



Plan d'aménagement général

Partie écrite et règlement sur les bâtisses

Texte coordonné

TABLE des Matières

TITRE I	5
LES REGLES D'URBANISME DU PROJET D'AMENAGEMENT:.....	5
Art. 1: Division du territoire de la commune en zones:.....	5
Art. 2: Les zones d'habitation:	5
Art. 3: La zone d'industrie légère:	11
Art. 4: Les zones d'aménagement différées:	12
Art. 5: La zone rurale:	12
Art. 6: Les zones non aedificandi:	13
TITRE II:	14
REGLES GENERALES D'URBANISME:.....	14
Art. 7: La hauteur des constructions:.....	14
Art. 8: Fenêtres de toiture et éclairage des combles.....	Erreur ! Signet non défini.
Art. 9: Les angles de la rue:.....	16
Art 10: Les saillies sur les alignements de façade:	16
Art.11: Les espaces libres des parcelles et travaux de déblai et de remblai:	17
Art.12: Les clôtures:.....	19
Art 13: Les emplacements de stationnement pour véhicules:.....	20
Art.14: Les équipements d'utilité publique sur les propriétés privées:	21
TITRE III	21
LES VOIES PUBLIQUES	21
Art.15: Voies publiques où l'implantation de constructions est permise:	21
Art 17: Voies nouvelles:	21
Art.18: Voies non achevées:.....	22
TITRE IV	22
La solidité, la sécurité et la salubrité des constructions:.....	22
Art.19: Matériaux de construction et stabilité:.....	23
Art 20: Murs et cloisons:	23
Art.21: Dalles, planchers:.....	23
Art 22: Toitures:	24
Art 23: Pièces destinées au séjour prolongé de personnes:.....	25
Art 24: Assainissement:	26
Art.25: Entreposage de combustibles liquides et de produits chimiques.....	27
Art.26: Constructions agricoles:.....	27
Art.27: Alimentation en eau:	27
Art.28: Bassins tributaires des sources:	28
Art.29: Constructions provisoires:.....	28
Art.30: Constructions existantes:	29
Art.31: Entretien et suppression de constructions:.....	29
TITRE V	30

DISPOSITIONS PARTICULIERES:.....	30
Art.32: Dispositions particulières	30
Art.33: Installations collectives:.....	30
TITRE VI.....	31
REGLEMENTATION DU CHANTIER:.....	31
Art 34: Protection des installations publiques.....	31
Art.35: Poussières et déchets:.....	31
Art 36: Clôtures de chantier et échafaudages:.....	31
Art.37: Protection des terrains voisins:.....	33
Art 38: Mesures de sécurité dans les constructions et sur les chantiers.	33
Art.39: Abris et cabines d'aisance pour ouvriers:	33
TITRE VII.....	34
LA PROCEDURE POUR L'OCTROI DES AUTORISATIONS DE BATIR:.....	34
Art.40: Compétences:	34
Art.41: Demande d'autorisation et déclaration de travaux:	34
Art.42: Pièces à l'appui d'une demande, - généralités:	35
Art.43: Pièces à joindre au projet d'aménagement particulier:.....	36
Art 44: Pièces à l'appui d'une demande de morcellement:	37
Art.45: Pièces à l'appui d'une demande d'autorisation préalable:	37
Art 46: Pièces à l'appui d'une demande d'autorisation de bâtir:.....	38
Art.47: Autorisations et taxes d'instruction:	39
TITRE VIII.....	39
DISPOSITIONS FINALES:.....	39
Art.48: Dispositions transitoires:	39
Art 49: Dispositions abrogées:.....	39
Art 50: Infractions et peines:	39

Date du premier vote: 16.01.1976

Date de la première modification: 22.11.1985

Date de la deuxième modification: 07.02.1992

Date de la troisième modification: 20.06.2006

Date de la quatrième modification : 06.01.2009

Le conseil communal,
Vu la loi communale du 13 décembre 1988;
Vu la loi du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire;
Vu la loi du 10 juin 1999 relative aux établissements classés;
Vu la loi du 29 mars 2001 portant sur l'accessibilité des lieux ouverts au public;
Vu la loi du 1^{er} août 2001 relative au basculement en euro le 1^{er} janvier 2001 et modifiant certaines dispositions législatives;
Vu la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles;
Vu la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain;
Vu l'avis du médecin de la direction de la Santé ayant ses attributions l'inspection sanitaire;
Vu l'avis de la Commission d'Aménagement dans les séances du 16.01.2009 et du 02.07.2008

a r r ê t e,

TITRE I

LES REGLES D'URBANISME DU PROJET D'AMENAGEMENT:

Art. 1: Division du territoire de la commune en zones:

Le territoire de la commune comporte:
à l'intérieur du périmètre d'agglomération:

- les zones d'habitation,
- les zones d'industrie légère,
- la zone d'aménagement différé;

à l'extérieur du périmètre d'agglomération:

- la zone rurale;
- sur tout le territoire de la commune:
- les zones non aedificandi.

Art. 2: Les zones d'habitation:

2. 1 Définition

Les zones d'habitation comportent:
les quartiers résidentiels "R"
les quartiers d'habitation "H"

2. 11 Les quartiers résidentiels "R"

Les zones résidentielles sont constituées par les parties du territoire de la commune destinées à grouper des habitations, des commerces et des constructions servant à abriter les activités qui sont le complément naturel des habitations.

Y sont compris outre les maisons d'habitation, le petit commerce d'alimentation (épicerie, boulangerie etc.), église, garderie, école.

Dans ces zones sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier résidentiel, entre autres des stations de service pour véhicules, des garages de réparation, des postes de carburant, des ateliers de constructions.

2.12 Les quartiers d'habitation "H"

Les quartiers d'habitation peuvent comporter outre les installations prévues dans les quartiers résidentiels, des fermes, menuiseries, garages de réparation, postes de carburant, stations de service pour véhicules, forges, installations du service public. Ces constructions doivent être conçues de façon à ne pas gêner la sécurité, la commodité et la tranquillité du quartier d'habitation.

2.2 Subdivision des zones d'habitation:

Règlement de construction et hauteur des constructions.

2.21 Les zones d'habitation se subdivisent en:

- a) zones d'habitation primaire,
- b) zones d'habitation secondaire,
- c) nouveaux quartiers,
- d) terrains réservés.

2.22 Le règlement de construction prévoit:

- a) la construction de maisons uni- ou bifamiliales¹ groupées en bande de cinq unités au plus, indiquée sur le plan avec la lettre "B";
- b) la construction de maisons à caractère unifamilial avec jardin, isolées ou jumelées, indiquée sur le plan avec la lettre "U".
- c) Les constructions jumelées ou en bande devront former une unité harmonieuse. Une construction ultérieure devra s'adapter à celle(s) existante(s), en ce qui concerne l'implantation, l'alignement, la profondeur, la hauteur de la corniche, du faîtage ainsi que la structure de la façade principale.
- d) Les immeubles à plusieurs logements sont autorisés dans tous les autres secteurs (non définis par les lettres « U » et « B » sur le plan) des zones d'habitation primaire et nouveaux quartiers avec un maximum de 10 logements par immeuble.

2.3 ZONE D'HABITATION PRIMAIRE:

2.31 Définition:

Les zones d'habitation primaire comprennent les secteurs centraux des localités et presque toute la bâtisse existante. Une autorisation de construction y sera accordée immédiatement sous réserve toutefois que les conditions du règlement de construction sont respectées.

2.32 L'implantation des constructions

Les constructions servant à l'habitation ou assimilées seront implantées avec un recul frontal entre 4 et 10 m mesuré par rapport à la limite entre terrain privé et domaine public de la voirie.

La profondeur maximale des immeubles sera de 20 m.

Il est permis au bourgmestre pour des raisons urbanistiques de fixer pour la voirie communale les alignements de façades en conformité des alignements existants des constructions voisines. Dans les autres zones d'habitation le bourgmestre peut pour les mêmes raisons procéder à la fixation ou à la modification de l'alignement existant ou des marges de recul minima pour favoriser la sécurité, la salubrité et la commodité publiques ainsi que l'aspect urbanistique et architectural du quartier.

¹ Modification de 2006 approuvées définitivement par le Ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire en date du 20 juin 2006

Sans préjudice des alignements minima à prescrire par le Ministre des Travaux Publics pour la voirie de l'Etat il est loisible au bourgmestre de reprendre ou d'augmenter l'alignement minimum prescrit pour des raisons urbanistiques, architecturales, de sécurité ou de commodité publiques. Au delà de l'implantation maximale de la façade arrière, aucune construction ne sera admise, sauf celle de garages individuels à usage exclusif des habitants de la propriété ou d'abris de jardin, d'une hauteur inférieure à 3 m. au-dessus du sol naturel, implantés au fond des parcelles avec un recul de min. 0,50 m sur les limites.

Dans l'intérêt des constructions artisanales, commerciales et agricoles de petite envergure, une modification des présentes dispositions s'impose pour permettre la construction au delà de l'implantation maximale arrière, pour les constructions à caractère artisanal, commercial et agricole.

L'implantation maximale de la façade arrière pré-mentionnée pourra être portée à 50 m. pour les constructions à caractère artisanal, commercial et agricole. Toutefois le recul des constructions sur la limite postérieure de la parcelle sera égal ou supérieur à 10 m. Le recul sur la limite latérale sera de la moitié de la hauteur mais au moins de 5 m.

