvier 1977 établissant 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 de l'Etat

Vu la décision du Gouvernement en conseil du 11 novembre 1977 arrêtant un programme directeur de l'aménagement du territoire

Vu la loi du 15 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique

Vu la loi du 16 avril 1979 relative aux établissements dangereux, insalubres ou incommodes

Vu le règlement grand-ducal du 16 avril 1979 déterminant la liste et le classement des établissements dangereux, insalubres ou incommodes

Vu la loi du 21 novembre 1980 portant organisation de la direction de la santé

Vu la loi du 11 août 1982 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles

Vu les articles 551, 552, 559 du code pénal

Vu les articles 545 et 674 du code civil

Vu l'article 15 de la Constitution

Vu l'avis de la commission d'aménagement des villes et autres agglomérations importantes du

Vu l'avis du médecin-directeur du

Vu le projet d'aménagement établi par les soins du collège des bourgmestre et échevins

Arrête le règlement qui suit:

## Article 1<sup>er</sup>.-

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

## Article 2.- Plans et règlements

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

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

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

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

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

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

## **CHAPITRE 1 - LES ZONES**

### Article 3.-

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

On distingue deux groupes principaux de zones:

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

- les zones d'habitation
- les zones de bâtiments et d'aménagements publics
- les zones de camping
- les zones vertes de protection

Toutes les zones et tous les secteurs situés à l'intérieur des périmètres d'agglomération pourront comporter l'indication supplémentaire:

- Secteur sauvegardé

b) à l'extérieur des périmètres d'agglomération (plans à l'échelle 1:10 000) :

- les zones agricoles
- les zones forestières

Certaines parties des zones agricoles et forestières pourront porter en surimpression les indications suivantes:

- zones de protection du paysage
- zones de protection des sources

Certaines zones et secteurs situés aussi bien à l'intérieur qu'à l'extérieur des périmètres d'agglomération pourront porter l'indication :

- zones d'inondation

## **CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES DES ZONES**

### Article 4.- Les zones d'habitation

- a) les zones d'habitation sont constituées par les parties du territoire de la commune destinées à grouper des habitations, des entreprises commerciales ou artisanales, des exploitations agricoles ainsi que des constructions servant à abriter les activités qui sont le complément naturel des habitations et qui ne créent pas de nuisance.
- b) dans ces zones sont interdites les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.
- c) les dispositions de l'article 15 déterminent les prescriptions dimensionnelles générales des différents secteurs d'habitation
- d) toute construction, reconstruction ou transformation faisant partie d'un pâté de maisons existant ou projeté doit présenter la même hauteur à la corniche et le même alignement que l'ensemble du paté.

### Article 5.- Subdivision des zones d'habitation

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

On distingue les secteurs suivants:

- secteurs d'habitat à caractère rural
- secteurs de faible densité
- secteurs soumis à un plan d'aménagement particulier
- secteurs d'aménagement différé

### Article 6.- Secteurs d'habitat à caractère rural

- a) Les secteurs d'habitat à caractère rural sont destinés à recevoir des habitations, des petites et moyennes entreprises et des exploitations agricoles pour autant que ces fonctions sont compatibles entre elles
- b) les bâtiments situés dans ce secteur peuvent être isolés, jumelés ou groupés en bande
- c) les marges de reculement minimales sur l'avant seront fixées de cas en cas par les autorités compétentes. Elles ne pourront toutefois être inférieures à 3 m.
- d) si un projet d'aménagement particulier impose un recul précis ou si une construction existante sur le terrain voisin accuse un certain recul sur la limite de propriété latéral, celui-ci devra être respecté lors de l'érection d'une nouvelle construction. Toutefois, ce recul ne pourra être inférieur à 3 m.
- e) le nombre maximum de niveaux est fixé à trois, soit un rez-de-chaussée et deux étages. L'étage supérieur doit être aménagé dans les combles.
- f) le rapport entre l'emprise au sol d'une construction érigée sur un fonds et la surface totale de celui-ci sera de 0,4 au maximum. Toutefois, les constructions annexes nécessaires pour l'exploitation des entreprises agricoles ne seront pas prises en considération pour ce calcul.
- g) les dispositions de l'article 15 déterminent les autres prescriptions dimensionnelles.

### Article 7.- Secteur de faible densité

- a) Les secteurs d'habitation de faible densité comprennent les parties du territoire communal réservées aux maisons d'habitation isolées ou jumelées et aux édifices et aménagements servant aux besoins propres de ce secteur.
- b) Le nombre maximum de niveaux est limité à deux, soit un rez-de-chaussée et un étage. Si le deuxième étage est un niveau plein, les combles ne pourront être utilisés de façon permanente pour l'habitat.
- c) Le rapport entre l'emprise au sol d'une construction érigée sur un fonds et la surface totale de celui-ci sera de 0,3 au maximum.
- d) Les dispositions de l'article 15 déterminent les autres prescriptions dimensionnelles.
- e) Dans cette zone toute construction de maisons comportant plus de deux logements séparés est interdite.

### Article 8.- Secteur d'habitat soumis à un plan d'aménagement particulier

- a) Les secteurs soumis à un plan d'aménagement particulier comprennent des ensembles de terrain dont l'étendue et la situation rendent nécessaires l'établissement d'un plan d'aménagement particulier au sens de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes.
- b) Les prescriptions dimensionnelles du secteur d'habitation de faible densité devront être respectées lors de l'établissement de ces plans.
- c) Lorsque le projet d'aménagement ne couvre qu'une partie du nouveau quartier, il ne sera approuvé qu'à la condition qu'il ne compromette pas l'aménagement rationnel et cohérent de l'ensemble. La partie couverte par le projet est seule ouverte à la construction.

### Article 9.- Secteurs d'aménagement différé

Les secteurs d'aménagement différé englobent les réserves de terrain de la commune destinées en principe et à long terme à l'habitation.

Le reclassement de ces secteurs en secteur soumis à un plan d'aménagement particulier ne pourra se faire qu'en cas de nécessité reconnue par le conseil communal et devra suivre la procédure prévue à l'article 9 de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes.

### Article 10.- Les zones de bâtiments et d'aménagements publics

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

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

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

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

### Article 11.- Les zones de camping

Les zones de camping sont destinées à être utilisées exclusivement pour le camping, le caravanning ou toute autre forme de logement temporaire au moyen d'engins mobiles pouvant servir soit d'abri soit au séjour de personnes

Sur ces fonds seuls sont autorisées aux constructions qui sont en rapport direct avec leur destination, comme l'implantation d'un bâtiment de réception ou d'un pavillon de services. Des constructions en dur à usage d'habitations ne peuvent être autorisées que dans la mesure où elles sont indispensables au logement des personnes dont la présence permanente sur le terrain est nécessaire pour assurer la surveillance et l'entretien des installations ainsi que la réception des campeurs.

### Article 12.- Les Zones vertes de protection

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

### Article 13.- Secteur sauvegardé du noyau historique de Septfontaines

Le secteur sauvegardé du noyau historique de Septfontaines englobe un ensemble d'architecture rurale dont il convient de rechercher la protection, la rénovation et la réhabilitation tout en respectant l'agencement caractéristique des bâtiments et des aires libres qui y sont situés.

