

## Administration Communale de Differdange

### Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites

Version du 15 septembre 2023



# Sommaire

TITRE I. Dispositions générales . . . . .	4
TITRE II. Domaine public et abords . . . . .	5
CHAPITRE.1. Voies publiques . . . . .	5
CHAPITRE.2. Supports publicitaires . . . . .	6
CHAPITRE.3. Saillies . . . . .	7
TITRE III. Domaine privé - sites et bâtisses . . . . .	8
CHAPITRE.1. Sites et abords des bâtisses . . . . .	8
CHAPITRE.2. Aménagements extérieurs . . . . .	9
CHAPITRE.3. Stationnement . . . . .	12
CHAPITRE.4. Habitabilité des bâtisses . . . . .	14
CHAPITRE.5. Habitabilité des logements . . . . .	16
CHAPITRE.6. Type de logement . . . . .	18
CHAPITRE.7. Esthétique . . . . .	18
CHAPITRE.8. Prescriptions de prévention incendie . . . . .	19
TITRE IV. L'aménagement des chantiers . . . . .	20
TITRE V. Procédure pour la délivrance des autorisations de construire . . . . .	25
TITRE VI. Infractions et peines . . . . .	31
Annexe I : Définitions . . . . .	32

# Préambule

Objet :	<b>Règlement sur les bâtisses les voies publiques et les sites</b>
Commune :	<b>Differdange</b>
Conception :	<b>Papaya – Urbanistes et architectes paysagistes s.a.</b> 12, avenue du Rock’n’Roll L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval LUXEMBOURG
Maître d’ouvrage et modifications :	<b>Administration communale de Differdange</b> 40, Avenue Charlotte L-4501 Differdange
Dates :	Avis inspection sanitaire : 14 juin 2022 Approbation du conseil communal : Envoi au ministre : Version initiale : 30 novembre 2022 Modification : 15 septembre 2023

# TITRE I. Dispositions générales

## Art. 1. Champ d'application

Le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites, est établi conformément au Titre 5 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Toute réalisation, transformation, changement du mode d'affectation ou démolition d'une construction, ainsi que les travaux de remblais et de déblais sur l'ensemble du territoire communal doit être conforme au présent règlement.

Pour des transformations, agrandissements et rénovations, l'octroi de l'autorisation de bâtir peut-être subordonné à l'adaptation d'autres parties de la construction aux dispositions du présent règlement.

## Art. 2. Objet

Le présent règlement vise à assurer la solidité, la sécurité, la salubrité, la durabilité et la commodité des constructions et aménagements à réaliser sur le domaine public et sur le domaine privé.

## TITRE II. Domaine public et abords

### CHAPITRE.1. Voies publiques

#### Art. 3. Voies publiques existantes

Sont considérées comme voies ou parties de voies existantes les voies nationales ou communales ou les voies qui, de mémoire d'homme, 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 d'égouttage et d'approvisionnement et d'éclairage public.

La commune est en droit d'exiger la cession de terrains pour la réalisation de travaux de voirie ainsi que le droit d'exiger la réalisation de travaux de voirie au propriétaires privés sur des terrains qui seront cédés à la commune par la suite.

La commune est encore en droit d'exiger la cession des emprises des voies privées et servant de fait de voie publique.

#### Art. 4. Voies nouvelles

Les voies ou parties de voies nouvelles sont considérées comme achevées lorsque les conditions ci-après sont remplies :

- Les alignements de voirie ainsi que les profils longitudinaux et transversaux doivent être déterminés ;
- Le lotissement de terrain requis aux termes de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain doit avoir été effectué ;
- La propriété des surfaces des voies et trottoirs doit avoir été cédée dans toute la largeur ;
- La surface des voies doit correspondre dans toute la largeur au niveau fixé dans le projet d'aménagement, et doit se raccorder à une voie existante ou à une voie nouvelle ;
- La chaussée doit être consolidée conformément aux dispositions de l'autorité compétente ;
- Les canalisations d'égouttage doivent être installées et raccordées au réseau communal de canalisations ;
- La voie ou partie de voies doit être raccordée au réseau public d'approvisionnement en eau et de distribution d'électricité ;
- Un passage aisé et sécurisé pour les cyclistes doit être prévu, sauf s'il en existe un dans un concept global.

#### Art. 5. Voies non achevées

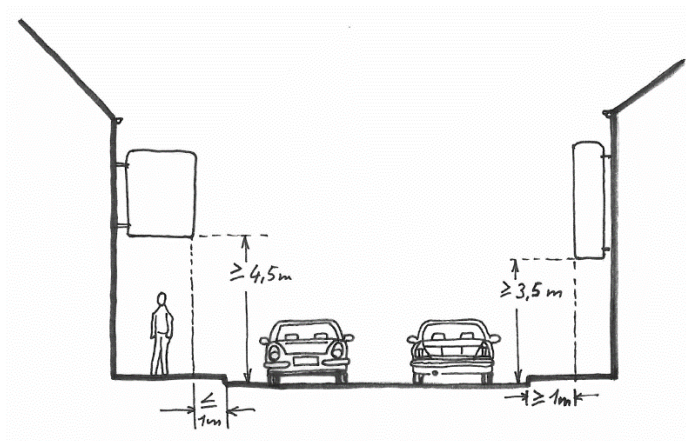
Toutes les autres voies publiques ou parties de voies publiques sont considérées comme non achevées. En bordure des voies publiques non achevées, aucune autorisation de construire ne sera accordée conformément aux dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, sauf en cas de garantie suffisante conformément à l'art. 37 de la loi précitée.

## CHAPITRE.2. Supports publicitaires

Dans les zones d'habitation et les zones mixtes telles que définies par le plan d'aménagement général (dénommé ci-après le « PAG »), les installations de supports publicitaires sont autorisées, si elles :

- Se trouvent sur le terrain même de l'activité, adossées sur la construction ou sur un support,
- Se trouvent à au moins 2,00 m en retrait par rapport à la bordure de la voie carrossable sauf si la distance entre la construction et la voie carrossable ne le permet pas,
- Ne dépassent pas la hauteur à la corniche ou à l'acrotère,
- Ne présentent aucune face supérieure à 3,00 m<sup>2</sup>.
- Ne peuvent pas empiéter sur la voie carrossable

Si les supports publicitaires empiètent entièrement ou partiellement sur le domaine public, ceux-ci doivent se trouver à une hauteur minimale de 3,50 m par rapport au sol. En cas d'empiètement sur la voie carrossable ou se situant à moins de 1,00 m d'une telle voie, ils doivent se trouver à une hauteur minimale de 4,50 m par rapport au sol.



Les installations en matière de publicités ne doivent pas porter atteinte à l'architecture du bâtiment et s'intégrer au paysage, à l'environnement urbain et à la rue. Toute installation doit se distinguer nettement des panneaux de signalisation routière et des pictogrammes utilisés dans le cadre de la sécurité et l'ordre public, et se trouver à une distance suffisante de ces derniers.

Les enseignes publicitaires ne peuvent pas non plus être fixées sur ou par-dessus les toitures. Des exceptions sont néanmoins possibles pour les toitures plates (si la hauteur du bâtiment ne dépasse pas 25,00 m et si les hauteurs des constructions voisines ne sont pas sensiblement plus élevées).

Sur l'ensemble du territoire de la commune, l'autorisation d'installer une enseigne ou toute autre objet similaire peut être refusée ou subordonnée à des conditions spéciales pour des raisons de protection des sites.

## CHAPITRE.3. Saillies

### Art. 6. Saillies fixes

#### Art. 6.1. AUVENT

Les auvents sont autorisables dans le respect des règles suivantes :

- Ils peuvent avoir une saillie de 1,00 m maximum ;
- Ils ne peuvent empiéter sur le domaine public.
- Ils peuvent empiéter sur les reculs réglementaires.

#### Art. 6.2. AUTRES SAILLIES FIXES

Les saillies fixes (balcons, avant-corps) sont autorisables dans le respect des règles du PAP concerné et elles ne peuvent empiéter sur le domaine public.

### Art. 7. Saillies mobiles

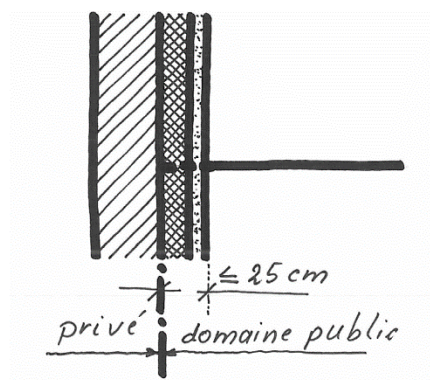
Les marquises, les éléments de décoration et les stores sur la façade principale doivent laisser un passage libre d'au moins 2,30 m au-dessus du domaine public. Ils peuvent avoir une saillie allant jusqu'à 3,00 m, à condition de rester à 0,50 m en retrait de la bordure du trottoir côté rue.