Remarque : Pour les constructions longeant les routes de l'Etat, une permission de voirie préalable est à requérir par tout maître d'ouvrage auprès de M. le Ministre des Travaux Publics.

2.33 Hauteur des constructions:

Le nombre de niveaux à construire est de deux niveaux au maximum, c'est-à-dire un rez-de-chaussée et un étage, plus la possibilité d'aménager un niveau dans les combles sur 80% de la surface habitable de l'étage en dessous. Les dispositions du chapitre « règles d'urbanisme » art. 7 et art 22 sont également applicables.

La longueur des fenêtres dans la toiture (lucarnes et loggias) ne doit toutefois pas dépasser la moitié de la longueur de la toiture. En ce qui concerne l'implantation de ces ouvertures voir également le chapitre relatif aux « règles d'urbanisme ».

En bordure des rues existantes toutes les nouvelles constructions accolées à une/plusieurs constructions déjà existantes devront se conformer respectivement s'arranger en ce qui concerne la hauteur de la corniche et du faîtage. S'il y a différence de hauteur entre les bâtiments existants, il sera loisible au bourgmestre de fixer la hauteur du nouveau bâtiment.

2.34 Marges de reculement:

2.341 Le recul des constructions sur la limite postérieure:

Le recul des constructions sur la limite postérieure de la parcelle sera égal ou supérieur à une fois et demie leur hauteur, mais au moins de cinq mètres.

2.342 Le recul sur la limite latérale

Le recul sur la limite latérale sera:

- a) pour maisons unifamiliales à un niveau : trois mètres,
- b) pour maisons unifamiliale à deux niveaux: trois mètres,
- c) pour les maisons groupées en bande le recul sur la limite latérale sera de la moitié de la hauteur, mais au moins de trois mètres.
- d) pour les maisons groupées en bande, dont la largeur totale dépasse 20.- mètres le recul sur la limite latérale sera de la moitié de la hauteur, mais au moins de cinq mètres.
- e) pour les résidences le recul sur la limite latérale sera de la moitié de la hauteur, mais au moins de cinq mètres.

2.35 Dispositions spéciales:

2.351 Le bourgmestre pourra déroger aux dispositions relatives à l'alignement et aux reculs sur les limites séparatives, dans le cas où la stricte application de celles-ci rendrait impropre à la construction, un tel terrain ayant sans conteste une vocation de place à bâtir, à condition que :

- le terrain en question est classé constructible ;
- il est situé en bordure d'une voie entièrement équipée, à laquelle son accès est garanti ;
- il doit pouvoir être raccordé aux réseaux d'infrastructure existants.

Les dérogations ne doivent pas porter atteinte à son environnement immédiat et ne doivent pas compromettre l'aménagement des terrains adjacents.

2.352 Toute construction, reconstruction ou transformation d'un bâtiment dans le centre doit respecter l'architecture des façades d'origine (notamment les hauteurs d'étages, les rapports entre les pleins et les vides et la forme générale des ouvertures) et tenir compte de la volumétrie (hauteur, profondeur, longueur, pente et forme de la toiture) des bâtiments voisins.

En cas de litige l'avis d'une commission d'hommes de l'art, au sens d'un « Gestaltungsbeirat » nommée par le conseil communal, sera demandé.

2.353 Le bourgmestre pourra déroger aux dispositions relatives au respect de l'architecture d'origine, mentionnées dans le présent article, en faveur d'une construction réservée aux activités d'utilité publique ou d'intérêt général, si elles ne portent pas atteinte au voisinage immédiat.

En cas de litige l'avis d'une commission d'hommes de l'art, au sens d'un « Gestaltungsbeirat » nommée par le conseil communal, sera demandé.

2.4 Zone d'habitation secondaire :

2.41 Définition:

La zone d'habitation secondaire comprend une partie de la bâtisse existante. Dans cette zone la rue d'accès est trop étroite, un élargissement est pour l'instant difficile à réaliser. Aucune autorisation de construction ne pourra être donnée dans cette zone avant que la rue ne soit élargie. A ce moment les mêmes règlements s'appliquent qu'aux zones d'habitation primaire.

2.5 Nouveaux quartiers:

2.51 Définition:

Les nouveaux quartiers sont certaines parties de secteurs d'habitation qui sont soumises à l'obligation d'être couvertes avant toute construction par un projet d'aménagement particulier (PAP) à l'échelle de 1: 500 couvrant soit tout le secteur, soit au moins une partie du secteur, sous condition de compléter le rapport justificatif concernant le plan d'aménagement particulier (PAP) par un plan directeur (PD) couvrant le PAP ainsi que les terrains auxquels il doit être intégré.

2.52 L'implantation des constructions

Les constructions servant à l'habitation ou assimilées seront implantées avec un recul frontal entre 4 et 10 m mesuré par rapport à la limite entre terrain privé et domaine public de la voirie.

La profondeur maximale des immeubles sera de 20 m.

Il est permis au bourgmestre pour des raisons urbanistiques de fixer pour la voirie communale les alignements de façades en conformité des alignements existants des constructions voisines. Dans les autres zones d'habitation le bourgmestre peut pour les mêmes raisons procéder à la fixation ou à la modification de l'alignement existant ou des marges de recul minima pour favoriser la sécurité, la salubrité et la commodité publiques ainsi que l'aspect urbanistique et architectural du quartier.

Sans préjudice des alignements minima à prescrire par le Ministre des Travaux Publics pour la voirie de l'Etat il est loisible au bourgmestre de reprendre ou d'augmenter l'alignement minimum prescrit pour des raisons urbanistiques, architecturales, de sécurité ou de commodité publiques.

Au delà de l'implantation maximale de la façade arrière, aucune construction ne sera admise, sauf celle de garages individuels à usage exclusif des habitants de la propriété ou d'abris de jardin, d'une hauteur inférieure à 3 m. au-dessus du sol naturel, implantés au fond des parcelles avec un recul de min. 0,50 m sur les limites.

Remarque : Pour les constructions longeant les routes de l'Etat, une permission de voirie préalable est à requérir par tout maître d'ouvrage auprès de M. le Ministre des Travaux Publics.

2. 53 Hauteurs des constructions:

Le nombre de niveaux à construire est de deux niveaux, c'est-à-dire un rez-de-chaussée et un étage au maximum plus la possibilité d'aménager un niveau dans les combles sur 80% de la surface de l'étage en dessous. Les « règles d'urbanisme » art.7 et art. 22 sont également applicables.

En bordure des rues existantes toutes les nouvelles constructions accolées à une/plusieurs constructions déjà existantes devront se conformer respectivement s'arranger en ce qui concerne la hauteur de la corniche et du faîtage. S'il y a différence de hauteur entre les bâtiments existants, il sera loisible au bourgmestre de fixer la hauteur du nouveau bâtiment.

2. 54 Toitures

Le choix de la forme et les matériaux des toitures, ainsi que des ouvertures est libre, mais ne pourra toutefois pas dépasser les gabarits maximaux définitifs selon l'article 7.

2.55 Disposition spéciale

Le bourgmestre pourra déroger aux dispositions relatives à l'alignement et aux reculs sur les limites séparatives, dans le cas où la stricte application de celles-ci rendrait impropre à la construction un tel terrain ayant sans conteste une vocation de place à bâtir, à condition que :

- le terrain en question est classé constructible ;
- il est situé en bordure d'une voie entièrement équipée, à laquelle son accès est garanti ;
- il doit pouvoir être raccordé aux réseaux d'infrastructure existants.

Les dérogations ne doivent pas porter atteinte à son environnement immédiat et ne doivent pas compromettre l'aménagement des terrains adjacents.

2.56 Marges de reculement:

2.560 Le recul sur la limite latérale sera:

- a) pour les maisons unifamiliales à un niveau: trois mètres,
- b) pour les maisons unifamiliales à deux niveaux: trois mètres,
- c) pour les maisons groupées en bande le recul sur la limite latérale sera de la moitié de la hauteur, mais au moins de trois mètres,
- d) pour maisons groupées en bande, dont la largeur totale dépasse 20.- mètres le recul sur la limite latérale sera de la moitié de la hauteur, mais au moins de cinq mètres,
- e) pour les résidences le recul sur la limite latérale sera de la moitié de la hauteur, mais au moins de cinq mètres.

2.561 Le recul des constructions sur la limite postérieure.

Le recul des constructions sur la limite postérieure de la parcelle sera égal ou supérieure à une fois et demie leur hauteur, mais au moins de cinq mètres.

2.6 Les terrains réservés:

2.61 Définition:

Les terrains réservés comprennent les parties du territoire de la commune qui sont destinés à l'équipement public ou privé d'utilité générale ou à la protection des zones d'habitation.

2.62 Les différents terrains réservés:

- 1) Terrains réservés aux installations sportives.
- 2) Terrains réservés à l'agrandissement d'écoles.
- 3) Terrains réservés à l'agrandissement des cimetières.
- 4) Terrains réservés à la voie du chemin de fer.

Art.3. La zone d'industrie légère:

3.1 Définition:

La zone d'industrie légère comprend les parties du territoire de la commune dans lesquelles peuvent être maintenues, développées ou créées des groupements industriels dont les établissements ne dégagent ni fumées, ni émanations de gaz, d'odeurs, de vapeurs, de poussières, ni de bruits excessifs.