A cet effet, toute démolition, construction, reconstruction, transformation ou rénovation de bâtiments existants ou projetés ainsi que toute mesure ayant pour suite une transformation de la végétation y sont interdits ou subordonnés à l'agrément d'un plan d'aménagement de détail définissant l'implantation et le volume des constructions, leur aspect, les matériaux à employer ainsi que le cas échéant les nouvelles plantations à effectuer. Lesdits plans d'aménagement de détail seront soumis pour avis par le collège échevinal à une commission d'hommes de l'art nommée par le conseil communal conformément à la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes.

### Article 14.- Zone d'inondation

Dans les zones d'inondation toute construction, même agricole, est interdite aussi longtemps que les mesures nécessaires ne sont pas réalisées en vue d'éviter des inondations périodiques.



Article 15.-

Prescriptions dimensionnelles	Zones d'habitation	
	Secteur d'habitat à caractère rural	Secteur de faible densité
a) nombre maximal admissible de niveaux	2 + 1	2 (1 + 1)
b) profondeur maximale des bâtiments	14 m	12 m
c) hauteur maximale admissible à la corniche	6,5 m	6,5 m
d) marge de reculement minimale sur l'avant	3 m	6 m
e) marge de reculement latérale minimale	3 m	3,5 m
f) marge de reculement arrière minimale	5 m	10 m
g) surface bâtie minimale admissible pour maisons d'habitations	100 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
h) rapport maximum entre l'emprise au sol du bâtiment et la surface totale de la parcelle (Grundflächenzahl)	0,4	0,3

Article 16.- Zone agricole

La zone agricole est destinée à l'agriculture au sens général du terme. La construction de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que l'implantation de fermes entières (Aussiedlerhöfe) peuvent y être autorisées sans préjudice des dispositions de la loi du 11 août 1982 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

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

Article 17.- Zone forestière

Les zones forestières comprennent les terrains boisés ou à boiser du territoire communal. Elles ne peuvent comporter que les constructions indispensables à l'exploitation forestière sans préjudice des dispositions de la loi du 11 août 1982 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Article 18.- Les zones d'intérêt paysager

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

Elles englobent également des aires qui pour les mêmes raisons devront recouvrer leur destination première compte tenu de la nature des fonds environnants ou de celle des fonds similaires situés dans la même région. Seule une exploitation foncière répondant à celle indiquée par la teinte de fond de la partie graphique du plan

d'aménagement général est autorisée sur ces parties du territoire communal et cela pour autant que l'exploitation ne met pas en péril la valeur esthétique du paysage.

#### Article 19.- Zone de protection des sources

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

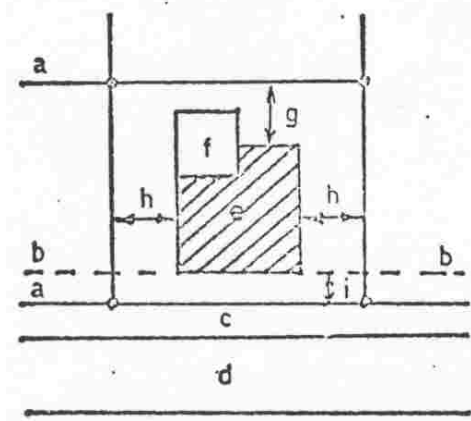
La deuxième zone de protection (zone II) comprend les terrains situés au-delà de la première zone de protection (telle qu'elle est définie au plan 1:10 000), selon la configuration géologique du terrain, du point de captage. Dans cette deuxième zone, il est permis d'ériger des constructions, si la garantie est donnée que tout danger de pollution est exclu. Entre autres, sont applicables les dispositions ci-après:

- a) les caves au-dessous du niveau du sol ne sont pas autorisées; les fondations ne peuvent pénétrer de plus d'un mètre dans le terrain naturel,
- b) les eaux résiduaires doivent être évacuées dans les égouts publics uniquement par des canalisations soigneusement étanchéifiées.
- c) Les réservoirs pour huiles de chauffage et combustibles liquides ne peuvent être posés dans le sol, mais doivent être aménagés dans une pièce située à l'intérieur de la maison et accessible en permanence. Cette pièce ne peut avoir de raccordement au réseau d'égouts, mais doit être aménagée comme cave imperméable à l'huile. La capacité de ladite cuve doit correspondre au contenu maximum du réservoir; restent interdits en toute hypothèse dans les terrains en question: les parkings, terrains de camping et de sports, les stations-services d'essence, les dépôts de carburants, les oléoducs, les dépôts d'ordures, les fosses septiques et les cimetières.
- d) L'établissement des silos à fourrage vert est soumis aux prescriptions du règlement grand-ducal du 8 juillet 1981 y relatif.

## CHAPITRE 3 - REGLES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

### Article 20.- Marge de reculement

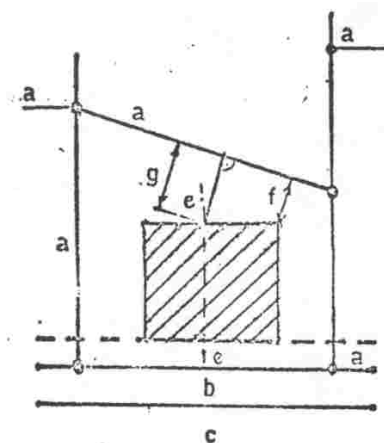
Le recul des constructions sur les limites de propriété est mesuré perpendiculairement à ces limites et dès le nu de la façade, compte non tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des balcons, des arcs (fermés latéralement ou non) et autres installations semblables.



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

### Article 21.- Façade oblique

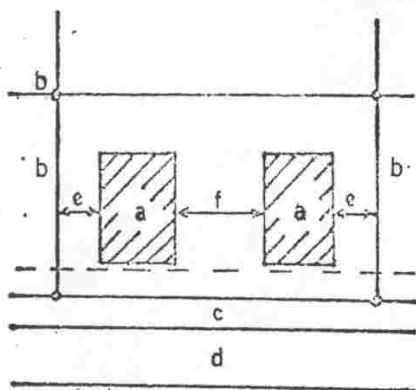
Lorsque la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à une limite de propriété, le recul des constructions est mesuré à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à cette limite. Au point le plus rapproché, le recul des constructions ne peut pas être inférieur à 2,50 m.



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

### Article 22.- Distance entre constructions sises sur la même propriété

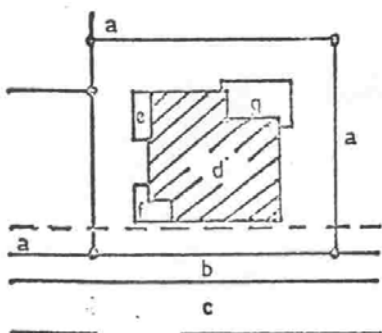
a) La distance réglementaire entre une maison d'habitation et un bâtiment annexe ne servant pas à l'habitat, sis sur la même propriété est calculé en additionnant les reculs réglementaires des constructions sur les limites de propriété.



