

# Plan d'aménagement général

**partie écrite  
et  
règlement sur les bâtisses**

**mars 2004**

**Avis de la commission d'aménagement du 19 mars 2004  
Vote provisoire du conseil communal du 13 mai 2004  
Vote définitif du conseil communal du 11 mars 2005  
Arrêté du Ministre de l'Environnement du 21 octobre 2008**

**Texte coordonné juillet 2008**

  
ZEYEN BAUMANN

Bureau d'Etudes en  
Aménagement du Territoire  
et Urbanisme



**CHANTAL ZEYEN  
PIERRE BAUMANN**  
Aménageurs-Urbanistes  
Ingénieurs-conseils TUB

7-9, rue de Steinsel L-7254 Bereldange  
Tel 33 02 04 Fax 33 28 86  
E-mail: secretariat@zeyenbaumann.lu



## **Modifications :**

- Art. .2.6.2 approuvé par vote provisoire du conseil communal en date du 8 juin 2007 approuvé définitivement par le Ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire en date du 25.09.2007. (Réf. MIAT 16C/003/2007)

## Sommaire

<b>1</b>	<b>Les généralités</b>	<b>3</b>
1.1	Le but du plan d'aménagement général	3
1.2	Les plans et la partie écrite	3
1.3	La division du territoire de la commune	3
1.3.1	Les zones à l'intérieur de l'agglomération	3
1.3.2	Les zones à l'extérieur de l'agglomération	4
1.3.3	La parcelle ou le terrain à bâtir	4
1.3.4	La construction en deuxième position	4
1.3.5	La démolition	4
<b>2</b>	<b>Les zones à l'intérieur de l'agglomération</b>	<b>7</b>
2.1	Les zones d'habitation	7
2.2	La zone centrale III - secteur commercial	9
2.2.1	L'affectation	9
2.2.2	L'implantation et les marges de reculement	9
2.2.3	La profondeur	9
2.2.4	La hauteur de la corniche et de la faîtière	10
2.2.5	Les dispositions particulières	11
2.2.6	Les façades principales	11
2.2.7	Les toitures principales	12
2.2.8	La dépendance (p. ex. abri de jardin, serre ou similaire) et l'aménagement des espaces libres	13
2.2.9	Les garages et emplacements de stationnement	13
2.3	La zone centrale II - secteur habitation	15
2.3.1	L'affectation	15
2.3.2	L'implantation et les marges de reculement	15
2.3.3	La profondeur	15
2.3.4	La hauteur de la corniche et de la faîtière	16
2.3.5	Les dispositions particulières	17
2.3.6	Les façades principales	17
2.3.7	Les toitures principales	18
2.3.8	La dépendance (p.ex. abri de jardin, serre ou similaire) et l'aménagement des espaces libres	18
2.3.9	Les garages et emplacements de stationnement	19
2.4	La zone de forte densité	21
2.4.1	L'affectation	21
2.4.2	L'implantation et les marges de reculement	21
2.4.3	La profondeur	21
2.4.4	La hauteur	21
2.4.5	Les dispositions particulières	22
2.4.6	Les façades principales	23
2.4.7	Les toitures principales	23
2.4.8	La dépendance (p.ex. abri de jardin, serre ou similaire) et aménagements des espaces libres	23
2.4.9	Les garages et emplacements de stationnement	24
2.5	La zone de moyenne densité	25
2.5.1	L'affectation	25
2.5.2	L'implantation et les marges de reculement	25
2.5.3	La profondeur	25
2.5.4	La hauteur de la corniche et de la faîtière	26
2.5.5	Les dispositions particulières	27
2.5.6	Les façades principales	27
2.5.7	Les toitures principales	28
2.5.8	La dépendance (p.ex. abri de jardin, serre ou similaire) et aménagements des espaces libres	28
2.5.9	Les garages et emplacements de stationnement	28
2.6	La zone de faible densité	31
2.6.1	L'affectation	31
2.6.2	L'implantation et les marges de reculement	31

2.6.3	La profondeur	31
2.6.4	La hauteur de la corniche et de la faîtière	32
2.6.5	Les dispositions particulières	33
2.6.6	Les façades principales	33
2.6.7	Les toitures principales	33
2.6.8	La dépendance (p.ex. abri de jardin, serre ou similaire) et l'aménagement des espaces libres	34
2.6.9	Les garages et emplacements de stationnement	34
<b>2.7</b>	<b>La zone des bâtiments à préserver</b>	<b>35</b>
<b>2.8</b>	<b>L'inventaire supplémentaire des monuments nationaux</b>	<b>35</b>
<b>2.9</b>	<b>Le tableau récapitulatif des prescriptions dimensionnelles</b>	<b>37</b>
<b>2.10</b>	<b>La zone de bâtiments et d'aménagements publics</b>	<b>39</b>
<b>2.11</b>	<b>La zone soumise à un plan d'aménagement particulier</b>	<b>39</b>
2.11.1	Les plans d'aménagement particulier (pap) superposés aux secteurs du centre, de moyenne et de faible densité	39
<b>2.12</b>	<b>Les plans d'aménagement particulier (pap) définis par les coefficients d'occupation et d'utilisation du sol</b>	<b>39</b>
<b>2.13</b>	<b>La mise en œuvre des plans d'aménagement particulier</b>	<b>40</b>
<b>2.14</b>	<b>La zone d'aménagement différé</b>	<b>41</b>
<b>2.15</b>	<b>La zone de réserve</b>	<b>41</b>
<b>2.16</b>	<b>La zone des terrains à étude</b>	<b>41</b>
<b>2.17</b>	<b>La zone inondable à l'intérieur de l'agglomération</b>	<b>42</b>
<b>2.18</b>	<b>La zone desservie par le chauffage urbain</b>	<b>42</b>
<b>2.19</b>	<b>La zone piétonne</b>	<b>42</b>
<b>2.20</b>	<b>Les chemins piétons</b>	<b>42</b>
<b>2.21</b>	<b>La zone de protection potentielle des eaux potables</b>	<b>42</b>
<b>2.22</b>	<b>La zone de verdure</b>	<b>43</b>
<b>2.23</b>	<b>La zone d'espace libre</b>	<b>43</b>
<b>2.24</b>	<b>La zone non aedificandi</b>	<b>43</b>
<b>2.25</b>	<b>La zone de camping</b>	<b>44</b>
<b>2.26</b>	<b>La zone de sports, de loisirs et de récréation</b>	<b>44</b>
<b>2.27</b>	<b>La zone de circulation et de stationnement ou le domaine public</b>	<b>44</b>
<b>2.28</b>	<b>La zone des Chemins de Fer Luxembourgeois</b>	<b>44</b>
<b>2.29</b>	<b>Les zones d'activités</b>	<b>45</b>
<b>2.30</b>	<b>La zone d'activités commerciales, artisanales et de services</b>	<b>45</b>
2.30.1	L'affectation	45
2.30.2	L'implantation et les marges de reculement	45
2.30.3	Le volume et la hauteur	45
2.30.4	Les surfaces libres	46
2.30.5	La clôture des parcelles	46
2.30.6	Les panneaux publicitaires et enseignes	47
2.30.7	La salubrité et la sécurité	47
<b>2.31</b>	<b>Les zones mixtes</b>	<b>47</b>
2.31.1	L'affectation	47
2.31.2	L'implantation et les marges de reculement	47
2.31.3	Le volume et la hauteur	48
<b>2.32</b>	<b>La zone d'activités spéciales</b>	<b>48</b>
<b>3</b>	<b>Les zones à l'extérieur de l'agglomération</b>	<b>49</b>
<b>3.1</b>	<b>Les terrains agricoles</b>	<b>49</b>
<b>3.2</b>	<b>Les terrains boisés</b>	<b>49</b>
<b>3.3</b>	<b>La zone inondable</b>	<b>49</b>
<b>3.4</b>	<b>La zone de réserve naturelle proprement dite et la zone de réserve naturelle communale</b>	<b>50</b>
3.4.1	La zone de réserve naturelle proprement dite	50
3.4.2	La zone de réserve naturelle communale	50
<b>3.5</b>	<b>La zone tampon et la zone d'intérêt paysager</b>	<b>50</b>
<b>3.6</b>	<b>Les monuments naturels et les arbres remarquables</b>	<b>51</b>
<b>4</b>	<b>Les dispositions et prescriptions dimensionnelles</b>	<b>53</b>
<b>4.1</b>	<b>La marge de reculement</b>	<b>53</b>
<b>4.2</b>	<b>La façade oblique</b>	<b>54</b>

4.3	La profondeur	54
4.4	La hauteur des constructions	56
4.5	Les constructions en pente	56
4.6	Le niveau	57
4.7	Le rez-de-chaussée	57
4.8	Les ouvertures dans la toiture	58
4.9	La corniche	59
4.10	Les garages, car-ports et emplacements de stationnement	59
4.11	La pergola	60
4.12	Les places de stationnement	60
4.13	L'installation dans les immeubles à plusieurs logements	61
4.14	Les constructions groupées	61
4.15	Les saillies sur les alignements de façades	62
4.16	Les saillies mobiles	63
4.17	Les lignes de haute tension	64
4.18	Les antennes	64
<b>5</b>	<b>Les prescriptions relatives aux espaces libres</b>	<b>65</b>
5.1	Les espaces libres	65
5.2	Les plantations	65
5.3	Les travaux de déblai et de remblai	66
5.4	Les clôtures et les murs	66
5.5	Les angles de rue et alignements	67
5.6	L'équipement d'utilité publique sur les propriétés privées	67
<b>6</b>	<b>Les voies publiques</b>	<b>69</b>
6.1	Les voies publiques existantes	69
6.2	Les voies nouvelles	69
6.3	Les trottoirs	70
<b>7</b>	<b>Les constructions, la solidité, la sécurité et la salubrité</b>	<b>71</b>
7.1	La construction existante	71
7.2	La construction	71
7.3	Les constructions groupées	71
7.4	La construction agricole	71
7.5	Les pièces destinées au séjour prolongé de personnes	71
7.6	Les pièces secondaires	72
7.7	Les unités de logement	73
7.8	L'aspect extérieur des constructions	73
7.9	Les constructions en zone inondable	73
7.10	L'entretien et suppression de constructions	74
7.11	Les éléments de construction et stabilité	74
7.12	L'accès, fondations, seuils d'entrée	75
7.13	Les dalles, planchers, plafonds et murs	75
7.14	La protection contre l'humidité	75
7.15	Les toitures et leurs superstructures	75
7.16	Le garde-corps	76
7.17	Les escaliers	76
7.18	Les ascenseurs et monte-charge	77
7.19	Les cabinets d'aisance	77
7.20	Les chaufferies	78
7.21	Les foyers et fours	79
7.22	Les cheminées et conduits de fumée	79
7.23	Les paratonnerres	80
7.24	Le stockage de combustible	80
7.25	La prévention contre l'incendie	80
<b>8</b>	<b>La réglementation du chantier</b>	<b>81</b>
8.1	La protection des installations publiques	81
8.2	Les poussières et déchets	81
8.3	Les clôtures de chantier	81
8.4	Les échafaudages	82

<b>8.5</b>	<b>Les taxes</b>	<b>82</b>
<b>8.6</b>	<b>Les autorisations</b>	<b>82</b>
<b>8.7</b>	<b>La protection des terrains voisins</b>	<b>82</b>
<b>8.8</b>	<b>Les mesures de sécurité dans les constructions et sur les chantiers</b>	<b>82</b>
<b>8.9</b>	<b>Les abris et cabinets d'aisance pour ouvriers</b>	<b>83</b>
<b>9</b>	<b>La procédure pour l'octroi des autorisations de bâtir</b>	<b>85</b>
<b>9.1</b>	<b>Les demandes d'autorisations et déclarations de travaux</b>	<b>85</b>
9.1.1	Autorisations pour plans d'aménagements particuliers	85
9.1.2	Autorisation de bâtir	85
<b>9.2</b>	<b>Les pièces à l'appui d'une demande, généralités</b>	<b>86</b>
<b>9.3</b>	<b>Les pièces à joindre au projet d'aménagement particulier</b>	<b>86</b>
<b>9.4</b>	<b>Les pièces à l'appui d'un accord de principe</b>	<b>87</b>
<b>9.5</b>	<b>Les pièces à l'appui d'une demande d'autorisation de bâtir</b>	<b>87</b>
<b>9.6</b>	<b>Les autorisations et taxes d'instruction</b>	<b>88</b>
<b>9.7</b>	<b>La sauvegarde des travaux d'infrastructures achevés</b>	<b>88</b>
<b>9.8</b>	<b>La taxe de cautionnement pour la sauvegarde des infrastructures achevées</b>	<b>88</b>
<b>9.9</b>	<b>La fixation et contrôle des alignements</b>	<b>89</b>
<b>9.10</b>	<b>La surveillance et publicité des travaux</b>	<b>89</b>
<b>10</b>	<b>Les dispositions finales</b>	<b>91</b>
<b>10.1</b>	<b>L'entrée en vigueur</b>	<b>91</b>
<b>10.2</b>	<b>Les travaux non autorisés</b>	<b>91</b>
<b>10.3</b>	<b>L'autorisation de bâtir</b>	<b>91</b>
<b>10.4</b>	<b>Le plan d'aménagement particulier</b>	<b>91</b>
<b>10.5</b>	<b>Les infractions, procès-verbaux</b>	<b>92</b>
<b>10.6</b>	<b>Les sanctions</b>	<b>92</b>
<b>10.7</b>	<b>La suppression des travaux exécutés</b>	<b>92</b>
<b>10.8</b>	<b>Les frais</b>	<b>92</b>
	<b>Annexes</b>	<b>93</b>
	<b>PAP Zone inondable</b>	<b>93</b>
	<b>PAP - Secteur sauvegardé des alentours de l'église St. Sébastien</b>	<b>94</b>
	<b>Liste d'essences en station</b>	<b>95</b>



## Préambule

- Vu l'article 107 de la Constitution;
- Vu le décret du 14 décembre 1789 relatif à la constitution des municipalités;
- Vu le décret du 16-24 août 1790 sur l'organisation judiciaire;
- Vu la loi du 27 juin 1906 concernant la protection de la santé publique;
- Vu la loi du 29 juillet 1930 concernant l'étatisation de la police locale;
- Vu la loi du 19 novembre 1975 portant augmentation du taux des amendes à prononcer par les tribunaux répressifs;
- Vu la loi du 21 novembre 1980 portant organisation de la direction de la santé;
- Vu la loi communale du 13 décembre 1988, telle quelle a été modifiée;
- Vu la loi du 13 juin 1994 relative au régime des peines;
- Vu la loi du 21 mai 1999 concernant l'aménagement général du territoire;
- Vu le plan national pour le développement durable du 30 avril 1999;
- 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; et son règlement d'exécution du 23 novembre 2001 portant exécution des articles 1 et 2 de la loi du 29 mars 2001
- Vu la loi du 1<sup>er</sup> août 2001 relative au basculement en euro le 1<sup>er</sup> janvier 2001 et modifiant certaines dispositions législatives;
- Vu le programme directeur d'aménagement du territoire du 27 mars 2003;
- Vu la loi du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles;
- Vu la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et de développement urbain ;
- Vu l'avis du médecin de la direction de la santé ayant dans ses attributions l'inspection sanitaire en date du 21 août 2001;
- Vu l'avis de la Commission d'Aménagement du Ministère de l'Intérieur du 19 mars 2004, référence: 16C;
- Vu le vote provisoire du conseil communal en date du 13 mai 2004
- Vu les réclamations entendues
- Vu le vote définitif du conseil communal en date du 11 mars 2005

- Vu l'approbation définitive du Ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire en date du 27 février 2006
- Vu le jugement du tribunal administratif en date du 11 juillet 2007
- Vu l'arrêté du Ministre de l'Environnement concernant le vote provisoire du Conseil Communal en date du 23 août 2007





# 1 Les généralités

---

## 1.1 Le but du plan d'aménagement général

Le présent plan d'aménagement général a pour objectifs la sauvegarde du caractère, de la diversité et de l'intégrité des établissements humains existants. Il fixe, en outre, les règles destinées à assurer un développement harmonieux et ordonné du tissu bâti à moyen et à court terme, et les règles relatives à la solidité, la sécurité et la salubrité des constructions à ériger, transformer ou à rénover sur le territoire de la commune.

## 1.2 Les plans et la partie écrite

Le plan d'aménagement général est composé de la présente partie écrite et d'une partie graphique couvrant l'ensemble du territoire de la commune d'Ettelbruck et fixant les zones sur les plans cadastraux à l'échelle 1:5.000 pour la commune et 1:2.500 pour le centre.

## 1.3 La division du territoire de la commune

Le territoire de la commune est divisé en plusieurs zones dont les limites respectives sont indiquées sur la partie graphique du plan d'aménagement général.

### 1.3.1 Les zones à l'intérieur de l'agglomération

- les zones d'habitation:

- a) la zone centrale III - secteur commercial
- b) la zone centrale II - secteur habitation
- c) la zone de forte densité
- d) la zone de moyenne densité
- e) la zone de faible densité
- f) la zone des bâtiments à préserver
- g) l'inventaire supplémentaire des monuments nationaux

- les autres zones:

- a) la zone de bâtiments et d'aménagements publics
- b) la zone d'aménagement particulier
- c) la zone d'aménagement différé
- d) la zone de réserve
- e) la zone des terrains à étude
- f) la zone inondable à l'intérieur de l'agglomération
- g) la zone desservie par le chauffage urbain
- h) la zone piétonne
- i) les chemins piétons
- j) la zone de protection potentielle des eaux potables
- k) la zone de verdure
- l) la zone d'espace libre
- m) la zone non aedificandi

- n) la zone de camping
- o) la zone de sports, de loisirs et de récréation
- p) la zone des Chemins de Fer Luxembourgeois

- les zones d'activités:

- a) la zone d'activités commerciales, artisanales et de services
- b) la zone d'activités spéciales

### **1.3.2 Les zones à l'extérieur de l'agglomération**

- a) le terrain agricole
- b) le terrain boisé
- c) la zone inondable
- d) la zone de la réserve naturelle proprement dite et la zone de réserve naturelle communale
- e) la zone tampon et la zone d'intérêt paysager
- f) les monuments naturels et historiques / arbres remarquables
- g) la zone de sports, de loisirs et de récréation

### **1.3.3 La parcelle ou le terrain à bâtir**

Seuls peuvent recevoir des constructions, les fonds situés à l'intérieur des zones d'habitation, des zones d'activités et des zones de bâtiments et d'aménagements publics ayant un accès direct à la voirie publique équipée de tous les réseaux et définis comme tel sur la partie graphique, c'est à dire la parcelle ou la partie de la parcelle coloriée correspondant à la zone respective.

Par parcelle ou terrain à bâtir, une seule construction servant au séjour de personnes ou à une destination assimilée est autorisée. La construction principale sera implantée aux abords de la voie desservante resp. du domaine public. Les prescriptions concernant les reculs sont définies dans la zone respective. Une profondeur de terrain de 30,00 mètres en général, sauf exception 40 mètres, (mesurés à partir de la limite du domaine public et définis dans la partie graphique) est à considérer comme espace à bâtir.

En dehors de la construction principale, sans préjudice des autres dispositions légales, ne sont autorisés que les annexes, c'est à dire un garage, un/plusieurs aire(s) de stationnement et/ou une dépendance. Les espaces arrières sont à aménager en jardin ou espace d'agrément.

### **1.3.4 La construction en deuxième position**

En deuxième position, par rapport à l'alignement défini, il ne sera autorisée aucune construction servant à l'habitation ou à une destination assimilée servant au séjour de personnes, à l'exception des dépendances, abris de jardins et des constructions similaires.

### **1.3.5 La démolition**

L'autorisation de démolir un bâtiment ne peut être accordée que si le principe d'une nouvelle affectation ou si un permis de construire un nouveau bâtiment est accordé en même temps et pour

la même parcelle. Toutefois, une exception pour les besoins de la sécurité publique pourra être autorisée.

Avant de commencer les travaux de démolition, le propriétaire, qui a reçu l'autorisation de démolir, est tenu de faire procéder à une suppression correcte des raccordements aux réseaux d'eau, de canalisation, de gaz, d'électricité, de télécommunication, (...) de l'immeuble à démolir. A cet effet, il doit s'adresser au service ou à la société exploitant le réseau concerné et suivre strictement les instructions de l'organisme compétent.

Tout raccordement à un réseau d'infrastructure doit être supprimé au niveau de la conduite principale.

Tous les frais relatifs à la suppression desdits raccordements sont à la charge du propriétaire de l'immeuble.

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



## **2 Les zones à l'intérieur de l'agglomération**

---

### **2.1 Les zones d'habitation**

Les zones d'habitation sont constituées par les parties du territoire de la commune destinées à grouper des habitations, des commerces et autres constructions servant à abriter les activités qui sont compatibles avec la fonction habitat.

La création, l'agrandissement et la transformation des constructions et des 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 du quartier, ainsi que les stations-service, les garages de réparation et les postes de carburant, y sont interdits.

Les zones d'habitation sont subdivisées en:

- a) zone centrale III - secteur commercial
- b) zone centrale II - secteur habitation
- c) zone de forte densité
- d) zone de moyenne densité
- e) zone de faible densité
- f) zone des bâtiments à préserver
- g) inventaire supplémentaire des monuments nationaux



## 2.2 La zone centrale III - secteur commercial

### 2.2.1 L'affectation

La zone centrale III - secteur commercial - est destinée à affirmer le centre d'Ettelbruck et comprend, outre les habitations, les établissements commerciaux, artisanaux, de services, administratifs, culturels et récréatifs, pourvu qu'ils soient compatibles avec la fonction habitat.

Y sont autorisés des constructions unifamiliales et des immeubles à plusieurs logements et/ou unités de services respectivement commerces.

Afin de sauvegarder le caractère commercial et résidentiel qui prédomine dans le quartier, tout projet de construction doit proposer une offre diversifiée de types et de tailles de logements (voir art. 7.7) et de commerce. Le rez-de-chaussée sera réservé aux commerces et services.

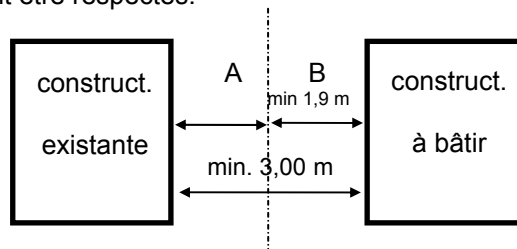
Les terrains appartenant à l'entreprise <De Verband> sont réservés aux activités de cette entreprise-même. Les installations et activités qui y sont implantées peuvent être maintenues et développées. En cas d'arrêt des activités de l'entreprise les prescriptions de la présente zone sont applicables sur ces terrains. Tout futur ré-/aménagement est à concevoir dans le cadre de l'îlot au lieu dit « rue de la Gare ».

### 2.2.2 L'implantation et les marges de reculement

L'implantation de construction en ordre continu ou bloqué, c'est-à-dire formant une suite ininterrompue le long des alignements de chaque îlot, est à maintenir et à développer.

Les nouvelles constructions doivent reprendre l'alignement antérieur ou être situées obligatoirement à l'intérieur de la bande d'alignement délimitée par les alignements de façades voisines existantes.

L'implantation des constructions sur la limite de propriété est obligatoire si une construction existante sur le terrain attenant n'accuse aucun recul sur ladite limite latérale, sinon le recul latéral sera d'au moins 3,00 mètres de la limite de la parcelle. Les constructions voisines d'une construction ayant un recul inférieur à 3,00 mètres pourront respecter le même recul. Toutefois, un recul total minimal de 3,00 mètres entre les façades latérales voisines et un recul latéral d'au moins 1,90 mètre de la limite de la parcelle doivent être respectés.



B est égal ou supérieur à A,  
si  $A < 3,00$  mètres  
B aura au moins 1,90 mètre

$B + A =$  au moins 3.00 mètres

Le recul sur la limite postérieure de la parcelle aura au moins 4,00 mètres. Exceptionnellement, l'implantation des bâtiments sur la limite postérieure de la parcelle peut être accordée;

- si une construction existante sur le terrain attenant à la limite postérieure n'accuse aucun recul sur ladite limite et en cas de pap couvrant plusieurs parcelles adjacentes
- si la construction est complètement enterrée et en cas de pap couvrant plusieurs parcelles adjacentes.

### 2.2.3 La profondeur

La profondeur des constructions sera égale ou inférieure à 12,00 mètres.

Du côté arrière et au rez-de-chaussée des édifices ayant une affectation commerciale, administrative, culturelle, récréative, et toutes affectations assimilables, la construction pourra être prolongée jusqu'à

une profondeur totale de 30,00 mètres, à condition de garder la même hauteur, mais au maximum 4,00 mètres et de respecter les reculs imposés.

Du côté arrière et au rez-de-chaussée des édifices ayant une affectation d'habitat et toutes affectations assimilables, la construction pourra être prolongée jusqu'à une profondeur totale de 15,00 mètres, à condition de garder la même hauteur, mais au maximum 4,00 mètres et de respecter les reculs imposés. Les toitures-terrasses au-delà d'une profondeur de 12,00 mètres sont interdites.

Du côté arrière si le rez-de-chaussée est enterré entièrement des édifices ayant une affectation d'habitat et toutes affectations assimilables la construction pourra être prolongée jusqu'à une profondeur totale de 30,00 mètres.

Du côté arrière et au sous-sol, la profondeur totale de la construction pourra être prolongée jusqu'à une profondeur totale de 30,00 mètres à condition de ne pas dépasser le niveau du terrain naturel (voir art. 1.3.3 1<sup>er</sup> al.).

Pour toute construction en sous-sol au-delà de 30,00 mètres ou entrant dans le recul postérieur, un système d'infiltration des eaux dans le sol est à prévoir. Le dépassement du sous-sol au-delà de la profondeur du rez-de-chaussée peut être aménagé en toiture-terrasse ou être recouvert d'une couverture végétale.

Voir art. 4.3 à la page 54.

## 2.2.4 La hauteur de la corniche et de la faîtière

Les constructions auront 2 à 3 étages habitables droits ou décalés, le rez-de-chaussée comptant pour un étage. Dans le volume des combles, les logements auront 1 ou 2 niveaux. En aucun cas, 2 logements de 1 niveau pourront être superposés dans le volume des combles.

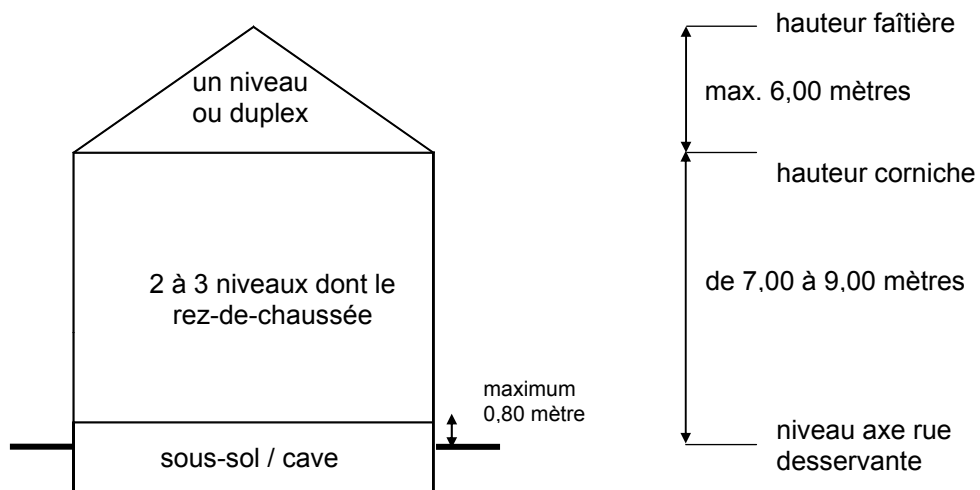
La hauteur de la corniche principale aura entre 7,00 et 9,00 mètres et la hauteur mesurée entre la corniche principale et la faîtière aura 6,00 mètres au maximum.

Le niveau du rez-de-chaussée doit s'adapter au niveau du domaine public lorsque le local du rez-de-chaussée est d'utilisation commerciale ou publique, sinon l'accès pour fauteuils roulants doit être assuré.

Lorsque le rez-de-chaussée ou les parties de celui-ci sont réservés à l'habitat, le niveau du rez-de-chaussée pourra dépasser le niveau du domaine public de 0,80 mètre au maximum.

La hauteur totale est à mesurer au milieu de la façade à partir du niveau de l'axe de la rue desservante, voir l'art. 4.4 à la page 56.

Dans les cas où une construction accolée repose sur une structure à piliers, la partie visible de cette superstructure doit être prise en compte dans le calcul de la hauteur corniche.



Toute construction, reconstruction ou transformation faisant partie d'un bloc de maisons existant ou projeté, peut se raccorder à la hauteur de la corniche et de la faîtière de l'ensemble du bloc. Afin de réaliser un raccord esthétiquement valable avec les immeubles adjacents ayant une plus grande ou plus petite hauteur, des hauteurs à la corniche et à la faîtière plus petites ou plus grandes peuvent être imposées pour garantir les transitions nécessaires et pour éviter l'émergence de pignons nus trop élevés.

Dans le cadre d'un plan d'aménagement particulier, élaboré à l'intérieur d'un secteur d'habitation déjà urbanisé, exceptionnellement et pour permettre un développement plus rationnel, une hauteur corniche supérieure à celle autorisée aux alinéas ci-dessus du présent article ainsi qu'un (1) étage habitable supplémentaire, peuvent être autorisés à condition;

- que les nouveaux bâtiments érigés aux limites du p.a.p. s'intègrent dans l'environnement bâti adjacent (hauteur corniche, nombre d'étages habitables, densités, type d'habitation, reculs par rapport aux parcelles existantes et adjacentes),
- que le concept urbanistique proposé corresponde au programme, p.ex. réseaux de communication, domaine public, espace vert, densités et interfaces des quartiers existants.