3.2 Les marges de reculement:

La distance des constructions sur les limites de propriété sera égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur, avec un minimum de six mètres sur un alignement de voie publique, un minimum de quatre mètres sur les autres limites. Une construction à la limite de la propriété, sauf sur un alignement de voie publique, pourra être admise suivant convention entre voisins. La distance entre deux bâtiments non contiguës situés sur une même parcelle sera d'au moins quatre mètres. La distance entre un bâtiment de bureaux ou d'habitation et un autre bâtiment situé sur la même parcelle sera conforme aux prescriptions de la matière dans les secteurs d'habitation dense.

3.3 Les surfaces libres:

Une surface égale à au moins un dixième de la superficie de la parcelle devra être réservée à la plantation et entretenue comme telle. Ces surfaces de plantations se trouveront de préférence dans les marges de reculement qui ne pourront, en aucun cas, être utilisées comme dépôts de matériaux, ni comme places de stationnement. Pour les secteurs industriels légers le présent règlement détermine le nombre et l'agencement des places de stationnement pour véhicules. En dehors des surfaces de plantations et des emplacements de stationnement une partie suffisante de la parcelle devra rester réservée à l'évolution et aux manoeuvres des véhicules.

3.4 Le volume des constructions:

Le volume hors tout des constructions, calculé à partir du

niveau du terrain naturel, ne pourra pas dépasser quatre et demi mètre cube par mètre carré de surface de parcelle.

Art. 4. Les zones d'aménagement différées:

Les zones d'aménagement différé sont des parties du Territoire communal situées à l'intérieur du périmètre d'agglomération, mais temporairement interdites à toute construction et à tout autre aménagement.

Ces zones constituent des réserves de terrains dont l'affectation et les règles d'utilisation seront décidées, en cas de nécessité reconnue, par le conseil communal.

Le reclassement motivé et reconnaissant la nécessité d'aménager ces zones entièrement ou partiellement est à présenter auprès de la commission d'aménagement particulier (PAP) conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Art. 5: La zone rurale:

5.1 Définition:

La zone rurale comprend les parties du territoire de la commune qui se situe à l'extérieur du périmètre d'agglomération et qui sont destinées principalement à l'exploitation agricole et forestière sans porter préjudice à la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, ainsi qu'aux constructions et travaux ayant un but d'utilité publique ou d'intérêt général.

5.2 Les constructions admissibles:

5.21 Peut être autorisée la construction de bâtiments agricole ou forestière avec leurs habitations annexées ainsi que des constructions et travaux ayant un but d'utilité publique ou d'intérêt général à condition qu'ils ne modifient pas le caractère du paysage et sans porter préjudice à la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

5.22 Des maisons d'habitation existantes, servant aux besoins d'une seule famille, même si elles ne remplissent pas toutes les conditions imposées aux nouvelles constructions, pourront subir des transformations à condition que celles-ci n'en altèrent pas le caractère ni la destination.

La hauteur à la corniche et au faitage des constructions est soumise à la réglementation de la zone d'habitation primaire du présent règlement. L'aspect extérieur des constructions doit s'intégrer le plus possible dans le site naturel. Afin d'assurer l'intégration dans le site naturel, toute construction nouvelle et existante peut être soumise à l'obligation d'aménager un rideau de verdure composé d'arbres et/ou de haies.

Art 6: Les zones non aedificandi:

6.1 Définition:

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

6.2 Les différentes zones non aedificandi:

6.21 LES ZONES VERTES:

Toutes les surfaces des zones vertes, soit d'utilisation intensive ou extensive, soit les surfaces à l'intérieur des nouveaux quartiers, sont soumises à l'interdiction de construire absolue, sauf des constructions légères dans l'intérêt des visiteurs (p.ex. abris).

6.22 ZONE DE PROTECTION:

Le projet d'aménagement prévoit une zone de protection des voies de chemin de fer. Dans cette zone de protection, uniquement les constructions industrielles sont admises, toute nouvelle construction de maisons d'habitation est soumise à une interdiction absolue.

6.221 Dans la zone de protection située à l'intérieur du périmètre d'agglomération des constructions et des modifications d'immeubles existants pourront être autorisées dans la mesure où des raisons de sécurité et de convenance ne s'y opposent pas. Les nouvelles constructions autorisées avant l'entrée en vigueur du projet d'aménagement y sont également admises.

6.23 ZONES DE PROTECTION DE LA NATURE:

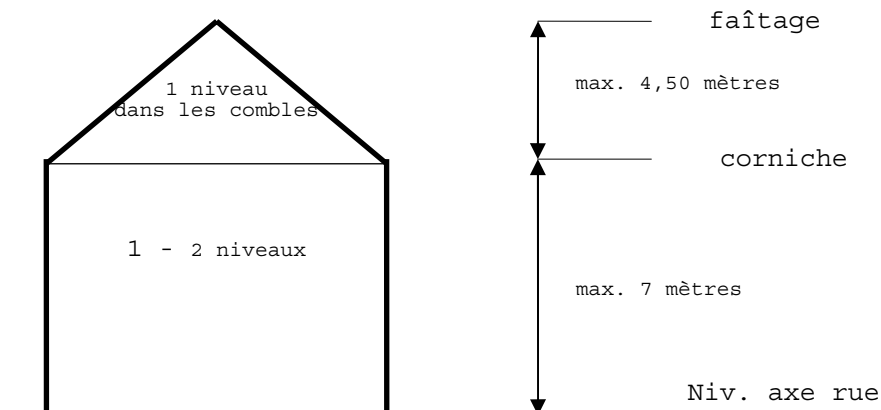
Dans les zones de protection de la nature l'interdiction de constructions est absolue, sauf pour la construction des bâtiments d'exploitation forestière et agricole avec leurs habitations annexées à condition qu'ils ne modifient pas le caractère du paysage et sans pouvoir entraîner une gêne pour des tiers. L'implantation des constructions devra être telle que les marges d'isolement sur la voirie et toute propriété voisine soient d'au moins 10 mètres.

TITRE II :

REGLES GENERALES D'URBANISME :

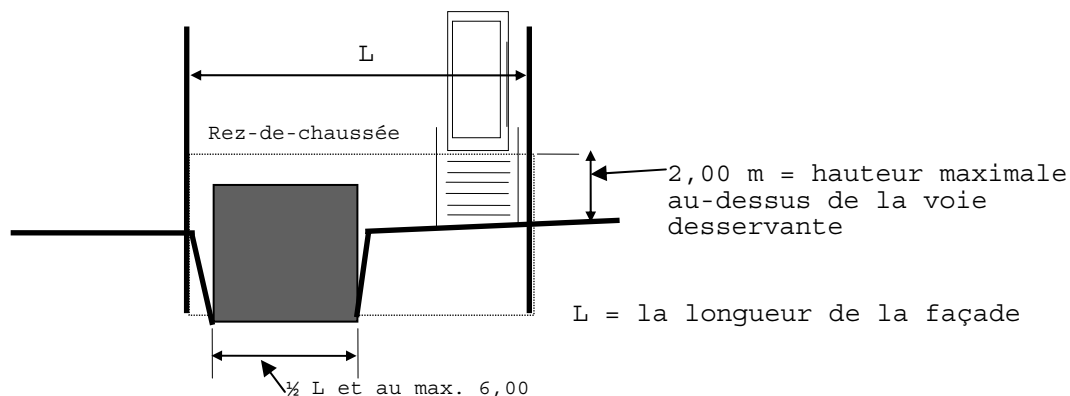
Art. 7: La hauteur des constructions :

7.1 La hauteur de la corniche d'une construction isolée aura au maximum 7 mètres. Elle est mesurée entre le niveau de l'axe de la voie desservante et la corniche au milieu de chaque façade (terrain en pente voir article 7.3). La hauteur du faîtage c'est à dire la distance mesurée entre la corniche et le faîtage aura au maximum 4,50 mètres.



7.2 Le rez-de-chaussée
Le niveau du rez-de-chaussée peut dépasser le niveau de la voie desservante au maximum de 2,00 mètres mesuré au milieu de la façade (terrain en pente voir article 7.3). Pour les commerces et affectations similaires, pour les locaux ouverts au public, il faut prévoir un accès adapté aux besoins des personnes usagers d'un fauteuil roulant.