Les contrevents, les volets et les vantaux de porte ou de fenêtre ouvrant vers l'extérieur ne peuvent empiéter sur la voie publique en position ouverte ni en s'ouvrant, à moins de se trouver à au moins 3,00 m au-dessus du niveau du trottoir.

Pour les constructions bordant les places publiques et les zones piétonnes, l'octroi d'une autorisation peut être subordonné à des conditions spéciales dans l'intérêt des exploitations pouvant en bénéficier, comme par exemple les terrasses de restaurant et de café.

### Art. 8. Isolations thermiques et façade végétalisée de construction existantes

Pour les constructions existantes, le bourgmestre peut autoriser l'empiétement de la couche isolante et ou d'une façade végétalisée, y compris le parachèvement de la façade sur le domaine public, à condition que l'ensemble ne dépasse pas 0,25 m d'épaisseur. Une largeur de trottoir de 1,20 m doit être garantie.



## TITRE III. Domaine privé - sites et bâtisses

### CHAPITRE.1. Sites et abords des bâtisses

#### Art. 9. Terrain à bâtir

Dans des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées, les pièces destinées au séjour prolongé de personnes ne peuvent être réalisées que sur un terrain à bâtir et dans un immeuble autorisé à cette fin.

Est considéré comme terrain à bâtir, tout terrain disposant des infrastructures indispensables à sa viabilisation. A ces fins, il doit remplir les critères suivants :

- Le terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou ouverte au public ;
- L'alimentation en eau potable provenant directement du système de distribution public doit être garantie ;
- L'alimentation en électricité provenant directement du réseau public ou privé doit être garantie ;
- Le raccordement direct au réseau public d'égouts doit être garanti ;
- L'évacuation des eaux usées doit pouvoir se faire par gravité naturelle ou exceptionnellement par un système de pompage ;
- Les eaux en provenance du drainage du terrain ne peuvent en aucun cas être pompées vers la canalisation. L'aménagement d'une vanne blanche est recommandé ;
- Les réseaux relatifs à l'eau potable, aux égouts et à l'électricité doivent présenter des capacités suffisantes ;
- Le terrain doit être exempt de toute pollution susceptible de nuire à la santé des futurs occupants.

#### Art. 10. Implantation des constructions et plantations par rapport aux conduites souterraines

Il est interdit de réaliser des constructions non amovibles ou de prévoir des plantations d'arbres à haute tige au-dessus des conduites souterraines. Une distance minimale entre le tronc d'arbre et les conduites souterraines est à déterminer en fonction du type de plantation, de la nature des conduites et des spécificités du site. Elle doit être d'au moins 1,00 m.

#### Art. 11. Travaux de soutènement, de remblai et de déblai

Tous les travaux de soutènement, de remblai et de déblai doivent être réalisés en considération du terrain naturel qui est à sauvegarder le plus que possible.

Les travaux de soutènement, de remblai, de déblai, de fixation de talus et de drainage, doivent être conçus de sorte à éviter tout tassement des constructions, des aménagements et des terrains sur les fonds propres et limitrophes.

Lors des travaux de remblai et de déblai, la stabilité des terrains et constructions adjacents doit, si nécessaire, être assurée par des ouvrages de soutènement ou d'autres installations adéquates à réaliser sur le terrain déblayé ou remblayé. Tout mouvement de terre (remblais, déblais) apporté au niveau du terrain naturel, ne doit conduire à la formation de nouveaux talus dépassant 45° et à l'installation de murs de soutènement entre deux terrains à bâtir dépassant 1,00 m.



Exceptionnellement des murs de soutènement des terrasses aménagées aux alentours des constructions implantées sur la limite des terrains en pente peuvent être autorisés sans dépasser une hauteur de 1,00 m par rapport au niveau du terrain existant au moment de la demande. Pour des raisons de topographie un dépassement de cette hauteur pourra être autorisé.

Il est possible de réaliser plusieurs murs de soutènement par parcelle. Les murs de soutènement doivent être distants entre eux d'au moins 1,00 m.

Les travaux de remblai et de déblai ne peuvent en aucun cas remettre en cause la viabilisation, l'aménagement et l'urbanisation des terrains voisins.

Les talus abrupts dépassant 30° doivent être fixés par des plantations ou des installations d'ancrage, de manière à éviter tout risque d'éboulement.

Les matériaux utilisés pour les remblais de terrain ne doivent en aucun cas contenir des matières organiques, polluantes ou dangereuses.

Les travaux de remblai et de déblai qui portent préjudice à la sécurité, notamment en matière de circulation ainsi qu'à la salubrité, sont interdits. Sont également pros crits, les travaux qui modifient de manière substantielle le niveau de la nappe phréatique ou l'écoulement des eaux de surface.

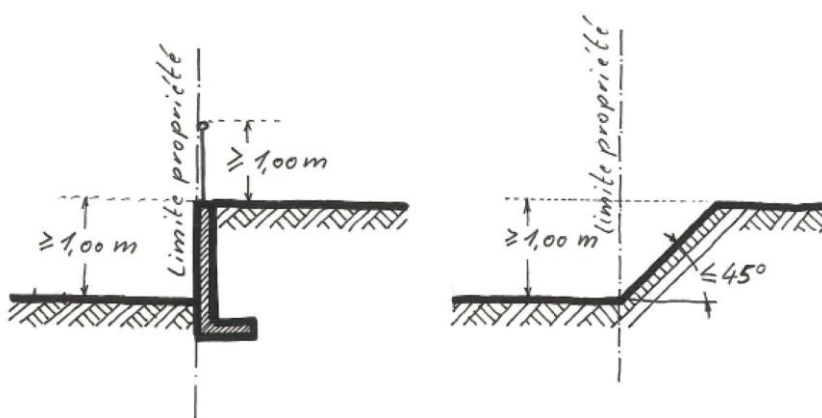
Pour des raisons d'ordre technique ou liées à la topographie du site, le bourgmestre peut exceptionnellement déroger aux obligations du présent article.

## CHAPITRE.2. Aménagements extérieurs

### Art. 12. Clôtures et aménagement en bordure des limites séparatives

Tout terrain surélevé de plus de 1,00 m par rapport aux terrains voisins doit être équipé d'au moins un des éléments suivants :

- Une clôture d'une hauteur d'au moins 1,00 m ;
- Un talus de transition dont la pente est inférieure à 45° ou en dégradation ;
- Un autre dispositif de sécurité permettant d'éviter les risques de chute.



Les murs et clôtures situés entre l'alignement de la façade avant et le domaine public (à l'exception des pistes cyclables) doivent respecter les éléments suivants :

- Ne pas entraver la bonne visibilité aux angles de rue ;
- Les murets ne dépassant pas une hauteur totale de 1,00 m ;
- Les grillages peuvent atteindre une hauteur de 2,00 m maximum. Les grillages doivent être transparents et ouverts sur au moins 85 % de leur surface ;
- La hauteur cumulée des murets et clôtures ne peut pas dépasser 2,00m.

Les autres murs et clôtures doivent respecter les éléments suivants :

- Les murs et murets ne dépassent pas une hauteur de 1,00m ;
- Les grillages et les écrans de visibilités peuvent atteindre une hauteur maximale de 2,00m ;
- La hauteur cumulée des socles, murets, clôtures et écrans de visibilité ne peut pas dépasser une hauteur de 2,00m.

## **Art. 13. Dépendances**

### **Art. 13.1. VÉRANDA, JARDINS D'HIVER, VERRIÈRE**

Les vérandas, les jardins d'hivers, les verrières et constructions similaires, tels des constructions type pergolas dont les côtés peuvent être fermées, hermétiquement ou non, sont à considérer comme construction destinée au séjour prolongé et doivent donc respecter les règles relatives à la construction principale présentes dans le PAP « quartier existant ».

### **Art. 13.2. CONSTRUCTIONS LÉGÈRES**

Les constructions légères telles que les pergolas ou gloriettes ouvertes de tous les côtés sont autorisables dans le respect des conditions suivantes :

- La surface d'emprise au sol de la construction légère est calculée sur base de la surface de la parcelle, soit de 4 m<sup>2</sup> par are, sans toutefois dépasser une surface cumulée totale de 20m<sup>2</sup> ;
- Un recul d'au moins 1,00 m est à respecter par rapport aux limites de parcelle ;
- La construction légère peut présenter un recul nul par rapport aux limites de propriété ; si une construction similaire existe sur la parcelle adjacente à la quelle rapporte
- La hauteur totale ne peut pas excéder les 3,00 m.