## 2.2.5 Les dispositions particulières

1. Le bourgmestre pourra déroger aux dispositions relatives à la dimension d'une parcelle 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. De même, le bourgmestre pourra déroger aux dispositions relatives à la hauteur des constructions et au nombre de niveaux autorisés dans le but d'assurer un raccord esthétique entre une construction projetée et les constructions voisines.
3. Le bourgmestre pourra déroger aux prescriptions relatives à la profondeur des constructions dans le cas où une construction existante atteint une profondeur supérieure à 12,00 mètres, sans dépasser toutefois la profondeur de 15,00 mètres et sans dépasser les façades adjacentes de 3,50 mètres au maximum (voir art. 4.3).
4. Les propriétaires des parcelles contiguës sont informés du projet par les soins de l'administration communale ; ils peuvent prendre connaissance du projet et formuler leurs objections, par écrit, pendant le délai de trente jours à partir de la notification qui se fera par lettre recommandée à la poste.

## 2.2.6 Les façades principales

La conception des nouvelles façades et de celles qui seront transformées et modifiées doit reprendre le parcellaire d'origine et tenir compte des éléments et caractéristiques architecturales d'origine dans une forme contemporaine, afin de garantir un ensemble respectant la volumétrie, la proportionnalité et la verticalité des bâtiments ainsi que la conception des façades: le rythme et la forme des ouvertures, les éléments structurants et décoratifs, les matériaux et couleurs d'origine, etc., des façades construites avant 1919. Toute construction dépassant l'emprise au sol des constructions antérieures doit en tenir compte dans la conception de la structure de la façade et de la toiture.

La longueur maximale de la façade de chaque construction sera de 22,00 mètres.

Aucune partie de la façade visible ne peut être inférieure au niveau du domaine public.

Les balcons en façade principale sont interdits.

Les portes de garages en façade principale sont interdites. Exceptionnellement, dans le cas où l'accès aux garages n'est possible que par la façade avant, les accès et les portes de garages doivent respecter l'ambiance urbaine et l'aménagement des espaces rue favorisant le ralentissement du trafic et doivent respecter le caractère piétonnier de la zone centrale III.

La largeur de l'entrée des garages ne peut dépasser ni un tiers de la longueur de la façade, ni dépasser une largeur totale de 3,00 mètres.

Dans les façades des bâtiments longeant la zone piétonne, les portes de garages sont interdites.

Un évidage de la façade du rez-de-chaussée des locaux commerciaux n'est pas autorisé.

Tous les revêtements de façades brillants, les matériaux non typiques et les matériaux de couleur qui peuvent nuire au bon aspect de l'ensemble architectural sont interdits. Par contre, une partie de la façade principale pourra recevoir des capteurs solaires sans dépasser toutefois un tiers de la superficie de la façade respective.

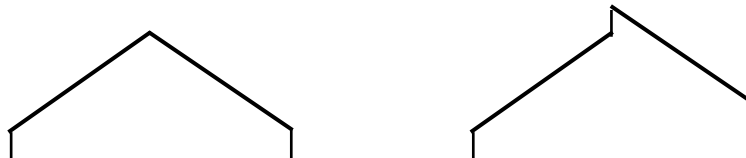
L'autorisation d'établir une enseigne ou installation similaire, pourra être refusée ou subordonnée à des conditions spéciales dans l'intérêt de la sauvegarde du patrimoine.

En outre, les enseignes devront être réalisées conformément au règlement grand-ducal du 04 juin 1984, relatif à la publicité visée aux art. 37 et ss de la loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux, telle qu'elle a été modifiée par la suite.

Un plan de façades des constructions voisines et/ou une perspective et/ou une maquette pourra/pourront être exigé(s). Chaque projet pourra être soumis pour avis au Service des Sites et Monuments Nationaux.

## 2.2.7 Les toitures principales

Les toitures auront 2 versants ayant une pente de 20 à 45 degrés, l'éclairage zénithal peut être accepté, et devront s'adapter aux toitures avoisinantes. L'orientation des faîtes sera parallèle à la rue desservante. Les bâtiments de coin pourront avoir une toiture à 3 versants.



Toute construction, reconstruction ou transformation faisant partie d'un bloc de maisons existant ou projeté, peut reprendre la forme des toitures adjacentes de l'ensemble du bloc. Si les toitures adjacentes sont différentes entre elles, un raccord esthétique de la toiture doit être fait avec les immeubles adjacents.

Les toits bombés, à pente unique et plats, ainsi que les étages en retrait sont interdits.

Les toitures seront recouvertes, soit d'ardoises grises soit d'un matériel qui en imite la forme et la texture, de couleur gris foncé ou brun foncé (p.ex. le zinc ou inox sablé à joints debouts ou le cuivre). Les panneaux solaires accolés à la toitures sont autorisés.

La saillie de la corniche principale aura au maximum 0,50 mètre, gouttière incluse. La corniche principale pourra être interrompue sur un tiers de la largeur de la façade, voir l'art. 4.9 à la page 59.

Les lucarnes sont définies dans l'art. 4.8. La largeur maximale de la construction logeant les lucarnes et faisant saillie à la toiture, ne pourra dépasser 1,50 mètre et la somme des lucarnes ne dépassera pas un tiers de la longueur de la façade concernée. Les loggias (découpes) dans la toiture d'une largeur maximale de 2,50 mètres peuvent être aménagées, mais sans dépasser un tiers de la longueur de la façade concernée.

## 2.2.8 La dépendance (p. ex. abri de jardin, serre ou similaire) et l'aménagement des espaces libres

En dehors du gabarit autorisé pour la construction principale, sans préjudice aux autres dispositions légales en la matière, une dépendance par parcelle est admise dans le recul postérieur, si l'on respecte les conditions suivantes:

- la superficie n'excédera pas 12,00 mètres carrés avec un côté maximal de 4,00 mètres,
- la hauteur de la corniche ne dépassera pas 2,50 mètres et la hauteur du faîtage ne dépassera pas 3,50 mètres,
- le recul sur les limites de propriété aura au moins 1,00 mètre, les dépendances ou abris pourront être implantés sur la limite, de part et d'autre, avec l'accord réciproque du voisin,
- les dépendances ou abris de jardin devront être séparés du bâtiment principal d'au moins 3,00 mètres et ne pas avoir un accès direct à partir de celui-ci.

La dépendance ne peut en aucun cas servir à l'habitation, à l'emplacement d'une ou plusieurs voiture(s) ou à l'exercice d'une activité professionnelle. L'utilisation d'une dépendance comme abris pour animaux domestiques est interdite.

La dépendance aura un aspect propre et soigné, s'intégrant harmonieusement dans les structures existantes. Le revêtement extérieur sera en bois ou en crépis.

Les panneaux solaires, implantés dans les espaces libres des parcelles, observeront un recul d'au moins un mètre sur les limites de la parcelle.

Voir également l'article 4.10 Les garages, car-ports et emplacements de stationnement.

## 2.2.9 Les garages et emplacements de stationnement

Les immeubles qui font l'objet d'une construction nouvelle, d'une reconstruction ainsi que d'une transformation doivent prévoir l'aménagement d'emplacements de stationnement en nombre suffisant, sur le terrain même du projet.

Pour les maisons unifamiliales, au moins un emplacement à l'intérieur de la construction est à prévoir, pour les immeubles à plusieurs logements, 1,5 emplacement par logement est à prévoir, dont un à l'intérieur de la construction.

Une dérogation à l'article précédent, concernant l'aménagement d'un garage dans le recul postérieur, ne sera possible que s'il existe déjà un garage implanté sur la limite de la propriété adjacente. Le garage ainsi autorisé devra également être implanté sur la limite de la parcelle, adjacent au garage voisin et la surface maximale devra permettre le stationnement d'une seule voiture.

Les emplacements de stationnement aménagés en sous-sol ou à l'extérieur du bâtiment lorsque cela n'est pas possible à l'intérieur, auront au minimum 2,50 mètres de largeur, 5,00 mètres de profondeur et une aire de manœuvre de 6,00 mètres est à prévoir.

Dans le cas où il n'est pas possible d'aménager les emplacements de stationnement sur le terrain même du projet, ils pourront être aménagés sur un autre terrain localisé dans un rayon de 300 mètres au maximum et appartenant au même propriétaire, en autant que cela ne compromette pas la sécurité de la circulation. Les emplacements de stationnement doivent être clairement identifiés à chaque logement et soumis aux formalités de l'enregistrement et ne pourront être aliénés ni à leur destination ni à leur affectation.

Dans le cas où il n'est pas possible d'aménager les emplacements de stationnement sur le terrain même du projet, ni sur un autre terrain localisé dans un rayon de 300 mètres au maximum et appartenant au même propriétaire, les immeubles qui font l'objet d'une construction nouvelle, d'une reconstruction ainsi que d'une transformation augmentant la surface exploitée d'au moins 25 m<sup>2</sup> sont frappés d'une taxe, dont le taux et les modalités seront fixés par le règlement sur les taxes de la Ville, à payer comme compensation. Les taxes ainsi perçues seront affectées en priorité à l'aménagement d'emplacements de stationnement pour résidents et à l'amélioration du service de transports publics.

Toutefois, en cas de transformation, la taxe ne frappera que la surface nouvelle ainsi créée et dépassant 25 m<sup>2</sup>.

Pour les autres constructions ou transformations et pour les dimensions prescrites voir les articles 4.10 et 4.12 page 59.

## 2.3 La zone centrale II - secteur habitation

### 2.3.1 L'affectation

La zone centrale II - secteur habitation - est destinée à affirmer le centre d'Ettelbruck et de Warken comprend, outre les habitations, les établissements commerciaux et de services de proximité, compatibles avec la fonction habitat,

Y sont autorisés des constructions unifamiliales et des immeubles avec plusieurs logements et/ou unités de services resp commerces.

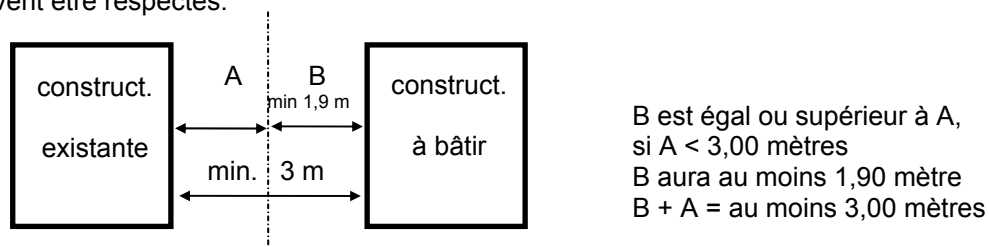
Afin de sauvegarder le caractère résidentiel qui prédomine dans le quartier, tout projet de construction doit proposer une offre diversifiée de types et de tailles de logements (voir art. 7.7).

### 2.3.2 L'implantation et les marges de reculement

L'implantation de construction en ordre continu ou bloqué, c'est-à-dire formant une suite ininterrompue le long des alignements de chaque îlot, est à maintenir et à développer.

Les nouvelles constructions doivent reprendre l'alignement antérieur ou être situées obligatoirement à l'intérieur de la bande d'alignement délimitée par les alignements de façades voisines existantes.

L'implantation des constructions sur la limite de propriété est obligatoire si une construction existante sur le terrain attenant n'accuse aucun recul sur ladite limite latérale, sinon le recul latéral sera d'au moins 3,00 mètres de la limite de la parcelle. Les constructions voisines d'une construction ayant un recul inférieur à 3,00 mètres pourront respecter le même recul. Toutefois, un recul total minimal de 3,00 mètres entre les façades latérales voisines et un recul latéral d'au moins 1,90 mètre de la limite de la parcelle doivent être respectés.



Le recul sur la limite postérieure de la parcelle aura au moins 5,00 mètres. Exceptionnellement, l'implantation des bâtiments sur la limite postérieure de la parcelle peut être accordée;

- si une construction existante sur le terrain attenant à la limite postérieure n'accuse aucun recul sur ladite limite et en cas de pap couvrant plusieurs parcelles adjacentes
- si la construction est complètement enterrée et en cas de pap couvrant plusieurs parcelles adjacentes.

### 2.3.3 La profondeur

La profondeur des constructions sera égale ou inférieure à 12,00 mètres.

Du côté arrière et au rez-de-chaussée, la construction pourra être prolongée jusqu'à une profondeur totale de 15,00 mètres (y compris les vérandas, terrasses couvertes ou constructions accolées similaires), sans dépasser ni la profondeur de la construction adjacente résidentielle de plus de 3,50 mètres, ni une hauteur hors tout de 4,00 mètres et de respecter les reculs imposés.

Du côté arrière si le rez-de-chaussée est enterré entièrement, la construction pourra être prolongée jusqu'à une profondeur totale de 30,00 mètres à condition de respecter les reculs imposés. Les toitures-terrasses au-delà d'une profondeur de 12,00 mètres sont interdites.

Du côté arrière et au sous-sol, la profondeur totale de la construction pourra atteindre 30,00 mètres, à condition de ne pas dépasser le niveau du terrain naturel et de respecter les reculs imposés. Le dépassement du sous-sol au-delà de la profondeur du rez-de-chaussée peut être aménagé en toiture-terrasse ou être recouvert d'une couverture végétale.

Voir art. 4.3 à la page 54.

### 2.3.4 La hauteur de la corniche et de la faîtière

Les constructions auront 2 étages habitables droits ou décalés, le rez-de-chaussée comptant pour un étage. Dans le volume des combles, les logements auront 1 ou 2 niveaux. En aucun cas, 2 logements de 1 niveau pourront être superposés dans le volume des combles.

La hauteur de la corniche principale aura entre 5,00 et 7,00 mètres et la hauteur, mesurée entre la corniche principale et la faîtière, aura 6,00 mètres au maximum.

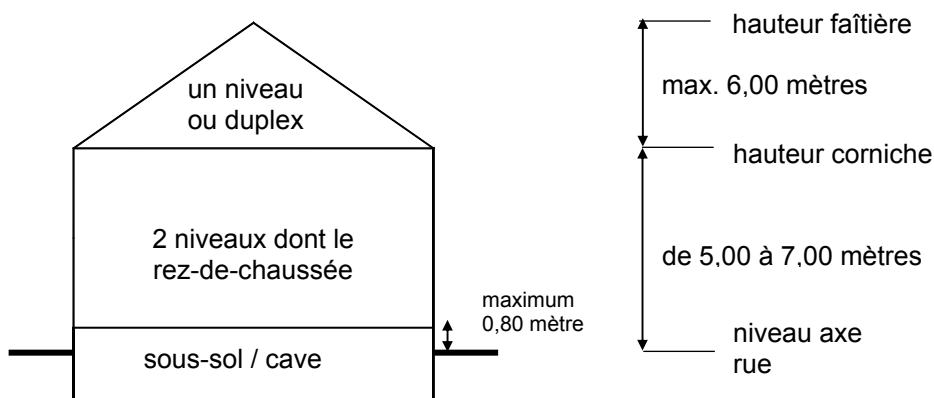
Exceptionnellement, une nouvelle construction ou l'agrandissement d'un immeuble adjacent à une construction existante et couverte d'un toit mansardé, peut être augmenté d'un étage droit au maximum, à condition de reprendre la hauteur faîtière et le gabarit de la construction existante.

Le niveau du rez-de-chaussée doit s'adapter au niveau du domaine public lorsque le local du rez-de-chaussée est d'utilisation commerciale ou publique, sinon l'accès pour fauteuils roulants doit être assuré.

Lorsque le rez-de-chaussée ou les parties de celui-ci sont réservés à l'habitat, le niveau du rez-de-chaussée pourra dépasser le niveau du domaine public de 0,80 mètre au maximum.

La hauteur totale est à mesurer au milieu de la façade à partir du niveau de l'axe de la rue desservante, voir l'art. 4.4 à la page 56.

Dans les cas où une construction accolée repose sur une structure à piliers, la partie visible de cette superstructure doit être prise en compte dans le calcul de la hauteur corniche.



Toute construction, reconstruction ou transformation faisant partie d'un bloc de maisons existant ou projeté, peut se raccorder à la hauteur de la corniche et de la faîtière de l'ensemble du bloc. Afin de réaliser un raccord esthétiquement valable avec les immeubles adjacents ayant une plus grande ou plus petite hauteur, des hauteurs à la corniche et à la faîtière plus petites ou plus grandes peuvent être imposées pour garantir les transitions nécessaires et pour éviter l'émergence de pignons nus trop élevés.

Dans le cadre d'un plan d'aménagement particulier élaboré à l'intérieur d'un secteur d'habitation déjà urbanisé, exceptionnellement et pour permettre un développement plus rationnel, une hauteur corniche supérieure à celle autorisée aux alinéas ci-dessus du présent article, ainsi qu'un étage habitable supplémentaire, peuvent être autorisés à condition;

- que les nouveaux bâtiments érigés aux limites du p.a.p. s'intègrent dans l'environnement bâti adjacent (hauteur corniche, nombre d'étages habitables, densités, type d'habitation, reculs par rapport aux parcelles existantes et adjacentes),

- que le surhaussement ne dépasse pas 1 étage habitable,
- que le concept urbanistique proposé corresponde au programme, p.ex. réseaux de communication, domaine public, espace vert, densités et interfaces des quartiers existants.

### **2.3.5 Les dispositions particulières**

1. Le bourgmestre pourra déroger aux dispositions relatives à la dimension d'une parcelle 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. De même, le bourgmestre pourra déroger aux dispositions relatives à la hauteur des constructions et au nombre de niveaux autorisés dans le but d'assurer un raccord esthétique entre une construction projetée et les constructions voisines.
3. Le bourgmestre pourra déroger aux prescriptions relatives à la profondeur des constructions dans le cas où une construction existante atteint une profondeur supérieure à 12,00 mètres, sans dépasser toutefois la profondeur de 15,00 mètres et sans dépasser les façades adjacentes de 3,50 mètres au maximum (voir art. 4.3).
4. Les propriétaires des parcelles contiguës sont informés du projet par les soins de l'administration communale ; ils peuvent prendre connaissance du projet et formuler leurs objections, par écrit, pendant le délai de trente jours à partir de la notification qui se fera par lettre recommandée à la poste.

### **2.3.6 Les façades principales**

La conception des nouvelles façades et de celles qui seront transformées et modifiées doit reprendre le parcellaire d'origine et tenir compte des éléments et caractéristiques architecturales d'origine, dans une forme contemporaine, afin de garantir un ensemble respectant la volumétrie, la proportionnalité et la verticalité des bâtiments ainsi que la conception des façades: le rythme et la forme des ouvertures, les éléments structurants et décoratifs, les matériaux et couleurs d'origine, etc., des façades construites avant 1919. Toute construction dépassant l'emprise au sol des constructions antérieures doit en tenir compte dans la conception de la structure de la façade et de la toiture.

La longueur maximale de la façade de chaque construction sera de 22,00 mètres.

Aucune partie de la façade visible ne peut être inférieure au niveau du domaine public.

Les balcons en façade principale sont interdits.

Une seule porte de garage est autorisée dans la façade principale. La largeur de l'entrée des garages ne peut dépasser ni un tiers de la longueur de la façade, ni dépasser une largeur totale de 3,00 mètres. Les accès et les portes de garages doivent respecter l'ambiance urbaine et l'aménagement des espaces rue favorisant le ralentissement du trafic.

Un évitage de la façade du rez-de-chaussée des locaux commerciaux n'est pas autorisé.

Tous les revêtements de façades brillants, les matériaux non typiques et les matériaux de couleur qui peuvent nuire au bon aspect de l'ensemble architectural sont interdits. Par contre, une partie de la façade principale pourra recevoir des capteurs solaires sans dépasser toutefois un tiers de la superficie de la façade respective.

L'autorisation d'établir une enseigne ou installation similaire, pourra être refusée ou subordonnée à des conditions spéciales dans l'intérêt de la sauvegarde du patrimoine.

En outre, les enseignes devront être réalisées conformément au règlement grand-ducal du 04 juin 1984, relatif à la publicité visée aux art. 37 et ss de la loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux, telle qu'elle a été modifiée par la suite.

Un plan de façades des constructions voisines et/ou une perspective et/ou une maquette pourra/pourront être exigé(s). Chaque projet pourra être soumis pour avis au Service des Sites et Monuments Nationaux.

### 2.3.7 Les toitures principales

Les toitures auront 2 versants ayant une pente de 20 à 45 degrés, l'éclairage zénithal peut être accepté, et devront s'adapter aux toitures avoisinantes. L'orientation des faîtes sera parallèle à la rue desservante. Les bâtiments de coin pourront avoir une toiture à 3 versants.



Toute construction, reconstruction ou transformation faisant partie d'un bloc de maisons existant ou projeté, peut reprendre la forme des toitures adjacentes de l'ensemble du bloc. Si les toitures adjacentes sont différentes entre elles, un raccord esthétique de la toiture doit être fait avec les immeubles adjacents.

Les toits bombés, à pente unique et plats, ainsi que les étages en retrait sont interdits.

Les toitures seront recouvertes, soit d'ardoises grises soit d'un matériel qui en imite la forme et la texture, de couleur gris foncé ou brun foncé (p.ex. le zinc ou inox sablé à joints debouts ou le cuivre). Les panneaux solaires accolés à la toiture sont autorisés.

La saillie de la corniche principale aura au maximum 0,50 mètre, gouttière incluse. La corniche principale pourra être interrompue sur un tiers de la largeur de la façade, voir art. 4.9 à la page 59.

Les lucarnes sont définies dans l'art. 4.8 à la page 58. La largeur maximale de la construction logeant les lucarnes et faisant saillie à la toiture, ne pourra dépasser 1,50 mètre et la somme des lucarnes ne dépassera pas un tiers de la longueur de la façade concernée. Les loggias (découpes) dans la toiture d'une largeur maximale de 2,50 mètres peuvent être aménagées, mais sans dépasser un tiers de la longueur de la façade concernée.

### 2.3.8 La dépendance (p.ex. abri de jardin, serre ou similaire) et l'aménagement des espaces libres

En dehors du gabarit autorisé pour la construction principale, sans préjudice aux autres dispositions légales en la matière, une dépendance par parcelle est admise dans le recul postérieur, si l'on respecte les conditions suivantes:

- la superficie n'excédera pas 12,00 mètres carrés avec un côté maximal de 4,00 mètres,
- la hauteur de la corniche ne dépassera pas 2,50 mètres et la hauteur du faîtage ne dépassera pas 3,50 mètres,
- le recul sur les limites de propriété aura au moins 1,00 mètre, les dépendances ou abris pourront être implantés sur la limite, de part et d'autre, avec l'accord réciproque du voisin,
- les dépendances ou abris de jardin devront être séparés du bâtiment principal d'au moins 3,00 mètres et ne pas avoir un accès direct à partir de celui-ci.

La dépendance ne peut en aucun cas servir à l'habitation, à l'emplacement d'une ou plusieurs voiture(s) ou à l'exercice d'une activité professionnelle. L'utilisation d'une dépendance comme abris

pour animaux domestiques est soumise à l'autorisation du bourgmestre. Cette dépendance devra avoir les dimensions minimales respectant l'espace vital pour l'espèce animale respective, mais ne devra pas servir ni à l'exploitation agricole, ni à l'élevage d'animaux pour des besoins professionnels.

La dépendance aura un aspect propre et soigné, s'intégrant harmonieusement dans les structures existantes. Le revêtement extérieur sera en bois ou en crépis.

Les panneaux solaires, implantés dans les espaces libres des parcelles, observeront un recul d'au moins un mètre sur les limites de la parcelle.

Voir également l'article 4.10 Les garages, car-ports et emplacements de stationnement.

### **2.3.9 Les garages et emplacements de stationnement**

Les immeubles, qui font l'objet d'une construction nouvelle, d'une reconstruction ainsi que d'une transformation, doivent prévoir l'aménagement d'emplacements de stationnement en nombre suffisant, sur le terrain même du projet.

Pour les maisons unifamiliales, au moins un emplacement à l'intérieur de la construction est à prévoir, pour les immeubles à plusieurs logements, 1,5 emplacement par logement est à prévoir, dont un à l'intérieur de la construction.

Une dérogation à l'article précédent, concernant l'aménagement d'un garage dans le recul postérieur, ne sera possible que s'il existe déjà un garage implanté sur la limite de la propriété adjacente. Le garage ainsi autorisé devra également être implanté sur la limite de la parcelle, adjacent au garage voisin et la surface maximale devra permettre le stationnement d'une seule voiture.

Les emplacements de stationnement aménagés en sous-sol ou à l'extérieur du bâtiment lorsque cela n'est pas possible à l'intérieur, auront au minimum 2,50 mètres de largeur, 5,00 mètres de profondeur et une aire de manœuvre de 6,00 mètres est à prévoir.

Dans le cas où il n'est pas possible d'aménager les emplacements de stationnement sur le terrain même du projet, ils pourront être aménagés sur un autre terrain localisé dans un rayon de 300 mètres au maximum et appartenant au même propriétaire, en autant que cela ne compromette pas la sécurité de la circulation. Les emplacements de stationnement doivent être clairement identifiés à chaque logement et soumis aux formalités de l'enregistrement et ne pourront être aliénés ni à leur destination ni à leur affectation.

Dans le cas où il n'est pas possible d'aménager les emplacements de stationnement sur le terrain même du projet, ni sur un autre terrain localisé dans un rayon de 300 mètres au maximum et appartenant au même propriétaire, les immeubles qui font l'objet d'une construction nouvelle, d'une reconstruction ainsi que d'une transformation augmentant la surface exploitée d'au moins 25 m<sup>2</sup> sont frappés d'une taxe, dont le taux et les modalités seront fixés par le règlement sur les taxes de la Ville, à payer comme compensation. Les taxes ainsi perçues seront affectées en priorité à l'aménagement d'emplacements de stationnement pour résidents et à l'amélioration du service des transports publics. Toutefois, en cas de transformation, la taxe ne frappera que la surface nouvelle ainsi créée et dépassant 25 m<sup>2</sup>.

Pour les autres constructions ou transformations et pour les dimensions prescrites voir les articles 4.10 et 4.12 à la page 59.



## **2.4 La zone de forte densité**

### **2.4.1 L'affectation**

La zone de forte densité comprend les parties du territoire communal réservées aux immeubles résidentiels, ainsi qu'aux services et aux commerces de proximité compatibles avec la fonction habitat.

Y sont autorisés des constructions unifamiliales et des immeubles avec plusieurs logements et/ou unités de services resp commerces.

Afin de sauvegarder le caractère résidentiel qui prédomine dans le quartier, tout projet de construction doit proposer une offre diversifiée de types et de tailles de logements (voir art. 7.7).

### **2.4.2 L'implantation et les marges de reculement**

Les constructions y sont isolées ou groupées.

La marge de reculement le long des voiries publiques, mesurée à partir de la limite du domaine public, aura entre 5,00 et 8,00 mètres. Toutefois, au cas où il existerait un alignement formé par des constructions existantes, celui-ci est à respecter.

L'implantation des constructions se fera avec un recul latéral d'au moins 3,00 mètres de la limite de la parcelle ou sur la limite.

L'implantation des bâtiments sur la limite de propriété est obligatoire si une construction existante sur le terrain attenant n'accuse aucun recul sur ladite limite latérale.

Le recul postérieur de la construction sur la limite de la parcelle sera d'au moins 10,00 mètres.

### **2.4.3 La profondeur**

La profondeur des constructions sera égale ou inférieure à 15,00 mètres y compris les vérandas, terrasses couvertes ou constructions accolées similaires.

Du côté arrière et au sous-sol, la profondeur totale de la construction pourra atteindre 30,00 mètres, à condition de ne pas dépasser le niveau du terrain naturel et de respecter les reculs imposés. Le dépassement du sous-sol au-delà de la profondeur du rez-de-chaussée peut être aménagé en toiture-terrasse ou être recouvert d'une couverture végétale.

Du côté arrière si le rez-de-chaussée est enterré entièrement, la construction pourra être prolongé jusqu'à une profondeur totale de 30,00 mètres à condition de respecter les reculs imposés. Les toitures-terrasses au-delà d'une profondeur de 15,00 mètres sont interdites.

Voir art. 4.3 à la page 54.

### **2.4.4 La hauteur**

Les constructions auront 3 à 4 étages habitables, le rez-de-chaussée comptant pour un étage. Dans le volume des combles, les logements auront 1 à 2 niveaux. En aucun cas, 2 logements de 1 niveau pourront être superposés dans le volume des combles.

La hauteur de la corniche principale aura entre 9,00 et 11,00 mètres et la hauteur, mesurée entre la corniche principale et la faîtière, aura 6,00 mètres au maximum.