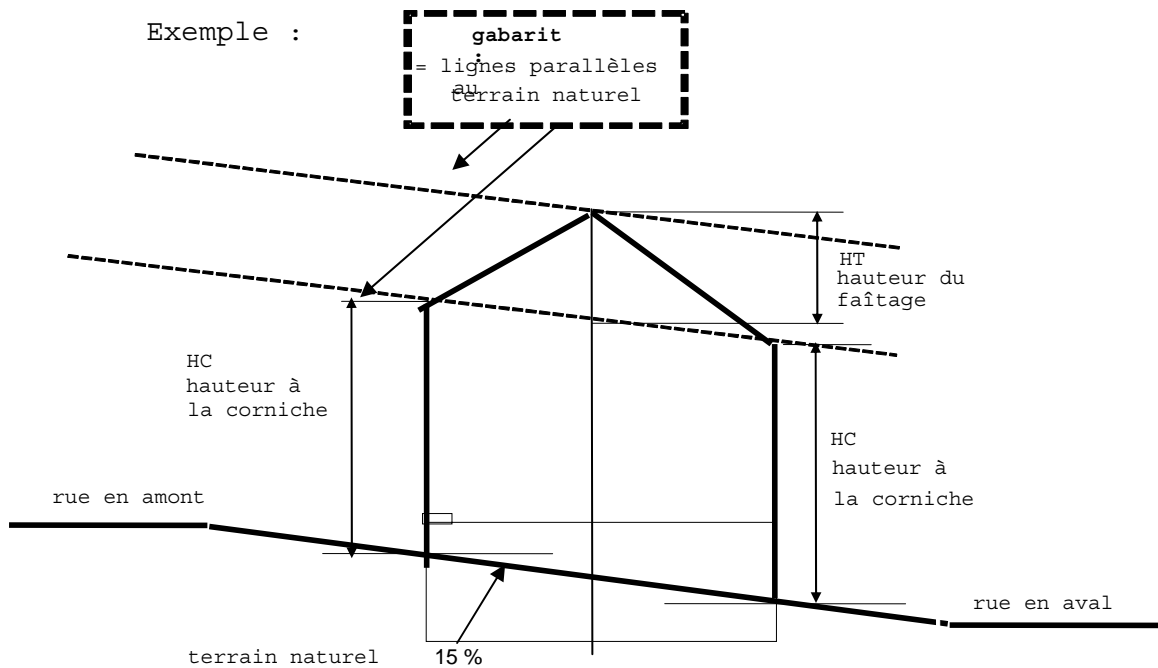
La façade du sous-sol, c'est-à-dire la partie de la façade située en dessous de la voie desservante, logeant l'accès au garage, ne peut dépasser une largeur de 6 mètres ou/et la moitié de la façade.



7.3 Terrain en pente
Le long des voies en pente et/ou sur les terrains naturels en forte pente (> 15%), les hauteurs sont à mesurées comme suit :

a) Terrain à bâtir en pente - façade latérale:

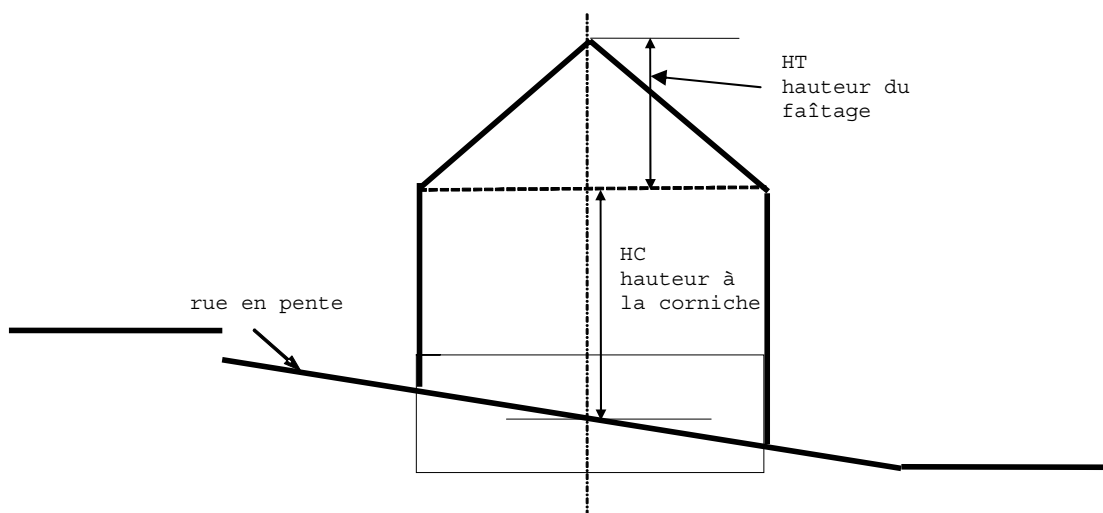
Les hauteurs maximales admissibles de la construction sont mesurées à partir du terrain naturel (voir figure ci-après).



b) Rue desservante en pente - façade principale:

Les hauteurs maximales admissibles de la construction sont mesurées au milieu de chaque façade (voir figure ci après).

Exemple :



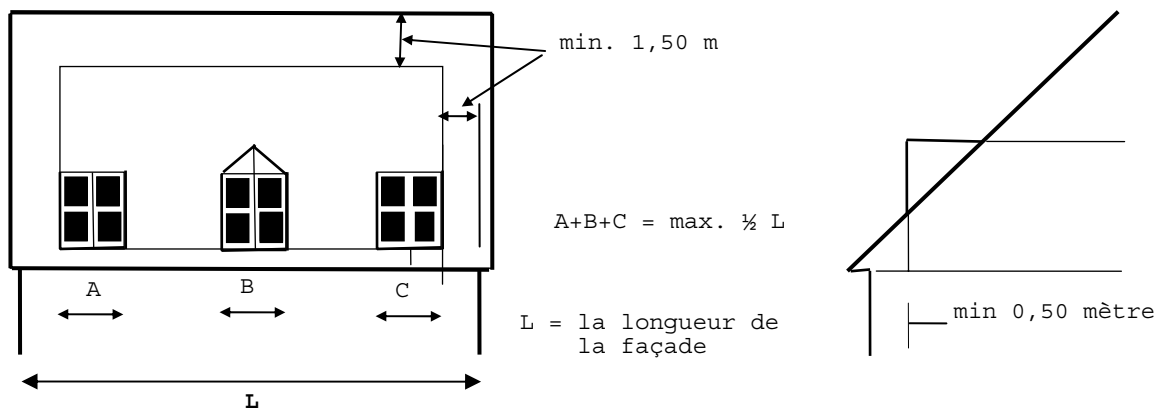
Dans le cadre d'un plan d'aménagement particulier (PAP) le terrain naturel peut être modifié et pourra être remplacé par le terrain remanié comme niveau de référence, à condition de le définir sur la partie graphique.

Art. 8 : Fenêtres de toiture et éclairage des combles

8.1. Dans les zones primaires :

Les distances entre la lucarne ou une découpe et le mur pignon respectivement par rapport au faîtage ne pourront être inférieures à 1,50 mètre, ne s'applique pas aux ouvertures aménagées dans le plan de la toiture même.

La lucarne sera réalisée avec un recul minimal de 0,50 mètre sur l'alignement de la façade frontale.



8.2 L'installation de capteurs solaires est soumise à l'autorisation du bourgmestre.

Art. 9: Les angles de la rue:

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.

Art 10: Les saillies sur les alignements de façade:

10.1 Les corniches principales et les auvents pourront avoir une saillie de 0,70 mètre sur l'alignement de façade. La saillie des auvents pourra dépasser cette dimension à condition que leur surface n'en soit pas augmentée et que leur recul sur la limite latérale soit au moins égal à la valeur de leur saillie, sauf convention entre voisins.

10.2 Les balcons pourront avoir une surface égale au dixième

de la surface de la façade; leur saillie ne pourra pas dépasser 1,20 mètres; sauf convention entre propriétaires voisins, ils devront respecter un recul de 1,90 mètres sur les limites latérales.

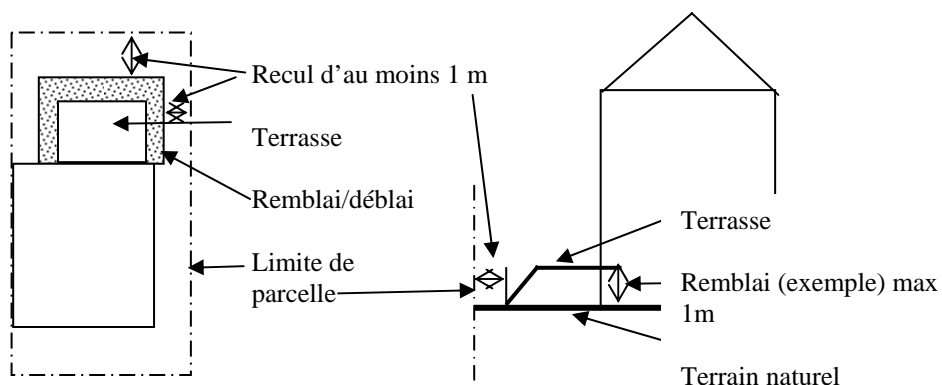
- 10.3 Les corps avancés et les loggias ne pourront pas dépasser une saillie de 0,50 mètre; ils ne pourront couvrir qu'un tiers de la surface de la façade et leur recul sur la limite latérale sera au moins égal à la valeur de leur saillie, sauf convention entre voisins.
- 10.4 Les saillies des bâtiments érigés à l'alignement de la voie devront répondre, en outre, aux conditions suivantes:
- 10.41 Les saillies énoncées aux trois alinéas précédents ne pourront pas dépasser un dixième de la largeur de la voie; elles devront rester d'au moins 0,50 mètre en retrait de la bordure du trottoir; leur limite inférieure devra se trouver à au moins trois mètres au-dessus du niveau du trottoir.
- 10.42 Les soupiraux de ces constructions pourront avoir une saillie d'un tiers de la largeur du trottoir, leur saillie maximum étant limitée à 0,60 mètre. Leur recouvrement devra répondre à toutes les exigences de la circulation. Faute par les propriétaires dûment avertis de procéder à l'installation ou à la réparation de ces recouvrements dans un délai de trois mois, l'administration communale y pourvoira aux frais des propriétaires.
- 10.43 Les éléments du soubassement de ces constructions jusqu'à une hauteur de trois mètres au-dessus du niveau du trottoir, tels que socles, seuils, encadrements, devantures, enseignes adossées à la façade et descentes d'eaux pluviales, ne pourront pas dépasser une saillie de 0,10 mètre sur l'alignement de la voie publique.
- 10.5 L'évacuation des eaux de pluie de toutes les saillies dépassant 0,20 mètre devra être assurée par leur raccordement à l'installation égouts.