## **Art. 14. Terrasses**

Les terrasses sont possibles dans le respect de la surface scellée telle que définie dans le PAP concerné.

### **Art. 14.1. TERRASSES COUVERTES**

Les terrasses couvertes sont autorisables dans le respect des règles suivantes :

1. Les terrasses couvertes à l'avant de la construction côté rue sont interdites ;
2. Les couvertures des terrasses situées à l'arrière de la construction principale et accolées à celle-ci doivent respecter les dispositions suivantes :
  - La surface couverte doit rester complètement ouvertes sur au moins 1 côté ;
  - La couverture ne doit pas dépasser la largeur de la construction principale ;

- La profondeur maximale de la couverture est de 4,00 m ;
  - Un recul de 5,00 m doit être respecté par rapport à la limite arrière de la parcelle.
3. Les couvertures des terrasses situées dans les marges de recul latéral de la construction principale et accolées à celle-ci doivent :
- La surface couverte doit Rester complètement ouvertes sur 3 côtés ;
  - La profondeur maximale de la couverture par rapport à la façade latérale est de 4,00 m ;
  - Un recul de 2,00 m doit être respecté par rapport aux limites de parcelles.
4. Les couvertures des terrasses ou pergolas non accolées à la construction principale doivent :
- Être situées dans les marges de recul latéral et/ou à l'arrière ;
  - La surface couverte doit rester complètement ouverte de 3 côtés ;
  - La surface maximale cumulée des couvertures ou pergolas est de 20 m<sup>2</sup> ;
  - Un recul minimal de 1,00m des limites de la parcelle doit être garanti

#### **Art. 14.2. TERRASSES NON COUVERTES**

Les terrasses non couvertes sont autorisables dans le respect des règles suivantes :

- La surface maximale cumulée de terrasses non couvertes est de 40 m<sup>2</sup> pour les lots avec des maisons unifamiliales.
- La surface maximale est de 30 m<sup>2</sup> par appartement pour les lots avec des maisons plurifamiliales.

#### **Art. 15. Pompes à chaleurs**

Les pompes à chaleurs doivent respecter une distance de 2,00m minimum par rapport aux limites de propriété et orientés de façon à ne pas causer des nuisances sonores vers le voisin.

#### **Art. 16. Piscines ouvertes**

Les piscines amovibles d'une capacité supérieure à 30m<sup>3</sup> et les piscines non amovibles sont autorisables dans le respect des règles suivantes :

- Elles doivent être implantées dans les marges de recul arrière ou latérales ;
- Un recul d'au moins 2,00 m est à respecter par rapport aux limites de propriété ;
- La hauteur ne peut pas excéder 1,00 m par rapport au niveau de terrain ;
- Les eaux de vidange et de nettoyage de piscine sont obligatoirement à évacuer dans le réseau des eaux usées et non dans celui des eaux pluviales.

#### **Art. 17. Les avants-jardins**

Les espaces privés, à l'exception des accès piétons et garages, compris entre l'espace public et l'alignement de la façade avant d'une construction doivent être aménagés de manière à ne pas nuire au cadre environnant. Ces espaces doivent être intégralement végétalisés et aménagés en surface de verdure. Ces espaces peuvent être délimités par des murs, des haies ou des clôtures sans que la sécurité routière ne soit menacée.

Les murets existants devant les constructions sont à conserver. Ils peuvent toutefois être interrompus pour la réalisation d'accès ou emplacements de stationnement autorisable dans le recul latéral et en respectant les largeurs de l'Art. 19.

L'accès piéton, ne peut pas dépasser une largeur maximale de 2,00 m

## **Art. 18. Angles de rue**

Dans le cas où la stricte application des dispositions dimensionnelles rend impropre à la construction une parcelle située en angle de rue considérée comme place à bâtir, exceptionnellement, et sous réserve de la sauvegarde des intérêts publics et privés, une autorisation de bâtir dérogeant aux dispositions concernant le recul arrière des constructions par rapport aux limites et les espaces libres des parcelles tels que définis par le PAP « quartier existant » peut être accordée.

## **CHAPITRE.3. Stationnement**

### **Art. 19. Garages, car-ports et emplacements de stationnement**

Les garages, car-ports et emplacements de stationnements sont uniquement autorisables dans le respect des règles suivantes :

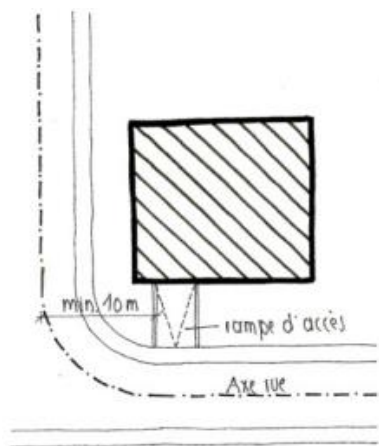
- L’emplacement de ces derniers doit être conforme aux prescriptions du PAP « quartier existant » concerné
- Ils sont interdits devant la façade de la construction principale, sauf si le PAP « quartier existant » ou le PAP « nouveau quartier » en dispose autrement.
- Ils sont interdits dans le recul arrière de la construction, sauf dans les cas où il existe une servitude de passage desservant l’arrière de la parcelle
- Dans le cas de nouvelles constructions, les pentes d’accès aux garages ne pourront dépasser une déclivité de 15% ; dans le cas de transformation de constructions existantes, cette pente d’accès pourra atteindre une déclivité allant jusqu’à 20% au maximum à condition que l’accès pour une voiture soit garanti.
- Leurs dimensions doivent être d’au moins 2,60 m sur 5,00 m.

#### **Art. 19.1. LES GARAGES, CAR-PORTS ET EMBLEMENTS DE STATIONNEMENT POUR TOUTE NOUVELLE CONSTRUCTION D’IMMEUBLES D’HABITATION COLLECTIVE**

Les emplacements de stationnement requis pour chaque unité de logement doivent être réalisés à l’intérieur de la construction principale :

- L’accès au garage commun servant comme entrée et sortie doit avoir une largeur entre 5,00m et 7,00m
- L’accès au garage commun servant comme entrée ou sortie, ou d’un simple garage doit avoir une largeur entre 3,00m et 4,00m
- Dans les immeubles à appartements, les emplacements de stationnement doivent disposer d’accès aisés, tant pour l’automobiliste que pour le piéton. Leurs dimensions doivent être d’au moins 2,60 m sur 5,00 m en cas de stationnement en bataille ou en épis, respectivement d’au moins 2,60 m sur 6,00 m en cas de stationnement longitudinal.
- Lorsque les emplacements de stationnement se trouvent le long d’un muret ou d’un mur, une largeur minimale de 3,00 m est à prévoir.
- Les parkings mécaniques de quelque sorte, doivent être conçus et installés de manière à permettre le stationnement de toute voiture habituelle de catégorie M1. L’emplacement d’accès au parking mécanique doit permettre un accès aisé du conducteur au véhicule ainsi que le chargement/déchargement du véhicule.
- La bande de circulation d’un parking ne peut être inférieure à 6,00 m, sauf en cas de disposition des emplacements en épis et à sens unique. Dans ce cas, si l’inclinaison des emplacements est de 60°, la bande de circulation ne peut avoir une largeur inférieure à 4,50 m et si l’inclinaison des emplacements est de 45°, la bande de circulation ne peut avoir une largeur inférieure à et à 3,50 m.

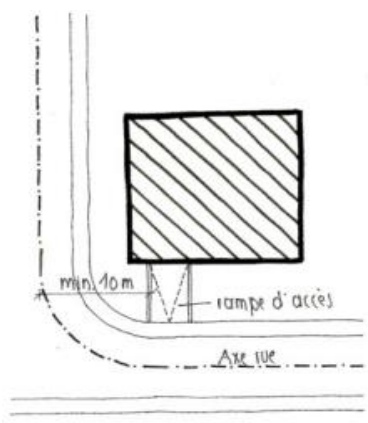
- Le dossier de demande d'autorisation de bâtir doit indiquer clairement le calcul du nombre d'emplacements de stationnement et leur localisation exacte.
- A proximité d'un carrefour ou virage, toute rampe d'accès, garages, car-port ou emplacement doit présenter un recul d'au moins 10m par rapport à l'axe du virage ou du carrefour.



#### Art. 19.2. LES GARAGES, CAR-PORTS ET EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT POUR LES MAISONS UNIFAMILIALES

Pour toute construction de garages, car-ports ou emplacements de stationnement dans les limites latérales ou postérieures, les prescriptions supplémentaires suivantes doivent être respectées :

- Chaque maison unifamiliale n'a droit qu'à un seul accès carrossable ayant une ouverture à la voie publique d'une largeur maximale de 3,50 m ou deux accès avec une ouverture d'une largeur cumulée n'excèdent pas 6,00 m.
- Les terrasses sur les toitures sont interdites
- La construction de garages peut toutefois être interdite pour des raisons de sécurité
- Les emplacements de stationnement extérieurs non couverts doivent être exécutés en matériaux perméables à l'eau comme notamment les pavés non cimentés, le concassé naturel de carrière, le gravier, les pavés, les dalles engazonnées ou des matériaux similaires.
- A proximité d'un carrefour ou virage, toute rampe d'accès, garages, car-port ou emplacement doit présenter un recul d'au moins 10m par rapport à l'axe du virage ou du carrefour.