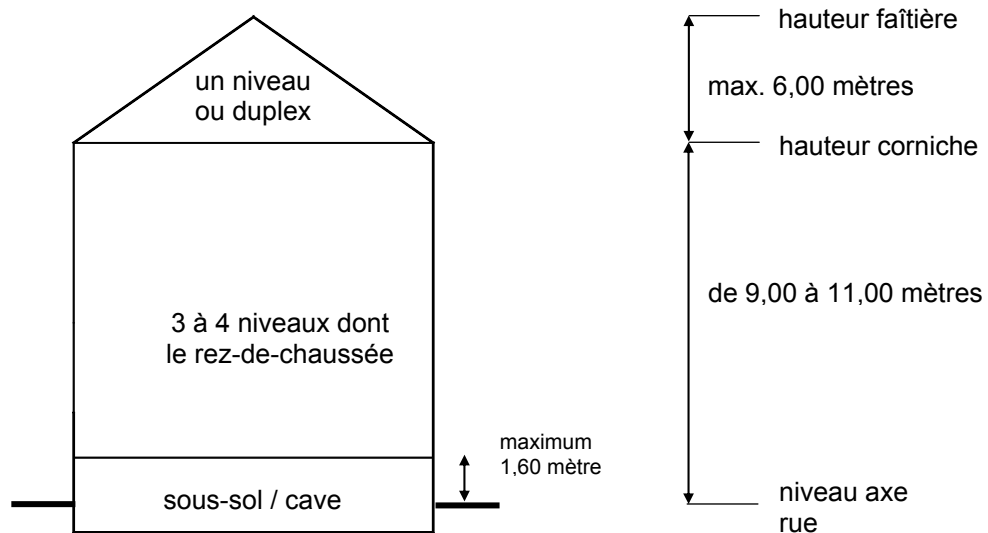
Toute construction, reconstruction ou transformation faisant partie d'un bloc de maisons existant ou projeté, peut se raccorder à la hauteur de la corniche et de la faîtière de l'ensemble du bloc.

Le niveau du rez-de-chaussée doit s'adapter au niveau du domaine public lorsque le local du rez-de-chaussée est d'utilisation commerciale ou publique, sinon l'accès pour fauteuils roulants doit être assuré.

Lorsque le rez-de-chaussée ou les parties de celui-ci sont réservés à l'habitat, le niveau du rez-de-chaussée pourra dépasser le niveau du domaine public de 1,60 mètre au maximum.

La hauteur totale est à mesurer au milieu de la façade à partir du niveau de l'axe de la rue desservante, voir l'art. 4.4 à la page 56.

Dans les cas où une construction accolée repose sur une structure à piliers, la partie visible de cette superstructure doit être prise en compte dans le calcul de la hauteur corniche.



Dans le cadre d'un plan d'aménagement particulier d'une certaine envergure et élaboré à l'intérieur d'un secteur d'habitation déjà urbanisé, exceptionnellement et pour permettre un développement plus rationnel, une hauteur corniche supérieure à celle autorisée aux alinéas ci-dessus du présent article, ainsi qu'un étage habitable supplémentaire, peuvent être autorisés à condition;

- que les nouveaux bâtiments érigés aux limites du p.a.p. s'intègrent dans l'environnement bâti adjacent (hauteur corniche, nombre d'étages habitables, densités, type d'habitation, reculs par rapport aux parcelles existantes et adjacentes),
- que le surhaussement ne dépasse pas 1 étage habitable,
- que le concept urbanistique proposé corresponde au programme, p.ex. réseaux de communication, domaine public, espace vert, densités et interfaces des quartiers existants.

## 2.4.5 Les dispositions particulières

1. Le bourgmestre pourra déroger aux dispositions relatives à la dimension d'une parcelle 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. De même, le bourgmestre pourra déroger aux dispositions relatives à la hauteur des constructions et au nombre de niveaux autorisés dans le but d'assurer un raccord esthétique entre une construction projetée et les constructions voisines.
3. Les propriétaires des parcelles contiguës sont informés du projet par les soins de l'administration communale ; ils peuvent prendre connaissance du projet et formuler leurs objections, par écrit, pendant le délai de trente jours à partir de la notification qui se fera par lettre recommandée à la poste.

## **2.4.6 Les façades principales**

La longueur maximale de la façade de chaque construction sera de 22,00 mètres.

Une seule porte de garage est autorisée dans la façade principale. La largeur de la porte de garage ne peut dépasser ni un tiers de la longueur de la façade, ni une largeur totale de 5,00 mètres. L'accès et la porte de garage sont soumis aux objectifs du concept de trafic.

La longueur de la façade visible donnant sur et localisée sous le domaine public, incluant la porte de garage, ne peut dépasser 6,00 mètres ou la moitié de la longueur de la façade. La hauteur de cette même façade visible ne peut dépasser 1,60 mètre sous le niveau du domaine public (voir art. 4.7. page 57).

Tous les revêtements de façades brillants, les matériaux non typiques (sauf le bois) et les matériaux de couleur qui peuvent nuire au bon aspect de l'ensemble architectural sont interdits. En outre, une partie de la façade principale pourra recevoir des éléments permettant la production d'énergie passive.

Un plan de façades des constructions voisines et/ou une perspective et/ou une maquette pourra/pourront être exigé(s).

## **2.4.7 Les toitures principales**

Toute construction, reconstruction ou transformation faisant partie d'un bloc de maisons existant ou projeté, peut reprendre la forme des toitures adjacentes de l'ensemble du bloc. Si les toitures adjacentes sont différentes entre elles, un raccord esthétique de la toiture doit être fait avec les immeubles adjacents.

Les toits bombés et plats sont interdits.

Les toitures seront recouvertes, soit d'ardoises grises soit d'un matériel qui en imite la forme et la texture, de couleur gris foncé ou brun foncé (p.ex. le zinc ou inox sablé à joints debouts ou le cuivre). Les panneaux solaires accolés à la toiture sont autorisés.

La saillie de la corniche principale aura au maximum 0,50 mètre, gouttière incluse. La corniche principale pourra être interrompue sur un tiers de la largeur de la façade, voir art. 4.9 à la page 59.

Les lucarnes sont définies dans l'art. 4.8 à la page 58.

## **2.4.8 La dépendance (p.ex. abri de jardin, serre ou similaire) et aménagements des espaces libres**

En dehors du gabarit autorisé pour la construction principale, sans préjudice aux autres dispositions légales en la matière, une dépendance par parcelle est admise dans le recul postérieur, si l'on respecte les conditions suivantes:

- la superficie n'excédera pas 12,00 mètres carrés avec un côté maximal de 4,00 mètres,
- la hauteur de la corniche ne dépassera pas 2,50 mètres et la hauteur du faîtage ne dépassera pas 3,50 mètres,

- le recul sur les limites de propriété aura au moins 1,00 mètre, les dépendances ou abris pourront être implantés sur la limite, de part et d'autre, avec l'accord réciproque du voisin,
- les dépendances ou abris de jardin devront être séparés du bâtiment principal d'au moins 3,00 mètres et ne pas avoir un accès direct à partir de celui-ci.

La dépendance ne peut en aucun cas servir à l'habitation, à l'emplacement d'une ou plusieurs voiture(s) ou à l'exercice d'une activité professionnelle. L'utilisation d'une dépendance comme abris pour animaux domestiques est soumise pour autorisation du bourgmestre. Cette dépendance devra avoir les dimensions minimales respectant l'espace vital pour l'espèce animale respective, mais ne devra pas servir ni à l'exploitation agricole, ni à l'élevage d'animaux pour des besoins professionnels.

La dépendance aura un aspect propre et soigné, s'intégrant harmonieusement dans les structures existantes. Le revêtement extérieur sera en bois ou en crépis.

Les panneaux solaires, implantés dans les espaces libres des parcelles, observeront un recul d'au moins un mètre sur les limites de la parcelle.

Voir également l'article 4.10 Les garages, car-ports et emplacements de stationnement.

## **2.4.9 Les garages et emplacements de stationnement**

Les immeubles qui font l'objet d'une construction nouvelle, d'une reconstruction ainsi que d'une transformation doivent prévoir l'aménagement d'emplacements de stationnement en nombre suffisant, sur le terrain même du projet.

Pour les maisons unifamiliales, au moins un emplacement à l'intérieur de la construction est à prévoir, pour les immeubles à plusieurs logements, 1,5 emplacement par logement est à prévoir, dont un à l'intérieur de la construction.

Une dérogation à l'article précédent, concernant l'aménagement d'un garage dans le recul postérieur, ne sera possible que s'il existe déjà un garage implanté sur la limite de la propriété adjacente. Le garage ainsi autorisé devra également être implanté sur la limite de la parcelle, adjacent au garage voisin et la surface maximale devra permettre le stationnement d'une seule voiture.

Les emplacements de stationnement aménagés en sous-sol, auront au minimum 2,50 mètres de largeur, 5,00 mètres de profondeur et une aire de manœuvre de 6,00 mètres est à prévoir.

Dans le cas où il n'est pas possible d'aménager les emplacements de stationnement sur le terrain même du projet, ils pourront être aménagés sur un autre terrain localisé dans un rayon de 300 mètres au maximum et appartenant au même propriétaire, en autant que cela ne compromette pas la sécurité de la circulation. Les emplacements de stationnement doivent être clairement identifiés à chaque logement et soumis aux formalités de l'enregistrement et ne pourront être aliénés ni à leur destination ni à leur affectation.

Dans le cas où il n'est pas possible d'aménager les emplacements de stationnement sur le terrain même du projet, ni sur un autre terrain localisé dans un rayon de 300 mètres au maximum et appartenant au même propriétaire, les immeubles qui font l'objet d'une construction nouvelle, d'une reconstruction ainsi que d'une transformation augmentant la surface exploitée d'au moins 25 m<sup>2</sup> sont frappés d'une taxe, dont le taux et les modalités seront fixés par le règlement sur les taxes de la Ville, à payer comme compensation. Les taxes ainsi perçues seront affectées en priorité à l'aménagement d'emplacements de stationnement pour résidents et à l'amélioration du service des transports publics. Toutefois, en cas de transformation, la taxe ne frappera que la surface nouvelle ainsi créée et dépassant 25 m<sup>2</sup>.

Pour les autres constructions ou transformations et pour les dimensions prescrites voir les articles 4.10 et 4.12 page 59.

## 2.5 La zone de moyenne densité

### 2.5.1 L'affectation

La zone de moyenne densité comprend les parties du territoire communal réservées aux immeubles à caractère unifamilial, aux services et aux commerces de proximité compatibles avec la fonction habitat.

Y sont autorisés des constructions unifamiliales et des immeubles avec plusieurs et/ou unités de services resp commerces. Afin de sauvegarder le caractère résidentiel qui prédomine dans le quartier, tout projet de construction doit proposer une offre diversifiée de types et de tailles de logements (voir art. 7.7).

Le long du Chemin du Camping, 4 parcelles, délimitées sur la partie graphique, sont réservées pour la construction de garages.

### 2.5.2 L'implantation et les marges de reculement

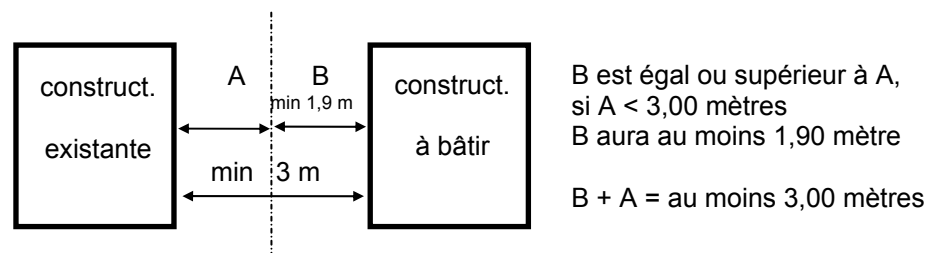
Les constructions y sont isolées ou groupées.

La marge de reculement le long des voiries publiques, mesurée à partir de la limite du domaine public, aura entre 5,00 et 8,00 mètres. Toutefois, au cas où il existerait un alignement formé par des constructions existantes, celui-ci est à respecter.

L'implantation des constructions se fera avec un recul latéral d'au moins 3,00 mètres de la limite de la parcelle ou sur la limite.

L'implantation des bâtiments sur la limite de propriété est obligatoire si une construction existante sur le terrain attenant n'accuse aucun recul sur ladite limite latérale.

Les constructions voisines d'une construction ayant un recul inférieur à 3,00 mètres pourront respecter le même recul. Toutefois, un recul total minimal de 3,00 mètres entre les façades latérales voisines et un recul latéral d'au moins 1,90 mètre de la limite de la parcelle doivent être respectés.



Le recul postérieur de la construction sur la limite de la parcelle sera d'au moins 10,00 mètres.

Dans le cadre d'un plan d'aménagement particulier d'une certaine envergure, pour permettre un développement plus rationnel, les marges de recul peuvent différer de celles autorisées dans les alinéas ci-dessus du présent article, à condition;

- que les nouveaux bâtiments érigés aux limites du p.a.p. s'intègrent dans l'environnement bâti adjacent,
- que le concept urbanistique proposé soit en harmonie avec les quartiers périphériques.

### 2.5.3 La profondeur

La profondeur des constructions sera égale ou inférieure à 12,00 mètres.

Du côté arrière et au rez-de-chaussée, la construction pourra être prolongée jusqu'à une profondeur totale de 15,00 mètres (y compris les vérandas, terrasses couvertes ou constructions accolées similaires), sans dépasser la profondeur de la construction adjacente résidentielle de plus de 3,50 mètres, de ne pas dépasser une hauteur hors tout de 4,00 mètres et de respecter les reculs imposés.

Du côté arrière si le rez-de-chaussée est enterré entièrement, la construction pourra être prolongée jusqu'à une profondeur totale de 30,00 mètres, à condition de respecter les reculs imposés. Les toitures-terrasses au-delà d'une profondeur de 12 mètres sont interdites.

Du côté arrière et au sous-sol, la profondeur totale de la construction pourra atteindre 30,00 mètres, à condition de ne pas dépasser le niveau du terrain naturel et de respecter les reculs imposés. Le dépassement du sous-sol au-delà de la profondeur du rez-de-chaussée peut être aménagé en toiture-terrasse ou être recouvert d'une couverture végétale.

Voir art. 4.3 à la page 54.

## 2.5.4 La hauteur de la corniche et de la faîtière

Les constructions auront 2 étages habitables droits ou décalés, sous réserve de l'alinéa suivant, le rez-de-chaussée comptant pour un étage. Dans le volume des combles, les logements auront 1 ou 2 niveaux. En aucun cas, 2 logements de 1 niveau pourront être superposés dans le volume des combles.

Exceptionnellement, une nouvelle construction ou l'agrandissement d'un immeuble adjacent à une construction existante et couverte d'un toit mansardé, peut être augmenté d'un étage droit au maximum, à condition de reprendre la hauteur faîtière et le gabarit de la construction existante.

La hauteur de la corniche principale aura entre 5,50 et 7,50 mètres et la hauteur, mesurée entre la corniche principale et la faîtière, aura 6,00 mètres au maximum.

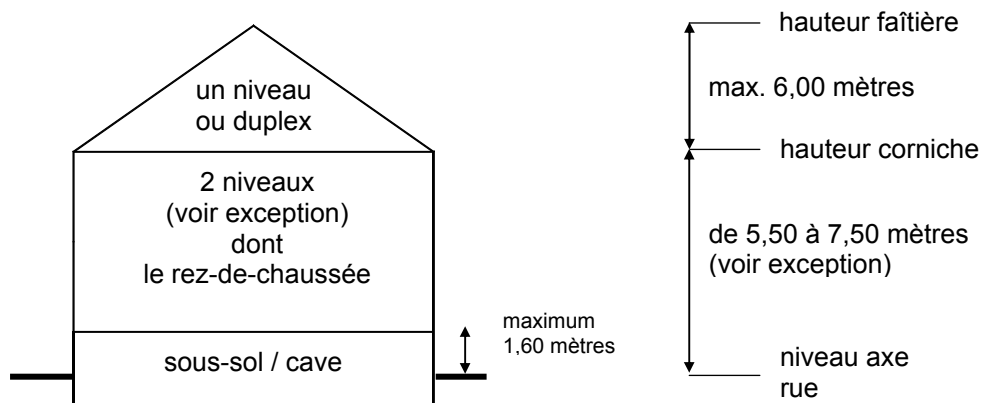
Toute construction, reconstruction ou transformation faisant partie d'un bloc de maisons existant ou projeté, peut se raccorder à la hauteur de la corniche et de la faîtière de l'ensemble du bloc.

Le niveau du rez-de-chaussée doit s'adapter au niveau du domaine public lorsque le local du rez-de-chaussée est d'utilisation commerciale ou publique, sinon l'accès pour fauteuils roulants doit être assuré.

Lorsque le rez-de-chaussée ou les parties de celui-ci sont réservés à l'habitat, le niveau du rez-de-chaussée pourra dépasser le niveau du domaine public de 1,60 mètre au maximum.

La hauteur totale est à mesurer au milieu de la façade à partir du niveau de l'axe de la rue desservante, voir l'art. 4.4 à la page 56 et l'art. 4.5 page 56.

Dans les cas où une construction accolée repose sur une structure à piliers, la partie visible de cette superstructure doit être prise en compte dans le calcul de la hauteur corniche.



Dans le cadre d'un plan d'aménagement particulier d'une certaine envergure, exceptionnellement et pour permettre un développement plus rationnel, une hauteur corniche supérieure à celle autorisée

aux alinéas ci-dessus du présent article, ainsi qu'un étage habitable supplémentaire, peuvent être autorisés à condition;

- que les nouveaux bâtiments érigés aux limites du p.a.p. s'intègrent dans l'environnement bâti adjacent (hauteur corniche, nombre d'étages habitables, densités, type d'habitation, reculs par rapport aux parcelles existantes et adjacentes),
- que le surhaussement ne dépasse pas 1 étage habitable,
- que le concept urbanistique proposé corresponde au programme, p.ex. réseaux de communication, domaine public, espace vert, densités, interfaces des quartiers existants.

## 2.5.5 Les dispositions particulières

1. Le bourgmestre pourra déroger aux dispositions relatives à la dimension d'une parcelle 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. De même, le bourgmestre pourra déroger aux dispositions relatives à la hauteur des constructions et au nombre de niveaux autorisés dans le but d'assurer un raccord esthétique entre une construction projetée et les constructions voisines.
3. Le bourgmestre pourra déroger aux prescriptions relatives à la profondeur des constructions dans le cas où une construction existante atteint une profondeur supérieure à 12,00 mètres, sans dépasser toutefois la profondeur de 15,00 mètres et sans dépasser les façades adjacentes de 3,50 mètres au maximum (voir art. 4.3).
4. Les propriétaires des parcelles contiguës sont informés du projet par les soins de l'administration communale ; ils peuvent prendre connaissance du projet et formuler leurs objections, par écrit, pendant le délai de trente jours à partir de la notification qui se fera par lettre recommandée à la poste.

## 2.5.6 Les façades principales

La longueur maximale de la façade de chaque construction sera de 22,00 mètres.

Une seule porte de garage est autorisée dans la façade principale. La largeur de la porte de garage ne peut dépasser ni un tiers de la longueur de la façade, ni dépasser une largeur totale de 5,00 mètres. L'accès et la porte de garage sont soumis aux objectifs du concept de trafic.

La longueur de la façade visible donnant sur et localisée sous le domaine public, incluant la porte de garage, ne peut dépasser 6,00 mètres ou la moitié de la longueur de la façade. La hauteur de cette même façade visible ne peut dépasser 1,60 mètre sous le niveau du domaine public (voir art. 4.7. page 57).

Tous les revêtements de façades brillants, les matériaux non typiques (sauf le bois) et les matériaux de couleur qui peuvent nuire au bon aspect de l'ensemble architectural sont interdits. En outre, une partie de la façade principale pourra recevoir des éléments permettant la production d'énergie passive.

Un plan de façades des constructions voisines et/ou une perspective et/ou une maquette pourra/pourront être exigé(s).

## 2.5.7 Les toitures principales

Toute construction, reconstruction ou transformation faisant partie d'un bloc de maisons existant ou projeté, peut reprendre la forme des toitures adjacentes de l'ensemble du bloc. Si les toitures adjacentes sont différentes entre elles, un raccord esthétique de la toiture doit être fait avec les immeubles adjacents.

Les toits bombés et plats sont interdits.

Les toitures seront recouvertes, soit d'ardoises grises soit d'un matériel qui en imite la forme et la texture, de couleur gris foncé ou brun foncé (p.ex. le zinc ou inox sablé à joints debouts ou le cuivre). Les panneaux solaires accolés à la toiture sont autorisés.

La saillie de la corniche principale aura au maximum 0,50 mètre, gouttière incluse. La corniche principale pourra être interrompue sur un tiers de la largeur de la façade, voir art. 4.9 à la page 59.

Les lucarnes sont définies dans l'art. 4.8 à la page 58.

Dans le cadre d'un p.a.p. d'une certaine envergure, les toits bombés, à pente unique et plats, ainsi que les étages en retrait peuvent être autorisés à condition que le projet s'intègre bien dans la structure bâtie existante.

## 2.5.8 La dépendance (p.ex. abri de jardin, serre ou similaire) et aménagements des espaces libres

En dehors du gabarit autorisé pour la construction principale, sans préjudice aux autres dispositions légales en la matière, une dépendance par parcelle est admise dans le recul postérieur, si l'on respecte les conditions suivantes:

- la superficie n'excédera pas 12,00 mètres carrés avec un côté maximal de 4,00 mètres,
- la hauteur de la corniche ne dépassera pas 2,50 mètres et la hauteur du faitage ne dépassera pas 3,50 mètres,
- le recul sur les limites de propriété aura au moins 1,00 mètre, les dépendances ou abris pourront être implantés sur la limite, de part et d'autre, avec l'accord réciproque du voisin,
- les dépendances ou abris de jardin devront être séparés du bâtiment principal d'au moins 3,00 mètres et ne pas avoir un accès direct à partir de celui-ci.

La dépendance ne peut en aucun cas servir à l'habitation, à l'emplacement d'une ou plusieurs voiture(s) ou à l'exercice d'une activité professionnelle. L'utilisation d'une dépendance comme abris pour animaux domestiques est soumise pour autorisation du bourgmestre. Cette dépendance devra avoir les dimensions minimales respectant l'espace vital pour l'espèce animale respective, mais ne devra pas servir ni à l'exploitation agricole, ni à l'élevage d'animaux pour des besoins professionnels.

La dépendance aura un aspect propre et soigné, s'intégrant harmonieusement dans les structures existantes. Le revêtement extérieur sera en bois ou en crépis.

Les panneaux solaires, implantés dans les espaces libres des parcelles, observeront un recul d'au moins un mètre sur les limites de la parcelle.

Voir également l'article 4.10 Les garages, car-ports et emplacements de stationnement.

## 2.5.9 Les garages et emplacements de stationnement

Les immeubles qui font l'objet d'une construction nouvelle, d'une reconstruction ainsi que d'une transformation doivent prévoir l'aménagement d'emplacements de stationnement en nombre suffisant, sur le terrain même du projet.

Pour les maisons unifamiliales, au moins un emplacement à l'intérieur de la construction ou dans le recul latéral est à prévoir, pour les immeubles à plusieurs logements, 1,5 emplacement par logement est à prévoir, dont un à l'intérieur de la construction.

Une dérogation à l'article précédent, concernant l'aménagement d'un garage dans le recul postérieur, ne sera possible que s'il existe déjà un garage implanté sur la limite de la propriété adjacente. Le garage ainsi autorisé devra également être implanté sur la limite de la parcelle, adjacent au garage voisin et la surface maximale devra permettre le stationnement d'une seule voiture.

Les emplacements de stationnement aménagés en sous-sol ou à l'extérieur du bâtiment, auront au minimum 2,50 mètres de largeur, 5,00 mètres de profondeur et une aire de manœuvre de 6,00 mètres est à prévoir.

Dans le cas où il n'est pas possible d'aménager les emplacements de stationnement sur le terrain même du projet, ils pourront être aménagés sur un autre terrain localisé dans un rayon de 300 mètres au maximum et appartenant au même propriétaire, en autant que cela ne compromette pas la sécurité de la circulation. Les emplacements de stationnement doivent être clairement identifiés à chaque logement et soumis aux formalités de l'enregistrement et ne pourront être aliénés ni à leur destination ni à leur affectation.

Dans le cas où il n'est pas possible d'aménager les emplacements de stationnement sur le terrain même du projet, ni sur un autre terrain localisé dans un rayon de 300 mètres au maximum et appartenant au même propriétaire, les immeubles qui font l'objet d'une construction nouvelle, d'une reconstruction ainsi que d'une transformation augmentant la surface exploitée d'au moins 25 m<sup>2</sup> sont frappés d'une taxe, dont le taux et les modalités seront fixés par le règlement sur les taxes de la Ville, à payer comme compensation. Les taxes ainsi perçues seront affectées en priorité à l'aménagement d'emplacements de stationnement pour résidents et à l'amélioration du service des transports publics. Toutefois, en cas de transformation, la taxe ne frappera que la surface nouvelle ainsi créée et dépassant 25 m<sup>2</sup>.

Pour les autres constructions ou transformations et pour les dimensions prescrites voir les articles 4.10 et 4.12 page 59.



## 2.6 La zone de faible densité

### 2.6.1 L'affectation

La zone de faible densité comprend les parties du territoire communal réservées aux constructions à caractère unifamilial, aux services et aux commerces de proximité compatibles avec la fonction habitat.

### 2.6.2 L'implantation et les marges de reculement

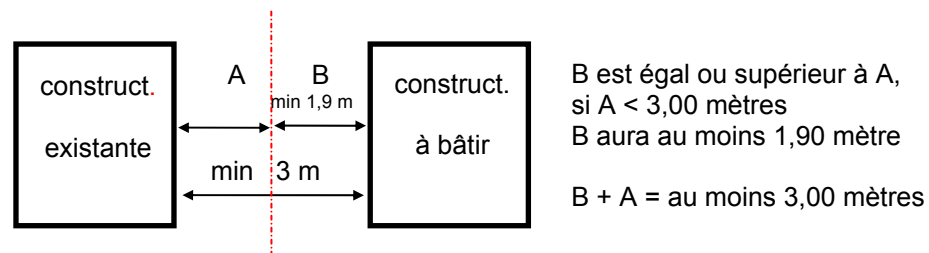
Les constructions y sont isolées ou groupées.

La marge de reculement le long des voiries publiques, mesurée à partir de la limite du domaine public, aura entre 5,00 et 8,00 mètres. Toutefois, au cas où il existerait un alignement formé par des constructions existantes, celui-ci est à respecter.

L'implantation des constructions se fera avec un recul latéral d'au moins 3,00 mètres de la limite de la parcelle ou sur la limite.

L'implantation des bâtiments sur la limite de propriété est obligatoire si une construction existante sur le terrain attenant n'accuse aucun recul sur ladite limite latérale.

Les constructions voisines d'une construction ayant un recul inférieur à 3,00 mètres pourront respecter le même recul. Toutefois, un recul total minimal de 3,00 mètres entre les façades latérales voisines et un recul latéral d'au moins 1,90 mètre de la limite de la parcelle doivent être respectés.<sup>\*)</sup>



Le recul postérieur de la construction sur la limite de la parcelle sera d'au moins 10,00 mètres.

Dans le cadre d'un plan d'aménagement particulier d'une certaine envergure, pour permettre un développement plus rationnel, les marges de recul peuvent différer de celles autorisées dans les alinéas ci-dessus du présent article, à condition;

- que les nouveaux bâtiments érigés aux limites du p.a.p. s'intègrent dans l'environnement bâti adjacent,
- que le concept urbanistique proposé soit en harmonie avec les quartiers périphériques.

### 2.6.3 La profondeur

La profondeur des constructions sera égale ou inférieure à 15,00 mètres y compris les vérandas, terrasses couvertes ou constructions accolées similaires.

Une construction nouvelle ou un agrandissement d'un immeuble adjacent à une ou deux construction(s) existante(s) peut dépasser la façade postérieure de la construction la moins profonde

<sup>\*)</sup> Modification partielle du présent article approuvé définitivement par le Ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire en date du 25.09.2007. (Réf. MIAT 16C/003/2007)

des deux constructions adjacentes de 3,50 mètres au maximum, sans dépasser une profondeur totale de 15,00 mètres.

Du côté arrière et au sous-sol, la profondeur totale de la construction pourra atteindre 30,00 mètres, à condition de ne pas dépasser le niveau du terrain naturel et de respecter les reculs imposés. Le dépassement du sous-sol au-delà de la profondeur du rez-de-chaussée peut être aménagé en toiture-terrasse ou être recouvert d'une couverture végétale.

Voir art. 4.3 à la page 54.

## 2.6.4 La hauteur de la corniche et de la faîtière

Les constructions auront 1 à 2 étages habitables droits ou décalés, le rez-de-chaussée comptant pour un étage. Dans le volume des combles, les logements auront 1 ou 2 niveaux. En aucun cas, 2 logements de 1 niveau pourront être superposés dans le volume des combles.

La hauteur de la corniche principale aura entre 4,00 et 6,50 mètres et la hauteur de la faîtière aura 14,00 mètres au maximum.

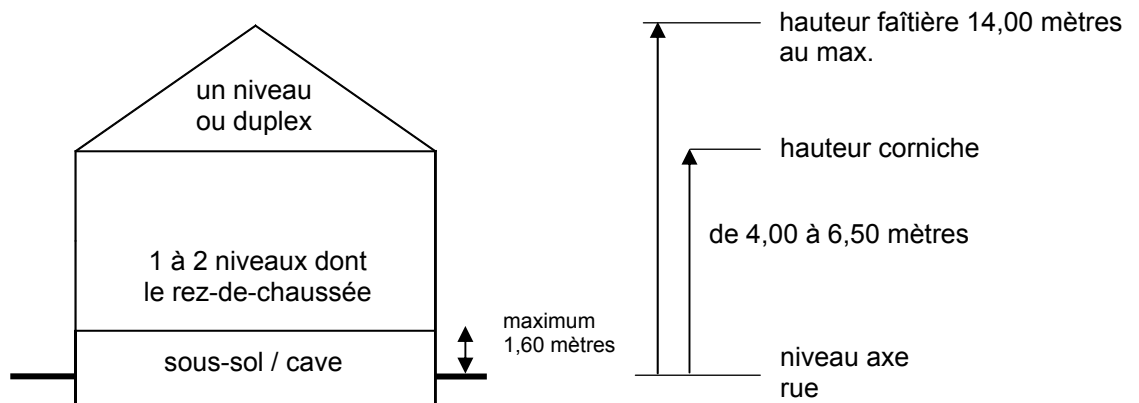
Toute construction, reconstruction ou transformation faisant partie d'un bloc de maisons existant ou projeté, peut se raccorder à la hauteur de la corniche et de la faîtière de l'ensemble du bloc.