Art.11: Les espaces libres des parcelles et travaux de déblai et de remblai:

- 11.1 Les marges de reculement imposées antérieure et latérale devront être aménagées en jardin d'agrément à l'exception des chemins d'accès nécessaires qui devront être exécutés en dur. Dans l'intérêt de la sécurité de la circulation, aux abords des angles de rue, les accès pour véhicules seront interdits et les plantations devront garantir une bonne visibilité.
- 11.2 Dans les marges de reculement imposées antérieure et

latérale l'aménagement de places de stationnement pour véhicules sera interdit. Les emplacements existants et contraires aux exigences de la sécurité de la circulation seront à reconvertir en aire de verdure dans un délai de cinq ans à partir de la date de promulgation du présent règlement.

- 11.3 Toutes les modifications apportées au niveau naturel du terrain à bâtir sont sujettes à autorisation et doivent être indiquées dans les plans de construction. En principe, le sol naturel est à sauvegarder. Tous les travaux de déblai et/ou de remblai peuvent être interdits s'ils gênent le voisinage ou l'aspect du quartier ou du site, s'ils entravent la sécurité de la circulation ou s'ils modifient l'écoulement des eaux de surface ou le niveau de la nappe phréatique. 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.
- 11.4 Un remblai de terre jusqu'à 1 mètre au-dessus ou un déblai jusqu'à 1 mètre en dessous du terrain naturel, autour d'une terrasse ou d'une construction similaire pourra être autorisé et devra observer un recul d'au moins 1 mètre sur les limites de la parcelle. Pour des raisons techniques de raccordement à la canalisation, un remblai supérieur à un mètre pourra être autorisé sous réserve de mesure de modelage de terrain adapté. Toute modification, apportée au niveau naturel ainsi qu'au sol naturel même, doit être indiquée dans les plans de construction et d'aménagement détaillé.



- 11.5 Un remblai ou un déblai peut être aménagé de part et d'autre des limites latérales, avec un accord réciproque entre voisins.

- 11.6 En tout état de cause, les terrains contigus devront être protégés par des ouvrages en talus avec au maximum 45° ou par un mur de soutènement, d'une hauteur maximale de 1,00 mètre, à ériger sur le terrain de l'exécutant des travaux de déblai ou de remblai. Les murs de soutènement pourront faire l'objet d'impositions d'ordre esthétique et de mesures techniques permettant un drainage efficace pour retenir les eaux de surface du côté de l'exécutant des travaux.
- 11.7 Les matériaux utilisés pour les travaux de remblais de terrains tels que décombres, sable, graviers ou terreau, ne peuvent contenir ni des matières organiques ni d'autres matières putrescibles.
- 11.8 Toutes les modifications apportées au niveau naturel du terrain à bâtir sont sujettes à autorisation et doivent être indiquées dans les plans de construction.

Art.12: Les clôtures:

- 12.1 Tous les murs implantés en limite de propriété doivent être préalablement autorisés par le bourgmestre.
- 12.2 Les clôtures et plantations situées aux angles de rues ne peuvent entraver la bonne visibilité.
- 12.3 Les espaces libres, entre les alignements de façades et les alignements de la voie, pourront être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur égale ou inférieure à 0,50 mètre, par des haies vives ou par des grillages. La hauteur totale ne pourra dépasser 2 mètres.
- 12.4 Les limites de propriété latérales et postérieures pourront être clôturées par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à 0,50 mètre, par des haies vives ou par des grillages. La hauteur totale de ces clôtures ne pourra pas dépasser 2 mètres.
- 12.5 Les murs de clôture plus hauts peuvent être autorisés exceptionnellement pour des raisons de destination du terrain ou dans l'intérêt de la sauvegarde d'un ensemble caractéristique, à condition que leur hauteur ne soulève pas d'objections d'ordre esthétique et de sécurité de la circulation.
- 12.6 Les murs de clôture, accolés à la façade postérieure entre deux constructions jumelées ou groupées, auront une hauteur maximale de 2 mètres et une longueur maximale de 3 mètres.
- 12.7 Les murs de soutènement des terrasses, aménagées aux abords des constructions implantées sur des terrains en pente, ne peuvent dépasser une hauteur de 1 mètre. Les murs de soutènement peuvent faire l'objet de prescriptions destinées à assurer leur intégration au paysage et à les doter d'une certaine esthétique.
- 12.8 Tous les murs implantés en limite de propriétés latérales et postérieures peuvent être mitoyennes.
- 12.9 Le long des voies en pente, ces maxima pourront être dépassés de 0,50 mètre au plus, à condition que la hauteur moyenne n'excède pas les maxima.
- 12.10 Pour les raisons d'hygiène et/ou de sécurité de la circulation, le bourgmestre pourra ordonner la clôture de

parcelles construites ou non construites, situées en bordure des voies publiques et en définir la nature. Pour ces mêmes raisons ainsi que pour des raisons d'esthétique, le bourgmestre peut ordonner la plantation d'arbres, de rideaux d'arbres, de haies ou imposer le maintien ou la création d'autres aménagements.

Art 13: Les emplacements de stationnement pour véhicules:

Une autorisation de bâtir pour toute construction nouvelle, toute reconstruction ainsi que pour toute transformation augmentant la surface exploitée d'au moins 25 mètres carrés ne pourra être délivrée que si un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour véhicules est prévu sur la propriété intéressée, à l'exception des maisons unifamiliales (un logement). L'obligation d'aménager des emplacements de stationnement ne vaudra que pour la surface nouvelle ou le changement d'affectation ainsi créé dépassant 25 mètres carrés et si cette augmentation permet l'aménagement d'une nouvelle unité d'habitation ou d'une autre utilisation. Ces emplacements devront figurer dans le projet soumis pour autorisation.

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

a) Sont à considérer comme suffisants:

- 1,5 emplacements par studio
- 2 emplacements par logement
- 2 emplacements par logement, pour les immeubles avec plus de 3 unités, deux tiers des emplacements au moins à l'intérieur de la construction principale et un tiers au maximum à l'extérieur;
- 1 emplacement par tranche de 20m² de surface d'étage (sans compter les installations secondaires, comme p.ex. bloc sanitaire, hall, dépôt et autres installations similaires) dans le cas des administrations, commerces, établissements artisanaux, cafés et restaurants, pour les clients;
- 1 emplacement par tranche de 15 personnes lorsque les salles de fêtes, de réunions, de bals, de dancing, de discothèque, d'exposition, halls polyvalents, halls sportifs, etc. sont destinés à recevoir plus de 100 personnes;
- 1 emplacement par tranche de 3 lits pour les constructions hôtelières.

b) Les établissements commerciaux et artisanaux devront en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour leurs employé-e-s et client-e-s et pour leurs véhicules utilitaires, c'est-à-dire il y a lieu de fixer un minimum de 4 emplacements ou 100 m² de surfaces réservées à ces fins.

- c) Dans les zones d'habitation, l'implantation d'emplacement de stationnement pour véhicules utilitaires d'un poids en charge supérieur à trois tonnes et demie est interdite.

Art.14: Les équipements d'utilité publique sur les propriétés privées:

L'administration communale pourra établir, modifier et entretenir des équipements et des signalisations d'utilité publique sur les propriétés privées, notamment des points de 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 aucune indemnité.

TITRE III

LES VOIES PUBLIQUES

Art.15: Voies publiques où l'implantation de constructions est permise:

L'implantation de constructions est permise en principe le long des voies existantes ou nouvelles ou des parties de voies existantes et nouvelles figurant au projet d'aménagement.

Art.16: Voies publiques existantes:

Sont considérées comme voies ou parties de voies existantes les voies de l'Etat ou de la commune ou les parties de ces voies qui, de mémoire, ont servi à l'implantation de constructions et qui, reconnues comme partie intégrante du réseau de voirie publique, ont été spécialement consolidées, pourvues de canalisations égouts et d'adduction d'eau et éclairage public.

Art 17: Voies nouvelles:

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

- a) les alignements de voirie, ainsi que les profils longitudinaux et transversaux doivent être déterminés;
- b) le remembrement éventuellement requis aux termes de l'article 22 de la loi modifiée du 19 juillet

2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain;

c) la propriété des surfaces des voies et trottoirs doit avoir été cédée dans toute la largeur;

d) la surface des voies doit correspondre dans toute la largeur au niveau fixé dans le plan d'alignement du projet d'aménagement, et doit se raccorder à une voie existante ou à une voie nouvelle;

e) la chaussée doit être consolidée conformément aux dispositions de l'autorité compétente;

f) les canalisations égouts doivent être installées et raccordées au réseau municipal de canalisation;

g) la voie ou partie de voie doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau et de distribution d'électricité.

Art.18: Voies non achevées:

18.1 Toutes les autres voies publiques ou parties de voies publiques sont considérées comme non achevées.

18.2 En bordure des voies publiques non achevées ou de parties de voies non achevées aucune construction ne peut être implantée.