## CHAPITRE.4. Habitabilité des bâtisses

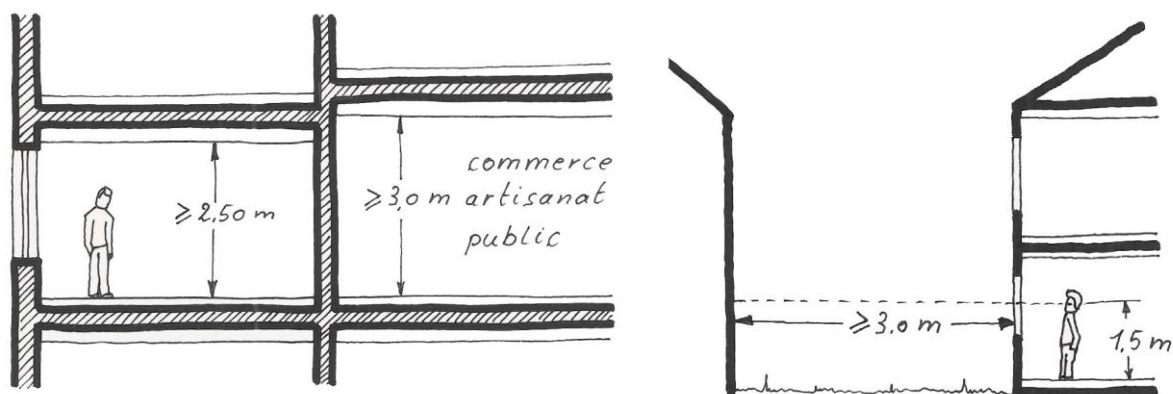
### Art. 20. Pièces destinées au séjour prolongé de personnes

Les pièces destinées au séjour prolongé de personnes doivent :

- Avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50m sur toute la surface
- Doivent avoir une façade entièrement hors-sol à l'exception des salles d'eau
- Doivent comporter au moins une ouverture offrant des vues directes et horizontales vers l'extérieur sur au moins 3,00 m (à mesurer à 1,50 m du niveau fini du plancher) à l'exception des salles d'eau
- L'ensemble des surfaces des ouvertures doit correspondre à au moins 1/8 de la surface nette de plancher à l'exception des salles d'eau
- La distance horizontale entre le point le plus éloigné de la pièce et la source lumineuse naturelle ne doit pas dépasser 8,00 m à l'exception des salles d'eau

En cas de rénovation ou transformation sans changement d'affectation, les pièces destinées au séjour prolongé de personnes des bâtiments existants peuvent maintenir les hauteurs libres sous plafond existantes sans jamais être inférieures à 2,25 m

Les locaux destinés à un usage commercial ou artisanal d'une surface totale supérieure à 60 m<sup>2</sup> et ouverts au public, doivent avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins 3,00 m.



### Art. 21. Pièces destinées au séjour temporaire de personnes

Les pièces destinées au séjour temporaire de personnes doivent avoir une hauteur sous plafond d'au moins 2,20 m sur toute la surface.

En cas de rénovation ou transformation sans changement d'affectation, les pièces destinées au séjour temporaire de personnes des bâtiments existants peuvent maintenir les hauteurs libres sous plafond existantes sans jamais être inférieures à 1,80 m.

### Art. 22. Combles

Les surfaces exploitées dans les combles comme pièces destinées au séjour prolongé de personnes doivent avoir sur au moins 50 % de la surface du plancher, une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 m.

En cas de rénovation ou transformation sans changement d'affectation, les pièces destinées au séjour prolongé de personnes dans les combles des bâtiments existants peuvent maintenir les hauteurs libres sous plafond existantes sans jamais être inférieures à 1,80 m.

### **Art. 23. Toiture**

La forme des toitures est libre, sauf disposition contraire dans le PAP concerné, que les dispositions suivantes sont respectées.

Toutes les toitures doivent être conçues de façon à protéger des intempéries et supporter les charges de neige et de vent.

Toutes les toitures doivent être équipées de dispositifs de sécurité nécessaires aux travaux de réparation et d'entretien. Les toitures se trouvant à l'aplomb de la voie publique ou d'une limite séparative entre deux ou plusieurs fonds ayant d'une déclivité supérieure à 38°, doivent être pourvues d'un dispositif de sécurité empêchant les chutes de neige et de glace.

### **Art. 24. Assainissement et canalisations**

Le raccordement au réseau existant de collecte des eaux usées est obligatoire pour :

- Toutes les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes ;
- Toutes les installations sanitaires ;
- toutes les piscines visées par l' Art. 16. ;
- Toutes les activités et installations générant des eaux industrielles ou ménagères usées.

Toutes les canalisations et tous les raccordements doivent être installés sous terre et se trouver à l'abri du gel, avec un recouvrement d'au moins 0,80 m.

Les constructions visées par le premier alinéa, projetées en zone destinée à rester libre et n'étant pas reliées au réseau de canalisation public, doivent être équipées de stations d'épuration biologique ou de fosses septiques étanches et sans évacuation de trop-plein.

Les fosses septiques ne peuvent être érigées en dessous et à proximité immédiate de pièces destinées au séjour prolongé de personnes et doivent se situer à une distance suffisante d'au moins 2,00 m de tout espace public, ruisseau, limite séparative entre deux fonds privés, porte et fenêtre de pièces destinées au séjour prolongé de personnes pour éviter toute nuisance ou danger. Les fosses septiques doivent être parfaitement étanches. Elles doivent être équipées de couvercles de protection étanches. Elles ne peuvent être équipées d'un débouché et doivent être conçues de manière à éviter tout débordement éventuel.

Tout pompage des eaux de source et/ou du drainage en dehors de la phase de construction est interdit.

### **Art. 25. Ecoulement des eaux pluviales**

En principe, toutes les toitures doivent être équipées de gouttières ou de dispositifs semblables destinés à recueillir les eaux de pluie.

Peuvent être dispensées de cette obligation :

- Les toitures ne déversant pas les eaux pluviales sur le domaine public, ni sur la propriété voisine.
- Les toitures des dépendances d'une surface inférieure à 20,00 m<sup>2</sup>.

Ces conditions sont cumulatives.

Les gouttières doivent être reliées avec des tuyaux de descente ou des équipements similaires, raccordés au réseau de canalisation public ou au collecteur d'eau de surface (canalisation ou fossé ouvert).

Pour toute nouvelle construction de type unifamilial une cuve de récupération d'eau de pluie d'une capacité d'au moins 10,00 m<sup>3</sup> doit être réalisée.

Pour toute construction nouvelle, le raccordement des tuyaux de descente d'eaux pluviales doit être obligatoirement séparé du raccordement à la canalisation publique pour eaux usées, même si le système séparatif n'a pas encore été mis en place. Sur les fonds privés, les deux réseaux sont à raccorder provisoirement à la canalisation de type mixte. L'assemblage des deux tuyaux est à effectuer à proximité immédiate ou dans le domaine public.

En présence d'un système d'assainissement séparatif, les tuyaux de descente doivent être impérativement raccordés aux collecteurs d'eaux pluviales. Les eaux pluviales ne peuvent pas être introduites dans la fosse septique.

Exceptionnellement, les eaux pluviales peuvent être déversées directement dans un ruisseau, sous réserve des autorisations le cas échéant requises par d'autres autorités compétentes en matière des eaux et/ou de la protection de la nature et des ressources naturelles. Ces autorisations doivent être remise avec le demande en autorisation.

## **Art. 26. Alimentation en eau**

Toute construction comportant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes doit être raccordée au réseau de distribution d'eau collectif.

Toutes les conduites et tous les raccordements extérieurs doivent être installés sous terre et se trouver à l'abri du gel avec un recouvrement d'au moins 0,80 m.

Les constructions raccordées au réseau public doivent être munies d'un dispositif anti-retour afin d'éviter une contamination éventuelle du réseau.