Le niveau du rez-de-chaussée doit s'adapter au niveau du domaine public lorsque le local du rez-de-chaussée est d'utilisation commerciale ou publique, sinon l'accès pour fauteuils roulants doit être assuré.

Lorsque le rez-de-chaussée ou les parties de celui-ci sont réservés à l'habitat, le niveau du rez-de-chaussée pourra dépasser le niveau du domaine public de 1,60 mètre au maximum.

La hauteur totale est à mesurer au milieu de la façade à partir du niveau de l'axe de la rue desservante, voir l'art. 4.4 à la page 56 et l'art. 4.5 page 56.

Dans les cas où une construction accolée repose sur une structure à piliers, la partie visible de cette superstructure doit être prise en compte dans le calcul de la hauteur corniche.



Dans le cadre d'un plan d'aménagement particulier d'une certaine envergure, exceptionnellement et pour permettre un développement plus rationnel, une hauteur corniche supérieure à celle autorisée aux alinéas ci-dessus du présent article, ainsi qu'un étage habitable supplémentaire, peuvent être autorisés à condition;

- que les nouveaux bâtiments érigés aux limites du p.a.p. s'intègrent dans l'environnement bâti adjacent (hauteur corniche, nombre d'étages habitables, densités, type d'habitation, reculs par rapport aux parcelles existantes et adjacentes),
- que le surhaussement ne dépasse pas 1 étage droit habitable,
- que le concept urbanistique proposé corresponde au programme, p.ex. réseaux de communication, domaine public, espace vert, densités et interfaces des quartiers existants.

## 2.6.5 Les dispositions particulières

1. Le bourgmestre pourra déroger aux dispositions relatives à la dimension d'une parcelle 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. De même, le bourgmestre pourra déroger aux dispositions relatives à la hauteur des constructions et au nombre de niveaux autorisés dans le but d'assurer un raccord esthétique entre une construction projetée et les constructions voisines.
3. Le bourgmestre pourra déroger aux prescriptions relatives à la profondeur des constructions dans le cas où une construction existante atteint une profondeur supérieure à 12,00 mètres, sans dépasser toutefois la profondeur de 15,00 mètres et sans dépasser les façades adjacentes de 3,50 mètres au maximum (voir art. 4.3).
4. Les propriétaires des parcelles contiguës sont informés du projet par les soins de l'administration communale ; ils peuvent prendre connaissance du projet et formuler leurs objections, par écrit, pendant le délai de trente jours à partir de la notification qui se fera par lettre recommandée à la poste.

## 2.6.6 Les façades principales

La longueur maximale de la façade de chaque construction sera de 22,00 mètres.

Une seule porte de garage est autorisée dans la façade principale. La largeur de la porte de garage ne peut dépasser ni un tiers de la longueur de la façade, ni dépasser une largeur totale de 5,00 mètres. L'accès et la porte de garage sont soumis aux objectifs du concept de trafic.

La longueur de la façade visible donnant sur et localisée sous le domaine public, incluant la porte de garage, ne peut dépasser 6,00 mètres ou la moitié de la longueur de la façade. La hauteur de cette même façade visible ne peut dépasser 1,60 mètre sous le niveau du domaine public (voir art. 4.7. page 57).

Tous les revêtements de façades brillants, les matériaux non typiques (sauf le bois) et les matériaux de couleur qui peuvent nuire au bon aspect de l'ensemble architectural sont interdits. En outre, une partie de la façade principale pourra recevoir des éléments permettant la production d'énergie passive.

Un plan de façades des constructions voisines et/ou une perspective et/ou une maquette pourra/pourront être exigé(s).

## 2.6.7 Les toitures principales

Toute construction, reconstruction ou transformation faisant partie d'un bloc de maisons existant ou projeté, peut reprendre la forme des toitures adjacentes de l'ensemble du bloc. Si les toitures adjacentes sont différentes entre elles, un raccord esthétique de la toiture doit être fait avec les immeubles adjacents.

Les toits bombés et plats sont interdits.

Les toitures seront recouvertes, soit d'ardoises grises soit d'un matériel qui en imite la forme et la texture, de couleur gris foncé ou brun foncé (p.ex. le zinc ou inox sablé à joints debouts ou le cuivre). Les panneaux solaires accolés à la toiture sont autorisés.

La saillie de la corniche principale aura au maximum 0,50 mètre, gouttière incluse. La corniche principale pourra être interrompue sur un tiers de la largeur de la façade, voir art. 4.9 à la page 59.

Les lucarnes sont définies dans l'art. 4.8 à la page 58.

Dans le cadre d'un p.a.p. d'une certaine envergure, les toits bombés, à pente unique et plats, ainsi que les étages en retrait peuvent être autorisés à condition que le projet s'intègre bien dans la structure bâtie existante.

## **2.6.8 La dépendance (p.ex. abri de jardin, serre ou similaire) et l'aménagement des espaces libres**

En dehors du gabarit autorisé pour la construction principale, sans préjudice aux autres dispositions légales en la matière, une dépendance par parcelle est admise dans le recul postérieur, si l'on respecte les conditions suivantes:

- la superficie n'excédera pas 12,00 mètres carrés avec un côté maximal de 4,00 mètres,
- la hauteur de la corniche ne dépassera pas 2,50 mètres et la hauteur du faîtage ne dépassera pas 3,50 mètres,
- le recul sur les limites de propriété aura au moins 1,00 mètre, les dépendances ou abris pourront être implantés sur la limite, de part et d'autre, avec l'accord réciproque du voisin,
- les dépendances ou abris de jardin devront être séparés du bâtiment principal d'au moins 3,00 mètres et ne pas avoir un accès direct à partir de celui-ci.

La dépendance ne peut en aucun cas servir à l'habitation, à l'emplacement d'une ou plusieurs voiture(s) ou à l'exercice d'une activité professionnelle. L'utilisation d'une dépendance comme abris pour animaux domestiques est soumise pour autorisation du bourgmestre. Cette dépendance devra avoir les dimensions minimales respectant l'espace vital pour l'espèce animale respective, mais ne devra pas servir ni à l'exploitation agricole, ni à l'élevage d'animaux pour des besoins professionnels.

La dépendance aura un aspect propre et soigné, s'intégrant harmonieusement dans les structures existantes. Le revêtement extérieur sera en bois ou en crépis.

Les panneaux solaires, implantés dans les espaces libres des parcelles, observeront un recul d'au moins un mètre sur les limites de la parcelle.

Voir également l'article 4.10 Les garages, car-ports et emplacements de stationnement.

## **2.6.9 Les garages et emplacements de stationnement**

Les immeubles qui font l'objet d'une construction nouvelle, d'une reconstruction ainsi que d'une transformation doivent prévoir l'aménagement d'emplacements de stationnement en nombre suffisant, sur le terrain même du projet.

Pour les maisons unifamiliales, au moins un emplacement à l'intérieur de la construction ou dans le recul latéral est à prévoir.

Une dérogation à l'article précédent, concernant l'aménagement d'un garage dans le recul postérieur, ne sera possible que s'il existe déjà un garage implanté sur la limite de la propriété adjacente. Le garage ainsi autorisé devra également être implanté sur la limite de la parcelle, adjacent au garage voisin et la surface maximale devra permettre le stationnement d'une seule voiture.

Les emplacements de stationnement aménagés en sous-sol ou à l'extérieur du bâtiment, auront au minimum 2,50 mètres de largeur, 5,00 mètres de profondeur et une aire de manœuvre de 6,00 mètres est à prévoir.

Pour les autres constructions ou transformations et pour les dimensions prescrites voir les articles 4.10 et 4.12 page 59.

## 2.7 La zone des bâtiments à préserver

Les zones des bâtiments à préserver sont les tronçons de rue et ensemble de bâtiments qui constituent par leur caractère historique, patrimonial ou architectural des ensembles harmonieux et cohérents, dignes d'être conservés dans leur ensemble.

La zone des bâtiments à préserver est une zone superposée sur une des zones d'habitation respectives, c'est à dire pour tous points non définis dans le présent article, les prescriptions des articles 2.2 à 2.5 sont à respecter. Dans le but d'assurer la sauvegarde, la protection, la rénovation et la réhabilitation d'ensembles caractéristiques, tous travaux de construction, reconstruction ou transformation doivent répondre aux conditions suivantes:

- les constructions doivent s'intégrer harmonieusement dans l'ensemble des constructions voisines existantes et respecter le caractère de la zone spéciale ou de l'ensemble à préserver,
- les constructions donnant sur rue sont à implanter en tenant compte de l'alignement existant,
- les constructions donnant sur rue doivent reprendre la hauteur corniche des constructions voisines,
- les marges de reculement existantes et le parcellaire sont à maintenir,
- la volumétrie existante est à maintenir,
- les façades sur rue, les toitures et les ouvertures et l'implantation doivent harmoniser avec le caractère de la zone à préserver,
- les balcons et loggias sont interdits dans les façades principales, sauf s'ils sont caractéristiques de la zone des bâtiments à préserver où est proposé le projet.

## 2.8 L'inventaire supplémentaire des monuments nationaux

La zone de "l'inventaire supplémentaire des monuments nationaux" désigne les sites et monuments qui, pour leur valeur historique, architecturale ou touristique, ou encore pour leur site ou leur silhouette, doivent être sauvegardés et pour lesquels les dispositions de la loi du 18 juillet 1983 concernant la protection des sites et monuments nationaux, telle qu'elle a été modifiée par la suite, sont applicables.

- sont classés comme suit:
  - inventaire supplémentaire des monuments nationaux;  
Le presbytère d'Ettelbruck, inscrit au cadastre de la commune d'Ettelbruck, section C, sous le n°426 - Arrêté ministériel du 25 octobre 1945.
- respectivement sont à ajouter à l'inventaire supplémentaire les bâtiments suivants:
  - L'Hôtel de Ville, inscrit au cadastre de la commune d'Ettelbruck, section C, sous les n°425/3572 - n°425/3573, ainsi que les bâtiments y adjacents, inscrits au cadastre de la commune d'Ettelbruck, section C, sous les n°427/5920 - 428/5509 - 428/5510.
  - L'église St Sébastien, inscrite au cadastre de la commune d'Ettelbruck, section C, sous le n°360/7342.
  - L'ensemble de Grentzingen (bâtiments et espaces libres), inscrit au cadastre de la commune d'Ettelbruck, section D, sous les n°22 - 23 - 25 - 26/10 - 33 - 34 - 34/2.



## 2.9 Le tableau récapitulatif des prescriptions dimensionnelles

Zones Définition	Zones d'habitation				
	Zone centrale III	Zone centrale II	Zone de forte densité	Zone de moyenne densité	Zone de faible densité
affectation	maisons unifamiliales, commerces, artisans, administrations, services culturels et récréatifs	immeubles avec plusieurs logements ou unités de services resp. de commerces et service de proximité	commerces et service de proximité	commerces et service de proximité	commerces et service de proximité
implantation	constructions accolées: ordre contigu ou bloqué	constructions accolées: ordre continu ou bloqué	constructions groupées ou isolées	constructions groupées ou isolées	constructions groupées ou isolées
<i>dimensions des constructions principales destinées à l'habitation ou à une autre occupation assimilée servant au séjour de personnes</i>					
niveau(x) maximum: en sous - sol entre niv. rue / corniche: dans les combles :	caves/garages/similaires 2 à 3 niveaux 1 log. sur 1 à 2 niveaux	caves/garages/similaires 2 niveaux 1 log. sur 1 à 2 niveaux	caves/garages/similaires 3 à 4 niveaux 1 log. sur 1 à 2 niveaux	caves/garages/similaires 2 niveaux 1 log. sur 1 à 2 niveaux	caves/garages/similaires 1 à 2 niveaux 1 à 2 niveaux
hauteur sous-sol façade visible	toute façade visible est interdite sous le niveau du domaine public	toute façade visible est interdite sous le niveau du domaine public	1,60 m max. sous le niv. du domaine public ½ faç. et/ou max. 6,00 m	1,60 m max. sous le niv. du domaine public ½ faç. et/ou max. 6,00 m	1,60 m max. sous le niv. du domaine public ½ faç. et/ou max. 6,00 m
rez-de-chaussée	dom. pub./ max. 0,80 m garantir accès faut. roul. construction antérieure et voisine d'origine et min. 7,00 m max. 9,00 m	dom. pub./ max. 0,80 m garantir accès faut. roul. construction antérieure et voisine d'origine et min. 5,00 m max. 7,00 m	maximum 1,60 m	maximum 1,60 m	maximum 1,60 m
hauteur corniche principale	construction antérieure et voisine d'origine sans dépasser 15,00m	construction antérieure et voisine d'origine sans dépasser 13,00m	minimum 9,00 m maximum 11,00 m	minimum 5,50 m maximum 7,50 m	minimum 4,00 m maximum 6,00 m
hauteur faitière	construction antérieure et voisine d'origine sans dépasser 15,00m	construction antérieure et voisine d'origine sans dépasser 13,00m	maximum 16,00 m sans dépasser 6,00 m entre corniche et faitière	maximum 12,00 m sans dépasser 6,00 m entre corniche et faitière	maximum 14,0 m
à mesurer à partir du	niveau du domaine public	niveau du domaine public	niveau du domaine public ou terrain naturel	niveau du domaine public ou terrain naturel	niveau du domaine public ou terrain naturel
longueur maximale	struct. de la faç. respect. le parcel. max 22,00 m	struct. de la faç. respect. le parcel. max 22,00 m	isolée 22,00 m	isolée 22,00 m	isolée 22,00 m
profondeur maximale rez-de-chaussée sous-sol	12,00 m 30,00 m / haut. max. 4,00 m 30,00 m faç. postérieure	12,00 m 15,00 m faç. postérieure 30,00 m faç. postérieure	15,00 m 15,00 m faç. postérieure 30,00 m faç. postérieure	12,00 m 15,00 m faç. postérieure 30,00 m faç. postérieure	15,00 m 15,00 m faç. postérieure 30,00 m faç. postérieure
recul min. avant	alig. définie constr. voisi. exis./antéri./autori. ordre contigu / 3,00 m entre voisins	alig. définie constr. voisi. exis. / antéri. ou autori. ordre contigu / 3,00 m entre voisins	5,00 à 8,00 m ou constr. voisi. exis./antéri./autori. 3,00 m ou sur la limite	5,00 à 8,00 m ou constr. voisi. exis./antéri./autori. 3,00 m ou sur la limite	5,00 à 8,00 m ou constr. voisi. exis./antéri./autori. 3,00 m ou sur la limite
latéral	4,00 m / 0,00 si enterrée	5,00 / 0,00 si enterrée m	10,00 m minimum	10,00 m minimum	10,00 m minimum
arrière					
pente de la toiture	toiture à 2 versants de 20° à 45° et doivent s'adapter aux construc. voisines - la faitière // à la rue - les toits plats, bombés, à pente unique et les étages en retrait sont interdits	toiture à 2 versants de 20° à 45° et doivent s'adapter aux construc. voisines - la faitière // à la rue - les toits plats, bombés, à pente unique et les étages en retrait sont interdits	- les toits plats et bombés, sont interdits	les toits plats et bombés, sont interdits	les toits plats et bombés, sont interdits
<i>dimensions des garages non destinées à l'habitation ou à une autre occupation assimilée ne servant pas au séjour de personnes</i>					
emplacements ou place de stationnement	<ul style="list-style-type: none"> <li>pour les maisons unifamiliales il est exigé 1 emplacement ou garage par logement au minimum. 1 emplacement ou garage peut être aménagé dans l'espace latéral, sans dépasser la façade arrière et d'une hauteur faitière de 4,50 mètres maximum. Il est interdit d'utiliser un garage pour des besoins résidentiel, commercial ou professionnel et d'y aménager la toiture en terrasse.</li> <li>pour les résidences il est exigé 1,5 emplacement, dont 1 à l'intérieur, pour les constructions nouvelles et 1 emplacement pour les transformations.</li> <li>sauf indication contraire une seule porte de garage d'une largeur maximale de 5,00 m par façade principale est autorisée.</li> </ul>				
<i>divers</i>					
Surface par logement minimale habitable:	<ul style="list-style-type: none"> <li>pour un studio: 45 m<sup>2</sup>, pour un appartement à 1 chambre à coucher: 65 m<sup>2</sup>, pour un appartement à 2 chambres à coucher: 85 m<sup>2</sup>, pour un appartement à 3 chambres à coucher: 95 m<sup>2</sup>.</li> </ul>				
hauteur des clôtures:	<ul style="list-style-type: none"> <li>du côté trottoir, les socles ou murets d'une hauteur maximum de 0,50 m et/ou les haies ou grillages d'une hauteur maximum de 1,50 m, sont à planter sur terrain privé, et aux limites de propriétés les socles ou murets d'une hauteur maximum de 0,50 m et/ou grillages d'une hauteur maximum de 1,50 m, les haies une hauteur maximale de 2,00 m, sont à planter à cheval sur les limites avec l'accord du voisin.</li> </ul>				
dépendance:	<ul style="list-style-type: none"> <li>une par parcelle de 12,0 m<sup>2</sup> maximum, avec un recul minimum de 1,00 m et une hauteur corniche maximum de 2,50 m et un faitage de 3,50 m.</li> </ul>				



## **2.10 La zone de bâtiments et d'aménagements publics**

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

Sur ces terrains, seules sont autorisées les constructions publiques ou privées, d'utilité ou d'usage public. Avant toute réalisation de bâtisses, un PAP est à établir et à soumettre à la procédure suivant la loi du 19 juillet 2004, à l'exception d'une transformation et/ou d'un agrandissement égal ou inférieur à 50% de la surface au sol de la construction existante respective.

## **2.11 La zone soumise à un plan d'aménagement particulier**

### **2.11.1 Les plans d'aménagement particulier (pap) superposés aux secteurs du centre, de moyenne et de faible densité**

Les zones soumises à un plan d'aménagement particulier (pap) comprennent des ensembles de terrains (indiqués comme tels sur la partie graphique) dont l'étendue et la situation rendent nécessaires l'établissement d'un plan d'aménagement particulier au sens de la loi du 12 juin 1937, concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes. Ceci constitue une opération d'urbanisation en vue de la création de nouveaux quartiers (lotissement), c'est-à-dire l'exécution de travaux rendant viables des terrains le plus souvent agricoles.

Il existe deux cas de figure, c'est à dire

1. un pap peut englober des terrains situés le long d'une voirie existante, pourvu de toutes infrastructures, et
2. des terrains ne comportant aucune infrastructure, c'est à dire le terrain brut.  
Pour le dernier des cas, ces terrains doivent être pourvus de toutes infrastructures nécessaires avant d'être viabilisés et subdivisés en nouvelles parcelles.

Les prescriptions dimensionnelles du secteur respectif inscrit au plan d'aménagement général (partie graphique) devront être respectées lors de l'établissement de ces plans.

## **2.12 Les plans d'aménagement particulier (pap) définis par les coefficients d'occupation et d'utilisation du sol**

Les zones soumises à un plan d'aménagement particulier (pap), indiquées comme telles sur la partie graphique, englobent une ou plusieurs parcelles cadastrales ou partie de parcelle.

Le terrain net à subdiviser en lots ou parcelles à bâtir correspond au terrain brut après déduction des emprises de tous les équipements ayant servi à sa viabilisation.

Le degré d'utilisation du sol pour une parcelle donnée est exprimé par le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) et par le coefficient d'occupation du sol (COS).

On entend par coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) le rapport entre la surface construite brute de la construction projetée ou la somme des surfaces brutes projetées et la surface totale du terrain à bâtir net.

On entend par coefficient d'occupation du sol (COS) le rapport entre la surface d'emprise au sol de la construction implantée ou de la somme des surfaces d'emprise au sol des constructions implantées et la surface totale du terrain à bâtir net.

L'utilisation maximale admissible de parcelles à usage industriel peut également être exprimée par le coefficient d'utilisation du sol (CUS), qui exprime le rapport entre le volume de la construction et la surface du terrain à bâtir net.

Les valeurs maximales des coefficients cos, cmu et cus sont définies par pap et inscrites sur la partie graphique.

## **2.13 La mise en œuvre des plans d'aménagement particulier**

Pour tout nouveau projet, un plan d'aménagement particulier est à présenter conformément à l'art. 9 de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations. Le concept urbanistique devra s'intégrer dans le quartier existant et garantir les interfaces, en ce qui concerne le programme, les réseaux de communication, le domaine public, l'espace vert, les densités et la transition avec le paysage resp. le tissu bâti.

Lorsque le projet d'aménagement ne couvre qu'une partie d'un tel secteur, il ne sera approuvé qu'à condition qu'il ne compromette pas l'aménagement rationnel et cohérent de l'ensemble. La partie couverte par le projet est seule ouverte à la construction. Un concept urbanistique dit « plan directeur », couvrant le pâtre de maisons et le réseau de communication et d'infrastructure existant, dans lequel le nouveau pap devra s'intégrer, est à joindre au dossier du pap.

Avant toute conception d'un nouveau plan d'aménagement, un levé du sol naturel ainsi qu'un relevé des éléments structurants de la végétation est de rigueur. L'implantation des constructions sera telle qu'un maximum de la végétation et du sol naturel sera maintenu. Le conseil communal pourra exiger toutefois que des éléments remarquables et importants pour la conservation du paysage et du site soient conservés par la voie d'une zone de verdure ou d'un espace libre.

Tout plan d'aménagement particulier devra être accompagné d'un exposé des motifs et d'un descriptif concernant les incidences du projet concerné sur les infrastructures techniques et sociales, la circulation et l'environnement naturel. La réalisation d'un plan d'aménagement particulier en différentes phases peut être exigée.

Le plan d'aménagement particulier doit s'intégrer dans le tissu bâti et dans les réseaux existants et prendre en considération les principes du développement durable, que ce soit en assurant une offre diversifiée de types et de tailles de logements, en favorisant une utilisation plus rationnelle des surfaces développées et en adoptant une approche plus écologique du développement, une architecture contemporaine, un maximum d'éclairage naturel, l'aménagement d'espace vert, l'utilisation des eaux pluviales, l'utilisation d'énergie renouvelable, l'utilisation de matériaux respectueux de l'environnement, l'aménagement d'un réseau de chauffage, (...).

Suivant l'envergure et le contexte du projet, une surface allant jusqu'à un quart de la superficie concernée par le plan d'aménagement particulier (25 % de la surface totale du lotissement pour le calcul de la surface à incorporer au domaine public, en dehors des surfaces nécessaires aux installations de viabilité), sera réservée pour la sauvegarde de la végétation existante ou pour la création d'espaces verts et libres, pour les voies et autres ouvrages destinés à des usages publics, jardins publics, aires de jeux et de plantation, sans conférer le droit à indemnité. Le propriétaire ne sera indemnisé que pour la surface dépassant la superficie concernée (25 %) par le plan d'aménagement particulier (art. 19 de la loi du 12 juin 1937).

Dans le cadre de tout nouveau lotissement d'habitations d'une certaine envergure, la création de places de jeux, aires de détente, est obligatoire. Le bourgmestre fixe la surface des places de jeux en tenant compte de la situation, de l'importance et de la destination des constructions.

Tout projet d'aménagement particulier d'une certaine envergure, pourra être accompagné d'une notice préliminaire d'impact, concernant les incidences sur les infrastructures techniques et sociales, sur la circulation et sur l'environnement naturel et humain.

L'aménagement de la voirie desservante, le cas échéant, est à réaliser suivant les critères de la « zone 30 », les espace piéton ou/et l'avis de la commission de circulation de l'Etat concernant la circulation cycliste sur la voie publique.

En vue de garantir l'achèvement et une bonne exécution des travaux d'infrastructure du projet, un cautionnement sera demandé par le collège échevinal, avant l'octroi de l'autorisation d'aménager les fonds, conformément à l'article 20 de la loi du 12 juin 1937.

## 2.14 La zone d'aménagement différé

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 destinées à l'habitation et à des fonctions complémentaires et compatibles à l'habitat dont l'affectation et les règles d'utilisation seront décidées, en cas de nécessité reconnue, par le conseil communal.

### Conditions pour lever le statut d'aménagement différé

Le conseil communal peut procéder par délibération motivée au reclassement de partie ou de toute la zone d'aménagement différé lorsque l'une des conditions suivantes est remplie :

- une pénurie de logement a été dûment constatée par le Conseil Communal sur le site couvert par le présent règlement
- l'aménagement prévu répond à des fins d'utilité publique dûment constatées par le Conseil Communal

La décision de soulever le différé incombe uniquement au Conseil Communal.

Le dossier relatif à la demande visant à lever le statut d'aménagement différé comportera les éléments suivants :

- Projet directeur pour les fonds situés dans le quartier concerné
- Projet d'affectation du sol avec répartition des équipements socio-culturels et techniques conformément aux besoins supplémentaires constatés
- Estimation sommaire du nombre et du type de logements prévus et de la population y correspondant
- Estimation du nombre d'emplois possibles
- Phasage de réalisation et délais pour une période de dix ans

Le reclassement, motivé et reconnaissant la nécessité d'aménager ces zones entièrement ou partiellement, est à présenter auprès de la commission d'aménagement pour avis, avant toute introduction d'un dossier de plan d'aménagement particulier (p.a.p.) conformément à la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes.

Les parties de la zone d'aménagement différé affectées par la zone inondable ne sont constructibles qu'après la production de la preuve de la disparition des risques d'inondation.

## 2.15 La zone de réserve

La zone de réserve comprend les parties du territoire de la commune pour lesquelles une réflexion approfondie quant aux affectations à donner à ces terrains s'impose, dans l'intérêt de la commune et des priorités du développement régional futur. Ces terrains sont soumis à l'obligation d'être couverts par une étude globale, qui permettra d'arrêter des projets portant soit sur l'ensemble, soit sur une partie de ces terrains. Cette étude devrait fixer dans le détail les affectations du sol et devra répondre aux critères du développement soutenable.

## 2.16 La zone des terrains à étude

La zone des terrains à étude comprend les parties du territoire de la commune pour lesquelles une réflexion approfondie quant aux affectations à donner à ces terrains s'impose, dans l'intérêt de la

commune et des quartiers limitrophes. Ces terrains sont soumis à l'obligation d'être couverts par une étude globale, qui permettra d'arrêter des projets portant soit sur l'ensemble, soit sur une partie de ces terrains. Cette étude devrait fixer dans le détail les affectations du sol et devra répondre aux critères du développement soutenable.

Les affectations concernant les terrains à étude près de la gare devraient confirmer le caractère central de ce quartier et permettre une extension des activités qui lui sont propres, commerces, services professionnels et publics, transport collectif, habitation, (...). Cette zone sera desservie par le réseau de chauffage urbain et toutes les constructions devront être reliées à ce réseau, sauf si cela cause des problèmes techniques reconnus par l'administration communale. Cette zone fera l'objet d'un plan d'aménagement particulier au sens de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes. Une partie écrite sera obligatoire et comprendra un cahier de charge détaillé.

## **2.17 La zone inondable à l'intérieur de l'agglomération**

On entend par « zones inondables et zones de rétention », les terrains délimités au sens du règlement grand-ducal du 6 avril 1999 concernant la partie du plan d'aménagement partiel, les fonds recouverts par les eaux de crue ayant débordé les berges des cours d'eau à l'occasion des inondations de janvier ou décembre 1993 (Mém.A – 38 du 16 avril 1999, p. 989).

## **2.18 La zone desservie par le chauffage urbain**

Toutes nouvelles constructions doivent être reliées au réseau de chauffage urbain. Les constructions existantes et/ou celles en rénovation devront aussi être reliées, dans la mesure du possible, à ce réseau.

## **2.19 La zone piétonne**

La zone piétonne comprend les rues du centre de la Ville d'Ettelbruck, où la circulation y est limitée suivant le règlement communal y relatif et où la conception des façades des immeubles sis aux abords de cette zone peut être soumise à certaines restrictions en ce qui concerne la circulation (accès aux garages) et l'aménagement du recul avant.

## **2.20 Les chemins piétons**

Le réseau des chemins piétons existant est à sauvegarder et à compléter. Aucun aménagement ni construction ne devront gêner ou rendre impossible la circulation des piétons. Lors de l'élaboration de p.a.p., de transformation ou de reconstruction, le bourgmestre pourra exiger l'aménagement d'un passage pour piétons respectivement pour cyclistes. Les liens et réseaux piétonnier et cyclable sont indiqués schématiquement sur la partie graphique.

## **2.21 La zone de protection potentielle des eaux potables**

Les zones de protection potentielle des eaux potables sont destinées à protéger contre la pollution les nappes d'eau souterraine alimentant les sources et/ou captages servant à l'approvisionnement en eau potable. Les forages concernés sont indiqués sur la partie graphique.

Le périmètre de protection potentiel des forages est défini suivant les considérations scientifiques et schématiques. Le périmètre potentiel comprend les zones suivantes:

### **1. la zone I (zone de captage)**

Dans la zone I ou zone de captage, toutes activités y sont interdites à l'exception de celles nécessaires à l'entretien et à l'exploitation des ouvrages et installations de captage.

## 2. les zones II et III (zone de protection rapprochée) Π rayon de 500 mètres autour du forage

Les zones II et III sont à définir dans une étude géologique spécifique et, par la suite, seront soumises aux dispositions du règlement grand-ducal relatif à la loi du 29 juillet 1993 concernant la protection et la gestion de l'eau.