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

### Article 23.- Surface bâtie

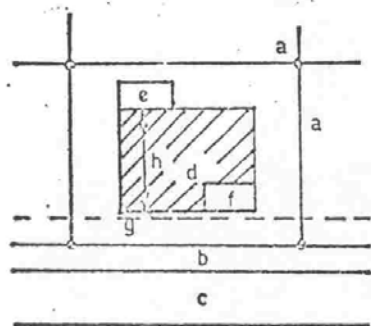
La surface bâtie est mesurée sur le plan du niveau de la plus grande surface, compte non tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des balcons, des arcs (fermés latéralement ou non) et autres installations semblables.



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

### Article 24.- Profondeur des bâtiments

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

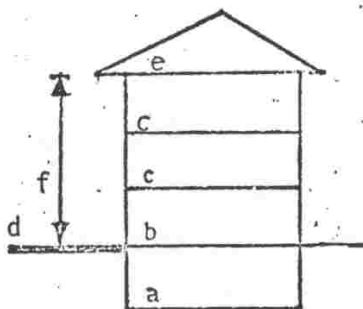


- a) limite de propriété
- b) trottoir
- c) voie, route
- d) bâtiment
- e) balcon
- f) seuil
- g) façades frontales
- h) profondeur du bâtiment

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

## Article 25.- Hauteur des constructions

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



- sous-sol
- rez-de-chaussée
- étage
- niveau de la voie
- corniche/bord supérieur façade
- hauteur à la corniche

- Lorsque la cote d'altitude de la corniche n'est pas la même sur toute la longueur des façades, la corniche la plus élevée est déterminante.

## Article 26.- Niveau

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

Les locaux destinés au séjour prolongé de personnes devront avoir une hauteur sous plafond d'au moins 2,40 m, les locaux utilitaires auront une hauteur sous plafond d'au moins 2,20 m.

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

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

## Article 27.- Rez-de-chaussée - Définition

- Le niveau du rez-de-chaussée correspond à la cote de l'axe de la voie desservante ou dépasse cette cote de 0,50 m au maximum.

Lorsque la cote du rez-de-chaussée n'est pas la même sur toute la longueur des façades, le plancher le plus élevé est déterminant.

## Article 28.- Alignements, marges de reculement

- On entend par alignement la limite séparative entre la voirie et les constructions et domaines publics ou privés qui les bordent.
- On entend par marge de reculement l'espace non bâti à respecter entre l'alignement de la voie de desserte et la construction ou entre les limites de propriété et la construction.
- En règle générale, les marges de reculement à observer pour les différentes zones sont définies à l'article 15 de la partie écrite.

- d) Toutefois, pour les constructions érigées aux angles de rue, des conditions spéciales telles que pans coupés, angles arrondis, retraits sur les alignements, pourront être imposées dans l'intérêt de la sécurité de la circulation, sans que ces conditions puissent donner droit à une indemnité quelconque.
- e) Pour toute construction longeant la voirie de l'Etat, les propriétaires doivent se munir d'une permission de voirie en due forme délivrée par le Ministre des Travaux Publics.
- f) Il est interdit d'ériger des constructions sur des conduites publiques souterraines.

#### Article 29.- Bâtiments en deuxième position

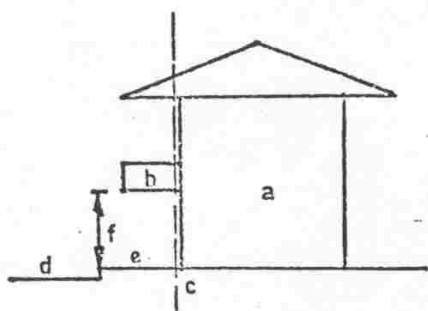
Sur l'ensemble du territoire communal les constructions en deuxième position par rapport à la même voirie de desserte sont interdites.

#### Article 30.- Les saillies sur les alignements des façades

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

Elles pourront être autorisées sous les conditions suivantes :

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



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

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

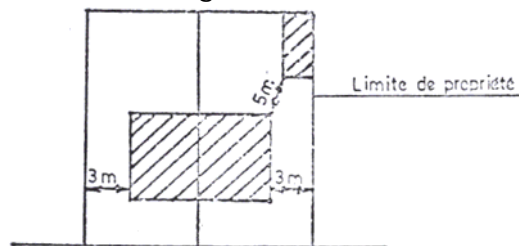
Elles ne pourront pas dépasser la hauteur de construction admissible dans la zone concernée.

#### Article 31.- Les saillies mobiles

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

### Article 32.- Dépendances (garages, granges)

- a) Le Bourgmestre ne pourra autoriser la construction de dépendance (garage, remises, etc) dans les espaces réglementaires entre bâtiments et entre les bâtiments et limites latérales de propriétés voisines.
- b) Les dépendances compatibles avec les dispositions ci-dessous ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle. La hauteur des corniches de ces constructions ne pourra excéder 3 mètres.
- c) Dans les secteurs d'habitat à caractère rural, des dépendances servant à des activités agricoles sont admissibles dans la mesure où elles sont compatibles avec les autres fonctions admissibles dans ce secteur et sans préjudice des dispositions de la loi du 16 avril 1979 relative aux établissements dangereux, insalubres et incommodes (*remplacé par loi du 10 juin 1999 relative aux établissements classés.*)
- d) L'espace libre entre les arrière-bâtiments et la construction principale doit être de 5 mètres au moins, conformément au croquis ci-dessous.
- e) La construction de dépendances en limite de propriété est admise.



### Article 33.- Accès aux constructions annexes

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

L'inclinaison de ces pentes mesurée à partir du niveau de l'axe de la rue desservante ne pourra être supérieure à 15 %.

### Article 34.- Clôtures, murs de soutènement

- a) Tous les murs, haies et clôtures implantées en limite de propriété doivent être préalablement autorisés par le Collège des Bourgmestre et Echevins.
- b) Les domaines publics et privés pourront être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à 1,00 mètre, par des haies vives ou par des grillages.  
La hauteur totale de ces clôtures ne pourra pas dépasser 1,50 mètres. Si l'accès est situé en contre-bas ou accuse une pente descendante de plus de 10%, leur embouchure sur la voie publique est à munir de portes d'une hauteur supérieure à 0,70 mètres.
- c) Les murs de clôture plus hauts que 1,00 mètre peuvent être autorisés exceptionnellement à condition que leur hauteur ne soulève pas d'objections d'ordre esthétique et de sécurité de la circulation.
- d) Pour des raisons d'hygiène et/ou de sécurité de la circulation, le bourgmestre pourra ordonner le clôturage de parcelles construites ou non construites, situées en bordure des voies publiques et en définir la nature.
- e) les murs de soutènement des terrasses aménagées aux abords des constructions implantées sur des terrains en pente ne peuvent dépasser une hauteur de 2,00 m.

# **REGLEMENT SUR LES BATISSES, LES VOIES PUBLIQUES ET LES SITES DE LA COMMUNE DE SEPTFONTAINES**

## **TITRE 1 – L'ESTHETIQUE DES CONSTRUCTIONS ET LA PROTECTION DES SITES**

### Article 1.1<sup>er</sup> -Règles générales d'esthétique

Les autorités communales veilleront à assurer ou à maintenir une certaine esthétique aux sites et aux voies publiques en usant des possibilités que leur accordent la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

### Article 1.2. -Forme et matériaux des toitures

Dans les zones d'habitat à caractère rural, les formes de toitures traditionnelles de la région (toit à petite croupe/Krüppelwalmdach, toit à double versant/Satteldach) seront utilisées de préférence.