## **CHAPITRE.5. Habitabilité des logements**

### **Art. 27. Espaces fonctionnels dans les immeubles**

#### **Art. 27.1. LOCAL POUR LES ORDURES MÉNAGÈRES**

Pour tout immeuble d'habitation de type collectif, un local à poubelles respectant les règles suivantes doit être prévu :

- Pour les immeubles de plus de 3 unités de logement, le local à poubelles doit être à l'intérieur des immeubles ;



- Le local doit être muni d’une aération naturelle ou artificielle ;
- Le local doit être conçu pour faciliter le traitement quotidien des déchets, par :
  - Un emplacement fonctionnel ;
  - Une accessibilité facile ;
  - Un dimensionnement répondant aux besoins en intégrant le tri sélectif des déchets (au moins 4 poubelles par logement, dont les poubelles papier, déchets organiques, verre, ordures ménagères).
- Les portes du local doivent avoir une largeur minimale de 1,20 m ;
- Le local doit être accessible de plain-pied ou accessible par une rampe ou ascenseur ;
- Les différentes poubelles nécessaires doivent être représentées sur le plan de demande d’autorisation de bâtir.

Seuls les lots avec 3 logements maximum peuvent prévoir un abri poubelle à l’extérieur de la construction principale et respectant les règles suivantes :

- La surface maximale est de 5,00 m<sup>2</sup> ;
- La hauteur maximale est de 1,50m ;
- Doit être fermé de tous les côtés.

#### **Art. 27.2. BUANDERIE**

Tout immeuble d’habitation de type collectif doit être équipé d’un local buanderie respectant les règles suivantes :

- Doit comporter au moins un raccordement aux conduites d’adduction d’eau et un raccordement à l’égout par logement ;
- Doit disposer d’un espace réservé par logement, comprenant au moins un espace libre de 0,75 m x 0,75 m pour un lave-linge; ces espaces doivent être représentés sur le plan de demande d’autorisation de bâtir
- Doit avoir une superficie minimale de 8,00 m<sup>2</sup> pour 4 logements, majoré de 1,00 m<sup>2</sup> par logement supplémentaire.

#### **Art. 27.3. LOCAL TECHNIQUE**

Tout immeuble d’habitation de type collectif doit être équipé d’un local technique dans lequel sont installé les raccordements techniques de l’immeuble tel le chauffage, les éventuelles installations de climatisation etc. et respectant les règles suivantes :

- Il doit être aménagé côté voie desservante, directement derrière la façade avant.

#### **Art. 27.4. LOCAL VÉLO**

Tout immeuble d’habitation de type collectif doit être équipé d’un local vélo respectant les règles suivantes :

- Le local ou l’espace pour entreposer les vélos doit être de forme adaptée et avec un accès aisé et direct vers l’espace public. Les escaliers ainsi que les rampes disposant d’une inclinaison supérieure à 15 % ne peuvent être considérés comme accès aisé ;
- Une superficie minimale de 2,5m<sup>2</sup> par vélo doit être garantie ;
- Les vélos doivent être représentés sur le plan de demande d’autorisation de bâtir.

Sous réserve de ce qui est prévu dans les articles suivants, la surface nette minimale d’une unité de logement est fixée à 35,00 m<sup>2</sup>. Chaque unité d’habitation doit disposer d’un accès individuel à partir des espaces de circulation collectifs ou d’un accès direct depuis l’extérieur.

Ces surfaces doivent être attribuées aux fonctions correspondantes sans constituer obligatoirement des espaces clos.

Tout logement doit comporter une cave privative ou un grenier d'une surface minimale de 6,00 m<sup>2</sup>, destiné au rangement et au stockage. Cette surface de stockage est à prévoir en plus de la surface nette minimale des logements prévue au PAP concerné.

Un immeuble pourvu d'une toiture à deux ou plusieurs pentes ou arrondie, ne peut contenir de logement situé exclusivement dans les combles sauf si au moins la moitié de la surface des ouvertures des pièces destinées au séjour prolongé de personnes est agencée de manière verticale.

## CHAPITRE.6. Type de logement

### Art. 28. Les logements étudiants

Dans les logements autorisés comme logement étudiant seuls des étudiants justifiant d'une inscription en tant qu'étudiant à temps plein peuvent déclarer leur domicile et être enregistré au registre de la population.

### Art. 29. Les logements intégrés

Les logements intégrés doivent respecter les tailles suivantes :

- La surface nette minimale est de 35,00 m<sup>2</sup> ;
- Sans dépasser une surface de 80,00 m<sup>2</sup> au maximum.

## CHAPITRE.7. Esthétique

### Art. 30. Les façades et l'aspect esthétique

Sauf en cas d'autorisation portant sur un autre revêtement de façade, les façades extérieures des bâtiments devront être crépies dans un délai de 2 ans à compter de la livraison ou remise des clés du bâtiment.

La proportionnalité des surfaces pleines ainsi que la forme des ouvertures dans les façades des constructions principales sont à respecter par rapport aux constructions avoisinantes. Les transformations majeures, voire la composition des façades, doivent s'intégrer harmonieusement dans le secteur.

Lors d'un changement d'affectation d'une construction existante, la proportionnalité des façades entre volume principal et secondaire des constructions principales par rapport aux constructions avoisinantes est à conserver. Les dossiers de demande d'autorisation de construire doivent comporter les indications concernant les matériaux et teintes utilisés.

Si la situation, les dimensions et l'apparence des nouvelles constructions ou transformations affectent négativement la sécurité et la santé publique, le caractère des alentours, le paysage naturel ou urbain et le cadre architectural, le permis peut être refusé ou accordé sous réserve de certaines conditions.

## CHAPITRE.8. Prescriptions de prévention incendie

### Art. 31. Mesures de prévention incendie

L'avis et les recommandations du CGDIS fait partie intégrante de l'autorisation de construire.

## TITRE IV. L'aménagement des chantiers

### Art. 32. Dispositions générales

Le dépôt non autorisé de matériaux, décombres ou autres produits et engins pouvant entraver la circulation, compromettre l'écoulement des eaux et nuire de manière générale, à la sécurité et à l'hygiène publique, est interdit tant sur le domaine public que sur les terrains privés.

Le maître d'ouvrage doit garantir les mesures de sécurité sur le chantier et doit assumer la responsabilité de tout dommage survenu à la voirie, aux trottoirs, aux mobiliers urbains, aux arbres et aux conduites aériennes ou souterraines des différents réseaux d'approvisionnement collectifs, ainsi qu'aux propriétés voisines.

Dans le but de garantir la tranquillité, la propreté, la salubrité, la sécurité aux abords du chantier et la qualité résidentielle des terrains limitrophes :

- Le chantier doit être tenu de manière ordonné et salubre. Les véhicules et engins qui y sont employés, doivent être propres avant leur sortie du chantier, de manière à ne pas laisser de traces sur la voie publique. Le cas échéant, le nettoyage doit être effectué de manière à ne pas détériorer ni obstruer les avaloirs ;
- Les évacuations des eaux lors du chantier doivent se faire uniquement par les réseaux mis en place ;
- Les voies publiques salies 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. A défaut les travaux nécessaires seront réalisés par la commune aux frais du maître d'ouvrage ;
- La circulation du charroi de chantier est organisée sur des itinéraires déterminés en commun accord entre le maître de l'ouvrage, l'autorité gestionnaire de la voirie et, le cas échéant, les communes concernées par le charroi ;
- L'éclairage des abords du chantier et de la voie publique est à assurer si les installations de chantier occultent un éclairage public existant ou si un éclairage public existant a été enlevé pour la nécessité du chantier ;
- Les conditions de sécurité et de circulation de tous les usagers de la voie publique aux abords du chantier, spécialement les piétons, les cyclistes et les personnes à mobilité réduite, doivent être assurées à tout moment. Le chantier doit être organisé de manière à ce que l'accès aux propriétés riveraines et aux ouvrages des réseaux publics puisse se faire à tout moment et en toute sécurité.

Lorsque le chantier est susceptible d'avoir des répercussions directes ou indirectes sur une ligne de transport collectif, le maître de l'ouvrage doit prévenir le service communal compétent, au moins quinze jours avant l'ouverture du chantier, et se conformer aux recommandations qui lui seront adressées par la société de transport concernée.

Lorsque le chantier est susceptible d'avoir des répercussions directes sur l'enlèvement des déchets ménagers ou autres, le maître de l'ouvrage doit prévenir la commune ou le syndicat de communes concerné, au moins quinze jours avant l'ouverture du chantier.

Le travail sur chantier, y compris les livraisons et la mise en marche du chantier, est interdit les dimanches et jours fériés, à l'exception des chantiers sur des voies de chemin de fer, ainsi que de situations requérant une intervention d'urgence en cas de péril en la demeure.

### **Art. 33. Installations de chantier**

Les chantiers doivent être clôturés par des installations stabilisées qui doivent répondre aux conditions suivantes :

- Être solidement fixées au sol,
- Avoir une hauteur d'au moins 2,00 m,
- Ne pas présenter de danger pour les passants,
- Être munies d'une porte d'accès s'ouvrant vers l'intérieur du chantier,
- Être régulièrement entretenues et avoir un aspect soigné.