Dans la phase intermédiaire, afin de garantir un certain statut de protection jusqu'à achèvement de l'étude précitée et de la mise en vigueur de la réglementation relative, les terrains compris dans le périmètre potentiel (zones II et III) sont soumis aux prescriptions suivantes du présent règlement.

A l'intérieur de la zone de protection potentielle des eaux potables, les constructions, installations et dépôts doivent être exploités de façon à éviter tout risque de pollution ou toute autre atteinte nuisible des eaux souterraines. Ils doivent notamment, en ce qui concerne l'étanchéité, à l'eau et aux produits stockés, des réservoirs, citernes, cuves, canalisations, rigoles et autres infrastructures servant au stockage et au transport de produits pouvant altérer les eaux souterraines, se conformer aux dispositions suivantes:

- les nouvelles constructions, les constructions (également les parties de) émanant d'un changement d'affectation, d'une transformation ou d'un agrandissement majeur doivent être reliées aux réseaux du gaz,
- les réservoirs aériens et enterrés métalliques ou en matières plastiques dans lesquels sont emmagasinés des substances inflammables liquides (mazout, essence, gaz, huile etc.) ou toute autre substance susceptible de polluer les eaux souterraines sont interdits,
- les eaux usées doivent être raccordées à un réseau d'assainissement évacuant ces eaux hors des zones de protection. Les raccordements doivent être exécutés d'une manière parfaitement étanche, suivant les meilleures techniques adaptées.

### 2.22 La zone de verdure

Les zones de verdure ont pour objet la sauvegarde et la protection des sites et la création d'îlots de verdure, de parcs publics et d'aires de jeux.

Elles sont caractérisées par l'interdiction de bâtir. Seules sont autorisées des constructions en rapport direct avec la destination de la zone et sans préjudice des dispositions de la loi du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Les plantations comprendront des arbres et arbustes à feuillage caduc en station, dont 1/3 (un tiers) seront des arbres à haute tige.

En vue de la réalisation d'une zone de verdure dans le cadre d'un plan d'aménagement particulier, une convention, réglant les détails de l'exécution du projet, enregistrée et inscrite au bureau des hypothèques, sera signée avant l'adoption définitive du projet d'aménagement particulier par le conseil communal.

### 2.23 La zone d'espace libre

Les zones d'espace libre sont destinées au maintien, à la protection et à la création d'espace libre privés existants ou à aménager c'est-à-dire les potagers, vergers ou jardins ou espace d'agrément.

Y sont interdites toutes constructions à l'exception d'une dépendance, c'est-à-dire un abri de jardin ou une construction similaire.

### 2.24 La zone non aedificandi

Les zones non aedificandi, situées le long de cours d'eau et en fond de parcelle, comprennent les parties du territoire de la commune sur lesquelles, pour des raisons d'intérêt général et/ou de protection du site et du cours d'eau, toute construction est interdite.

Exceptionnellement, dans la zone non aedificandi longeant la voie ferrée et située sur le site de la "Société Manufacture de Tabacs Heintz Van Landewyck s.a.r.l." sur l'avenue des Alliés,

l'aménagement d'emplacements de stationnement pourra y être autorisé, à condition de préserver le maximum de végétation existante, respectivement de prévoir 1 arbre minimum pour 4 emplacements de stationnement. Un inventaire des végétations existantes et l'identification des spécimens à conserver est obligatoire avant le début des travaux d'aménagement.

## **2.25 La zone de camping**

Cette zone est destinée au camping, au caravanning ou tout autre logement mobile temporaire.

Sur ce terrain, seules les constructions ayant un rapport direct avec la destination de cette zone sont autorisées.

## **2.26 La zone de sports, de loisirs et de récréation**

Les zones de sports, de loisirs et de récréation à l'intérieur de l'agglomération sont destinées à recevoir les équipements sportifs et récréatifs en plein air, ainsi que la création d'aires de jeux et d'agrément. Sur ces terrains, seules les constructions ayant un rapport direct avec la destination de cette zone sont autorisées. Les usages d'habitation sont interdits dans cette zone.

Dans ces zones, les travaux d'aménagement doivent respecter le caractère du milieu naturel. Tout nouvel aménagement ou modification à l'intérieur d'une de ces zones est soumis à un plan d'aménagement particulier, accompagné d'une étude préliminaire d'impact à court et long terme, concernant les incidences de ces aménagements sur l'environnement naturel et humain, ainsi que sur les infrastructures en général. Cette étude d'impact est à faire établir par le promoteur.

Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'architecture locale d'origine et l'harmonie du paysage.

## **2.27 La zone de circulation et de stationnement ou le domaine public**

Dans les espaces rues, les points suivants devront être respectés :

- Prévoir, lors de nouvelle construction ou réaménagement, des trottoirs ou espace-piéton (trottoir) d'une largeur d'au moins 1,50 m et de préférence 2,00 m, libre d'infrastructures (p.ex. lampadaires, bornes électriques),
- des réseaux réservés aux cyclistes, dans la voirie respectivement sur les trottoirs reliant les équipements publics.

## **2.28 La zone des Chemins de Fer Luxembourgeois**

Les zones des Chemins de Fer Luxembourgeois englobent les fonds faisant partie du domaine public à l'intérieur et à l'extérieur de l'agglomération et destinés aux différentes formes de transport des personnes et des marchandises par le chemin de fer.

Sur ces terrains, seuls sont autorisés les constructions et les aménagements en rapport direct avec la destination de la zone. Les constructions et les aménagements sur ces terrains devront correspondre aux dispositions générales des zones adjacentes et restent sujet à des autorisations de construire.

## **2.29 Les zones d'activités**

Les zones d'activités sont subdivisées en:

- a) la zone d'activités commerciales, artisanales et de services
- b) la zone d'activités spéciales

## **2.30 La zone d'activités commerciales, artisanales et de services**

### **2.30.1 L'affectation**

Les zones d'activités commerciales, artisanales et de services comprennent les parties du territoire de la commune destinées à recevoir des activités commerciales, artisanales et de services.

Sont admissibles dans ces zones, en dehors des installations commerciales artisanales et de services, les bâtiments de bureaux et d'administration relevant de l'entreprise. Y sont interdites les constructions à usage d'habitation à l'exception de 1 (un) seul logement par lot pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des installations. Le logement de fonction devra être intégré dans le bâtiment commercial, artisanal ou de service.

L'aménagement de nouvelles stations-service, de garages de réparation et les postes de carburant y est interdit.

Les activités autorisées dans ces zones doivent répondre aux conditions suivantes:

- toutes les activités sont exercées à l'intérieur des bâtiments, dans la mesure du respect de contraintes techniques,
- exceptionnellement, une aire de stockage ou de vente peut être autorisée dans les espaces libres arrières et latéraux, à condition de respecter les reculs minimums et que l'aménagement de ces aires s'intègre dans l'aspect du site . Cette aire de stockage devra être entourée d'un rideau vert d'une hauteur suffisante pour en dissimuler les activités.

### **2.30.2 L'implantation et les marges de reculement**

La distance des constructions sur les limites de propriété sera égale ou supérieure à 6,00 mètres et un maximum de 15,00 mètres est autorisé sur la limite de la voirie publique. Une construction à la limite de la propriété, sauf sur alignement de voirie publique, pourra être admise. La distance entre deux bâtiments non contigus situés sur une même parcelle sera d'au moins 4,00 mètres.

### **2.30.3 Le volume et la hauteur**

Le volume hors tout des constructions, calculé à partir du niveau du terrain naturel, ne pourra dépasser un cos max de 0,7 et un cus max. de 5,50 par parcelle.

La hauteur maximale de la construction sera de 12,00 mètres. Exceptionnellement cette hauteur peut être dépassée pour des constructions spéciales, sans dépasser toutefois les 15,00 mètres et en respectant les reculs minimums. Néanmoins, l'implantation de telles constructions reste sujette à l'autorisation préalable du bourgmestre.

Le niveau du rez-de-chaussée ne pourra pas dépasser le niveau du domaine public lorsque le local du rez-de-chaussée est d'utilisation commerciale ou publique, sinon l'accès pour fauteuils roulants doit être assuré.

Lorsque le rez-de-chaussée ou les parties de celui-ci sont réservés à l'habitat, le niveau du rez-de-chaussée pourra dépasser le niveau du domaine public au maximum de 1,60 mètre.

Les parties du bâtiment principal, comprises dans les 10,00 premiers mètres à partir de la façade principale, devront comprendre au moins deux niveaux et sont destinées à recevoir les locaux administratifs, les magasins d'exposition et, le cas échéant, un local d'habitation.

## **2.30.4 Les surfaces libres**

Une surface égale à au moins 10 % de la parcelle devra être réservée aux plantations et entretenue comme telle. La société y aménagera des plantations conformément aux recommandations de l'administration communale. Ces surfaces se trouveront à la périphérie de la parcelle et devront obligatoirement être pourvues de plantations et ne pourront être utilisées ni comme places de stationnement ni comme aire de stockage ou de dépôt. Leur largeur ne sera pas inférieure à 2,50 mètres et les plantations comprendront au moins des arbres à haute tige et des arbustes à feuillage caduc.

L'exécution des travaux de plantation sera définie dans le cadre d'une convention et doit être terminée après l'achèvement des travaux de construction. A défaut des travaux mentionnés ci-dessus, l'exécution de ces travaux sera ordonnée par l'administration communale aux frais de l'entreprise trois mois après mise en demeure. L'entretien des surfaces de verdure imposées incombe aux entreprises. A défaut de celui-ci, l'exécution des travaux d'entretien sera ordonnée par l'administration communale aux frais de l'entreprise.

Les plans de construction des bâtiments sont à compléter par des plans des aménagements extérieurs comprenant les remblais et déblais, les plantations, les aires de stationnement et de circulation et les surfaces nécessaires pour l'évacuation des eaux pluviales. L'infiltration des eaux de pluie dans le sol doit être déterminée, soit par des puisards ou des étangs, en fonction des couches géologiques et tout en évitant que les eaux pluviales concentrées ne s'écoulent sur les terrains limitrophes.

Pour les chemins d'accès et autres aires de circulation, les surfaces imperméabilisées sont à réduire au minimum: c'est-à-dire, pas plus de 2 accès d'une largeur maximale de 4,00 mètres chacun, ou un accès ayant une largeur maximale de 6,00 mètres.

Les aires de stationnement des camions et autres engins nécessaires aux besoins propres de l'entreprise devront être étanches et munies d'un séparateur d'hydrocarbures suivant les spécifications données dans le cadre de l'autorisation d'exploitation de l'entreprise. Les aires de stationnement pour voitures sont à aménager avec un matériel perméable. Pour 6 emplacements, 1 arbre à haute tige doit être planté.

Le nombre d'emplacements pour voitures est défini dans l'art. 4.12 à la page 60.

## **2.30.5 La clôture des parcelles**

La hauteur, la forme, la couleur et les matériaux employés pour la clôture doivent s'intégrer dans l'aspect naturel du site. La clôture pourra être implantée sur la limite postérieure de la parcelle et sur les limites latérales jusqu'à l'alignement de la façade principale. A partir de cette limite, la clôture pourra venir se rattacher au bâtiment, parallèlement à l'alignement de la façade avant. Au-delà de cet alignement, seuls des éléments végétaux, respectivement des plantations et des haies vivaces, seront autorisées sur les limites de la parcelle.

La hauteur maximale pour une clôture sera de 2,00 mètres. Les matériaux et la conception de la clôture devront permettre une transparence supérieure à 85 %.

## **2.30.6 Les panneaux publicitaires et enseignes**

Les publicités pour des produits ne sont pas autorisées dans cette zone.

Les enseignes portant l'indication du nom de la firme et sa raison sociale sont à traiter de façon discrète. Toute enseigne ou support semblable nuisant à l'aspect du site est prohibé. Il en est de même pour l'éclairage d'une enseigne ou d'un support semblable: c'est à dire qu'il ne doit pas être éblouissant ni exagéré. Les enseignes ne doivent pas comporter une source lumineuse directe clignotante ni afficher un message lumineux animé ou variable, sauf s'il s'agit d'une indication relative à l'heure ou à la température.

Par ailleurs, les dispositions du règlement grand-ducal du 4 juin 1984 relatif à la publicité visée aux art. 37 et ss. de la loi du 18 juillet 1983, telle qu'elle a été modifiée par la suite, concernant la conservation et la protection des sites et monuments, doivent être respectées.

## **2.30.7 La salubrité et la sécurité**

Les voies d'accès, les aires de circulation et les aires de stationnement à l'intérieur des propriétés privées doivent être tenues dans un état tel qu'elles ne nuisent pas à l'aspect général du site.

Les aires de stockage à ciel ouvert serviront uniquement pour y stocker des matériaux nécessaires aux activités de l'entreprise. Il sera formellement interdit de s'en servir comme décharge, c'est-à-dire d'y entreposer des déblais provenant de démolitions, de terrassement, des déchets, (...).

Tout aménagement de parcelle doit comporter toutes les dispositions nécessaires pour assurer une protection adéquate contre l'incendie. Ces dispositions comprennent entre autres des bouches d'incendie en nombre suffisant (distance entre chacune de 80,00 mètres maximums) et disposées de sorte que les installations puissent être atteintes par les lances d'incendie sur toute leur étendue.

Pour toute construction, l'avis du service de l'incendie et de sauvetage de la commune doit être demandé.

## **2.31 Les zones mixtes**

### **2.31.1 L'affectation**

Sur les terrains bordant l'avenue des Alliés, sur une bande de 40,00 mètres de profondeur à partir de la limite du domaine public, les constructions d'habitation et/ou à vocation mixte, c'est à dire de l'habitation, des commerces, des artisans et des services, sont autorisées.

L'aménagement de nouvelles stations-service, de garages de réparation et les postes de carburant y est interdit.

### **2.31.2 L'implantation et les marges de reculement**

L'implantation des constructions bordant l'avenue des Alliés devront respecter l'alignement formé par des constructions existantes et l'implantation en ordre contigu.

La distance des autres constructions sur les limites de propriété sera égale ou supérieure à 6,00 mètres, et un maximum de 15,00 mètres est autorisé sur la limite de la voirie publique. Une construction à la limite de la propriété, sauf sur alignement de voirie publique, pourra être admise. La distance entre deux bâtiments non contigus, situés sur une même parcelle, sera d'au moins 4,00 mètres et de 6,00 mètres pour les constructions à usage d'habitation.

### **2.31.3 Le volume et la hauteur**

Le volume hors tout des constructions, calculé à partir du niveau du terrain naturel, ne pourra dépasser quatre mètres cubes et demi par mètre carré de surface de parcelle.

Les bâtiments ou parties du bâtiment principal, compris dans les 15,00 premiers mètres à partir de la façade principale, auront entre 2 et 3 niveaux ainsi que un niveau dans les combles comprenant des logements ou duplex et sont destinés à recevoir les locaux administratifs, les magasins d'exposition et des unités d'habitation.

La hauteur maximale des constructions – annexes implantés à l'arrière du bâtiment principal, sera de 9,00 mètres. Exceptionnellement, cette hauteur peut être dépassée pour des constructions spéciales, sans dépasser toutefois les 12,00 mètres et en respectant les reculs minimums. Néanmoins, l'implantation de telles constructions reste soumise à l'autorisation préalable du bourgmestre.

Le niveau du rez-de-chaussée ne pourra pas dépasser en principe le niveau du domaine public lorsque le local du rez-de-chaussée est d'utilisation commerciale ou publique, sinon l'accès pour fauteuils roulants doit être assuré.

Lorsque le rez-de-chaussée ou les parties de celui-ci sont réservés à l'habitat, le niveau du rez-de-chaussée pourra dépasser le niveau du domaine public au maximum de 1,60 mètres.

## **2.32 La zone d'activités spéciales**

Les zones d'activités spéciales sont réservées aux entreprises qui y sont déjà implantées et pour lesquelles les activités de production et de vente peuvent être maintenues et développées. En cas d'arrêt des activités de l'entreprise, la commune se réserve le droit de revoir l'affectation de la zone.

Ces zones sont:

- un horticulteur, avenue Lucien Salentiny,
- un horticulteur, rue A. Stackels,
- une entreprise de produits d'emballage, rue de Welscheid à Warken,
- une ferronnerie à Warken
- deux concessionnaires automobiles, rue de Bastogne

Est admissible dans cette zone, en dehors des installations de vente et de production, 1 (un) seul logement pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des installations. Le logement de fonction devra être intégré dans le bâtiment commercial et administratif.

Pour les entreprises horticolas, les serres et autres constructions similaires, le recul minimum sur les limites de la parcelle sera de 3,00 mètres et la hauteur du faitage de ces constructions sera de 5,00 mètres au maximum.

Sans préjudice aux alinéas précédents, les prescriptions concernant les transformations et la construction de nouveaux bâtiments commercial et/ou administratif et leurs alentours, sont les mêmes que celles des zones d'habitation environnantes.

En cas de changement de vocation des activités de l'entreprise, totale ou partielle ou d'une augmentation des activités de l'entreprise, pouvant causer une gêne pour l'habitat, une autorisation de la Commune doit être accordée avant de procéder, le cas échéant pour poursuivre des activités commerciales, artisanales ou de services sur ces sites.

## **3 Les zones à l'extérieur de l'agglomération**

---

### **3.1 Les terrains agricoles**

Les terrains agricoles sont réservés à l'agriculture au sens général du terme. La construction de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que l'implantation de fermes entières peuvent y être autorisées sans préjudice des dispositions de la loi du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

La hauteur à la corniche et au faîtage des constructions est soumise à la réglementation de la zone de faible densité du présent règlement, à l'exception de celles servant à l'exploitation agricole, jardinière, maraîchère, sylvicole, viticole, apicole ou cynégétique. L'aspect extérieur des constructions doit s'intégrer le plus possible dans le site naturel.

Les résidences secondaires existantes doivent rester exclusivement et strictement destinées à l'habitation temporaire aux fins de loisirs et de détente. L'habitation continue et permanente ainsi que l'établissement d'un domicile au sens des articles 102 et suivants du code civil y est interdite. Une modification ou transformation est limitée à l'entretien sans engendrer un agrandissement du volume ou une modification.

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, comprenant des espèces en station. Une liste d'espèces en station est annexée.

Toutefois, les autorisations de bâtir dans cette zone ne pourront être accordées que si le raccordement au réseau d'eau potable et au réseau de canalisation est réalisable ou s'il peut être satisfait aux exigences de l'hygiène par d'autres installations, en particulier par l'aménagement d'une fosse d'aisance aux dimensions suffisantes et qui sera vidangée régulièrement.

En aucun cas, la commune ne peut être obligée à réaliser à ses frais une extension des réseaux d'égout ou de distribution d'eau potable.

### **3.2 Les terrains boisés**

Les surfaces délimitées comme telles comprennent les terrains boisés ou à reboiser du territoire communal.

Elles ne peuvent comporter que les constructions indispensables à l'exploitation forestière et à la surveillance des bois ainsi que des refuges de chasse à condition que ces derniers ne puissent être utilisés pour servir de résidence, même à titre temporaire et sans préjudice des dispositions de la loi du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Toute construction, sauf celle indispensable à l'exploitation forestière, doit respecter une distance de 30,00 mètres de la zone forestière.

En surimpression sur la zone forestière, la partie de la forêt "Wald" est délimitée et définie comme réserve naturelle. Les prescriptions y relatives sont celles de l'article 3.4.2 du présent règlement.

### **3.3 La zone inondable**

On entend par « zones inondables et zones de rétention », les terrains délimités au sens du règlement grand-ducal du 6 avril 1999 concernant la partie du plan d'aménagement partiel, les fonds recouverts par les eaux de crue ayant débordé les berges des cours d'eau à l'occasion des inondations de janvier ou décembre 1993 (Mém.A – 38 du 16 avril 1999, p. 989).

### **3.4 La zone de réserve naturelle proprement dite et la zone de réserve naturelle communale**

Les zones de réserve naturelle d'intérêt scientifique englobent des aires qui ne pourront subir aucun changement de destination qui diminuerait leur valeur écologique, esthétique, pédagogique et historique.

Toutes les constructions et tous les remblais et/ou déblais défavorables à l'écosystème et/ou au paysage sont interdits.

Pour conserver l'aspect caractéristique de ces sites, leur accès devra être réglementé.

#### **3.4.1 La zone de réserve naturelle proprement dite**

Est définie comme la zone de réserve naturelle proprement dite, représentant la partie A de la zone protégée respective et soumise aux prescriptions de la loi du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, la zone suivante:

- RN/RD/19 Ditgesbaach.

Elle fait l'objet d'un dossier de classement du Ministère de l'Environnement et de l'Administration des Eaux et Forêts.

#### **3.4.2 La zone de réserve naturelle communale**

Les zones de réserve naturelle communales sont les suivantes, sans préjudice des dispositions de la loi du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles:

- Kalleksuewen,
- la forêt "Wald".

### **3.5 La zone tampon et la zone d'intérêt paysager**

Les zones tampon, représentant la partie B des zones protégées respectives, et les zones d'intérêt paysager englobent des aires qui, par leur relief et leur végétation, sont typiques pour la région et qu'il convient de sauvegarder en raison de leur valeur esthétique, touristique, récréative et écologique, sans préjudice des dispositions de la loi du 11 août 1982 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Elles seront déclarées zone non-aedificandi, c'est à dire toutes les constructions y seront interdites, sauf un abri pour moutons construit en bois. La surface au sol de l'abri ne doit pas dépasser trente mètres carrés à raison d'un mètre carré et demi par animal. Le nombre d'animaux est limité à huit bêtes par hectare. L'implantation de l'abri doit respecter l'intégration dans le terrain. Tous les remblais et/ou déblais défavorables à l'écosystème et/ou au paysage sont interdits.

L'aménagement et la gestion de ces zones se feront selon des principes écologiques. Les biotopes existants et présentant un intérêt scientifique et écologique sont à sauvegarder. Si cette prescription ne peut être suivie, des mesures de compensation devront être exécutées. Les arbres ou arbustes plantés seront des espèces en station à feuillage caduc. Une liste non exhaustive des espèces recommandées est annexée.

Afin d'assurer l'intégration dans le site naturel des constructions existantes ou à construire, la modification de l'implantation de la construction et l'aménagement d'un rideau de verdure avec des arbres et/ou haies comprenant des espèces en station pourront être ordonnés par l'administration communale.

Est définie zone tampon la zone suivante:

- la zone tampon des réserves naturelles "Ditgesbaach" et "um Ewenzigebierg",

Sont définies zone d'intérêt paysager les zones suivantes:

- les versants de la "Haard" du côté de la Sûre,
- le canal "Patton - Sûre - Ahl - Alzette",
- le versant boisé "in Stackels",
- les zones alluviales de l'Alzette,
- la localité de Grentzingen avec les paysages adjacents,
- la vallée du "Ouschterbaach",
- l'ensemble des terrains au lieu-dit "Lange Muer",
- la vallée du "Deiwelsbaach",
- l'ensemble des terrains aux lieux-dits "Kalkesdel",
- l'ensemble des terrains aux lieux-dits "Warktal, Fridbesch, Faeler Dielchen, Buchen, Lopert",
- la vallée du "Buurschterbaach".

### 3.6 Les monuments naturels et les arbres remarquables

Les monuments naturels et les arbres remarquables identifiés par le plan d'aménagement général, éléments caractéristiques du paysage, font l'objet d'une protection conformément à l'article 55 de la loi du 12 juin 1937 afin de protéger l'aspect esthétique du paysage, tant urbain que rural.

On entend par monument naturel un élément isolé du milieu naturel qui est typique pour la région et qui doit être sauvegardé en raison de sa beauté, de sa valeur esthétique et scientifique et son impact caractéristique sur le paysage.

Les éléments, formant un ensemble ou d'une certaine envergure, sont définis par une surface et les éléments isolés sont identifiés par une étoile sur la partie graphique.

Sont définis monument naturel: les falaises, les arbres isolés, les allées ou groupes d'arbres.

Tout projet de construction, reconstruction ou transformation projeté concernant un monument naturel ou ses abords, doit être soumis pour avis à l'Administration des Eaux et Forêts.

On entend par arbres remarquables des éléments isolés du milieu naturel qui sont typiques pour la région et qui doivent être sauvegardés en raison de leur beauté et leur impact caractéristique sur le paysage.

Les arbres remarquables ne peuvent être abattus ou modifiés de silhouette ou d'aspect sans un permis préalable écrit et exprès du bourgmestre.

Les travaux d'entretien concernant leur taille et leur émondage sont réalisés après consultation et avec l'accord du bourgmestre sur avis du Service de la Conservation de la Nature ou de tout autre organisme public ou privé compétent en la matière.

La liste suivante fait l'inventaire des arbres, identifiés par une étoile sur la partie graphique.

Lieu-dit / Localité	Nombre	Espèce	Circonférence / Remarques
Grentzingen	3	Chêne (Quercus robur)	4,25 / 4,10 / 3,55 m
Bollert / C.R.305	1	Hêtre (Fagus sylvatica)	4,10 m (environ 200 ans)
Grentzingen	groupe	Poiriers / Hêtre / Frêne	0,70 / 1,20 / 1,10 m

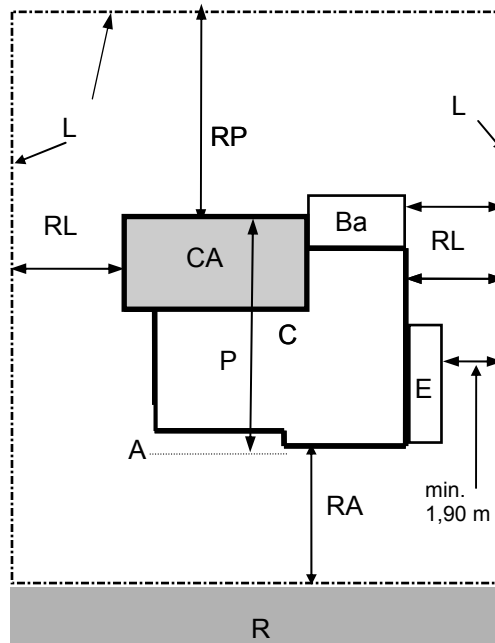
Ouschterbaach	3	Chêne / Poirier (Quercus robur / ...)	au bord du ruisseau
Chemin rural / Knaeppchen	rangée ~ 14	Poirier	
Ouschterbaach / Grentzingen	rangée	Chêne / Charme / Hêtre / Poirier	au bord de la forêt
Ouschterbaach / Grentzingen	rangée	Poirier	
Kalkesdelt	2 groupes	Noyer / Cerisier / Hêtre / Chêne pédonculé	
Kalkesdelt	1	Érable champêtre (Acer campestre)	
Jongeboesch	1	Chêne pédonculé	3,50 m
Warken	1	Chêne pédonculé	3,20 m
Haertchen / Faeler Dielchen	1	Chêne pédonculé	2,80 m
Warken	1	Hêtre	2,30 m
C.R.349 Warken / Welscheid	rangée	Tilleul / Noyer	
Faeler Dielchen	rangée	Chêne pédonculé	
Kirchheck	groupe	Chêne / Hêtre / Pin	
Haertchen / Faeler Dielchen	groupe (6)	Chêne pédonculé Chêne sessile	

## 4 Les dispositions et prescriptions dimensionnelles

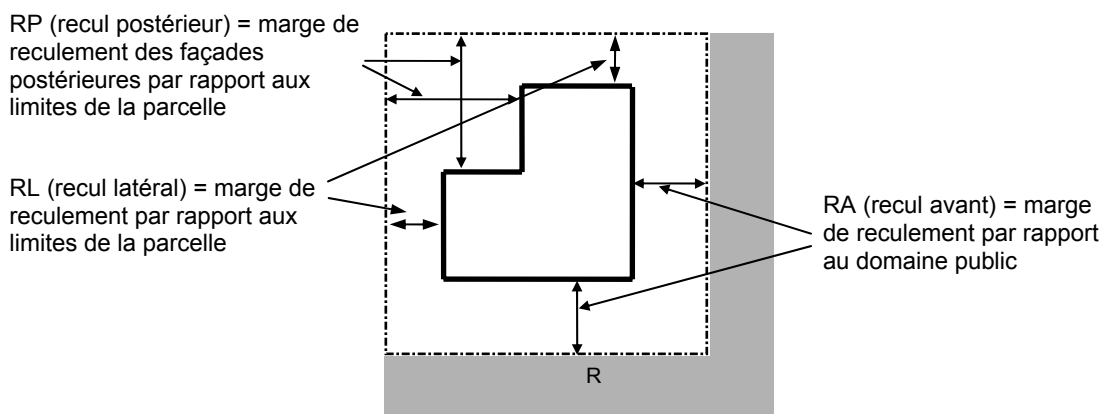
### 4.1 La marge de reculement

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

- RA = marge de reculement avant
- RL = marge de reculement latérale
- RP = marge de reculement postérieure
- A = alignement de façade
- C = construction principale
- P = profondeur maximale
- CA = construction annexe: terrasses couvertes, vérandas ou similaire
- Ba = balcon terrasse non couverte, (...)
- E = escalier, rampe ou perron, auvent, (...)
- L = limite de parcelle
- R = voie, route, chemin avec ou sans trottoir



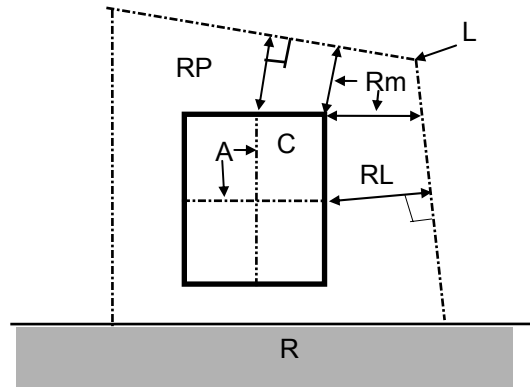
Pour les constructions érigées aux angles de rue, les reculs définis sur l'image ci-dessus sont à observer. Des conditions spéciales telles que pans coupés, angles arrondis, retraits sur les alignements, pourront être imposées dans l'intérêt de la sécurité de la circulation, sans que ces conditions puissent donner droit à une indemnité quelconque.