Dans les zones d'habitat à caractère rural, l'inclinaison des toitures ainsi que la hauteur de la corniche des constructions nouvelles seront adaptées aux constructions existantes adjacentes.

Les toitures plates – ***c'est à dire*** ayant une inclinaison inférieure ***ou égal*** à 25% - sont interdites sur l'ensemble du territoire communal. Les toitures à un seul versant ne sont admises que pour les constructions annexes.

Les toitures ***des constructions d'habitation*** seront recouvertes d'ardoises grises ou d'un matériel qui en imite la forme, la texture ***et la couleur***.

Les toitures des dépendances pourront être recouvertes de tôles métalliques non brillantes d'aspect mat.

### Article 1.3. -Façades

On utilisera pour les façades les matériaux et couleurs traditionnels pour la région (crépi à l'ancienne).

L'utilisation du bois pour les façades n'est admise que comme élément de structure de petites dimensions ou comme élément de construction secondaire. Les surfaces visibles en bois ne seront en aucun cas supérieures à 25% de l'ensemble des surfaces de façade.

### Article 1.4. -Antennes

La hauteur d'antennes pour les réceptions de la radiodiffusion ou de la télévision sera limitée aux éléments et dimensions nécessaires à une bonne réception.

Pour les constructions comprenant plusieurs logements, on ne pourra installer qu'une seule antenne par bande de fréquence.

L'installation d'antenne collective pourra être exigée pour autant que la configuration du terrain ne s'y oppose pas.



Article 1.5. -Travaux de déblai et de remblai

- a) Tous travaux de déblai et de remblai sont soumis à une autorisation de construire avant leur commencement.
- b) En cas de construction ou de reconstruction, le Bourgmestre pourra exiger que la configuration du terrain soit sauvegardée ou modifiée dans l'intérêt du voisinage et de l'aspect du quartier ou du site.
- c) Les terrains contigus devront être protégés par des ouvrages en talus ou de soutènement à ériger sur le terrain de l'exécutant des travaux de déblai ou de remblai.

## **TITRE 2 – L'EQUIPEMENT DES TERRAINS A BATIR**

### Article 2.1. -Accès, fondations, seuils d'entrée

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

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

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 2.2. -Places de stationnement

a) Le Bourgmestre fixe le nombre de places privées de stationnement et de garages pour voitures en cas de construction nouvelle, de reconstruction ou de toute transformation.

Sont à considérer comme **un minima** :

- deux emplacements par logement, dont un emplacement sera aménagé comme emplacement couvert,
- 1,5 emplacements par logement dans les immeubles d'habitation dont le nombre de logements est supérieure ou égale à trois. Le nombre d'emplacements calculé est arrondi à l'unité la plus élevée. Chaque emplacement doit avoir un accès libre à la voie de desserte.
- un emplacement par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface d'étage pour les administrations, commerces, cafés et restaurants,
- un emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface d'étage ou un emplacement par tranche de 5 salariés pour les établissements artisanaux,
- un emplacement par tranche de 10 sièges pour les salles de réunions et églises,
- un emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface d'étage pour les stations d'essence et les garages de réparation, avec un minimum de 3 places par installation,
- un emplacement par tranche de 3 lits pour les constructions hôtelières.

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

Sauf exception autorisée par le Bourgmestre, les places de stationnement sont aménagées sur le même bien-fonds que la construction à laquelle elles se rapportent.

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

Le dossier de demande d'autorisation de construire indiquera clairement le calcul des places de stationnement et leur emplacement exact.

### Article 2.3. -Assainissement, égouts

Sous réserve des restrictions définies à l'article 16. **-zone agricole- de la partie écrite du Plan d'aménagement général**, tout terrain, sur lequel se trouvent des constructions, doit être raccordé au réseau public d'égouts existant. La même disposition est applicable aux terrains non bâtis situés à l'intérieur du périmètre d'agglomération sur lesquels se forment des eaux stagnantes ou des bourbiers.

Les cours, passages et endroits similaires doivent être consolidés au moyen de dalles de béton ou d'un recouvrement analogue et raccordés à la canalisation.

### Article 2.4. -Alimentation en eau

- a) A l'intérieur du périmètre d'agglomération, tous les logements doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau.
- b) Une autorisation de **construire** ne sera accordée à l'intérieur du périmètre d'agglomération que si le raccordement au réseau d'eau potable est réalisable.

### Article 2.5. -Equipement d'utilité publique sur les propriétés privées

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

## **TITRE 3 - LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES**

### Article 3.1. -Implantation des constructions

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

### Article 3.2. -Voies publiques existantes

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

### Article 3.3. -Voies nouvelles

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

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

### Article 3.4. -Voies non achevées

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

## **TITRE 4 - LA SOLIDITE, LA SECURITE ET LA SALUBRITE DES CONSTRUCTIONS**

### Article 4.1. -Matériaux de construction et stabilité

- a) Les fondations des murs et piliers portants doivent être assis sur un terrain naturellement solide ou artificiellement consolidé, à une profondeur qui les met à l'abri de la gelée.
- b) Les constructions doivent, dans chacune de leurs parties être exécutées en matériaux appropriés et de bonne qualité, d'après les règles de l'art.

Les présentes dispositions s'appliquent notamment :

- aux exigences relatives à la résistance des matériaux de construction,
- aux chiffres servant de base aux calculs de résistance,
- aux charges admissibles pour le terrain à bâtir.

### Article 4.2. -Murs et cloisons

- a) Les murs portants extérieurs doivent être construits d'une façon irréprochable au point de vue statique et être à l'épreuve du feu. Les murs portants extérieurs en moellons doivent présenter une épaisseur de 45 cm au moins. Les murs extérieurs exécutés en d'autres, matériaux doivent assurer au moins une protection équivalente contre les intempéries et assurer la même isolation phonique et thermique.
- b) Dans le cas de maisons isolées ou jumelées, comportant au maximum deux étages, ainsi que pour les dépendances l'utilisation du bois peut être autorisée. Toutefois, la construction ne comportant que du bois n'est autorisée que si les bâtisses sont distantes d'au moins 40 mètres d'autres constructions et de terrains boisés.
- c) Les cloisons intérieures portantes doivent être construites d'une façon irréprochable au point de vue statique et être à l'épreuve du feu.
- d) Les logements différents occupant le même étage doivent être séparés entre eux par un mur d'au moins 25 cm d'épaisseur. Sont également autorisés des cloisons moins épaisses, mais assurant la même isolation phonique et thermique qu'une cloison en briques de 25 cm d'épaisseur.
- e) Les murs pare-feu sont destinés à empêcher la propagation d'un incendie Ils doivent être construits à partir de leur base à l'épreuve du feu et ne présenter ni ouvertures, ni niches, sauf dans le cas des murs pare-feu prévus sous lettre h ci-dessous, alinéas 2 et 3, dans lesquels sont autorisés des ouvertures. Ces ouvertures sont à munir de portes pare-feu et étanches à la fumée, à fermeture automatique.
- f) Il est permis d'encastrer des pannes, des poutres et des sabliers en bois dans les murs pare-feu, à condition qu'il reste une épaisseur de mur de 13 cm au moins, et que la face opposée de ce mur soit pourvue d'un enduit.
- g) Tout pignon construit **sur une limite mitoyenne de terrains** doit être conçu en mur pare-feu d'une épaisseur de 50 cm au moins.
- h) Tout local comportant un foyer devra être séparé par un mur pare-feu de tout autre local particulièrement exposé aux dangers d'incendie. Les murs pare-feu doivent se raccorder hermétiquement à la couverture de la construction. Dans les cas prévus aux alinéas ci-dessus, une épaisseur de 25 cm est suffisante.