Lors de travaux de construction, de transformation et de démolition le long de voies et places publiques dans les quartiers existants, les chantiers distants de moins de 4,00 m du domaine public doivent être pourvus de clôtures du côté de la voie publique, en matériaux durs et d'une hauteur d'au moins 2,00 m ; ceci dès le début des travaux. La face extérieure de cette clôture doit être lisse et sans saillies.

Les clôtures de chantier et autres éléments susceptibles de gêner la circulation, s'ils sont inévitables, doivent être signalisés et éclairés.

Aux coins des rues et à côté des passages piétons, les clôtures de chantier doivent être constituées de treillis métalliques pour assurer une bonne visibilité et afin de garantir la sécurité de la circulation.

Au cas où l'alignement de façade de la construction se trouve à moins de 3,00 m de la clôture de chantier et que cette clôture présente une hauteur inférieure à la hauteur de la façade, un auvent de protection doit être aménagé le long du domaine public.

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

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

Si dans le cadre de l'installation de chantier un passage pour piétons doit être supprimé, un nouveau passage pour piétons provisoire doit être installé par le propriétaire et son entrepreneur.

### **Art. 34. Signalisation des chantiers et des obstacles**

La signalisation des chantiers établis sur la voie publique incombe à celui qui exécute les travaux. S'il doit être fait usage de signaux relatifs à la priorité, de signaux d'interdiction, d'obligation, de signaux relatifs à l'arrêt et au stationnement ou de marques longitudinales provisoires indiquant les bandes de circulation, cette signalisation ne peut être placée à l'intérieur des agglomérations que moyennant autorisation octroyée par le bourgmestre. S'il s'agit d'une voirie étatique, une permission de voirie du ministre ayant les travaux publics dans ses attributions, est requise.

## Art. 35. Protection du domaine public

Le bourgmestre peut demander qu'un état des lieux relatif au domaine public soit dressé par un bureau spécialisé, aux frais du maître de l'ouvrage, avant et après le chantier, avec un représentant de la commune, respectivement de l'État :

- Pour tout chantier empiétant sur la voie publique,
- Pour tout chantier en bordure du domaine public lorsque celui-ci est susceptible de provoquer une dégradation de son état. Si le maître de l'ouvrage renonce à l'établissement d'un état des lieux, le domaine public est présumé non dégradé au début des travaux.

Au terme du chantier, le domaine public ainsi que les plantations, le mobilier urbain, l'éclairage public et les éléments de signalisation attenants doivent être remis en état par le maître d'ouvrage, en cas de détérioration par ce dernier.

Les échafaudages de toute nature doivent être conformes aux prescriptions de l'inspection du travail et sont soumises à l'autorisation de bourgmestre.

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

Les échafaudages volants, à échelle 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.

Les échafaudages, clôtures et palissades situés sur le domaine public doivent être signalés par l'apposition de dispositifs d'éclairage ou de dispositifs auto-réfléchissants.

Sur demande des autorités communales, un couloir de contournement pour piétons doit être mis en place avant l'ouverture du chantier, lorsque le chantier réduit la largeur du cheminement piétonnier à haute fréquentation. Ce couloir de contournement :

- Doit avoir une hauteur d'au moins 2,50 m,
- Doit avoir une largeur libre de tout obstacle d'au moins 1,30 m,
- Doit être mis en place soit au niveau du trottoir, soit au niveau de la chaussée ; dans ce dernier cas, les accès sont raccordés au trottoir par un plan incliné dont la pente maximale est de 6%,
- Doit être protégé d'éventuelles chutes de matériaux, d'objets ou d'outils par des éléments de résistance suffisante,
- Doit être protégé de la circulation automobile par des barrières adéquates,
- Doit être équipé de revêtements de sol stables et antidérapants,
- Doit être muni d'un éclairage suffisant.

A la demande des autorités communales, avant l'ouverture du chantier, un couloir de contournement pour cyclistes doit être mis en place lorsque le chantier réduit la largeur de la piste cyclable, libre de tout obstacle, à moins de 1,30 m.

Ce couloir de contournement pour cyclistes :

- Doit avoir une hauteur libre de tout obstacle d'au moins 2,50 m,
- Doit avoir une largeur libre de tout obstacle d'au moins 1,30 m,
- Doit être signalisé en tant que piste cyclable.

Pendant toute la durée du chantier :

- Le stockage des matériaux, les manœuvres avec des véhicules ou engins de chantier, l'emplacement de baraquements doivent se faire en dehors du réseau racinaire des arbres et des haies,
- Les racines, les troncs et les couronnes d'arbres et de haies de même que le mobilier urbain, l'éclairage public et les éléments de signalisation situés dans le périmètre du chantier ou à proximité de celui-ci, sont, en cas de besoin, à protéger au moyen de matériaux adéquats.
- Le domaine public, les installations et aménagements publics de toute sorte doivent être ménagés et préservés de tout endommagement pendant les travaux de démolition et de construction. Le champ d'éclairage des luminaires publics ne doit pas être réduit.
- Le domaine public, les installations et aménagements publics de toute sorte doivent être ménagés et préservés de tout endommagement pendant les travaux de démolition et de construction. Le champ d'éclairage des luminaires publics ne doit pas être réduit.

Le domaine public, les installations et aménagements publics de toute sorte doivent être ménagés et préservés de tout endommagement pendant les travaux de démolition et de construction. Le champ d'éclairage des luminaires publics ne doit pas être réduit.

Le propriétaire et son entrepreneur veilleront à remettre immédiatement en état les infrastructures endommagées ou dérangées.

### **Art. 36. Poussière et déchets**

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

Les déversoirs de déblais doivent être fermés complètement et les bennes de collecte doivent être couvertes de bâches hermétiques.

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

Sans autorisation préalable de la part de la commune, aucun dépôt de matériaux ne peut être effectué sur la voie publique.

### **Art. 37. Protection des sols**

Le maître d'ouvrage est tenu d'assurer à tout moment qu'aucune substance susceptible de polluer le sol ne puisse s'écouler ou s'infiltrer.

### **Art. 38. 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 étaisonnements nécessaires. La même disposition s'applique également aux travaux de réfection et de démolition.

### **Art. 39. Mesures de sécurité**

Afin d'éviter les accidents, les constructions et chantiers seront éclairés après la tombée de la nuit aussi longtemps que des ouvriers y seront occupés.

Chaque soir, à l'issue des travaux, le chantier devra être clôturé et fermé. Dès l'amorce du crépuscule, l'entrepreneur de construction sera tenu de signaler le chantier par des lumières rouges.

L'accès du chantier doit être interdit aux personnes non autorisées.



## TITRE V. Procédure pour la délivrance des autorisations de construire

### Art. 40. Autorisation de construire

Toute construction est soumise à autorisation de construire.

L'autorisation de construire est notamment exigée pour les constructions ou transformations suivantes :

- Les serres, pergola, les terrasses et leurs couvertures, les abris de jardins ;
- Les bâtiments annexes tels que vérandas, garages, etc. ;
- Les car-ports, emplacements de stationnements ;
- Les étables, granges ou autres annexes agricole ou horticole ;
- Les clôtures ;
- La construction de murets et murs de soutènement ;
- Les transformations de bâtiments (travaux de gros œuvre, rajout d'un niveau, suppression, modification ou ajout de cloisons, etc.) ;
- Les installations de dépôts ou stockage ;
- Tout aménagement extérieur, accès, terrasses, cours et similaire ;
- La pose d'un échafaudage ;
- Les travaux de remblai et déblai ;
- Les travaux de démolition ;
- L'aménagement d'espaces libres ;
- Les changements d'affectation ;
- tout changement d'affectation d'un immeuble, étant entendu qu'une modification du nombre de logements, de même que l'aménagement de logements collectifs et de chambres meublées conformément au règlement en vigueur, à la date de la délivrance de l'autorisation, déterminant les critères minimaux de salubrité, d'hygiène de sécurité et d'habitabilité auxquels doivent répondre les logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation et du règlement en vigueur, à la date de la délivrance de l'autorisation, fixant les mesures d'exécution relatives aux aides individuelles au logement promouvant l'accès à la propriété, sont considérés de changement d'affectation ;
- Pour tout changement en vue d'une sous-location ou d'une cohabitation ayant pour effet la création directe ou indirecte de logements et / ou de lots séparés.

Cette liste n'est pas exhaustive.

Pour des modifications apportées pendant le temps de constructions aux plans de construction et pour des dérogations par rapport aux plans autorisés, il faut introduire une nouvelle demande avant l'exécution de ces travaux.

Toute construction non couverte par une autorisation est interdite et le bourgmestre peut procéder à la fermeture du chantier.