## 4.2 La façade oblique

Lorsque la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à la limite de propriété, resp. de la parcelle, le recul des constructions est mesuré à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à la limite. Au point le plus rapproché, le recul des constructions ne peut être inférieur à 1,90 m.

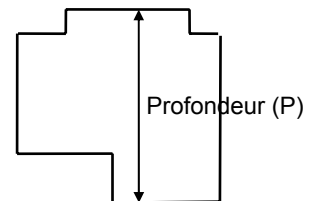
- L = limite de parcelle
- R = voirie, route, chemin, avec ou sans trottoir
- C = construction principale
- A = axe de symétrie de la construction
- Rm = distance entre le point le plus rapproché et la limite de propriété min. 1,90 m
- RP = recul postérieur à mesurer à l'axe de symétrie de la construction
- RL = recul latéral à mesurer à l'axe de symétrie de la construction



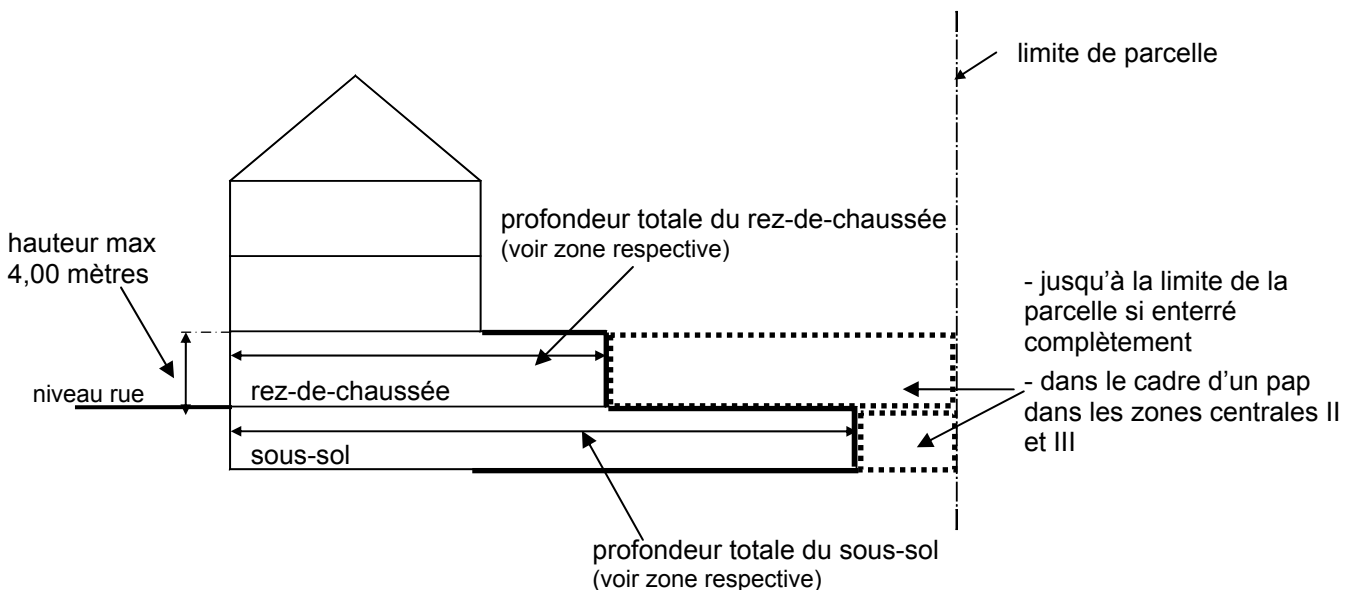
## 4.3 La profondeur

La profondeur des bâtiments, au rez-de-chaussée et aux étages, est mesurée entre façades frontales opposées, sur le plan du niveau de plus grande surface (voir la profondeur spécifique par zone).

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



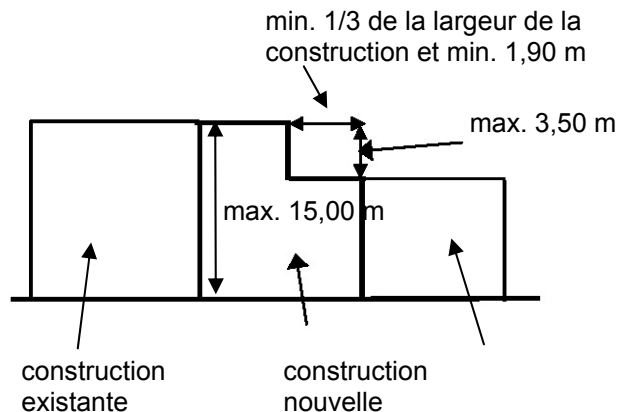
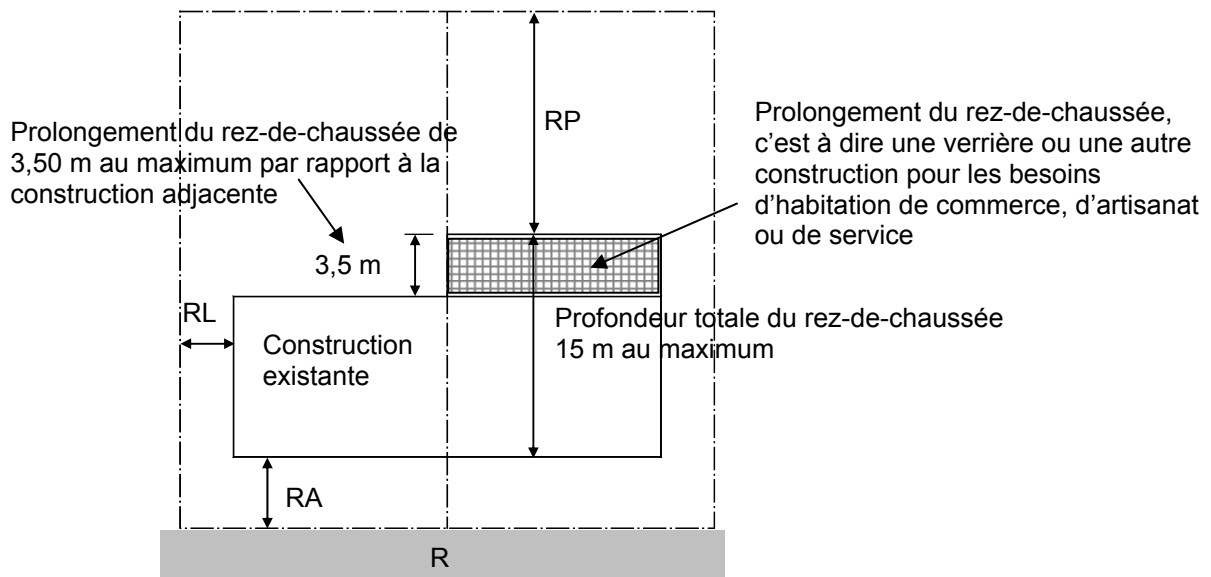
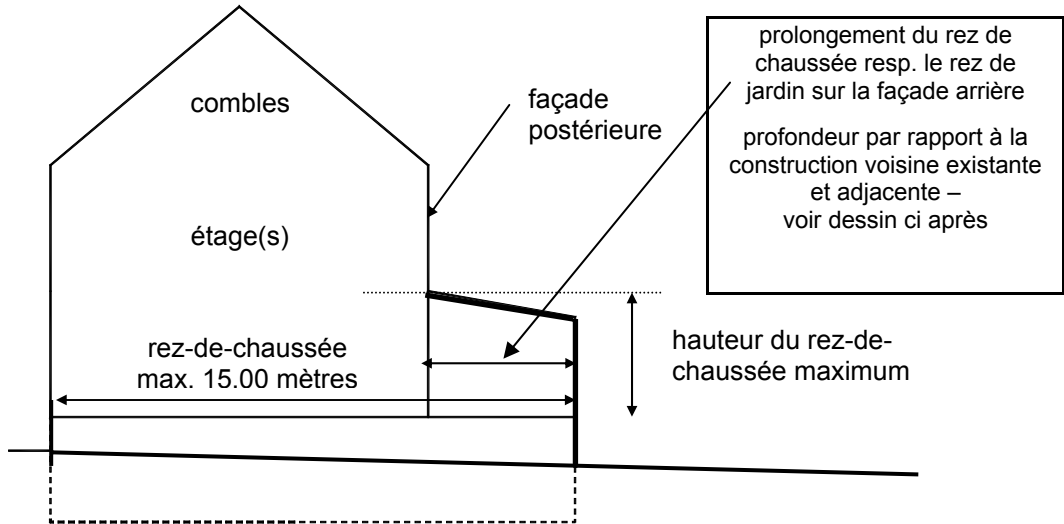
Dans les zones d'habitation, la profondeur autorisée des bâtiments est définie pour chaque zone, voir la zone respective.



1. Du côté arrière et au sous-sol, la profondeur totale de la construction pourra atteindre 30,00 mètres dans la zone centrale III - secteur commercial et 20,00 mètres dans les autres zones, à condition de ne pas dépasser le niveau du terrain naturel et de respecter les reculs imposés. Le dépassement du sous-sol au-delà de la profondeur du rez-de-chaussée peut être aménagé

en toiture-terrasse sur une profondeur de 4,00 mètres, le reste devra être recouvert d'une couverture végétale.

2. Dans les zones d'habitation centrale III, centrale II et de moyenne densité, du côté arrière d'un immeuble et au rez-de-chaussée, la construction pourra être prolongée jusqu'à une profondeur totale de 15,00 mètres (y compris les vérandas, terrasses couvertes ou constructions accolées similaires), sans dépasser ni la profondeur de la construction adjacente résidentielle de plus de 3,50 mètres, ni une hauteur hors tout de 4,00 mètres. Cette prolongation est également permise au niveau sous-sol respectivement au niveau rez-de-jardin.

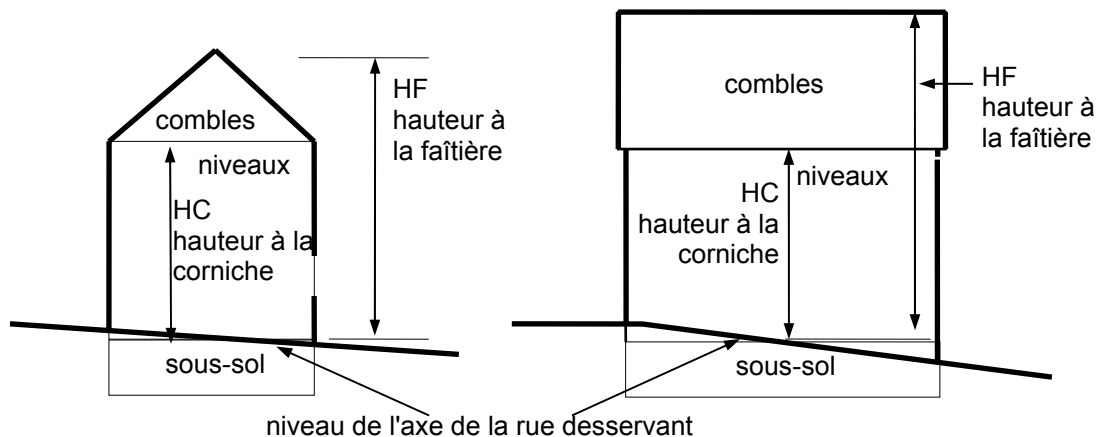


## 4.4 La hauteur des constructions

La hauteur à la corniche des constructions est la différence entre le niveau de l'axe de voie desservante et le niveau de la corniche principale ou du bord supérieur de la façade. Elle est mesurée au milieu de la façade.

La hauteur de la faîtière est la différence entre le niveau de l'axe de voie desservante et le niveau de la faîtière principale. Elle est mesurée au milieu de la façade.

Dans les terrains en pente supérieure à 15°, les hauteurs à la corniche et à la faîtière sont à mesurer à partir du terrain naturel, voir art. 4.5 page 56.

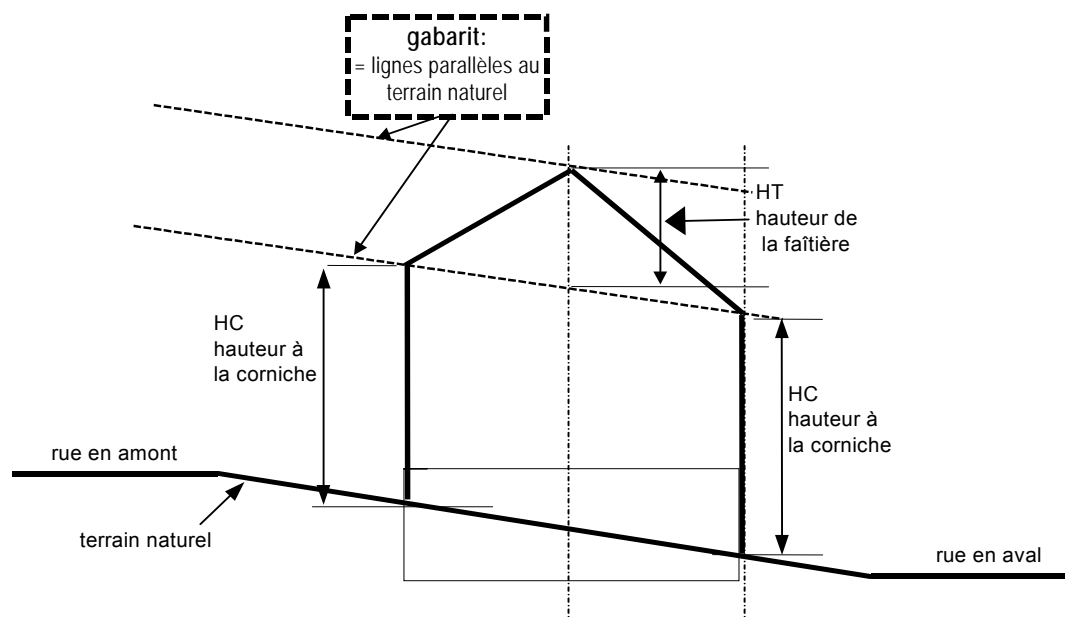


## 4.5 Les constructions en pente

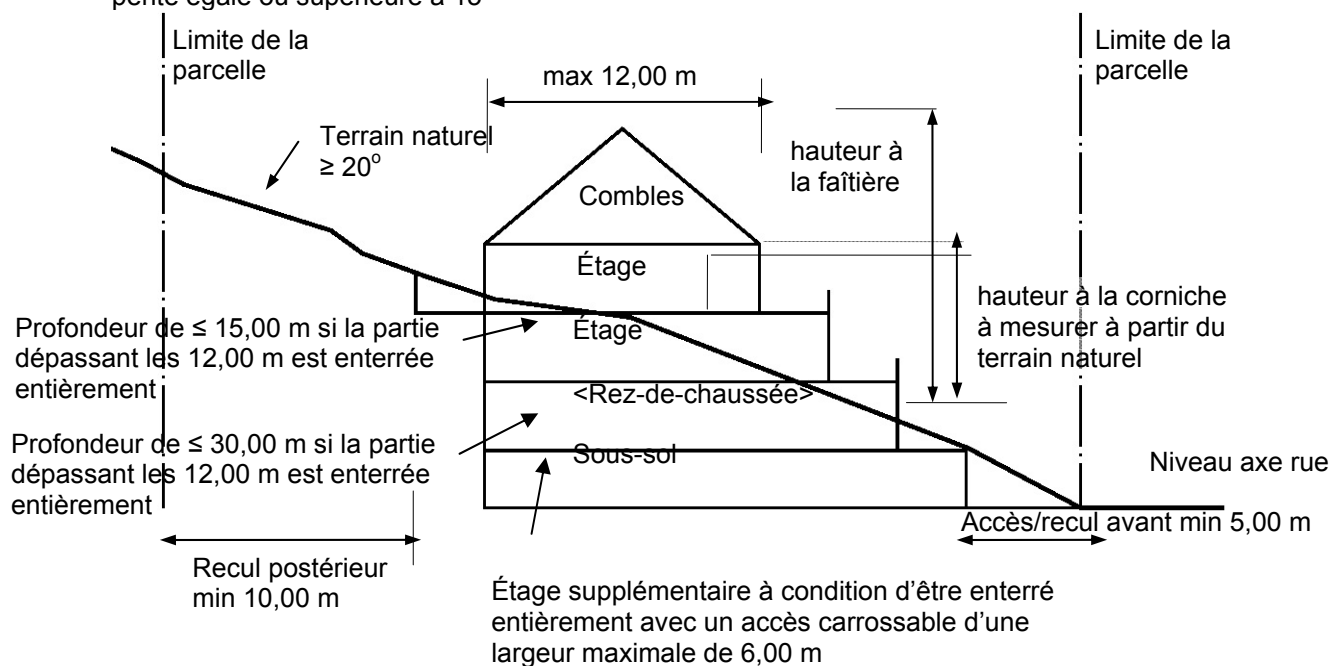
Dans les terrains en pente supérieure à 15°, les hauteurs à la corniche et à la faîtière sont à mesurer à partir du terrain naturel.

Les hauteurs à la corniche et à la faîtière, à mesurer par rapport au sol naturel, ne peuvent dépasser le gabarit établi suivant la pente du terrain.

La figure suivante définit un gabarit théorique dans lequel chaque construction ou partie de construction doit s'intégrer et aucune partie, ni faîtage ni corniche, ne pourra dépasser ces lignes fictives.



La figure suivante définit les exceptions possibles pour les constructions sur les terrains ayant une pente égale ou supérieure à 15°



## 4.6 Le niveau

Sont considérés comme niveaux pleins, les étages situés entre le niveau du rez-de-chaussée et le niveau de la corniche.

Les locaux servant au séjour de personnes auront une hauteur entre plancher et plafond d'au moins 2,50 mètres, alors que les locaux utilitaires auront une hauteur entre plancher et plafond d'au moins 2,20 mètres.

Les locaux aménagés dans les combles devront avoir la hauteur imposée selon leur utilisation sur au moins  $\frac{1}{2}$  de leur surface.

Les locaux entièrement climatisés et les rez-de-chaussée destinés à un usage commercial auront une hauteur libre entre plancher et plafond d'au moins 3,20 mètres, à l'exception des transformations dans les constructions déjà existantes dans les zones centrales et les zones à préserver.

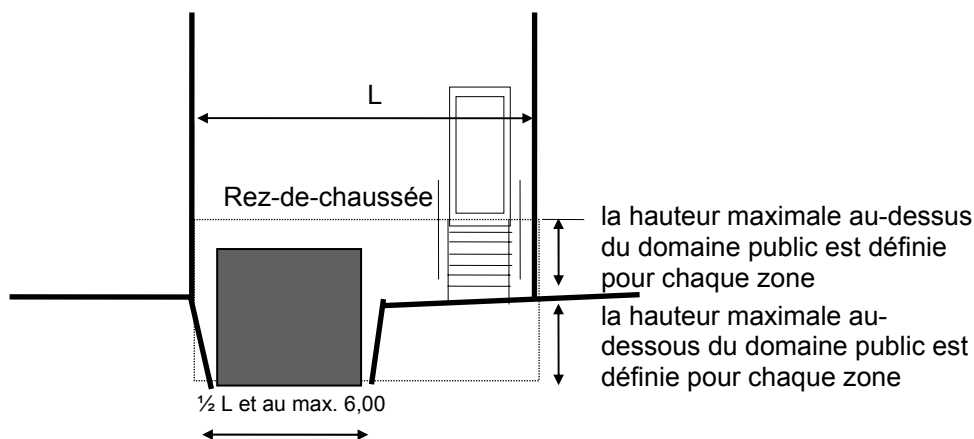
## 4.7 Le rez-de-chaussée

Le niveau du rez-de-chaussée peut dépasser le niveau de la voie desservante mesurée au milieu de la façade:

- en zones centrales II et III d'un maximum de 0,80 mètre et de 0,00 mètre pour les commerces et affectations similaires (accessibilité pour personnes à mobilité réduite),
- en zones de forte, moyenne et de faible densité d'un maximum de 1,60 mètre.

Si, dans les parties déjà canalisées, ces cotes ne peuvent être respectées pour des raisons techniques, le bourgmestre pourra autoriser une dérogation.

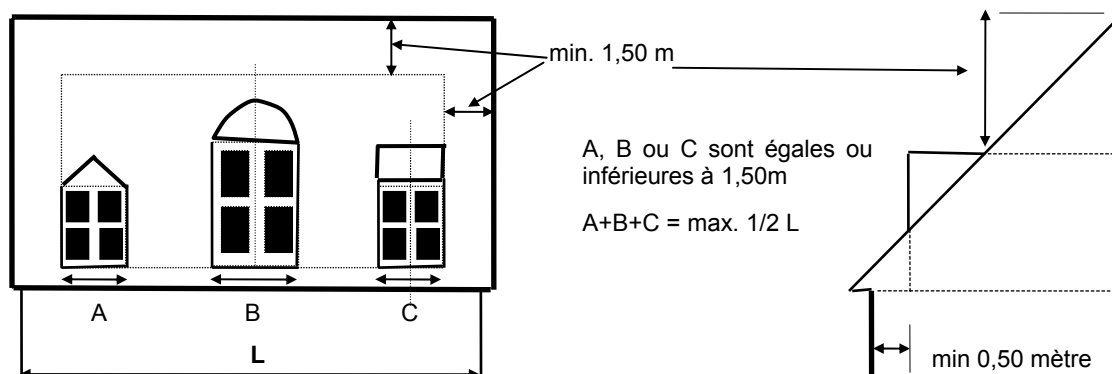
La façade du sous-sol, c'est-à-dire la partie de la façade en dessous de ce(s) niveau(x), logeant l'accès au garage, ne peut dépasser une largeur de 6,00 mètres ou/et la moitié de la façade.



## 4.8 Les ouvertures dans la toiture

Les ouvertures, lucarnes, loggias ou ouvertures similaires sont implantées avec un recul minimal de 1,50 mètre par rapport aux limites latérales, des arêtes et des noues de la toiture. Les lucarnes auront un recul minimal de 0,50 mètre sur le plan de la façade.

1. *Dans les zones centrales III et II et des bâtiments à préserver :*  
l'implantation des ouvertures est définie dans le dessin ci-après, à l'intérieur de la ligne pointillée (exemples à titre indicatif):

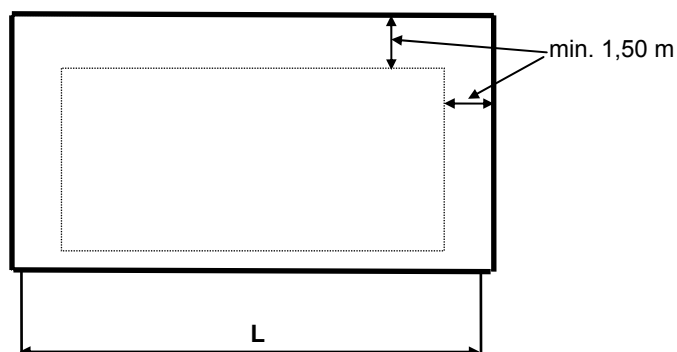


La largeur d'une ouverture ne dépassera pas 1,50 mètre. La somme des largeurs des ouvertures, combinée avec une interruption de la corniche (voir article suivant), ne dépassera pas la moitié de la longueur de la façade.

La largeur d'une ouverture ne dépassera pas le tiers de la longueur de la façade. L'implantation des lucarnes peut être combinée avec une interruption de la corniche (voir article suivant) sans que l'ensemble dépasse pour autant 2/3 de la longueur de la façade L, voir art. 4.9 à la page 59.

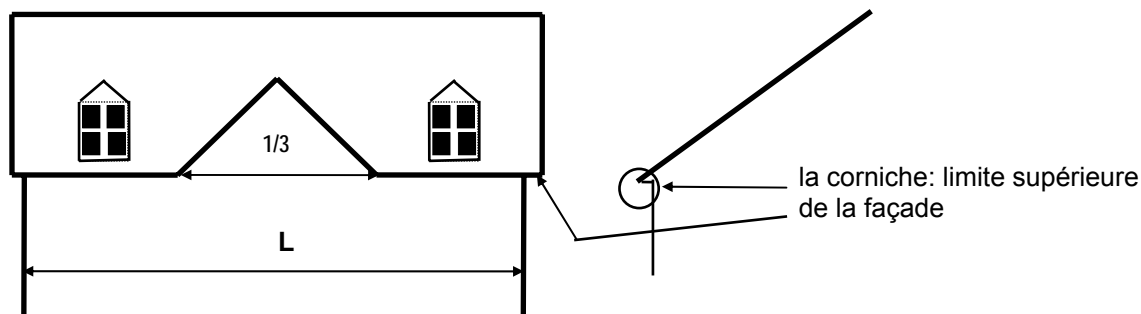
La largeur d'une loggia (découpe dans la toiture aura une largeur maximale de 2,50 m, mais sans dépasser un tiers de la longueur de la façade

2. *Dans les zones de forte, de moyenne et de faible densité :*  
l'implantation des ouvertures est définie dans le dessin ci-après, à l'intérieur de la ligne pointillée.



## 4.9 La corniche

Dans les zones de forte, moyenne et faible densité, la corniche pourra être interrompue sur 1/3 de la longueur de la façade (L) au maximum.



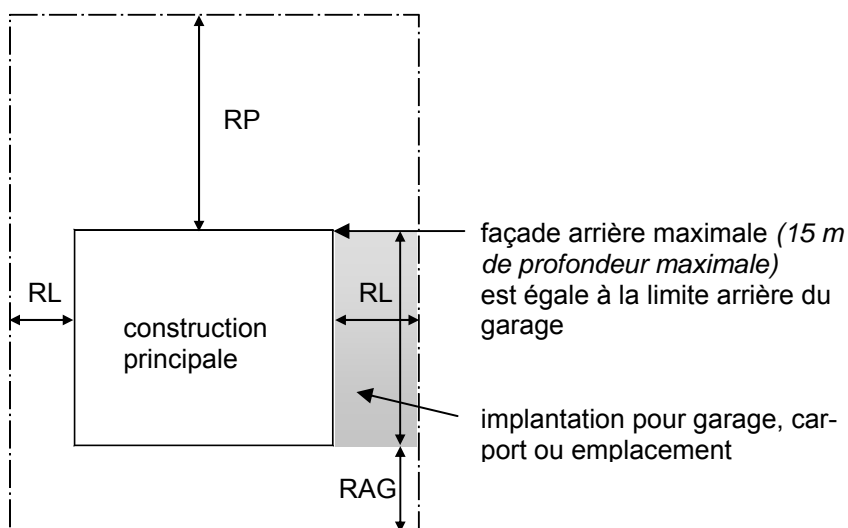
## 4.10 Les garages, car-ports et emplacements de stationnement

La construction de garages ou emplacements est permise à l'intérieur du gabarit autorisé. Une seule porte de garage, d'une largeur maximale de 5,00 mètres et sans dépasser la moitié de la longueur de la façade concernée est admise par façade d'une construction principale.

*Pour les maisons unifamiliales,*

la construction de car ports et emplacements avec ou sans pergola, de garages (avec restrictions en sites sensibles) en dehors du gabarit autorisé pour une construction principale à caractère unifamilial, est admise dans un des reculs latéraux (RL), à condition de respecter les conditions suivantes:

- la hauteur totale maximale au faîtage sera de 2,80 pour le toit plat, de 3,50 pour le toit à une pente et de 4,50 mètres pour le toit à 2 pentes,
- le recul minimal (RAG) par rapport au domaine public sera de 6,00 mètres,
- l'implantation sera sur la limite latérale, ou avec un recul d'au moins 1,00 mètre,
- une seule porte de garage, d'une largeur maximale de 5,00 mètres, est autorisée par façade,
- la limite arrière du garage ou car-ports ne pourra dépasser la profondeur maximale admissible de 15,00 mètres au rez-de-chaussée respectivement au rez-de-jardin ou sous-sol (voir dessin art. 4.3 page 54) à l'exception d'un garage dans le recul postérieur implanté sur la limite de la propriété et adjacent à un garage voisin déjà existant,
- une superficie maximale de 18 m<sup>2</sup> ou pour une voiture,
- la toiture ne pourra en aucun cas être aménagée en terrasse,
- la construction peut toutefois être interdite pour des raisons de sécurité (l'accès pour pompiers ou autres véhicules de sauvetage doit être garanti) ou de protection du site (topographie du terrain),
- la construction ne peut en aucun cas servir à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle.



Lors de l'aménagement de garages et emplacements en sous-sols, des dispositifs adéquats d'évacuation des gaz d'échappement devront être installés. Pour les maisons unifamiliales, un accès carrossable d'une largeur maximale de 3,00 mètres, mesuré à la limite de la parcelle bordant le domaine public, peut être aménagé.

*Pour les immeubles à plusieurs logements,*  
un accès carrossable d'une largeur maximale de 6,00 mètres, ou 2 accès d'une largeur maximale de 3,00 mètres, mesurés à la limite de la parcelle bordant le domaine public, peu(ven)t être aménagé(s).

L'accès au garage et à l'emplacement doit tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique, le cas échéant une permission de voirie est requise.