### Article 4.3. -Escaliers, ascenseurs et couloirs

- a) Les escaliers et les paliers des maisons à appartements ou d'autres immeubles importants doivent présenter une largeur minimale de 1,20 m.

Dans les immeubles comportant plusieurs logements chaque logement doit disposer d'un accès individuel.

La même dimension minimale s'applique à la profondeur des paliers. Les escaliers menant aux sous-sols desservis par un ascenseur et aux combles dans les maisons d'habitation doivent présenter une largeur de 60 cm au moins. La largeur de l'escalier se mesure à la hauteur de la main courante à partir de l'axe de celle-ci.

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

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

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

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

A partir d'un point quelconque d'une pièce destinée au séjour prolongé de personnes, l'escalier le plus proche ne peut être distant de plus de 30 m. A chaque étage, il convient de prévoir un escalier par tranche de 400 m<sup>2</sup> de surface habitable.

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

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

Les escaliers intérieurs reliant entre elles des pièces situées à des niveaux différents, mais formant économiquement un tout, peuvent être autorisés sous des conditions moins sévères.

Tout escalier, y compris les paliers correspondants, 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.

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

- d) Les ascenseurs prescrits pour personnes doivent offrir de la place pour trois personnes au moins. Les ascenseurs ne remplacent pas les escaliers

réglementaires. Les ascenseurs doivent consister en matériaux incombustibles dans leurs parties porteuses. Chaque ascenseur doit avoir sa trémie individuelle à l'épreuve du feu.

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

#### Article 4.4. - Dalles, planchers, plafonds

- a) Toutes les dalles, les planchers et les plafonds doivent répondre aux exigences statiques qui s'imposent par leur destination et assurer une insonorisation.
- b) Toutes les pièces situées au rez-de-chaussée ainsi que toutes les cuisines, buanderies, salles de bain et les autres pièces particulièrement exposées aux effets nocifs de la vapeur, du feu ou du gaz doivent être munies de planchers en béton armé.
  - Les plafonds en bois, munis ou non de **faux plafonds** sont autorisés:
  - dans les constructions sans foyers individuels,
  - dans les constructions à niveau unique, de plus de cinq mètres de hauteur intérieure, par exemple les églises et salles de gymnastique,
  - au-dessus des pièces ne servant que temporairement au séjour de personnes,
  - dans les maisons unifamiliales.
- 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 4.5. - 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) Les verrières et les **lanterneaux** doivent être munis de dispositifs de sécurité.
- c) Toutes les toitures doivent être équipées de dispositifs de sécurité nécessaires pour les travaux de réparation et d'entretien.

Dans le cas de 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 de certains éléments de la couverture.

- d) Les toitures normalement accessibles doivent être pourvues de garde-corps.
- e) Les tuyaux de descente seront raccordés aux collecteurs d'eau de surface et aux égouts publics.
- f) Pour toutes les maisons d'habitation, ainsi que pour toutes les façades d'immeubles bordant directement la voie publique ou une autre propriété, des gouttières doivent être installées le long des surfaces de toitures présentant une déclivité vers ces voies ou terrains. L'évacuation au moyen de gouttières des eaux pluviales peut également être ordonnée pour d'autres constructions.

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

#### Article 4.6. -Foyers

- a) Les foyers situés à l'intérieur de constructions doivent être exécutés en matériaux non combustibles, dans toutes leurs parties composantes; ils ne peuvent être aménagés que dans des pièces qui, d'après leur mode de construction et leur situation, n'offrent pas de risque d'incendie.
- b) Les chaudières de chauffage central et autres foyers de dimensions importantes ne peuvent être installés que directement sur les fondations ou sur une assise à l'épreuve du feu.
- c) Le sol situé devant et au-dessous des foyers doit être, prémuni d'une manière appropriée contre les risques d'incendie.
- d) Les foyers doivent être situés à une distance suffisante de toute boiserie ou charpente.
- e) Les foyers en fer aménagés dans des pièces dans lesquelles sont exécutés des travaux comportant des risques d'incendie ou servant d'entrepôt à des matières facilement inflammables, doivent être entourés d'une tôle de protection ou être isolés d'une manière équivalente. Le cas échéant des mesures de protection supplémentaires peuvent être exigées.
- f) Les fours non ménagers ne peuvent être installés qu'au sous-sol ou au rez-de-chaussée. Les pièces dans lesquelles se trouve un four doivent être pourvues de cloisons et d'un plafond propres à empêcher la propagation du feu. Entre la maçonnerie du four et les murs de pourtour, il doit être prévu un espace libre d'au moins 10 cm.
- g) Les fumoirs doivent être exécutés, dans toutes leurs parties composantes, à l'épreuve du feu et munis de portes à empêcher toute propagation du feu et imperméables à la fumée.
- h) Les pièces intérieures dans lesquelles sont utilisés des appareils à gaz doivent en permanence être aérées et désaérées d'une façon suffisante. Dans le cas de salles de bains et de pièces qui, par rapport à la consommation de gaz, présentent un faible volume d'air, l'adduction d'air doit être facilitée par l'aménagement d'ouvertures spéciales dans la partie inférieure de la porte. Les ouvertures d'adduction et d'évacuation doivent mesurer, chacune, au moins 150 cm<sup>2</sup>.

#### Article 4.7. -Chaufferies

- a) La hauteur sous plafond de la **chaufferie** doit être de 2,10 m au moins.
- b) Chaque chaudière doit être munie d'une cheminée individuelle à laquelle ne peuvent être raccordés d'autres foyers ni de bouches de désaération. Les conduits de fumée, tuyaux de cheminée et canaux d'évacuation des gaz doivent être disposés en pente et introduits dans la cheminée par le chemin le plus court, sans cambrures accentuées; ils doivent être étanches au gaz. Les tuyaux de cheminée sont à préserver de l'humidité, leurs portes de nettoyage doivent rester accessibles à tout moment. Les tuyaux de cheminée posés au contact des eaux souterraines doivent être fabriqués en matériaux imperméables et pourvus d'une isolation thermique appropriée. Les tuyaux de raccordement en tôle d'acier (conduits de fumée et tuyaux d'évacuation des gaz) reliant les chaudières aux cheminées doivent présenter une épaisseur de paroi de 5 mm ou plus, si leur diamètre est plus grand. Les clapets de réglage du tirage ne doivent en aucun cas fermer entièrement la section d'évacuation de la cheminée ou du conduit de fumée.
- c) Toute chaufferie doit être suffisamment aérée et désaérée. Pour les salles de chaudières d'une capacité totale de moins de 500.000 kcal par heure, cette condition est censée 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 obturée totalement; l'air doit être puisé à l'extérieur mais non à des endroits situés directement au-dessous des ouvertures de pièces destinées au séjour prolongé de personnes; les salles de chaudières d'une capacité de plus de 500.000 kcal par heure doivent être aérées directement et communiquer directement avec l'extérieur.