Pour les constructions destinées au séjour prolongé en ordre contiguë, une autorisation de démolition ne pourra être délivrée qu'après obtention d'une autorisation de construire, sauf en cas de péril en la demeure, en cas de bâtiment menaçant ruine ou problème de salubrité.

#### **Art. 41. Octroi de l'autorisation de construire**

L'autorisation de construire est délivrée par le bourgmestre.

L'autorisation de construire est accordée si le projet de construction est conforme à toutes les dispositions du présent règlement, ainsi que celles du PAG et du PAP « quartier existant ».

#### **Art. 42. Contenu du dossier relatif à la demande préliminaire**

Une demande sur papier libre avec une description sommaire des travaux prévus et éventuellement les indications nécessaires à la bonne compréhension des travaux prévus.

La demande doit contenir au moins les informations et documents suivants :

- Le nom et l'adresse du demandeur ;
- L'adresse du projet ;
- Description des travaux à réaliser ;
- Un extrait officiel actuel du cadastre à l'échelle 1 : 2500 ou 1 : 1250, indiquant clairement la ou les parcelles sur lesquelles les travaux sont prévus ;
- Le(s) numéro(s) cadastral(aux), la contenance de la ou des parcelle(s) ainsi que le nom et le numéro de la rue ;
- Le cas échéant, la désignation du plan d'aménagement particulier auquel elle se rapporte ;
- Un plan de situation à l'échelle 1 : 500 ou 1 : 250, indiquant les reculs par rapport aux limites parcellaires et la distance entre les constructions, la dimension des constructions prévues ;
- Leurs accès et les cotes de niveau, ainsi qu'un tableau récapitulatif renseignant sur l'emprise au sol et sur le scellement du sol. Ce tableau doit également contenir, le cas échéant, la surface construite brute totale et la surface construite brute dédiées aux différentes fonctions urbaines ainsi que le nombre et la taille des logements projetés ;
- Les plans de construction établis de préférence à l'échelle 1 : 100 ou 1 : 50. D'autres échelles sont possibles, à titre exceptionnel, pour des constructions aux dimensions importantes ;
- Un levé topographique pour les terrains en très forte pente,

Le bourgmestre peut solliciter toute autre information et document nécessaire afin de lui permettre de vérifier la conformité du projet à la réglementation urbanistique en vigueur.

Tout plan joint doit être plié au format A4 et porter un cartouche indiquant sa date, son contenu, son numéro et, le cas échéant, son index.

Seule la version papier fait foi.

#### **Art. 43. Contenu du dossier relatif à la demande d'autorisation de construire**

La demande d'autorisation de construire doit être adressée au bourgmestre. Les pièces suivantes doivent être jointes à la demande :

- Une demande sur papier libre avec une description sommaire des travaux prévus et éventuellement les indications nécessaires à la bonne compréhension des travaux prévus. La demande doit porter la signature des personnes suivantes :
  - Du propriétaire ;
  - Ou du syndicat de copropriété pour tous les travaux affectant les parties communes d'une propriété ;
- Les plans de construction détaillés des travaux prévus (à l'échelle 1 :50 ou 1 :100). Ils devront nécessairement reprendre les éléments suivants :
  - Un plan de tous les étages y compris les sous-sols et les combles, avec indication de la destination des différents locaux, leurs dimensions, leurs aménagements intérieurs illustrés avec le mobilier et les aménagements des espaces extérieurs ;
  - Les coupes significatives, avec indication des niveaux ;
  - Les façades avant, latérales le cas échéant, et postérieure ;
  - Les indications concernant les niveaux minimaux de branchement aux canalisations d'eaux usées et d'eaux de pluies ;
  - Les niveaux d'accès (entrées, entrées de garages, etc.) par rapport au profil transversal de la chaussée et du trottoir ;
  - Les niveaux naturels et niveaux projetés ;
  - La situation des canalisations d'égouttage et d'approvisionnement, et du raccordement au réseau d'électricité (boîtier de branchement, compteur, etc.) ;
  - L'utilisation prévue des différentes pièces ;
  - Les matériaux et couleurs utilisés en façades ;
  - Les bâtiments annexes (hauteurs à la corniche et au faîtage, nombre d'étages, etc.) ;
  - Toute pièce est présentée pliée en format DIN A4, avec marge de perforation à gauche, portant visiblement l'indication de son contenu ;
  - Un plan de mesurage officiel du cadastre et de la topographie en cas de besoin ;
  - Les plans doivent être signés par le même signataire que la demande sur papier.

Si le bourgmestre le juge nécessaire, le propriétaire et/ou le maître d'ouvrage devra joindre les calculs statiques de la construction, une étude géologique et un état des lieux des bâtiments voisins.

La commune a le droit de demander un avis du CGDIS, lequel fera partie intégrante de l'autorisation de construire.

Lors de la transformation d'un bâtiment existant, les travaux de transformation prévus devront clairement apparaître à la lecture des plans. Les parties à détruire seront marquées en jaune, les parties restantes en noir et les nouvelles zones en rouge. Tous ces plans devront porter la signature d'un homme de l'art au sens de la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur-conseil.

- Si le projet de construction comporte un avant jardin, les plans du projet devront indiquer les clôtures positionnées par rapport à la chaussée et au trottoir, le cas échéant. Les plans indiqueront également l'entrée, les accès au garage et toutes les autres installations en relation avec ledit jardin ;
- Un plan de situation à l'échelle 1 :500 ou plus comprenant :
  - Une indication claire de l'implantation et de l'orientation du bâtiment prévu ;
  - Une indication de ses alentours immédiats à titre indicatif ;
  - Le numéro cadastral du terrain, sa surface, le numéro et la rue dans lequel il se trouve.
- Pour les immeubles comportant plusieurs logements, un descriptif mentionnera également :
  - Le nombre de logements prévus à chaque niveau ;
  - Les surfaces respectives nettes et brutes de chaque logement.
- Les plans devront être établis en double exemplaire. Une copie des plans tamponnée sera retournée au demandeur avec le permis de construire ;
- Conformément aux règlements en vigueur, les demandes spécifiques, relatives à l'obtention des accords de branchements à la canalisation d'eau et à l'égout, devront être adressées simultanément au bourgmestre.

#### **Art. 44. Réception des travaux**

L'administration communale doit être informée de la date du début des travaux et de la date de fin des travaux par les fiches transmises avec l'autorisation de construire.

Le bourgmestre et les agents communaux chargés des contrôles pourront, à tout moment, procéder à une visite du chantier de construction en cours et ordonner des vérifications complémentaires s'ils les estiment nécessaires.

En plus, à l'achèvement des travaux de gros œuvre, le propriétaire du permis de construire devra demander, par écrit, la réception des travaux en ce qui concerne la conformité à la présente réglementation. Le jour et l'heure de la réception seront déterminés par l'administration communale. Cette fixation devra intervenir dans un délai de 30 jours à compter de la réception de la demande.

Le propriétaire du permis de construire ou son représentant devra être présent lors de la réception des travaux. Les représentants de l'administration communale procéderont alors à l'inspection des travaux réalisés.

Cette inspection aura pour objectif de constater si les travaux réalisés correspondent aux dispositions des règlements en vigueur et au permis de construire, et s'ils sont conformes aux plans approuvés.

Le maître de l'ouvrage, l'homme de l'art ou l'entrepreneur est tenu de mettre à la disposition des agents de la commune chargés du contrôle toutes les informations nécessaires. Toutes les erreurs ou dépassements constatés lors de la réception devront être immédiatement rectifiés. Si l'administration communale constate que les travaux correspondent aux plans et conditions approuvées, elle validera la réception des travaux et du bâtiment. Celle-ci

sera alors confirmée par écrit. Une copie sera remise au maître d'ouvrage. Après cette formalité, le propriétaire du permis de construire peut alors engager les travaux de poursuite et de finition des travaux.

Pour des raisons de sécurité, avant la livraison des logements ou bâtiments, le bourgmestre peut exiger du maître d'ouvrage qu'il produise des attestations écrites émanant des entreprises et artisans concernés. Ces attestations devront prouver que les installations sanitaires, de chauffage, d'aération, d'évacuation de fumée et autres ont été vérifiées et fonctionnent parfaitement.

#### **Art. 45. Garantie bancaire**

Pour l'émission d'une autorisation de construire une garantie bancaire peut être exigée. Le montant de la garantie est fixé par le règlement taxes de la ville.

La garantie bancaire ne sera libérée qu'après la réception définitive des travaux par la ville.

#### **Art. 46. Travaux de démolition**

Avant le commencement de tous travaux de démolition, le maître d'ouvrage qui a reçu l'autorisation de démolir est tenu de faire procéder à ses frais, à une suppression correcte de tous les raccordements aux réseaux collectifs d'eau potable, de canalisation, de gaz, d'électricité et de communications électroniques de la construction à démolir.