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

L'inclinaison de ces pentes, mesurée à partir du niveau de l'axe de la rue desservante, ne pourra être supérieure à 15%, sans préjudice des dispositions contraires éventuelles, découlant de la permission de voirie.

## 4.11 La pergola

Une pergola est permise sans recul sur les limites des parcelles à condition de respecter la définition suivante, c'est à dire une pergola est une petite construction de jardin, faite de poutres horizontales et verticales, qui sert de support à des plantes (grimpanes). En combinaison avec une toiture quelconque, elle est à considérer comme construction soumise aux conditions d'une construction principale ou d'une dépendance ou car-port.

## 4.12 Les places de stationnement

Lors de la construction, de la reconstruction, d'un changement de destination d'un bâtiment ou d'une transformation augmentant la surface exploitée d'au moins 25 m<sup>2</sup>, pour chaque logement ou unité, 1 ou plusieurs emplacement(s) de stationnement pour voiture doi(ven)t être garanti(s).

En cas de transformation, cette obligation ne concerne que la surface nouvelle ainsi créée dépassant les 25 m<sup>2</sup>. Dans les zones centrales II et III et en cas de transformations augmentant la surface exploitée, des exceptions relatives au nombre de stationnement peuvent être accordées.

Chaque emplacement de stationnement sera pris en compte pour un seul logement ou unité et ne pourra être vendu ni cédé séparément du logement ou de l'unité auquel il est rattaché. Ces conditions seront soumises aux formalités de l'enregistrement, resp. du cadastre vertical.

Sont à considérer comme minimum:

- 1,5 emplacements par logement, aménagés à l'intérieur de constructions nouvelles à plusieurs logements, situées dans toutes les zones (à l'exception de la zone de faible densité, les immeubles à plusieurs logements n'y sont pas autorisés),
- 1 emplacement par logement, aménagé à l'intérieur d'une construction transformée,
- 1 emplacement par maison unifamiliale,
- 1 emplacement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface d'étage nette occupée pour les bureaux, administrations, commerces, cafés, restaurants et hôtels.

Les établissements commerciaux et artisanaux devront en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements de stationnement (suivant le genre de l'établissement) pour tous leurs véhicules utilitaires.

Les garages ou emplacements de stationnement sont à prévoir sur la parcelle même, dans le bâtiment et de préférence au sous-sol. Dans les zones centrales II et III, des exceptions relatives à la construction de stationnements peuvent être accordées, s'il s'avère impossible d'implanter les emplacements de stationnement sur la parcelle concernée, par manque de place ou pour cause d'accès difficile en raison de la situation urbanistique ou de la circulation.

Au cas où l'aménagement d'emplacements de stationnement ne serait pas réalisable, une taxe dont le montant est défini par le règlement sur les taxes publiques de la Ville d'Ettelbruck est à payer comme compensation. Les taxes ainsi perçues seront affectées en priorité à l'aménagement d'emplacements de stationnement pour résidents et à l'amélioration du service de transports publics.

Le dossier de demande d'autorisation de bâtir indiquera clairement le calcul du nombre d'emplacements nécessaires, leur localisation exact et le logement ou unité auquel ils se rapportent.

#### **4.13 L'installation dans les immeubles à plusieurs logements**

Dans les nouveaux immeubles à plusieurs logements, il est recommandé de prévoir un logement dimensionné aux besoins des personnes handicapées physiquement.

Ce logement sera situé de préférence au rez-de-chaussée, à moins qu'un ascenseur pour handicapés ne soit prévu.

Dans les immeubles comportant plus de quatre logements, il faudra aménager:

- un local commun pour entreposer les bicyclettes, landaus, poussettes, de 2,50 mètres carrés minimum par logement,
- un local commun offrant la place pour les poubelles par ménage, conformément au règlement communal d'enlèvement des ordures, facilement accessible, bien aéré et à l'abri des regards des passants,
- une buanderie de 8,00 mètres carrés minimum. Pour tout logement additionnel, il faudra prévoir 1,00 mètre carré minimum par logement en plus des 8,00 mètres carrés minimum,
- un local pour les compteurs, dimensionné suivant les indications du service technique communal.
- ne peut être autorisé qu'une antenne extérieure par immeuble.

#### **4.14 Les constructions groupées**

L'ensemble des constructions groupées doit être constitué d'entités séparées pour leur infrastructure technique et leur accès. Il est toutefois admissible que certains locaux ou installations soient organisés en commun (entrée, escalier, chauffage, garage, buanderie et pièces similaires).

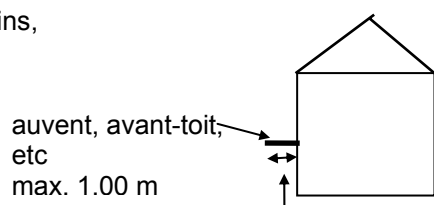
Pour la détermination des marges de reculement, l'ensemble des constructions est pris en considération.

## 4.15 Les saillies sur les alignements de façades

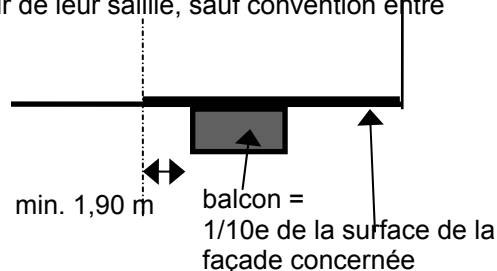
Les parties saillantes ou saillies des bâtiments comprennent les avant-toits, les auvents, les balcons, les loggias, les corps avancés, les enseignes publicitaires, les éclairages et autres éléments assimilables.

Les saillies pourront être autorisées si elles respectent les conditions suivantes:

- les auvents et les avant-toits, qui sont autorisés uniquement au rez-de-chaussée et au-dessus des portes d'entrée, pourront avoir une saillie de 1,00 mètre sur l'alignement de la façade. Le recul sur la limite latérale sera au moins égal à la valeur de leur saillie, sauf convention entre voisins,



auvent, avant-toit,  
etc  
max. 1.00 m



min. 1,90 m

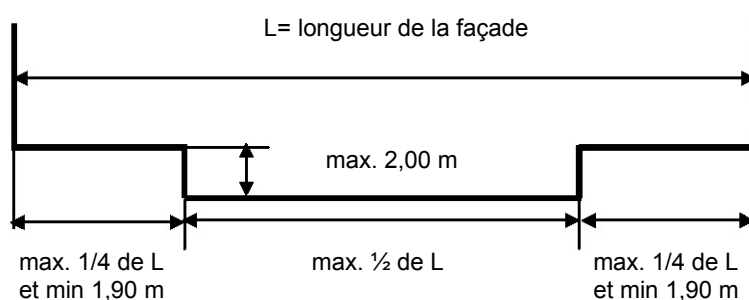
balcon =  
1/10e de la surface de la  
façade concernée

- les balcons pourront avoir une surface utilisable égale au dixième de la surface de la façade concernée de l'immeuble, (c'est à dire longueur x hauteur de la façade concernée à diviser par 10). Leur saillie ne pourra pas dépasser 1,20 mètres. Les balcons ne pourront pas entrer dans les marges de reculement latéral. Pour les constructions en bande, le recul sur la limite latérale du balcon sera d'au moins 1,90 mètres ou ils seront séparés d'une cloison d'une hauteur d'au moins 1,90 mètres avec un dispositif d'au moins 0,60 m de profondeur évitant une vue oblique.

Dans les zones centrales II et III, les balcons sont interdits dans les façades principales,

- les corps avancés et les loggias ne pourront pas dépasser une saillie de 1,00 mètre, ils ne pourront couvrir qu'un tiers de la surface de la façade concernée et pour les constructions en bande le recul sur la limite latérale sera au moins égal à la valeur de leur saillie

Dans le cadre d'un PAP un corps avancé ou un décrochement dépassant l'alignement frontal d'un maximum de 2,00 mètres peut être accordé si, le dépassement ne dépasse pas la limite de la propriété concernée, n'est pas situé au rez-de-chaussée, ne dépasse pas la  $\frac{1}{2}$  de la longueur de la façade concernée et respecte un recul sur la limite latérale d'au moins 1,90 mètres.



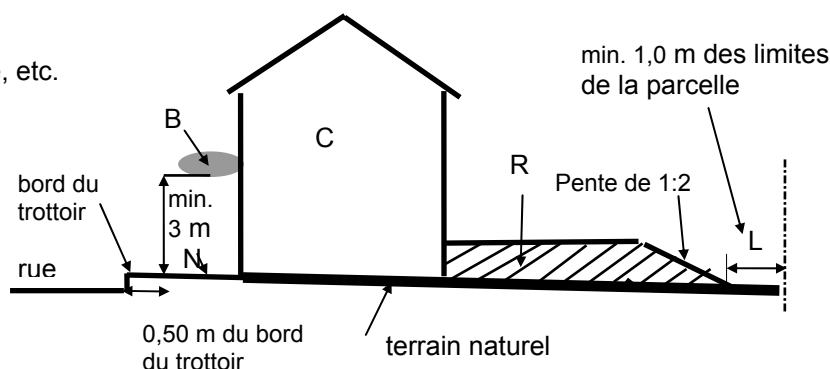
max.  $\frac{1}{4}$  de L  
et min 1,90 m

max.  $\frac{1}{2}$  de L

max.  $\frac{1}{4}$  de L  
et min 1,90 m

- les balcons, les loggias et les corps avancés auront un recul d'au moins 3,00 mètres sur la limite latérale, lorsque ceux-ci permettent une vue directe (fenêtre ou aménagement similaire) sur le voisin,
- les avant-toits, les auvents, les balcons, les loggias, les corps avancés, devront se trouver à au moins 3,00 mètres au-dessus du niveau du trottoir et à au moins 4,50 mètres au-dessus du niveau des "espaces-rues" aménagés sans trottoir, et rester au moins 0,50 mètre en retrait de la bordure du trottoir,

- C = construction  
 B = avant-toit, balcon, enseigne, etc.  
 L = limite de la parcelle  
 R = remblai maximum 1,50 m



- les bâtiments érigés à l'alignement de la voie publique pourront avoir une saillie d'un tiers de la largeur du trottoir, mais leur saillie maximale étant limitée à 0,60 mètre,
- les trappes et monte-charge (ainsi que toutes autres installations similaires) devront être au même niveau que les trottoirs ou le domaine public et répondre aux exigences de la circulation de voitures privées, faute par les propriétaires dûment avertis de procéder à l'installation ou à la réparation de ces installations dans un délai de trois mois, l'administration communale y pourvoira aux frais des propriétaires,
- les éléments du soubassement, respectivement du rez-de-chaussée des constructions jusqu'à une hauteur de 3,00 mètres au-dessus du niveau du trottoir, tels que socles, seuils, encadrements, devantures, enseignes et descentes d'eau pluviale, ne pourront pas dépasser une saillie de 0,20 mètre sur l'alignement de la voie publique,
- les enseignes et les installations assimilables comme les panneaux publicitaires et les appareils d'éclairage privés ne pourront pas dépasser une saillie de 0,70 mètre sur l'alignement de la voie publique. Elles devront se trouver à au moins 3,00 mètres au-dessus du niveau du trottoir et à au moins 4,50 mètres au-dessus du niveau des "espaces-rues" aménagés sans trottoir, et rester à au moins 0,50 mètre en retrait de la bordure du trottoir. Elles respecteront un recul d'au moins égal à la valeur de leur saillie sur une limite latérale. Elles ne pourront pas dépasser la hauteur de la corniche admissible,
- les enseignes lumineuses sont interdites. Seules sont autorisées les enseignes munies d'un éclairage indirect et celles dont le lettrage uniquement est lumineux, pour autant que la conception globale de l'enseigne reste discrète,
- pour toute enseigne, l'accord du Ministre sur la base du règlement grand-ducal relatif à la publicité doit être requis. L'autorisation ministérielle est à joindre à la demande d'autorisation.

## 4.16 Les saillies mobiles

Les contrevents, les volets et les vantaux de porte ou de fenêtres ouvrant vers l'extérieur ne pourront pas empiéter, en position ouverte, sur la voie publique à moins de se trouver à au moins trois mètres au-dessus du niveau du trottoir.

Les marquises de devanture et stores devront laisser un passage libre d'au moins 3,00 mètres au-dessus du niveau du trottoir et rester au moins 0,50 mètre en retrait de la bordure de trottoir.

## 4.17 Les lignes de haute tension

Pour des raisons urbanistique et de prévention sanitaire, aucune nouvelle construction servant à l'habitation ou à une activité professionnelle n'est autorisée, entre le centre du tracé des lignes de haute tension et les distances indiquées ci-dessous, à l'exception des nouvelles constructions entre deux bâtiments d'habitation déjà existants.

- 50,00 mètres pour les lignes à haute tension de 100 kV ou plus,
- 30,00 mètres pour les lignes à haute tension de 65 kV,
- 15,00 mètres pour les lignes à haute tension de 20 kV.

Les stations de transformateurs doivent être entourées par une construction en dur et avoir une distance minimale de 5,00 mètres d'une habitation.

## 4.18 Les antennes

Les antennes ou installation similaire dépassant une hauteur de 2,00 mètres et toutes antennes paraboliques sont soumises à une autorisation du bourgmestre.

En aucun cas, les antennes ou installations similaires pourront empiéter sur le domaine public ou sur une propriété voisine. Elles doivent être aménagées et fixées de façon à ce qu'elles ne présentent aucun danger pour le public. Le bourgmestre pourra exiger un contrôle de la fixation par une personne de l'art.

L'installation d'antennes paraboliques est interdite sur le versant de la toiture, sur la faîtière, respectivement ne devra pas dépasser celle-ci ainsi que sur la façade donnant sur le domaine public, à moins qu'elle ne soit pas visible du domaine public.

Fixée à la façade latérale ou au toit, elle doit respecter un recul par rapport à l'alignement de la façade principale afin qu'elle ne soit pas visible du domaine public.

Ne peut être autorisé qu'une antenne respectivement une seule station de captage extérieure(s) par immeuble.

Toute installation d'antenne existante doit être conforme au règlement actuel dans un délai de six mois à partir de l'approbation définitive de la présente.

## **5 Les prescriptions relatives aux espaces libres**

---

### **5.1 Les espaces libres**

Toutes les marges de reculement, en dehors des accès, emplacements, terrasses et autres aménagements similaires, sont à aménager sous forme d'espace vert.

Pour les maisons unifamiliales, un accès carrossable d'une largeur maximale de 3,00 mètres, mesuré à la limite de la parcelle bordant le domaine public, peut être aménagé.

Pour les immeubles à plusieurs logements, un accès carrossable d'une largeur maximale de 3,00 mètres, mesuré à la limite de la parcelle bordant le domaine public, peut être aménagé. Exceptionnellement, dans les zones de forte, moyenne et faible densité et dans le cadre d'un p.a.p., un accès d'une largeur maximale de 6,00 mètres, ou 2 accès d'une largeur maximale de 3,00 mètres, mesuré(s) à la limite de la parcelle bordant le domaine public, peu(ven)t être aménagé(s).

Dans les espaces libres, constitués par les reculs latéraux, avant et postérieur, ne sont autorisés qu'une dépendance dans le recul postérieur et un garage ou un car port ou un emplacement dans un recul latéral.

À l'exception des zones centrales II et III, une aire représentant 30 % de la surface totale du lot sera non scellée et devra rester libre de toute construction. La perméabilité à l'eau de la surface en question doit être assurée.

Les surfaces exécutées en dur (béton, béton asphaltique, dallage et matériaux similaires) sont à réduire au minimum. Les accès des constructions, les cours et les terrasses pourront être exécutés en dur et de préférence par un matériel perméable à l'eau (pavés non cimentés, concassé naturel de carrière, gravier, pavés / dalles engazonnées ou matériaux similaires. Les places de stationnement pour voitures seront réalisées de la même manière.

Les eaux de précipitations originaires des surfaces consolidées et des toitures pourront être évacuées moyennant un puits perdu ou système similaire. L'infiltration des eaux de pluies dans le sol doit être déterminée, soit par des puisards ou des étangs en fonction des couches géologiques et en évitant que les eaux pluviales concentrées ne s'écoulent sur les terrains limitrophes.

Les piscines et les pataugeoires d'une contenance supérieure à 10 mètres cubes, à l'extérieur et à l'intérieur des constructions, et les terrains de tennis sont interdits. Les pataugeoires d'une contenance inférieure ou égale à 10 mètres cubes sont autorisées dans le recul arrière, pour autant qu'elles ne dépassent pas le niveau du terrain naturel, qu'elles soient équipées d'une installation à faible consommation d'énergie et qu'elles respectent un recul minimum de 5,00 mètres sur toutes les limites.

L'aménagement d'un étang est autorisé, à condition de respecter un recul minimum de 3,00 mètres sur toutes les limites.

La construction d'un barbecue fixe "grill" est autorisée dans le recul arrière, à condition de respecter un recul minimum de 3,00 mètres sur toutes les limites.

Les installations de panneaux solaires avec un recul d'au moins un mètre des limites de la parcelle sont autorisés.

### **5.2 Les plantations**

Le bourgmestre peut imposer, à charge du propriétaire, la plantation d'arbres, de rideaux de verdure, de haies ou d'autres aménagements jugés équivalents d'un point de vue de l'esthétique des installations ou des bâtiments existants ou à créer.

## 5.3 Les travaux de déblai et de remblai

Le terrain naturel est à sauvegarder.

L'autorisation pour tout travail de déblai et de remblai pourra être refusée si ces travaux risquent de gêner le voisinage ou l'aspect du quartier ou du site.

En cas de construction ou de reconstruction, le bourgmestre pourra exiger que la configuration du terrain soit sauvegardée ou modifiée dans l'intérêt du voisinage et de l'aspect du quartier ou du site.

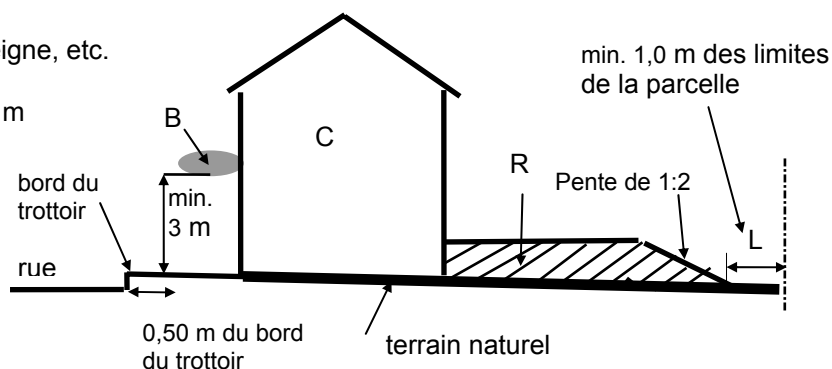
Un remblai de terre jusqu'à 1,50 mètre au-dessus, ou un déblai jusqu'à 1,50 mètre en dessous du terrain naturel, avec recul d'au moins 1,00 mètre sur les limites de la parcelle peut être autorisé. Un remblai ou un déblai peut être aménagé de part et d'autre des limites latérales, avec un accord réciproque entre voisins, voir art. 4.15 à la page 62.

C = construction

B = avant-toit, balcon, enseigne, etc.

L = limite de la parcelle

R = remblai maximum 1,50 m



En tout état de cause, les terrains contigus devront être protégés par des ouvrages en talus ou de soutènement, d'une hauteur maximale de 1,00 mètre, à ériger sur le terrain de l'exécution des travaux de déblai ou de remblai avec un recul minimal de 1,00 mètre sur la limite de la parcelle, voir art. 4.15 à la page 62.

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

Toutes les modifications apportées au niveau naturel du terrain à bâtir sont sujettes à autorisation et doivent être indiquées dans les plans de construction.

## 5.4 Les clôtures et les murs

Les clôtures et murs implantés en limite de propriété doivent être préalablement autorisés par le bourgmestre.

Les clôtures et plantations situées aux angles de rues ne peuvent entraver la bonne visibilité.

Les espaces libres entre les alignements de façade et les alignements de la voie pourront être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne égale ou inférieure à 0,50 mètre, par des haies vivantes ou des grillages. La hauteur totale de ces clôtures ne pourra pas dépasser 1,50 mètre.

Les limites de propriété latérales et postérieures pourront être clôturées par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne égale ou inférieure à 0,50 mètre, par des haies vives ou par des grillages transparents et ouverts d'au moins 85%. La hauteur totale de ces clôtures ne pourra pas dépasser 1,50 mètre. La hauteur maximale de ces haies vives, implantées sur la limite de parcelles, est de 2,00 mètres.

Exceptionnellement, des murs de soutènement des terrasses aménagées aux alentours des constructions implantées sur des terrains en pente peuvent être autorisés sans dépasser une hauteur de 1,00 m par rapport au terrain naturel respectivement remanié, avec un recul minimal de 1,00 mètre sur les limites de la parcelle. Pour des raisons de topographie, un dépassement de

cette hauteur pourra être autorisée. 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.

Les murs de clôture, plus hauts que 0,50 mètre, peuvent être autorisés exceptionnellement pour des raisons de destination du terrain, à condition que la hauteur moyenne n'excède pas les maxima et que leur hauteur ne soulève pas d'objections d'ordre esthétique et de sécurité de la circulation.

Les murs de clôture, accolés à la façade postérieure entre deux constructions jumelées ou groupées, auront une hauteur maximale de 2,00 mètres et une longueur maximale de 3,00 mètres.

Pour des raisons d'hygiène et/ou de sécurité de la circulation, le bourgmestre pourra ordonner de clôturer des parcelles construites ou non construites, situées en bordure des voies publiques et en définir la nature. Faute par les intéressés dûment avertis de procéder à l'exécution de clôturer dans un délai de 3 mois, l'administration communale y pourvoira aux frais des intéressés.

## **5.5 Les angles de rue et alignements**

Pour les constructions érigées aux angles de rue, des conditions spéciales telles que pans coupés, angles arrondis, retraits sur les alignements, pourront être imposés pour des raisons urbanistiques et dans l'intérêt de la sécurité de la circulation, sans que ces conditions puissent donner droit à une indemnité quelconque.

Les alignements, fixés dans le cadre des projets d'aménagement particulier régulièrement approuvés par les autorités compétentes, demeurent en outre réservés.

Pour toute construction longeant la voirie de l'État, les propriétaires doivent se munir d'une permission de voirie en due forme délivrée par le Ministère des Travaux Publics.

Pour toute construction longeant un cours d'eau, les propriétaires doivent se munir d'une permission de cours d'eau en due forme délivrée par le Ministère de l'Intérieur, Gestion de l'Eau, Diekirch.

## **5.6 L'équipement d'utilité publique sur les propriétés privées**

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



## 6 Les voies publiques

---

### 6.1 Les voies publiques existantes

Sont considérées comme voies publiques ou parties existantes, les voies de l'État ou de la Commune ou les parties de ces voies qui, reconnues comme partie intégrante du réseau de voirie publique, ont été spécialement consolidées et pourvues de canalisations d'égouts, d'adduction d'eau, d'éclairage public, de l'antenne collective, du réseau du chauffage urbain, du réseau d'énergie électrique et du gaz, le cas échéant.

### 6.2 Les voies nouvelles

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

- les tracés de la voirie, des profils en long et en travers ainsi que le profil type doivent avoir été déterminés,
- les voies ou parties de voies nouvelles et existantes peuvent être aménagées en rues résidentielles, conformément à l'art. 107, chapitre V, chiffre 22b de l'arrêté grand-ducal modifié du 23 novembre 1955 portant règlement de la circulation sur toutes les voies publiques,
- des mesures spéciales seront prises en vue de limiter la circulation des véhicules automobiles de manière à rendre possible l'utilisation par les riverains de la partie du domaine public ainsi dégagée,
- le remembrement ou les rectifications de limites qui s'imposent éventuellement requis aux termes de l'art. 22 de la loi du 12 juin 1937, concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes, doivent être effectués,
- la propriété des surfaces du terrain, de l'assise des voies et trottoirs doit avoir été cédée en totalité, conformément à l'art. 19 de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes,
- la surface des voies doit correspondre dans toute la largeur au niveau fixé dans le plan d'alignement du projet d'aménagement et doit avoir été raccordée à une voie existante ou à une voie nouvelle,
- l'infrastructure de la chaussée projetée doit être exécutée par le ou les lotisseurs sous la surveillance et les indications des autorités compétentes,
- les canalisations d'égouts doivent avoir été installées et raccordées au réseau communal de canalisation existante. Au cas où le réseau d'infrastructure (eau, électricité, canal, etc.) ne suffirait pas, compte tenu de l'aménagement de nouvelles voies, le lotisseur est tenu d'assumer les frais de l'extension du réseau devenue nécessaire,
- la voie ou partie de voie doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau et de distribution d'électricité, de gaz, d'antenne collective, du réseau de communication et doit être pourvue d'un nombre suffisant de postes d'éclairage raccordés au réseau de l'éclairage public,
- les voies sans issues doivent être pourvues à leur fin d'un rond point ou équivalent,
- les voies, nouvelles ou après renouvellement du tapis, ne peuvent être ouvertes, pour des tranchées, pour une durée de 7 ans, sauf en cas de force majeure,
- les remblayages des tranchées et la réfection de la bande de roulement sont à exécuter suivant les règles de l'art, des prescriptions y relatives peuvent être incluses dans les conditions de l'autorisation à bâtir,

- une taxe de cautionnement est due pour la réfection des dégâts causés au trottoir et à la chaussée publique avec la remise de l'autorisation de construire et sera remboursée à l'achèvement total des travaux de construction.

## **6.3 Les trottoirs**

Lors de l'achèvement d'une nouvelle construction, le propriétaire est obligé d'aménager à ses frais le trottoir sur toute la longueur de la voie publique longeant la propriété. Le bourgmestre en détermine les modalités, y compris la nature des matériaux employés, l'aménagement et la configuration. Cette disposition n'est pas applicable aux lotissements non encore réceptionnés définitivement par la commune.

En ce qui concerne les immeubles non encore construits situés à l'intérieur du périmètre d'agglomération, le bourgmestre peut obliger les propriétaires à aménager des trottoirs d'une façon provisoire et en fixe les modalités d'exécution.

A défaut de l'exécution des travaux mentionnés ci-dessus et 3 mois après mise en demeure, l'exécution de ces travaux sera ordonnée par la commune aux frais du propriétaire du terrain.

Hormis les lotissements non encore réceptionnés définitivement par la commune, toute construction, reconstruction, élargissement et réparation des trottoirs sont effectués par les soins de l'administration communale sans que les propriétaires d'immeubles riverains puissent s'y opposer.

L'exécution des travaux a lieu au fur et à mesure des besoins et le collège des bourgmestre et échevins en détermine les modalités, y compris la nature des matériaux employés, l'aménagement et la configuration.

Tout propriétaire d'un immeuble, devant lequel l'administration communale fait construire, reconstruire ou élargir un trottoir, est tenu de verser à la caisse communale, sur première demande suivant l'achèvement des travaux, une taxe fixée au règlement taxe. Pour le calcul du mètre courant à mettre en compte, la largeur du trottoir à prendre en considération est limitée à maximum à une bande de 3,00 mètres.

En cas de mutation de la propriété de l'immeuble avant le paiement de la taxe, le nouveau propriétaire est tenu solidairement avec l'ancien propriétaire au paiement de la taxe.

Les frais exposés par l'administration communale pour les changements faits sur la demande du propriétaire ou pour la réparation des dégradations occasionnées par le fait de celui-ci sont à charge de ce dernier.

## **7 Les constructions, la solidité, la sécurité et la salubrité**

---

### **7.1 La construction existante**

Les dispositions, figurant dans le présent règlement sur les bâtisses, s'appliquent outres aux nouvelles constructions, aux transformations, agrandissements et rénovations de constructions existantes, ainsi qu'aux modifications apportées à leur affectation.

### **7.2 La construction**

Sont considérées comme constructions dans le cadre du présent règlement sur les bâtisses, toute construction publique ou privée servant à abriter des hommes, des animaux ou des choses ainsi que toutes les parties des immeubles se situant tant au-dessus qu'en dessous du niveau de l'axe de la voie desservante. Elle est implantée aux abords du domaine public (voie ou place) en respectant les reculs prescrits et comprend un accès/entrée piétonnier individuel.

Ne sont pas visés par cette disposition les aménagements d'accès et de sorties carrossables.

### **7.3 Les constructions groupées**

L'ensemble des constructions groupées doit être constitué d'entités séparées pour leur distribution intérieure. Il est toutefois admissible que certains locaux ou installations soient organisés en commun (entrée, escalier, chauffage, garage, buanderie et pièces similaires).

Pour la détermination des marges de reculement, l'ensemble des constructions est pris en considération.

### **7.4 La construction agricole**

Les constructions agricoles existantes dans les zones d'habitation à l'intérieur du périmètre d'agglomération peuvent être maintenues, ainsi que de nouvelles exploitations professionnelles privées, publiques ou associatives peuvent être autorisées. Elles peuvent être transformées si les besoins de l'exploitation l'exigent., En outre, le requérant devra se conformer aux prescriptions légales en la matière.

Les fermes avicoles, porcheries industrielles, installation servant à l'élevage ou l'hébergement de chiens ou autres animaux domestiques et des installations nouvelles dégageant des nuisances importantes devront être implantées à au moins 500 mètres de la plus proche habitation.

Les étables, écuries, porcheries, poulaillers, silos, fosses à purin et à lisier et plaques à fumier doivent être aménagés conformément aux dispositions de la loi relative aux établissements dangereux, insalubres ou incommodes et sont soumis pour autorisation au bourgmestre. Les étables et écuries doivent être aérées et éclairées, leur sol doit être tel qu'un écoulement de purin ou de lisier soit impossible. L'installation de ventilation doit être aussi silencieuse que possible.