- d) Les parois, les sols et les plafonds de chaufferies et des pièces communiquant librement avec celles-ci doivent être exécutés en matériaux à l'épreuve du feu.
- e) Les passages de toutes les conduites dans les parois, les plafonds et les sols sont à exécuter de façon à empêcher les gaz de pénétrer dans les pièces destinées au séjour prolongé de personnes.
- f) Les parties métalliques porteuses des constructions, telles que sous-poutres et supports, doivent être enrobées de matériaux incombustibles de façon à résister au feu.
- g) Dans le cas de chaudières à plate-forme supérieure accessible, la hauteur libre au-dessus de ladite plate-forme doit mesurer en tous points 1,80 m au moins.
- h) Les portes de chaufferies doivent s'ouvrir vers l'extérieur.
- i) Les pièces servant à l'entreposage de combustibles doivent être séparées des chaufferies par des cloisons résistant au feu. Des mesures appropriées de sécurité, notamment l'installation d'une cuve étanche, seront ordonnées pour assurer qu'en cas de fuites des réservoirs destinés à recevoir les combustibles liquides, le combustible puisse être contenu et ne puisse se déverser dans le réseau public des canalisations, ni s'infiltrer dans le sol. Les cuves devront être accessibles pour toute révision et toute réparation.

#### Article 4.8. -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 entièrement la section d'évacuation des gaz.
- e) Il est interdit de faire aboutir des conduits, de fumée sur la voie publique; au cas où ils donnent sur le terrain même du propriétaire de l'immeuble, ils doivent être équipés de pare-étincelles.
- f) Le raccordement des conduits de fumée et des tuyaux d'évacuation des gaz 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 4.9. -Cheminées

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

Les surfaces intérieures de cheminées doivent se trouver à une distance d'au moins 20 cm de toutes les parties en bois de la construction. Les interstices entre gaines de cheminées et poutres en bois doivent être entièrement remplis de maçonnerie ou de béton.

- b) Les gaines des cheminées doivent présenter sur tout leur pourtour une épaisseur d'au moins 12 cm et ne peuvent servir d'éléments portants.

A l'extérieur, ainsi qu'au-dessus du niveau de la toiture, l'enrobage des gaines doit présenter une épaisseur de 25 cm. Les cheminées traversant des pièces dans lesquelles des matières facilement inflammables sont entreposées ou transformées (bois de chauffage, paillet foin, etc.) doivent présenter un enrobage d'une épaisseur de 25 cm à l'intérieur desdites pièces également.

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

- d) Les cheminées doivent être réunies en batteries dans la mesure du possible; elles seront disposées de façon à assurer aux foyers qui doivent y être raccordés un tirage suffisant. Les cheminées doivent être prolongées suffisamment au-dessus du niveau de la toiture pour éviter que les voisins soient incommodés par les étincelles, la suie, la fumée ou les odeurs. Par ailleurs, pour ce qui est des bâtiments principaux, les cheminées émergeant du toit à la ligne de faite doivent dépasser celle-ci d'au moins 0,50 m. Les cheminées émergeant à d'autres endroits doivent dépasser d'au moins 0,75 m le plafond de la pièce d'habitation située le plus haut ou bien la couverture attenante, selon le cas, cette distance étant mesurée au bord supérieur de la gaine.

Les cheminées construites sur des dépendances ou annexes seront accolées au bâtiment principal par ailleurs, elles seront traitées comme les cheminées sur les bâtiments principaux.

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

- f) En principe, il ne peut être raccordé qu'un seul foyer à chaque cheminée.

A titre exceptionnel, les foyers distincts installés à des étages différents peuvent être raccordés à la même cheminée, à condition qu'ils fassent partie d'un seul et même logement.

Aucune cheminée ne peut présenter une section inférieure à 125 cm.

Il ne peut être raccordé plus de deux foyers distincts à une cheminée de 125 cm<sup>2</sup> de section. Pour tout conduit de fumée supplémentaire à introduire dans une cheminée, la section libre de celle-ci doit être augmentée de 75 cm<sup>2</sup>.

Par dérogation aux dispositions ci-dessus, des foyers situés à des étages différents peuvent être raccordés à une cheminée principale, à condition que les gaz de combustion de chacun des foyers soient évacués vers la cheminée par un conduit

de fumée aménagé à côté de celle-ci et exécuté en éléments préfabriqués (multi-cheminées).

- 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 a gaz seront marqués spécialement à leur embouchure supérieur. Ils présenteront une section d'au moins 12 cm sur 12 cm. Il est interdit d'y raccorder des foyers alimentés par un autre combustible.
- 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 la vapeur. Ces conduits ne peuvent servir à l'évacuation de produits de combustion, ni à la ventilation d'autres pièces.
- i) Les cheminées présentant des vices de construction doivent être remises en état par le propriétaire, à la première injonction du Bourgmestre.

#### Article 4.10. -Remblai des terrains à bâtir

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

#### Article 4.11. -Protection contre l'humidité

- a) Les constructions comportant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes doivent être sèches et protégées contre l'humidité ascendante par l'aménagement dans les murs de couches horizontales d'isolation.
- b) En règle générale, toute construction servant d'habitation doit être établie sur cave. A titre exceptionnel, des dérogations peuvent être accordées, à condition qu'une isolation adéquate soit assurée.
- c) Il est interdit d'accoler les pièces d'habitation directement au rocher ou à la terre.

#### Article 4.12. -Pièces destinées au séjour prolongé de personnes

- a) Pour toutes les pièces servant au séjour ***prolongé*** de personnes, il faut :
  - qu'en permanence de pénétration indispensable de la lumière et de l'air se fasse directement de l'extérieur et par des fenêtres disposées convenablement,
  - que l'ouverture brute des fenêtres soit égale à 1/10 ième au moins de la surface des pièces situées à l'étage des combles et à 1/8 ième au moins de la surface des pièces situées à tout autre étage.
- b) Les pièces d'habitation et les chambres à coucher doivent avoir une superficie d'au moins 8 m<sup>2</sup>, la largeur minimum étant de 2,50 m.
- c) Les pièces destinées au séjour prolongé de personnes ne peuvent être aménagées au-dessus de locaux industriels, entrepôts, garages et autres locaux similaires que si les planchers de séparation sont exécutés en matériaux ininflammables et étanches et si elles sont accessibles par une cage d'escalier exécutée en matériaux de la même qualité.

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

- 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,
  - leur accès doit être à l'épreuve du feu.

#### Article 4.13. -Pièces destinées au séjour temporaire de personnes

- a) L'accès de l'air et de la lumière doit être assuré compte tenu de l'affectation de ces pièces.
- b) La hauteur minimale sous plafond de ces pièces sera de 2,20 m. Les WC, salles de bains, débarras et garde-manger peuvent être aménagés à l'intérieur des constructions, à condition que l'aération et la désaération soient assurées d'une manière efficace. La cage d'escalier ne peut être utilisée à cette fin.