Au cas où le propriétaire omet de se conformer aux dispositions qui précèdent, la commune procédera à la suppression des raccordements aux frais du propriétaire.

#### **Art. 47. Démolition des constructions menaçant ruine**

En cas de péril imminent, le bourgmestre constate, le cas échéant sur rapport d'un homme de l'art qu'il aura commis, l'urgence ou le péril grave. Si le bourgmestre a constaté l'urgence, il peut ordonner les mesures provisoires nécessaires pour garantir la sécurité et, notamment, l'évacuation de l'immeuble.

Si un bâtiment, un mur, une clôture ou un autre bâtiment jouxtant des voies publiques est jugé comme délabré, le bourgmestre peut exiger la démolition ou la remise en état, sans préjudice des mesures que le maire est apte à prendre, ce en application du décret de la loi du 16 - 24 août 1790.

Pour les cas jugés dangereux ou urgents, le bourgmestre pourra demander la mise en œuvre d'une expertise par un spécialiste en la matière. Les dépenses engendrées par cette expertise sont aux frais des propriétaires. Le cas échéant elles peuvent être préfinancées par la commune et seront récupérées auprès des propriétaires. Cette expertise sera alors transmise au propriétaire avec l'exigence de faire procéder immédiatement à la remise en état ou démolition du bâtiment.

Si le propriétaire est absent, refuse ou néglige la réalisation de ces travaux, le bourgmestre fera exécuter ces travaux à la charge du propriétaire.

Si l'état des murs, immeubles ou édifices, ou de l'une de leurs parties, ne permet pas de garantir la sécurité des occupants, le bourgmestre peut interdire l'occupation des lieux.

Le bourgmestre constate, sur rapport d'un homme de l'art qu'il aura commis, la réalisation des mesures prescrites ainsi que leur date d'achèvement. Dans ce cas, le bourgmestre donne mainlevée de l'arrêté de péril et l'interdiction d'occupation des lieux.

Si suite à un péril imminent, la sécurité des occupants n'est plus garantie, il incombe aux propriétaires respectivement à l'exploitant de prendre toutes les mesures nécessaires pour le relogement des occupants. Si le propriétaire, respectivement l'exploitant n'est pas en mesure d'assurer un relogement des occupants, il revient à la commune d'y procéder.

Les dépenses engendrées par les mesures de relogement sont à la charge du propriétaire.

#### **Art. 48. Validité de l'autorisation de construire**

L'autorisation de construire devient caduque si les travaux autorisés n'ont pas été commencés dans un délai d'un an à compter de l'octroi du permis de construire ou si les travaux commencés ont été interrompus pendant plus d'un an.

Les autorisations de construire restent valables pour 2 ans après le commencement des travaux. Ce délai peut être prorogé sur demande motivée du maître d'ouvrage.

Les autorisations de construire autorisées dont les travaux de réalisation ont déjà été entamés, le certificat « début de travaux » y faisant foi, peuvent être prolongés sur simple demande.

#### **Art. 49. Dispense de l'autorisation de construire**

Sont dispensés de l'autorisation de construire :

- Tous les travaux d'entretien purs effectués à l'intérieur des bâtiments, pour autant qu'ils ne modifient en rien la distribution interne des pièces ;
- Les travaux exigés par le bourgmestre, en application de la loi du 16-24 août 1790 concernant l'entretien ou la démolition de bâtiments sur des voies de communication publiques pour des raisons d'atteinte à la sécurité routière publique.

## TITRE VI. Infractions et peines

### Art. 50. Dispositions pénales

Tout non-respect des dispositions en matière de permis de construire pourra donner lieu à des poursuites pénales. Ces dispositions feront l'objet de protocoles rédigés par des représentants de l'ordre public, des fonctionnaires compétents ou leurs représentants.

### Art. 51. Infractions et sanctions

Le Bourgmestre interdit toute continuation de travaux non autorisés sur la base du présent règlement et peut ordonner la fermeture des chantiers en question.

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

### Art. 52. Dispositions transitoires

Toutes les autorisations de bâtir encore valables, octroyées avant l'entrée en vigueur du présent règlement sur les bâtisses, conservent leur validité pour la durée d'une année à partir de la date de leur délivrance. Elles pourront être, en cas de motif valable, prorogées de deux ans au maximum.

## Annexe I : Définitions

On entend au sens du présent règlement :

1. Auvent / Porche

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

2. Balcon

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

3. CGDIS

Corps grand-ducal d'incendie et de secours.

4. Changement du mode d'affectation / Réaffectation

Changement complet ou partiel de la destination d'une construction. Sont considérées comme destination d'une construction notamment les fonctions d'habitat, de commerce, d'artisanat, de service, d'industrie, d'agriculture et de service public.

5. Construction légère

On entend par construction légère toute construction démontable et/ou transportable libre de tous les côtés et perméable (laissant passer la pluie) de type gloriette, pergola.

6. Façade principale

On entend par façade principale une façade donnant sur la rue desservant.

7. Hauteur libre sous plafond

Hauteur mesurée à partir du sol fini jusqu'au plafond fini.

8. Niveau

Plan horizontal d'une construction ou altitude d'un point par rapport à un plan horizontal de référence.

9. Niveau fini du plancher

Cote du sol du niveau en question, compte tenu des diverses couches isolantes, de la chape et des divers revêtements, mesurée à partir du niveau 0,00 m de référence.

10. Niveau fini sous dalle

Le niveau fini sous dalle définit la cote inférieure d'un plafond compte tenu des divers isolations et revêtements, à partir du niveau 0,00 m de référence.



## 11. Perméabilité

Propriété d'un corps à se laisser traverser par l'eau :

A titre d'exemple, sont considéré comme perméables les revêtements suivants : gravier rond, gravier concassé, gravier gazon (gravier concassé y inclus 10 à 30% de terre végétale), dalles alvéolées pavés pierre naturelle ou béton (avec espace), écorces, copeaux de bois, etc.

La perméabilité doit être garantie non seulement au niveau de la couche de surface mais aussi de la couche de fondation :

## 12. Pièces destinées au séjour prolongé de personnes

Sont considérées comme pièces destinées au séjour prolongé de personnes notamment les pièces de séjour, de jeux et de travail, les chambres à coucher et salles d'eau.

Sont également considérées comme pièces destinées au séjour prolongé de personnes, notamment les bureaux, les surfaces de vente et les ateliers.

## 13. Pièces destinées au séjour temporaire de personnes

Sont considérées comme pièces destinées au séjour temporaire de personnes, notamment les buanderies, les garages, les entrepôts, les archives et les locaux techniques.

## 14. Reconstruction

Nouvelle construction après démolition partielle ou totale d'une construction existante

## 15. Revêtement perméable

Revêtement permettant le passage naturel des eaux pluviales vers le sol.

## 16. Saillie

Élément débordant par rapport à un autre. On distingue :

- Les saillies fixes, notamment les enseignes, corniches, acrotères, auvents, balcons
- Les saillies mobiles, notamment les volets, battants de porte, marquises de devanture.

## 17. Stationnement en bataille

On entend par stationnement en bataille, les stationnements perpendiculaires à la voie desservant. Dans le cas de stationnement à l'intérieur d'immeubles, il s'agit de stationnements perpendiculaires à leur accès.

## 18. Stationnement en épis

On entend par stationnement en épis, les stationnements situés en diagonale par rapport à la voie desservant. Dans le cas de stationnement à l'intérieur d'immeubles, il s'agit de stationnements en diagonale par rapport à leur accès.

## 19. Stationnement longitudinal

On entend par stationnement longitudinal, les stationnements parallèles à la voie desservant. Dans le cas de stationnement à l'intérieur d'immeubles, il s'agit de stationnements parallèles à leur accès.

20. Transformation d'une construction

Travaux qui ont pour conséquence d'altérer les structures portantes, respectivement le gros-œuvre et l'aspect extérieur des constructions.

21. Véranda ou jardin d'hiver

Galerie couverte et vitrée ou semi-vitrée prolongeant un bâtiment sur une ou deux de ses façades maximums. Il peut s'agir d'un balcon fermé. Au minimum 50 % des surfaces de la véranda (y compris toiture) seront vitrées. La véranda peut comporter des parties en dur telles que cloisons maçonnées ou en bois.

22. Verrière

A la différence de la véranda, la verrière est complètement vitrée et ne comprend que les structures portantes (ossature) en bois, alu, pvc ou matériau similaire, y compris éventuellement un muret de soubassement ne dépassant pas une hauteur de 0,50 m.

23. Voie carrossable

Voie ou place publique ou privée et ouverte au public, entièrement ou temporairement accessible aux véhicules motorisés.