18.3. Le collège des bourgmestre et échevins peut, à titre exceptionnel, accorder des dérogations, à condition:

a) que les nouveaux alignements de voirie, ainsi que les profils longitudinaux et transversaux soient déterminés;

b) que le constructeur se soumette aux conditions imposées selon le cas d'espèce par l'administration communale, en vue d'assurer l'accessibilité provisoire, ainsi que l'assainissement, l'adduction d'eau, la distribution d'électricité, et que l'exécution des travaux afférents soit garantie par le versement d'un montant à fixer par l'administration communale ou le dépôt d'une caution correspondante;

c) que le propriétaire faisant construire cède en outre à titre gratuit la partie de son terrain requise pour l'aménagement de la voie publique, procède aux redressements nécessaires des limites, et verse ou dépose en outre sa quote-part pour les travaux d'achèvement de la voie ou partie de voie, en conformité des articles 15 et 16 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

TITRE IV

La solidité, la sécurité et la salubrité des constructions:

Art.19: Matériaux de construction et stabilité:

- 19.1 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.
- 19.2 Les constructions doivent, dans chacune de leurs parties, être exécutées en matériaux appropriés et de bonne qualité, d'après les règles de l'art. Les présentes dispositions s'appliquent notamment:
- a) aux exigences relatives à la résistance des matériaux de construction;
 - b) aux chiffres servant de base aux calculs de résistance;
 - c) aux charges admissibles pour le terrain à bâtir.
- 19.3 Il est interdit d'asseoir les constructions en pierre et en métal sur du bois.
- 19.4 A la demande des autorités communales, tous les éléments portants en acier doivent être enrobés de façon à résister aux températures critiques.

Art 20: Murs et cloisons:

- 20.1 Les murs portants extérieurs doivent être construits d'une façon irréprochable au point de vue statique et être à l'épreuve du feu. Les murs portants extérieurs en moellons doivent présenter une épaisseur de 50 cm. en 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.
- 20.2 Dans le cas de maisons isolées ou jumelées, comportant au maximum deux étages, ainsi que pour les dépendances, la construction en pans de bois peut être autorisée.
- 20.3 Les cloisons extérieures portantes doivent être construites d'une façon irréprochable au point de vue statique, et être à l'épreuve du feu, sauf dans le cas de constructions en bois ou en pans de bois.
- 20.4 Des logements différents occupant le même étage doivent être séparés entre eux par une cloison d'au moins 25 cm. d'épaisseur. Sont également autorisées des cloisons moins épaisses mais assurant la même isolation phonique qu'une cloison en briques de 25 cm. d'épaisseur.

Art.21: Dalles, planchers:

- 21.1 Tous les dalles, planchers doivent répondre aux exigences statiques qui s'imposent par leur destination, et assurer

une insonorisation suffisante.

- 21.2 Toutes les pièces destinées au séjour prolongé de personnes, sauf celles situées dans des maisons déchetes, doivent être munies de dalles portantes en matières minérales.
- 21.3 Toutes les pièces situées à rez-de-chaussée ainsi que toutes les cuisines, buanderies, salles de bain, et les autres pièces particulièrement exposées aux effets nocifs de l'eau ou du feu, doivent être munies de planchers en béton armé.

Art 22: Toitures:

- 22.1 Les toitures des constructions principales dans la zone primaire auront au moins deux versants de préférence avec croupier. Les pentes de toitures doivent se situer entre 30 et 45 degrés. Les toitures des constructions principales, l'étage ou les combles situé (s) au-delà de la corniche, (c'est-à-dire sur la dalle ou le plafond sur le premier étage en ce qui concerne les toitures plates) devra se situer dans un gabarit fictif formé par les pentes d'une toiture de 30 à 45 degrés. Pour les constructions ayant un but d'utilité publique ou d'intérêt général, le choix de la forme de la toiture est libre. Dans les autres zones (en dehors des zones primaires) les toitures plates sont autorisées.

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

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

- 22.2 Les verrières et lanterneaux doivent être munis de dispositifs de sécurité.
- 22.3 Toutes les toitures doivent être équipées des dispositifs de sécurité nécessaires pour les travaux de réparation et d'entretien.
- 22.4 Les toitures normalement accessibles, doivent être pourvues de garde-corps.
- 22.5 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 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.

22.6 Une annexe, accolée à la construction principale et destinée à agrandir la surface utilisable ou habitable, pourra avoir une toiture à une ou plusieurs pentes ou plate, à condition que la hauteur de la toiture soit toujours inférieure d'au moins 0,50 m à la hauteur respective (faîtage et corniche - corniche pour les annexes à toiture plate) de la construction principale.

L'annexe, en complément à la construction principale devra observer les prescriptions concernant l'implantation (reculs, alignement, profondeur). La surface utilisable de l'annexe ne dépassera pas 40% de la surface utilisable de la construction principale.

Art 23: Pièces destinées au séjour prolongé de personnes:

23.1 Pour toutes les pièces servant au séjour prolongé de personnes, il faut:

a) que l'accès de la lumière, à un angle de 45°, soit assuré pour toute la surface des fenêtres;

b) 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.

c) La surface d'habitation totale devra être au minimum:

-pour les maisons unifamiliales: 65.m2

-pour les studios: 45.m2

-pour les appartements à 1 chambre à coucher: 65 m2

-pour les appartements à 2 chambres à coucher: 85 m2

-pour les appartements à 3 chambres à coucher: 95 m2

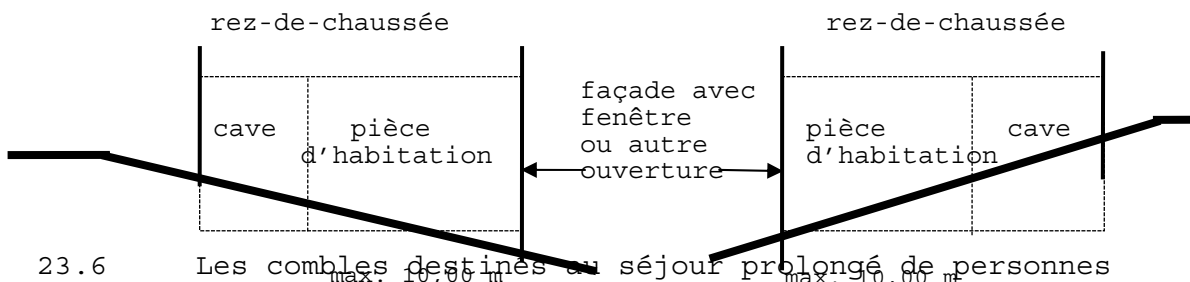
Le nombre des studios par rapport à la totalité des habitations dans les résidences ne pourra pas dépasser 50% du nombre des appartements.

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

23.3 Les pièces d'habitation et les chambres à coucher doivent avoir une superficie d'au moins 10 m2, la largeur minimum étant de 2,50 mètres et la hauteur sous plafond 2,50 mètres.

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

23.5 L'aménagement de logements ou de pièces d'habitation en sous-sol est interdit. Sont considérées comme pièces en sous-sol les pièces dont le plancher est situé à plus de 0,50 m sous le niveau de l'axe de la rue desservante, sauf pour les constructions dans les terrains à forte pente (à partir de 15%) dont une partie c'est à dire au moins une façade est visible et complètement dégagée. Cette partie visible comptera comme niveau pour la définition de la hauteur totale maximale admissible. Dans les constructions en pente, en dessous du rez-de-chaussée ou au-dessus de la rue desservante, la profondeur des locaux d'habitation, partiellement enterrée, mesurée perpendiculairement à la façade dégagée, ne peut être supérieure à 10,00 mètres. L'éclairage de ces locaux doit être assuré par la disposition judicieuse de fenêtres suffisamment grandes.



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

- a) ils ne sont autorisés que directement au-dessus du dernier étage plein;
- b) les parois et plafonds de ces pièces doivent être de natures à empêcher la propagation du feu et présenter une isolation thermique adéquate;
- c) ces pièces doivent être suffisamment éclairées par des fenêtres ;
- d) leur accès doit être à l'épreuve du feu ;
- e) les locaux, aménagés dans les combles, devront avoir la hauteur de 2,50 mètres sur au moins la moitié de la surface habitable.

Art 24: Assainissement:

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.

Art.25: 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.

Art.26: Constructions agricoles:

- 26.1 Les étables, écuries, fosses à purin et à fumier doivent être aménagés conformément aux directives édictées par les services agricoles de l'Etat.
- 26.2 Il est interdit d'aménager des logements locatifs au-dessus d'étables ou d'écuries. Au cas où des pièces situées au-dessus d'étables ou d'écuries sont utilisées comme pièces d'habitation ou chambres à coucher par le propriétaire ou son personnel, leur accès doit se faire par un escalier spécial, et elles doivent être séparées des étables et écuries par un plancher massif.

Art.27: Alimentation en eau:

- 27.1 Dans la mesure où les terrains à bâtir bordent des voies publiques alimentées en eau par le réseau public de distribution, tous les logements doivent être raccordés à celui-ci.
- 27.2 L'exécution des raccordements d'immeubles et des conduites dans ceux-ci est soumise aux dispositions spéciales valables en la matière.
- 27.3 L'octroi de l'autorisation de bâtir sur un terrain donné peut être subordonné à la condition qu'une quantité suffisante d'eau y soit disponible pour la lutte contre l'incendie.
- 27.4 Sans préjudice des dispositions légales existantes, les puits et citernes d'eau ne peuvent être installés en-dessous des bâtiments d'habitation ni y être attenants. Ils doivent être distants d'au moins 15 mètres des fosses d'aisance, des fosses à fumier ou à purin, des étables et écuries, et de dépotoirs, et de 100 mètres des cimetières. Dans certains cas particuliers un écart plus grand peut être exigé, compte tenu des circonstances locales. Les parois des puits et des citernes d'eau doivent être exécutées en matériaux imperméables à l'eau. Le bord supérieur de la maçonnerie du puits doit être amené à une hauteur d'au moins 60 cm. au-dessus du terrain environnant, et recouvert hermétiquement.