#### Article 4.14. -Cabinets d'aisance

- a) Tout logement doit comprendre au moins un cabinet d'aisance. Celui-ci doit être muni d'un **siphon** et d'une chasse d'eau efficace et se trouver dans une pièce fermée, mesurant au minimum 0,80 m sur 1,25 m. Dans le cas de logement comportant moins de 3 chambres à coucher, le cabinet peut exceptionnellement être installé dans la salle de bain ou dans 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'ateliers, de bureaux d'entrepôts et d'auberges, il sera prévu au moins un cabinet et deux urinoirs par tranche de 25 personnes. Pour les locaux de réunion, il sera prévu une toilette pour dames par 75 places assises et une toilette pour hommes pour 200 places assises. En outre, seront prévus des urinoirs, comportant une stalle de 50 cm de largeur ou bien une cuvette par 50 places. Au minimum, il sera prévu au moins une toilette pour hommes et deux toilettes pour dames, ainsi qu'un urinoir comportant trois stalles ou cuvettes.
- c) Les toilettes sont aménagées séparément pour les deux sexes. Elles seront pourvues d'un lavabo. Les cabinets et urinoirs doivent être séparés, par des anti-chambres aérées, de toute pièce de séjour.

#### Article 4.15. -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 4.16. -Lignes à haute tension fixées à proximité de bâtiments

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

#### Article 4.17. -Constructions existantes

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

#### Article 4.18. -Entretien et suppression

- a) Toutes les constructions et parties de constructions, clôtures et murs de soutènement, notamment ceux et celles bordant les voies et places publiques, doivent être constamment entretenues en bon état.
- b) Les constructions et parties de constructions, clôtures et murs de soutènement endommagés ou menaçant ruine doivent être remis en état ou supprimés.
- c) Le Bourgmestre peut interdire l'occupation de toutes constructions constituant un danger et ordonner l'expulsion des habitants ainsi que la remise en état ou la démolition desdites 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 4.19. -Bâtiments artisanaux et à caractère spécial

- a) Sans préjudice des dispositions générales, l'octroi de l'autorisation de **construire** peut, en vue d'assurer la sécurité et la santé des habitants, être assujéti à des dispositions particulières, édictées selon les cas d'espèce, pour:
  - les bâtiments et les parties de bâtiments dans lesquels il est prévu d'installer des établissements artisanaux exigeant un chauffage intense, servant à la transformation de matières facilement inflammables, provoquant une charge ou un ébranlement, particulièrement important des bâtisses, nécessitant une forte évacuation de liquides ou de gaz 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 garages, ateliers de charcuterie, etc., dont les effluents liquides risquent soit d'altérer les réseaux d'évacuation, soit de perturber le bon fonctionnement de la station d'épuration.
  - les établissements d'hébergement et les locaux publics.
- b) Les exigences particulières pouvant être formulées quant à la construction et à l'installation de ces bâtiments portent notamment sur les sorties de secours, l'épaisseur et la résistance au feu des parois, appuis, plafonds, escaliers et foyers, le nombre, la largeur et la disposition des escaliers, portes et fenêtres, le mode de conservation et d'évacuation des détritiques et des eaux résiduaires, l'aménagement de puits, réservoirs à eau et dispositifs de lutte contre l'incendie.

En ce qui concerne les établissements d'hébergement et les locaux publics, le Bourgmestre veillera à ce que les mesures spéciales suivantes soient prises en la matière.

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

#### Article 4.20. -Emplacement 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.

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

#### Article 4.21. -Nettoisement des terrains à bâtir

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

## **TITRE 5 – LA REGLEMENTATION DE CHANTIER**

### Article 5.1. -Protection des installations publiques

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

### Article 5.2. -Poussières et déchets

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

### Article 5.3. -Clôtures de chantiers et échafaudages

Sans préjudice des dispositions de la loi **modifiée du 17 juin 1994 concernant la sécurité et la santé des travailleurs au travail**, 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 du Code des Assurances sociales, les dispositions ci-après sont applicables:

#### a) 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 distants de moins de 4 m du domaine public seront clôturés du côté de la voie publique, dès le début des travaux, au moyen d'une clôture d'au moins de deux mètres de haut, en planches ou en matériaux équivalents. La face extérieure de cette clôture sera lisse, sans saillies, et ne présentera aucun risque de blessure pour les passants. Les clôtures de chantier ne doivent empiéter de plus de 3 m sur la voie publique.

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

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

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

b) Echafaudages

Les échafaudages de toute nature doivent être conformes aux prescriptions de **L'Inspection du Travail et des Mines ITM du Ministère du Travail.**

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

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

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

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

**Article 5.4. -Mesures de sécurité dans les constructions et sur les chantiers**

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

**Article 5.5. -Abris et cabinets d'aisance pour ouvriers**

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

**Article 5.6. -Protection des terrains voisins**

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



### **Article 5.7. -Dépôts de matériaux**

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

## **TITRE 6 - LA PROCEDURE POUR L'OCTROI DES AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE**

### Article 6.1. -Compétences

- a) La procédure pour l'octroi d'une autorisation de construire doit se conformer à l'article 37 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.
- b) **Le bourgmestre et/ou son représentant délégué(e) surveillent** tous travaux de construction sur le territoire de la commune et vérifie notamment leur conformité avec les autorisations accordées **selon le plan d'aménagement général** et le règlement sur les bâtisses, **les voies publiques et les sites, en vigueur.**

### Article 6.2. -Demande d'autorisation et déclaration de travaux

- a) Projet d'aménagement particulier établi par les propriétaires de terrains.  
Tout propriétaire qui entreprend de créer ou de développer des lotissements de terrains ou des groupes d'immeubles est tenu d'établir un projet d'aménagement particulier, conforme aux dispositions de la **loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.**
- b) Autorisation de **construire**  
Conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, une autorisation de construire est requise pour toute construction, transformation ou démolition d'un bâtiment.  
Sans préjudice des dispositions légales en vigueur, une autorisation **de construire** est requise:
- pour toute nouvelle construction
  - pour toute démolition
  - pour tout changement d'utilisation d'immeuble
  - 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
  - pour l'installation d'auvents et de marquises en bordure des voies et places publiques
  - pour l'établissement et la modification de clôtures de toute nature le long des voies publiques
  - pour la construction de puits, citernes à eau, silos à eau, silos à fourrage, fosses à fumier et à purin
  - pour les travaux de déblai et de remblai et la construction de murs de soutènement
  - pour l'aménagement de rues ou trottoirs privés

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

### Article 6.3. -Pièces à l'appui d'une demande - Généralités

- a) Toutes les pièces mentionnées aux articles **6.4 et 6.5** devront être soumises à l'Administration communale en un nombre d'exemplaires spécifié ci-après:
- pour une autorisation de **construire** : en **double** exemplaire
  - pour un plan d'aménagement particulier : en quadruple exemplaire
- b) Pour garantir les buts poursuivis par le présent règlement **sur les bâtisses, les voies publiques et les sites**, tous les plans de construction doivent être établis et signés par une personne exerçant la profession d'architecte indépendant au Grand-Duché **de Luxembourg** avec l'autorisation du Gouvernement, **à l'exception des personnes physiques dispensées du recours à un architecte ou un ingénieur-conseil aux termes de l'article 5 de la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur-conseil.**
- c) Le Bourgmestre pourra déroger à la disposition ci-dessus dans les cas suivants:
- lorsque pour des constructions spécifiquement agricoles les plans sont établis et signés par les services compétents de l'Administration des Services Techniques de l'Agriculture **ASTA du Ministère de l'Agriculture** et de la profession agricole ou par un bureau technique spécialisé en la matière.
- d) Toute pièce présentée sera pliée en format DIN A4 avec marge, portant visiblement l'indication de son contenu.