- 27.5 Le bourgmestre peut ordonner la fermeture de puits existants dès que le raccordement au réseau public d'adduction d'eau des maisons alimentées par ces puits est possible.
- 27.6 Tout puits ou source ne peut être utilisé aux fins d'alimentation en eau potable qu'à la suite d'un avis favorable du médecin-inspecteur.

Art.28: Bassins tributaires des sources:

- 28.1 Les bassins tributaires des sources se divisent en deux zones de protection: la première zone et la deuxième zone.
- 28.2 Dans la première zone de protection, c'est à dire dans l'entourage immédiat du captage, toute construction est interdite.
Pour un puits de captage, cette zone couvre les terrains situés à l'intérieur d'un périmètre de 50 mètres de rayon à partir du point de captage.
Pour le captage d'une source, cette zone est de 50 mètres en direction de l'arrivée des eaux souterraines.
- 28.3 La deuxième zone de protection comprend les terrains situés au-delà de la première zone de protection jusqu'à une distance de 200 à 500 mètres - 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 souillure 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 doivent pénétrer de plus d'un mètre dans le terrain naturel;
- b) Les eaux résiduaires doivent être évacuées dans les égoûts 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'égoûts mais doit être aménagée comme cuve 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-service d'essence, les dépôts de carburants, les oléoducs, les dépôts d'ordures, les fosses septiques et les cimetières.

Art.29: Constructions provisoires:

Les constructions édifiées pour une durée limitée et 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 et ce pour une durée de 3 ans maximum. En cas de révocation de l'autorisation, la construction doit être supprimée et l'état pristin doit être rétabli.

Art.30: Constructions existantes:

- 30.1 Les dispositions figurant dans le présent règlement sur les bâtisses s'appliquent aux transformations, agrandissements et rénovations de constructions existantes ainsi qu'aux modifications apportées à leur affectation.
- 30.2 Pour les transformations, agrandissements et rénovations revêtant une certaine ampleur, l'octroi de l'autorisation de bâtir peut être subordonnée à l'adaptation d'autres parties de la construction aux dispositions du présent règlement des bâtisses.
- 30.3 Les dispositions prévues aux articles ci-après s'appliquent également aux constructions existantes:
- 21 alinéa 21.5 : concernant l'évacuation des eaux des toits;
 - 23 : concernant les pièces destinées aux séjours prolongés;
 - 25 : concernant l'entreposage de combustibles liquides et de produits chimiques;
 - 28 : concernant les bassins tributaires des sources.
- Pour autant que les constructions existantes ne répondent pas aux dites dispositions, elles doivent y être rendues conformes dans les 24 mois suivant l'entrée en vigueur du présent règlement.

Art.31: Entretien et suppression de constructions:

- 31.1 Toutes les constructions et parties de constructions, clôtures et murs de soutènement, notamment ceux et celles bordant les voies et places publiques, doivent être constamment entretenus en bon état.
- 31.2 Les constructions et parties de constructions, clôtures et murs de soutènement endommagés ou menaçant ruine doivent être remis en état ou supprimés.
- 31.3 Le bourgmestre peut interdire l'occupation de toutes constructions constituant un danger et ordonner l'expulsion des habitants ainsi que la remise en état ou la démolition des dites constructions. Au cas où le propriétaire ne répond pas dans le délai imparti-voir immédiatement s'il y a danger en la demeure à l'infonction 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.

TITRE V
DISPOSITIONS PARTICULIERES:

Art.32: Dispositions particulières

- 32.1 Sans préjudice des dispositions générales, l'octroi de l'autorisation de bâtir peut, en vue d'assurer la sécurité et la santé des habitants, être assujetti à des dispositions particulières, édictées selon les cas d'espèce pour:
- a) les bâtiments et parties de bâtiments dans lesquels il est prévu d'installer des établissements industriels exigeant un chauffage intense, servant à la transformation de matières facilement inflammables, provoquant une charge ou un ébranlement particulièrement importants des bâtisses, nécessitant une forte évacuation des liquides ou de gaz impurs;
 - b) les granges, greniers, entrepôts et autres locaux similaires destinés à recevoir des quantités importantes de matières combustibles;
 - c) les grands magasins et autres établissements commerciaux de dimensions exceptionnelles;
 - d) les salles de concert et autres bâtisses servant à des réunions publiques.
- 32.2 Les exigences particulières pouvant être formulées quant à la construction et à l'installation de ces bâtiments ou parties de bâtiments 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 de détritiques et des eaux résiduaires; l'aménagement de puits, réservoirs à eau et dispositifs de lutte contre l'incendie.

Art.33: Installations collectives:

- 33.1 Dans les immeubles comportant plus de deux logements il sera prévu des remises pour bicyclettes et voitures d'enfant.
- 33.2 De plus, il sera aménagé à l'abri des regards des passants, un endroit consolidé, facilement accessible et parfaitement hygiénique, où seront installées les poubelles, à moins que

des armoires à poubelles ne soient prévues.

33.3 Dans les immeubles collectifs d'habitation comportant plus de dix logements un terrain de jeux pour enfants sera aménagé sur le fonds.

33.4 Ces mêmes bâtiments doivent également disposer d'une antenne collective pour la réception des émissions de radiodiffusion et de télévision.

TITRE VI

REGLEMENTATION DU CHANTIER:

Art 34: Protection des installations publiques

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

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

Art.35: Poussières et déchets:

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

35.2 Les déversoirs de déblais doivent être fermés de toutes parts.

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

Art 36: Clôtures de chantier 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:

36.1 Clôtures de chantier:

Dans le cas de travaux de constructions nouvelles ou de transformation, et lors de la démolition de constructions situées le long des voies et places publiques dans les quartiers entièrement bâtis, les chantiers de construction distants de moins de 4 mètres du domaine public seront clôturés du côté de la voie publique, dès le début des travaux, au moyen d'une clôture d'au moins 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.

36.12 Les clôtures de chantier ne doivent empiéter de plus de 1 mètre sur la voie publique.

36.13 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.

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

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

36.2 Echafaudages:

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

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

36.23 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.

- 36.24 Dans les rues étroites le bourgmestre peut exiger, afin que la circulation ne soit entravée, que les échafaudages ne puissent empiéter sur le domaine public qu'au -dessus d'un niveau de 3 mètres.
- 36.25 Dans l'espace aérien situé en dehors de la clôture du chantier, les grues ne peuvent transporter aucune charge.

Art.37: Protection des terrains voisins:

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

Art 38: Mesures de sécurité dans les constructions et sur les chantiers.

A l'intérieur d'une maison en construction ou en transformation, les poutres en bois ou poutrelles métalliques seront couvertes d'un plancher dès leur pose, et en toute hypothèse avant la pose de l'assise suivante ou de la ferme du toit, de façon à éviter les accidents.

- 38.2 Les espaces destinés aux escaliers et toutes les autres pièces sans plafond doivent être clôturés, couverts d'un plancher à chaque étage de façon à éviter les accidents.
- 38.3 En vue d'éviter les accidents, les constructions et chantiers seront éclairés après la tombée de la nuit, aussi longtemps que des ouvriers y seront occupés.
- 38.4 Les travaux de construction et de réparation de toute nature, y compris les travaux de couverture, ainsi que les travaux de démolition susceptibles de compromettre la sécurité de la circulation, seront signalés par des dispositifs avertisseurs adéquats et notamment la nuit par des feux clignotants en nombre suffisant.
- 38.5 L'accès du chantier est interdit aux personnes non autorisées.

Art.39: Abris et cabines d'aisance pour ouvriers:

- 39.1 Si plus de six ouvriers sont occupés sur un chantier, ils doivent avoir l'occasion de séjourner, pendant les interruptions du travail, dans des pièces chauffables et munies de planchers secs ainsi que de sièges.
- 39.2 Dans tout chantier de construction ou de transformation important les ouvriers doivent avoir à leur disposition, à un endroit approprié, un cabinet d'aisance fermé et couvert. Ce cabinet sera nettoyé et désinfecté à intervalles réguliers. Toutes les fois que faire se pourra, les cabinets seront raccordés à la canalisation d'égoûts et équipés d'une chasse d'eau.

TITRE VII.

LA PROCEDURE POUR L'OCTROI DES AUTORISATIONS DE BATIR:

Art.40: Compétences:

- 40.1 Le collège échevinal examine les demandes en approbation des projets d'aménagement et d'autorisation de bâtir et contrôle l'observation des dispositions du présent règlement. Il surveille tous travaux de construction sur le territoire de la commune, et vérifie notamment leur conformité avec les autorisations accordées, avec le projet d'aménagement et le présent règlement sur les bâtisses.

Art.41: Demande d'autorisation et déclaration de travaux:

41.1 PROJET D'AMENAGEMENT ET DECLARATION DE TRAVAUX:

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.

41.2 AUTORISATION DE MORCELLEMENT:

Lorsqu'un terrain aménagé construisible, bâti ou non, est morcelé ou remorcelé, le propriétaire devra solliciter une autorisation de morcellement.

41.3 AUTORISATION DE BATIR:

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

- a) pour toute construction nouvelle;
- b) pour les agrandissements, exhaussements et transformations de constructions existantes, de même que pour toutes autres modifications apportées aux murs extérieurs, éléments porteurs et toitures, ou à l'affectation des pièces;
- c) pour l'établissement et la modification de clôtures de toute nature le long des voies publiques, ainsi que dans la zone de reculement;
- d) pour la construction de puits, citernes à eau, silos à fourrage, fosses à fumier et à purin;
- e) pour les travaux de démolition;
- f) pour les travaux de déblai et de remblai, et la construction de murs de soutènement;
- g) pour l'aménagement de rues et trottoirs privés.

41.4 TRAVAUX DE CONSTRUCTION SOUMIS A L'OBLIGATION DE DECLARATION:

- 41.42 La déclaration doit être adressée par écrit au bourgmestre, dix jours au plus tard avant le début des travaux.

Art.42: Pièces à l'appui d'une demande, - généralités:

- 42.1 Toutes les pièces ci-dessous mentionnées devront être soumises à l'administration communale, en nombre d'exemplaires spécifié ci-après:
- a) pour une autorisation préalable - en double;
 - b) pour une autorisation de bâtir - en double;
 - c) pour un plan d'aménagement particulier - en triple;
 - d) pour une autorisation de morcellement - en quintuple
- 42.2 Pour garantir les buts poursuivis par le présent règlement, tous les plans de construction, d'aménagement et de morcellement doivent être établis et signés par une personne exerçant la profession d'architecte indépendant au Grand-Duché, avec l'autorisation du gouvernement.

Le collège des bourgmestre et échevins pourra déroger à la disposition ci-dessus dans les cas suivants:

- a) lorsque les plans sont présentés par un architecte, fonctionnaire ou employé remplissant les conditions légales pour exercer la profession d'architecte indépendant pour compte et pour les besoins personnels de son patron;
- b) lorsqu'une personne ayant des connaissances techniques suffisantes, présente des plans pour son propre compte;
- c) lorsque les plans concernent une construction d'une valeur inférieure à 6.250.- euros, indice cent (indice général rattaché à la consommation).

Ils seront contresignés par le propriétaire de l'immeuble. Si en cours d'exécution des travaux un changement de personne se produit en ce qui concerne l'homme de l'art chargé de leur direction ou le propriétaire de l'immeuble, l'administration communale doit être avisée.

42.3 Toute pièce sera présentée pliée en format DIN A-4, avec marge, portant visiblement l'indication de son contenu.

Art.43: Pièces à joindre au projet d'aménagement particulier:

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

- a) une copie du plan cadastral, à l'échelle de 1:2.500, établie sur la base de données officielles, et permettant de se faire une idée exacte des limites des terrains et de la situation au point de vue titres de propriété;
- b) un plan de situation précis, à l'échelle de 1:500 établi sur la base d'un levé topographique. Ce dernier plan comportera les indications ci-après:
 - l'orientation,
 - les voies publiques et voies ferrées existantes et prévues,
 - les surfaces d'eau existantes et prévues,
 - l'indication de la hauteur des constructions et du nombre des étages,
 - les surfaces bâties et les surfaces libres,
 - la détermination du nombre de logements par hectare.
- c) le même plan, sur lequel sera marqué spécialement le schéma de la circulation (circulation motorisée et pédestre, emplacements de stationnement, garages, arrêts d'autobus, etc.) et des zones vertes. Sur ce plan seront également indiqués les rayons de courbure des voies publiques.

Les voies publiques doivent être marquées comme suit:

- | | |
|---------------------------------------|-----------|
| - routes de l'Etat existantes | en rouge |
| - chemins existants repris par l'Etat | en orange |
| - autres voies existantes | en jaune |
| - voies projetées | en gris |
| - chemins pour piétons | en brun |
| - zone verte | en vert |

d) le même plan sur lequel seront inscrits spécialement:

- les lignes de niveau,
- le niveau des voies existantes et prévues (cotes de

- niveau ainsi que pourcentage des pentes),
 - le schéma d'assainissement, comprenant les installations d'égouts;
- e) une autorisation d'alignement délivrée par l'Etat pour autant que le terrain se trouve en bordure d'une route de l'Etat ou d'un chemin repris par l'Etat;
- f) un programme d'aménagement contenant des indications précises notamment sur le genre, la destination et la forme des constructions, leur hauteur et leurs écarts entre elles, sur les clôtures, les espaces libres, la forme des toitures, le traitement des façades, les garages collectifs et autres installations collectives, ainsi que l'affectation de celles-ci.

Art 44: Pièces à l'appui d'une demande de morcellement:

A toute demande d'autorisation de morcellement il convient de joindre:

- a) une copie du plan cadastral, à l'échelle de 1:2.500, établie sur la base de données officielles, et permettant de localiser exactement le ou les terrains (à marquer en couleur);
- b) un plan de situation précis, à l'échelle de 1:500, établi par un géomètre autorisé, sur la base d'un levé topographique, et renseignant sur:
- l'orientation,
 - les limites des propriétés avant et après un remembrement éventuel,
 - l'alignement des voies publiques et celui des constructions,
 - les écarts par rapport aux limites et aux constructions voisines ainsi que des constructions entre elles.
 - le nombre des étages et la hauteur des constructions prévues.

Art.45: Pièces à l'appui d'une demande d'autorisation préalable:

45.1 La demande doit indiquer:

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

45.2 Doivent en outre être joints à cette demande:

- a) un plan de situation à l'échelle de 1:2.500;
- b) un plan-masse, au moins à l'échelle de 1:500, indiquant les courbes de niveau, les écarts entre constructions et par rapport aux limites, les accès et les volumes bâtis;
- c) une description exacte du mode de construction envisagé et la destination des bâtiments.

Art 46: Pièces à l'appui d'une demande d'autorisation de bâtir:

- 46.1 Au cas où une autorisation préalable est intervenue, il suffira que la demande se réfère à celle-ci. Dans ce cas, les seules pièces à joindre sont les plans de construction.
- 46.2 Au cas où l'autorisation préalable susmentionnée n'est pas intervenue, la demande devra contenir les indications énumérées à l'article 45.1. Seront joints en outre à la demande, en dehors des pièces mentionnées à l'alinéa 45.2, les plans de construction.
- 46.3 Les plans de construction seront établis à l'échelle de 1:100 ou de 1:50. A titre exceptionnel, des échelles plus réduites peuvent être autorisées pour des constructions de dimensions importantes.
- 46.4 Les plans de construction doivent contenir:
 - a) les plans de tous les niveaux, y compris ceux de la cave et des combles, avec indication de la forme du toit; ces plans fourniront les données sur les installations de ventilation, les foyers et les cheminées.
 - b) 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.
 - c) les vues en élévation de toutes les façades, sur lesquelles seront marquées les pentes des voies publiques, les niveaux des cours, ainsi que les façades des constructions attenantes existantes.
- 46.5 Dans ces plans figureront les indications suivantes:
 - 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 à la voie desservante et au réseau d'égouts, l'épaisseur des murs extérieurs ainsi que la hauteur et l'épaisseur des murs de clôture.

Art.47: Autorisations et taxes d'instruction:

- 47.1 Quiconque sollicite une autorisation prévue dans le présent règlement sur les bâtisses, est tenu de verser entre les mains du receveur communal une taxe afférente à l'instruction de son dossier. Le montant de ladite taxe est fixé par règlement-taxe.
- 47.2 Les autorisations seront remises contre quittance.
- 47.3 Avant la remise de l'autorisation de bâtir, il est interdit de commencer les travaux de construction.

**TITRE VIII
DISPOSITIONS FINALES:**

Art.48: Dispositions transitoires:

- 48.1 Toutes les autorisations de bâtir encore valables octroyées avant l'entrée en vigueur du présent règlement sur les bâtisses, conservent leur validité.
- 48.2 Toutes les demandes d'autorisation de morcellement et de bâtir restées encore en suspens, au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement sur les bâtisses, sont soumises aux dispositions nouvelles.
- 48.3 Toutes les constructions en voie d'exécution au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement sur les bâtisses, et qui ne sont pas sanctionnées par une autorisation de bâtir valable, sont soumises aux dispositions nouvelles.

Art 49: Dispositions abrogées:

Le présent règlement sur les bâtisses abroge toutes les dispositions contraires contenues dans des règlements antérieurs de la commune de Betzdorf.

Art 50: Infractions et peines:

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

- 50.2 Sous réserve d'autres dispositions pénales prévues par la loi, les infractions aux dispositions du présent règlement seront punies d'un emprisonnement de 8 (huit) jours à 3 (trois) mois et d'une amende de 251 € à 12.400 € ou d'une de ces peines seulement art. 6 et 7 de la loi du 1^{er} août 2001 relative au basculement en euro le 1^{er} janvier 2001 et modifiant certaines dispositions législatives.
- 50.3 Les propriétaires, architectes, entrepreneurs en bâtiment et ouvriers qui s'opposent aux injonctions des agents de l'administration sont passibles des mêmes peines.
- 50.4 Le juge pourra ordonner la suppression des travaux exécutés ainsi que le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais des contrevenants. En cas de violation d'une disposition sanitaire, le juge ordonnera, d'office et aux frais du condamné, l'exécution des mesures dont l'inobservation aura formé l'objet de l'infraction, de même que le rétablissement des lieux en leur état antérieur.
- 50.5 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.