### Article 6.4. -Pièces à joindre au projet d'aménagement particulier

Les dossiers des projets d'aménagement particulier déposés aux fins d'approbation doivent se conformer à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et au règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.

### Article 6.5. -Pièces à l'appui d'une demande d'autorisation de *construire*

- a) L'extrait officiel du cadastre de date récente indiquant clairement la ou les parcelles sur lesquelles la construction sera implantée (échelle 1 : 2500)
- b) Les plans de construction seront établis en règle générale à l'échelle 1:50.
- c) Les plans de construction doivent contenir:
- les plans de tous les niveaux, y compris ceux de la cave et des combles, avec indication de la forme du toit. Ces plans fourniront également les données sur les installations de ventilation, les foyers et les cheminées,
  - les coupes longitudinales et transversales indispensables à l'étude du projet de construction avec indication de la topographie existante du terrain, et des modifications qu'il est prévu d'y apporter,
  - les vues en élévation de toutes les façades, sur lesquelles seront marquées les pentes de voies publiques, les niveaux des cours.
- d) Les plans présentés comporteront nécessairement les indications suivantes: La destination des différents locaux, leurs dimensions, les dimensions des surfaces des cours, les hauteurs des façades extérieures et des différents niveaux, le niveau du fond de la cave par rapport au niveau du terrain naturel et au réseau d'égouts, l'indication de la jonction au réseau d'égouts existant ainsi qu'à la conduite d'eau, l'épaisseur de murs extérieurs, ainsi que la hauteur et l'épaisseur des murs de clôture.

- e) La demande d'autorisation de **construire** doit, le cas échéant, être complétée par les données et les calculs relatifs à la nature et à la résistance du sol, ainsi qu'à la stabilité de la construction et à la résistance des matériaux.

#### Article 6.6. -Autorisation et taxes d'instruction

- a) Quiconque sollicite une autorisation prévue dans le présent règlement sur les bâtisses, **les voies publiques et les sites**, est tenu de verser auprès de l'Administration communale une taxe afférente à l'instruction de son dossier. Le montant de ladite taxe est fixé par le règlement-taxe.
- b) Les autorisations seront remises en vue du reçu du paiement des taxes afférentes.
- c) Avant la remise de l'autorisation de **construire**, il est interdit de commencer les travaux de terrassement
- d) Les autorisations sont valables pour une durée de un an, le délai pourra être prorogé d'un an au maximum sur demande motivée du bénéficiaire.**

#### Article 6.7. -Fixation des alignements et niveaux

L'implantation de la construction est à fixer sur place en présence du propriétaire et d'un agent de la commune, avant tout commencement des travaux. Dès l'achèvement des fondations, les alignements doivent être contrôlés en présence du propriétaire ou de son délégué et d'un représentant de la commune.

La commune doit être informée au moment de la pose de la construction. Les clôtures ne peuvent être exécutées qu'après l'achèvement des voies et places attenantes et après fixation de leur alignement par la commune.

#### Article 6.8. -Surveillance des travaux

- a) Le bourgmestre et / ou son représentant délégué(e) ont le droit de surveiller à tout moment l'exécution des travaux de construction. Des avis d'experts et des essais de charge peuvent être exigés.
- b) Les représentants de la commune et les experts commis ne peuvent se voir refuser l'accès au chantier. Ils doivent être en mesure d'y consulter à tout moment l'autorisation de **construire** et les pièces du dossier de construction. On leur soumettra également, à leur demande, tous les autres plans et calculs de construction.
- c) Un certificat délivré par le bourgmestre attestant que la construction projetée a fait l'objet de son autorisation est affiché aux abords du chantier par le maître d'ouvrage. Ce certificat mentionne notamment qu'à la maison communale, le public peut prendre inspection des plans afférents pour autant qu'ils portent sur l'implantation de la construction, ses parties extérieures et l'affectation de l'immeuble.**

## **TITRE 7 – LES INFRACTIONS ET LES PEINES**

### Article 7.1. -Travaux non autorisés

Le Bourgmestre interdit toute continuation de travaux non autorisés sur la base du présent règlement sur les bâtisses, **les voies publiques et les sites** et ordonne la fermeture du chantier.

### Article 7.2. -Infractions, procès verbaux

Les infractions aux dispositions du présent règlement sur les bâtisses, **les voies publiques et les sites** seront constatées par des procès-verbaux dressés par le Bourgmestre ou son délégué, et ce, simultanément à charge des propriétaires, architectes, entrepreneurs en bâtiments et autres personnes chargées de la direction ou de l'exécution des travaux.

### Article 7.3. -Sanctions

Les sanctions à appliquer doivent se conformer à l'article 107 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

### Article 7.4. -Suppression des travaux exécutés

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

### Article 7.5. -Frais

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

## **TITRE 8 – LES DISPOSITIONS TRANSITOIRES**

### Article 8.1. -Entrée en vigueur

Le présent règlement **sur les bâtisses, les voies publiques et les sites** entre en vigueur le jour de son vote provisoire par le conseil communal et abroge toutes les dispositions contraires contenues dans les règlements antérieurs sur la même matière.

### Article 8.2. -Plans d'aménagement particuliers approuvés

Les places non encore bâties à la date de l'entrée en vigueur du présent règlement qui sont comprises dans le périmètre de plans d'aménagement particuliers dûment approuvés avant l'entrée en vigueur du présent règlement peuvent recevoir des constructions pendant une période transitoire de 2 ans, conformément au cahier des charges y afférent ainsi qu'à l'ensemble des dispositions concernant l'affectation des terrains, les reculs des constructions, les profondeurs, les écartements latéraux et le nombre de logements admissibles qui sont maintenus dans leur intégralité pendant la durée précitée.

La dérogation qui précède n'est cependant applicable qu'aux seuls plans d'aménagement particuliers dont au moins 50% de la surface ont déjà reçu des constructions et qui sont entièrement dotés de l'infrastructure complète nécessaire à leur viabilité.

### Article 8.3. -Autorisation de *construire* valable

Toutes les autorisations de **construire** encore valables, octroyées avant l'entrée en vigueur du présent règlement sur les bâtisses, **les voies publiques et les sites**, conservent leur validité pour la durée d'une année.

### Article 8.4. -Constructions existantes situées à l'extérieur du périmètre d'agglomération

Sous réserve des dispositions édictées dans la loi du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, les constructions existantes situées à l'extérieur des périmètres d'agglomération, même si elles ne remplissent pas toutes les conditions imposées aux nouvelles constructions, pourront subir des transformations et des agrandissements, à condition que ceux-ci n'en altèrent pas le caractère ni la destination, et qu'ils n'augmentent pas de plus de 25% le volume construit existant au moment de l'approbation du présent règlement.