Il est interdit d'aménager tous logements 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.

### **7.5 Les pièces destinées au séjour prolongé de personnes**

Pour toutes les pièces servant au séjour de personnes ;

- la hauteur libre de ces pièces doit mesurer 2,50 mètres au moins,
- la pénétration indispensable de la lumière et de l'air doit se faire directement de l'extérieur,
- l'ouverture brute des fenêtres doit être 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.

Les pièces d'habitation et les chambres à coucher doivent avoir une superficie d'au moins 10 m<sup>2</sup>, la largeur minimale étant de 2,50 mètres.

La hauteur libre des pièces à usage de bureau, d'atelier ou similaire, à partir de 40 mètres carrés de surface nette, doit mesurer au moins 2,60 mètres.

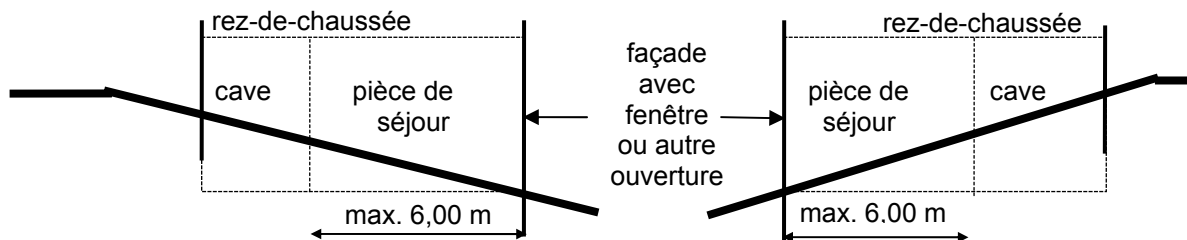
En cas de nouvelles constructions, les rez-de-chaussée destinés à un usage commercial doivent avoir une hauteur libre d'au moins 3,20 mètres.

Les pièces destinées au séjour 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.

L'installation de logements ou de pièces d'habitation en sous-sol est interdite, sauf pour les constructions dans les terrains à forte déclivité dont une façade au moins, située en dessous de l'axe desservante, est visible et complètement dégagée.

Sont considérés comme logements en sous-sol, les logements dont le sol est situé à plus de 0,50 mètre en dessous de l'axe de la rue desservante.

Dans les constructions en pente, en contrebas du rez-de-chaussée ou au-dessus de la rue desservante, la profondeur des locaux d'habitation, partiellement enterrés, mesurée perpendiculairement à la façade dégagée, ne peut être supérieure à 6,00 mètres. L'éclairage de ces locaux doit être assuré par la disposition judicieuse de fenêtres suffisamment grandes.



Les murs qui soutiennent le terrain seront rendus étanches et pourvus des drainages nécessaires sur leurs faces extérieures, ils seront doublés d'une cloison avec circulation d'air ou convenablement isolés par un mode de construction équivalent.

Dans les zones centrales, des exceptions relatives aux 4 premiers alinéas de cet article pourront être acceptées dans le cadre de la transformation ou de la rénovation d'une construction existante d'origine.

## 7.6 Les pièces secondaires

La hauteur libre minimale sous plafond des pièces secondaires, telles que WC, salles de bains, buanderies et débarras, sera de 2,20 mètres. Ces pièces peuvent être aménagées à l'intérieur des constructions, à condition qu'elles disposent d'une aération et d'une désaération efficaces.

La hauteur libre minimale pour les garages, caves et pièces similaires sera d'au moins 2,20 mètres.

## 7.7 Les unités de logement

La surface habitable (nette hors oeuvre) totale devra être au minimum:

- pour un studio: 45 m<sup>2</sup>
- pour un appartement à 1 chambre à coucher: 65 m<sup>2</sup>
- pour un appartement à 2 chambres à coucher: 85 m<sup>2</sup>
- pour un appartement à 3 chambres à coucher: 95 m<sup>2</sup>.

Le nombre des studios dans un immeuble à plusieurs logements ne pourra pas dépasser un tiers du nombre des unités.

La mixité de différents types de logements est à garantir par immeuble ou par groupes d'immeubles. Les logements / appartements devront disposés au moins de deux façades extérieures comprenant des ouvertures conformes aux présent règlement, à l'exception de logements autorisé conformément à l'article 7.5.

## 7.8 L'aspect extérieur des constructions

L'extérieur des constructions doit se présenter sous un aspect soigné.

Les pignons risquant de rester nus pendant un certain temps et ceux devenus nus après démolition de la construction adjacente, devront être recouverts par un revêtement adéquat pourvu d'une isolation thermique équivalente aux autres murs extérieurs de la construction. Des mesures de stabilité nécessaires doivent être aménagées le cas échéant. En cas de démolition, les frais incomberont à celui qui a démoli la construction adjacente.

## 7.9 Les constructions en zone inondable

Dans les parties des zones d'habitation, des zones de bâtiment et d'aménagement public, zones d'activités, zones spéciales, zones de loisirs, zones de verdure et zones d'espace libre, déjà existantes et réalisées en grande majorité, touchées par la zone inondable et sans préjudice aux prescriptions des articles 2.17 et 3.3, tous les travaux susceptibles d'entraver le libre écoulement des eaux ainsi que la réduction de la capacité de retenue des bassins de l'Alzette, de la Wark et de la Sûre, tels que les créations de remblais, de décharges, de dépôts de matériaux et la construction de murs, de clôtures, de bâtiments annexes ou tout autre ouvrage similaire, sont interdits. Dans la partie d'une construction existante ou à transformer, susceptible d'être inondée, tout aménagement à des fins de séjours pour personnes, ainsi que toutes installations techniques et tous dépôts de combustibles ou d'autres matériaux polluants sont interdits. En outre, les conditions suivantes sont applicables:

- la construction ne sera pas érigée sur un remblai,
- la construction devra obligatoirement être érigée sur un vide sanitaire ouvert, sous toute la surface bâtie, dimensionné et construit de manière à compenser l'effet du déplacement de l'eau. Le vide sanitaire doit être accessible afin de pouvoir garantir son entretien,
- le niveau du rez-de-chaussée sera fixé par l'administration communale sur base du niveau des plus hautes eaux (défini par l'Administration des Services Techniques de l'Agriculture et par le Ministère qui a dans ses attributions l'Aménagement du Territoire),
- toutes mesures doivent être prises pour éviter les pollutions éventuelles par hydrocarbures ou autres substances polluantes,
- les emplacements de la chaudière et du réservoir à mazout ainsi que les raccordements électriques sont à choisir de façon à ce que ces installations ne puissent être atteintes par les eaux de crue.

Les abris de jardin sont soumis à la condition de devoir être conçus et fixés de façon à ne pas pouvoir être emportés par les eaux de crue.

Les aménagements extérieurs, comme par ex. chemins d'accès, parkings, aires de jeux ou aménagements similaires, ne doivent pas faire l'objet d'une imperméabilisation supplémentaire (recommandation de l'utilisation de briques du type "Rasengitterstein" et l'écoulement des eaux

doit être garanti en cas de crues). Toute installation non amovible pouvant former un barrage aux hautes eaux - telles que cloisons, clôtures, haies denses, etc. est interdite.

Les permis de construire concernant une construction en zone inondable seront complétés par une clause à faire obligatoirement signer par le requérant selon laquelle le requérant reconnaît avoir connaissance du fait qu'il entend construire, à ses risques, dans la zone inondable et que les constructions sont susceptibles d'être endommagées, resp. ses activités être perturbées par une crue ou/et des suites....

## **7.10 L'entretien et suppression de constructions**

Toutes les constructions et parties de constructions, clôtures et murs de soutènement doivent être constamment entretenus en bon état.

Ceux endommagés ou menaçant ruine doivent être remis en état ou supprimés.

Pour garantir la salubrité et la sécurité, l'administration communale pourra ordonner de clôturer des parcelles construites.

L'administration communale peut interdire l'occupation de toute construction constituant un danger et ordonner l'expulsion des habitants ainsi que la remise en état ou la démolition desdites constructions.

Au cas où le propriétaire ne répond pas dans le délai imparti - voire immédiatement s'il y a danger en la demeure - à l'injonction qui lui a été adressée, l'administration communale peut faire exécuter, aux frais du propriétaire, les travaux de démolition requis et prendre toutes les 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.

Les gouttières et les tuyaux de descente doivent être maintenus dans un état étanche.

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

Les cheminées doivent être maintenues dans un état étanche et être ramonées régulièrement.

Pour permettre un entretien des bâtiments sans entraver le domaine public, il est recommandé de prévoir des dispositifs pour fixer des échafaudages volants.

## **7.11 Les éléments de construction et stabilité**

Les fondations doivent être assises sur un terrain naturellement solide ou artificiellement consolidé, à une profondeur qui les met à l'abri du gel.

Les constructions doivent, dans chacune de leurs parties, être exécutées en matériaux appropriés et en bonne qualité d'après les règles de l'art. En dehors de ces considérations générales, les normes européennes, ainsi que les normes en vigueur dans un des pays limitrophes telles que NBN, DIN, NF et autres sont à respecter.

Les présentes dispositions s'appliquent notamment:

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

Il est recommandé de n'utiliser que des matériaux de construction et des matériaux d'isolation et de recouvrement des murs, des sols et des toitures ne contenant pas de produits nuisibles à la santé ou à l'environnement naturel.

L'utilisation de matériaux contenant les produits comme l'amiante et le formaldéhyde sont interdits et les produits comme le pvc, le polystyrène, etc., sont déconseillés.

L'enveloppe extérieure des immeubles doit être suffisamment isolée conformément au règlement grand-ducal du 22 novembre 1995 concernant l'isolation thermique des immeubles

"Wärmeschutznachweis"; afin de réduire la consommation énergétique des bâtiments et d'améliorer le confort pour les utilisateurs.

## **7.12 L'accès, fondations, seuils d'entrée**

Tout accès carrossable à une voie publique ouverte à la circulation automobile est soumis pour approbation. Cet accès sera dimensionné en fonction de l'importance de la destination des bâtiments desservis et aménagé de manière à éviter toute perturbation de la circulation sur la voie publique et d'assurer une visibilité suffisante de part et d'autre. Il sera notamment interdit d'aménager des accès pour véhicules aux abords des angles de rues.

L'adaptation d'un accès existant ou la modification de la construction d'un accès carrossable ou d'un accès de garage projeté à une voie publique ou privée, dont la disposition ou l'envergure présente un danger manifeste pour la sécurité de la circulation, peut être exigée.

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

Des prescriptions sur les accès, fondations et seuils d'entrée peuvent être fixées, afin d'éviter que des modifications soient nécessaires lorsque la voie et les trottoirs seront aménagés ou redressés.

Pour les établissements ouverts au public, il faudra prévoir des accès pour les personnes en fauteuil-roulant conformément à la loi du 29 mars 2001 portant sur l'accessibilité des lieux ouverts au public et à son règlement d'exécution du 23 novembre 2001 portant exécution des articles 1 et 2 de la loi du 29 mars 2001.

## **7.13 Les dalles, planchers, plafonds et murs**

Les dalles, planchers et plafonds doivent répondre aux exigences statiques qui s'imposent par leur destination, être à l'épreuve du feu et garantir une insonorisation suffisante.

Dans les maisons jumelées ou en bandes, entre deux logements, toutes les dalles et les murs seront séparés par un joint de dilatation d'au moins 1 centimètre d'épaisseur.

Tout pignon, construit à cheval sur la limite, doit être conçu en mur pare-feu (valeur minimale F30).

Les différentes unités de logements, occupant un même étage, doivent être séparées entre elles par une paroi assurant la même isolation phonique qu'une paroi en briques d'une épaisseur de 0,24 mètre.

## **7.14 La protection contre l'humidité**

Les constructions doivent être réalisées d'une manière à garantir une protection adéquate contre l'humidité ascendante et traversante par l'aménagement de couches isolantes dans les murs et les planchers.

## **7.15 Les toitures et leurs superstructures**

À l'exception des souches de cheminées, les dispositifs permettant l'installation d'un échafaudage mobile pour l'entretien des façades, les machineries des ascenseurs, les équipements de conditionnement d'air et autres installations techniques devront se trouver à l'intérieur du gabarit du toit et être intégrés dans les combles.

Les conduits de fumées et de ventilation sont à grouper dans la mesure du possible.

Toutes les toitures doivent être réalisées d'une façon irréprochable du point de vue statique et être fixées au gros-oeuvre par des ancrages spéciaux empêchant l'arrachement par le vent.

Les verrières et lanterneaux doivent être exécutés en verre feuilleté ou en matière synthétique offrant les mêmes garanties de sécurité, et munis de dispositifs de sécurité.

Les toits en chaume sont interdits.

Toutes les toitures doivent être équipées des dispositifs nécessaires aux travaux de réparation et d'entretien.

Des dispositifs, permettant l'installation d'un échafaudage mobile, peuvent être exigés dans certains cas pour l'entretien des façades à moins que des considérations techniques ne s'y opposent.

Dans le cas de maisons bordant directement l'alignement des voies publiques, les toitures fortement inclinées (déclivité de plus de quarante degrés) doivent être pourvues d'un dispositif de sécurité en vue d'empêcher les chutes de neige, de glace et d'éléments de la couverture ainsi que d'un système d'évacuation des eaux pluviales empêchant que l'eau ne s'écoule sur une propriété voisine.

## 7.16 Le garde-corps

Les portes-fenêtres, balcons, loggias, terrasses, ainsi que les autres surfaces normalement accessibles, doivent être conçus de manière à éviter les chutes et être munis d'un dispositif répondant à la sécurité générale.

Les garde-corps et autres dispositifs doivent avoir une hauteur d'au moins 1,00 mètre, mesurée à partir du niveau fini accessible.

## 7.17 Les escaliers

L'exécution des escaliers doit suivre les règles de l'art de manière à garantir une praticabilité agréable et sûre.

Les escaliers à l'intérieur d'une maison unifamiliale et d'une unité de logement peuvent être autorisés sous des conditions moins sévères avec toutefois une largeur utile minimale de 0,80 mètre.

Tout escalier, y compris les paliers correspondants, doit pouvoir être emprunté sans danger et aura une largeur utile minimale de  
jusqu'à 4 logements 1,00 mètres  
plus de 4 logements 1,20 mètres.

En outre, les points suivants sont à respecter:

- dans le cas d'escalier en colimaçon, la profondeur du giron, mesurée à une distance de quinze centimètres de sa partie la plus étroite, ne peut pas être inférieure à 10 centimètres,
- dans les escaliers balancés, la profondeur du giron dans sa partie la plus étroite ne pourra être inférieure à 5 centimètres,
- les escaliers comportant plus de 5 marches doivent être munis d'une main-courante d'au moins 0,90 mètre de hauteur mesurée à partir du nez de marche. Les escaliers entre murs de plus de cinq marches doivent comporter de l'un des côtés au moins une main courante,
- la longueur des volets d'un escalier droit est limitée à 15 marches,
- les escaliers doivent offrir partout une hauteur libre de passage de 2,05 mètres au moins, mesurée verticalement au-dessus du nez de marche,
- les escaliers d'une largeur supérieure à 4,00 mètres doivent être munis d'une double main-courante médiane.

Dans les immeubles à plusieurs logements, la déclivité des escaliers ne peut pas être plus forte que celle résultant de la formule 2 contremarches + 1 giron = 62 centimètres, dans laquelle la contremarche ne peut pas dépasser dix-huit centimètres.

Dans les immeubles à partir de 4 logements, les escaliers en colimaçon sont interdits, sauf à l'intérieur d'un logement.

A partir d'un point quelconque d'une pièce destinée au séjour prolongé de personnes, l'escalier le plus proche ne peut être distant de plus de 30,00 mètres. Un escalier par tranche de 400 mètres carrés de surface habitable est à réaliser, il doit être exécuté de façon à empêcher la propagation du feu et doit traverser directement tous les étages pleins.

Les cages d'escalier doivent être compartimentées, ventilées et résistantes au feu et avoir une issue directe vers les halls et sorties menant à l'extérieur.

Des escaliers résistant au feu, situés dans une cage massive, sont exigés dans tous les cas où un étage de l'immeuble, non situé à même le sol, renferme des pièces destinées au rassemblement d'un nombre supérieur à 50 personnes, telles que salles de concert et de cinéma et restaurants. En outre, dans les cas envisagés ci-dessus, la largeur et le nombre des escaliers ainsi que les mesures particulières éventuelles, susceptibles de faciliter la lutte contre l'incendie, seront imposés de cas en cas selon les besoins de la sécurité.

## 7.18 Les ascenseurs et monte-charge

Les ascenseurs et monte-charge ainsi que leurs gaines et les locaux de machines sont réalisés conformément aux normes européennes EN 81-1 pour les ascenseurs à adhérence et 81-2 pour les ascenseurs hydrauliques, ainsi qu'aux règlements grand-ducaux relatifs aux ascenseurs mus de façon électrique, hydraulique ou oléo-électrique et au règlement communal concernant les incendies.

Dans une nouvelle construction d'un immeuble à plusieurs logements de trois niveaux au-dessus du rez-de-chaussée et dans toutes les constructions ouvertes au public, les niveaux doivent être reliés entre eux par un ascenseur pour personnes offrant de la place pour quatre personnes au moins et permettant le transport d'un handicapé en chaise roulante.

Si l'escalier ne permet pas le transport de brancards, l'ascenseur doit le permettre.

Les ascenseurs ne remplacent pas les escaliers réglementaires.

Les ascenseurs doivent permettre, sans aucun risque, le transport d'au moins une poubelle.

Chaque ascenseur doit être muni d'un dispositif ramenant automatiquement, en cas de panne du courant d'alimentation (réseau), la cabine au niveau inférieur le plus proche et permettant l'accès à celle-ci.

Les machineries des ascenseurs et monte-charge devront se trouver à l'intérieur du gabarit du toit (exception éventuelle : art. 2.30.3 page 45).

## 7.19 Les cabinets d'aisance

Tout logement doit comprendre au moins un cabinet d'aisance. Celui-ci doit être muni d'un siphon et d'une chasse d'eau efficace, et se trouver dans une pièce fermée, mesurant au minimum 80 centimètres sur 1,30 mètre sans oeuvre.

Toute nouvelle construction, toute reconstruction, toute transformation augmentant la surface exploitable d'au moins 50 mètres carrés devra prévoir au moins:

- pour les locaux à usage d'ateliers, de bureaux et d'entrepôts et par tranche de 100 mètres carrés ou de 10 personnes, une toilette pour dames et une toilette et un urinoir pour hommes,
- pour les cafés, auberges et restaurants et par tranche de 30 mètres carrés de la surface exploitable; une toilette pour dames et une toilette et un urinoir pour hommes,
- pour les locaux de réunion, salles de concert et de théâtre, par tranche ou fraction de tranche de 75 places assises une toilette pour dames, par tranche ou fraction de tranche de 100 places assises une toilette et un urinoir pour hommes,
- En toute hypothèse, il sera prévu au moins deux toilettes pour dames et une toilette pour hommes, ainsi qu'un urinoir comportant une stalle ou cuvette.

Les toilettes seront aménagées séparément pour les deux sexes. Elles seront pourvues d'au moins un lavabo. Les cabinets et urinoirs doivent être séparés de toute autre pièce de séjour par des antichambres aérées. Exceptionnellement (transformation, installation minimale), une antichambre aérée pourra être commune pour les deux blocs sanitaires.

Tout immeuble ouvert au public doit comprendre au moins un cabinet d'aisance adapté aux besoins des personnes en fauteuil-roulant.

## 7.20 Les chaufferies

Les chaufferies sont à aménager dans un local séparé, d'une hauteur d'au moins 2,20 mètres. Ces locaux sont à aérer, désaérer et éclairer convenablement et sont à fermer par des portes coupe feu qui doivent s'ouvrir vers l'extérieur.

La production de toute flamme nue est interdite dans les garages.

En raison du risque d'émanations de vapeurs inflammables, il est interdit d'installer des chaudières dans les garages, conformément au règlement ministériel du 15 février 1988 (paragraphe 5.1.2.2.e).

Cette interdiction vaut aussi bien pour les chaudières à mazout que pour les chaudières à gaz, à brûleur atmosphérique ou à air pulsé, ainsi que pour toute autre chaudière ou poêle utilisant un combustible solide.

La chaudière doit se trouver dans un local n'ayant pas de communication avec le garage, sauf si le local de la chaudière est séparé du garage par une porte étanche.

Toutefois, l'installation de chaudières indépendantes de l'air ambiant du local (chaudières à circuit étanche/ raumluftunabhängige Heizungen) est autorisée dans les garages; ces chaudières prélèvent l'air de combustion de l'extérieur et évacuent les fumées de combustion vers l'extérieur et doivent être marquées "chaudières pour garages" (Garagenfeuerstätten).

Les installations existantes doivent être rendues conformes aux dispositions précédentes le plus vite possible, mais au plus tard dans un délai de 5 ans à partir de la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

Les sections à prévoir pour l'apport et pour l'évacuation de l'air sont à déterminer suivant la réglementation relative aux installations de gaz naturel en vigueur.

Les ouvertures prévues pour la ventilation de la chaufferie ne doivent en aucun cas pouvoir être obturées.

Chaque chaudière doit être raccordée directement à une cheminée individuelle, à laquelle ne peuvent être raccordés d'autres foyers ni des bouches de désaération.

Les chaudières de chauffage central et autres foyers de dimensions importantes ne peuvent être installés que directement sur les fondations ou sur une assise à l'épreuve du feu.

Les parois, les sols et les plafonds de chaufferies et de pièces communiquant librement avec celles-ci doivent être exécutés en matériaux résistant au feu.

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

Les installations au gaz naturel doivent se conformer aux prescriptions du texte coordonné du 28 octobre 1994 du règlement ministériel du 15 février 1988 concernant les dispositions techniques pour les installations au gaz naturel au Grand-Duché de Luxembourg (tel qu'il a été modifié).

L'alimentation électrique pour l'ensemble des équipements relatifs à la production de chaleur doit pouvoir être coupée moyennant un interrupteur de secours, situé à l'extérieur de la chaufferie.

Les installations, les chaudières pour mazout et leurs contrôles doivent se conformer aux prescriptions du règlement grand-ducal du 18 mai 1979.

Les installations au gaz naturel doivent se conformer aux prescriptions du texte coordonné du 14 août 2000 du règlement ministériel du 15 février 1988 concernant les dispositions techniques pour

les installations au gaz naturel au Grand-Duché de Luxembourg resp. relatif aux installations de combustion alimentées au gaz (tel qu'il a été modifié).

## 7.21 Les foyers et fours

Les foyers et fours situés à l'intérieur des constructions doivent être exécutés en matériaux non combustibles. Ils doivent être raccordés directement à des cheminées individuelles.

Le sol situé devant et en dessous des foyers et fours doit être prémuni d'une manière appropriée contre les risques d'incendie.

Les pièces, dans lesquelles se trouve un four, doivent être pourvues de cloisons, de portes et d'un plafond propre à empêcher la propagation du feu. Entre le four et les murs de pourtour, il doit être prévu une isolation thermique adéquate.

Les foyers et fours doivent être situés à une distance suffisante de toute boiserie ou charpente.

Les pièces, dans lesquelles sont utilisés des appareils à gaz, doivent en permanence être aérées et désaérées d'une façon suffisante. Dans le cas de salles de bains et de pièces qui, par rapport à la consommation de gaz, présentent un faible volume d'air, l'adduction d'air doit être facilitée par l'aménagement d'ouvertures spéciales dans la partie inférieure de la porte. Les ouvertures d'adduction et d'évacuation doivent mesurer, chacune, au moins 150 centimètres carrés de superficie.

Les immeubles raccordés au chauffage urbain doivent se conformer aux conditions du contrat de fourniture de chaleur.

## 7.22 Les cheminées et conduits de fumée

Les cheminées doivent être assises sur un soubassement solide à l'épreuve du feu et elles sont de préférence accolées à un mur intérieur. Elles seront exécutées avec soin, à l'épreuve du feu, avec des joints parfaitement étanches, et leur section intérieure doit rester constante sur toute la hauteur.

Pour des raisons de longévité des cheminées, le type de construction suivant est préconisé: conduit de fumée (= partie intérieure), espace annulaire ventilé, enveloppe extérieure en éléments préfabriqués ou maçonnés.

Les chaudières à condensation ("Brennwertkessel") doivent être raccordées à un conduit étanche pour les gaz brûlés, spécialement conçu et adapté à ce type de chaudières.

Les gaines des cheminées ne peuvent servir d'éléments porteurs.

Dans la mesure du possible, les cheminées sont à grouper en batteries. Elles seront disposées de façon à garantir aux foyers, qui doivent y être raccordés, un bon fonctionnement et de façon à ce que les souches se rapprochent le plus possible du faîte du toit.

Pour garantir un tirage efficace, les cheminées doivent dépasser la ligne de faîte d'au moins 0,50 mètre. En cas de maisons adjacentes, de hauteurs différentes, la cheminée doit dépasser la faîtière la plus haute d'au moins cinquante centimètres.

Si cette façon n'est pas possible, les cheminées émergeant à d'autres endroits doivent dépasser d'au moins 0,75 mètre le plafond de la pièce d'habitation située le plus haut, cette distance étant mesurée au bord supérieur de la cheminée.

Les dépendances ou annexes seront à approvisionner en chaleur par la chaufferie du bâtiment principal.

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

À titre exceptionnel, des foyers distincts, fonctionnant avec le même combustible et installés à des étages différents, peuvent être raccordés à la même cheminée à condition qu'ils font partie d'un seul et même logement et que la section de la cheminée présente des dimensions suffisantes.

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

Il ne peut être raccordé plus de deux foyers distincts à une cheminée de 140 cm<sup>2</sup> de section. Pour tout conduit de fumée supplémentaire à introduire dans une cheminée, la section libre de celle-ci doit être augmentée de 75 cm<sup>2</sup>.

Les conduits de fumée, reliant chaudières et cheminées, doivent être disposés en pente et introduits dans la cheminée par le chemin le plus court sans cambrures accentuées; ils doivent être étanches aux gaz et calorifugées. Leurs portes de nettoyage doivent rester accessibles à tout moment.

Les tuyaux de raccordement en tôle d'acier (conduits de fumée et tuyaux d'évacuation des gaz) reliant les chaudières aux cheminées doivent présenter une épaisseur de paroi d'au moins 2 mm.

Il est interdit de faire aboutir des conduits de fumée sur la voie publique ou sur les terrains voisins.

## 7.23 Les paratonnerres

Pour les immeubles suivants, une installation de paratonnerre est requise:

- immeubles dépassant largement les immeubles avoisinants (exemples: cheminées très hautes, tours),
- constructions et installations à haut risque d'explosion ou d'incendie,
- immeubles spéciaux ou d'une utilité spécifique dans lesquels une concentration de personnes pourrait provoquer une panique en cas de chute paratonnerre.

L'installation de paratonnerre extérieur se compose d'une installation de captage, de descente et d'une installation de mise à la terre.

Le paratonnerre intérieur comprend les mesures nécessaires contre les risques provoqués par les courants paratonnerres.

A cet effet, toutes les conduites sanitaires, de chauffage, de gaz et les installations à basse tension doivent être reliées à la mise à la terre équipotentielle paratonnerre.

## 7.24 Le stockage de combustible

Les installations servant au stockage 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 variés ne puissent pénétrer dans le réseau public d'égouts et les cours d'eau, ni s'infiltrer dans le sol.

Les prescriptions émanant de la loi concernant les établissements dangereux sont à respecter.

## 7.25 La prévention contre l'incendie

Pour tout immeuble de 2 logements ou plus, l'avis du service de l'incendie et de sauvetage de la commune doit être demandé. Cet avis, établi sur la base du règlement communal mentionné ci-après, fera partie intégrante de l'autorisation de construire.

Le règlement communal concernant la sécurité et les prescriptions contre l'incendie est à respecter.

## **8 La réglementation du chantier**

---

En général, les prescriptions de l'Inspection du Travail et des Mines sont à respecter.

### **8.1 La protection des installations publiques**

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, panneaux de circulation 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 faisant construire et l'entrepreneur veilleront à remettre immédiatement en état les installations endommagées ou dérangées.

### **8.2 Les 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.

L'incinération des déchets de chantier est interdite.

Les déversoirs de déblais doivent être fermés de toutes parts. L'élimination des déchets doit se faire suivant la loi du 17 juin 1994 relative à la prévention et à la gestion des déchets.

Les voies publiques, salies ou embourbées à la suite de constructions ou 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.

### **8.3 Les clôtures de chantier**

Dans le cas de travaux de construction nouvelle ou de transformation et lors de la démolition de constructions situées le long de voies et places publiques dans les quartiers entièrement bâtis ou à forte densité d'implantation, les chantiers de construction distants de moins de 4,00 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 2,00 mètres de haut, en planches ou en matériaux équivalents. La face extérieure de cette clôture sera lisse, sans saillies et ne présentera aucun risque de blessure pour les passants.

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

Au cas où le mur antérieur de la construction se trouve en retrait de moins de 3,00 mètres par rapport à la clôture du chantier, un auvent de protection efficace sera aménagé tout le long du côté du bâtiment bordant la rue, à une hauteur d'au moins 3,00 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 si les circonstances locales le justifient.

Les manipulations par grue ne peuvent se faire qu'à l'intérieur de l'espace clôturé.

La signalisation et l'éclairage du chantier, à aménager par l'entrepreneur, devront se conformer aux prescriptions de la Sécurité Routière.

## **8.4 Les échafaudages**

Les échafaudages de toute nature doivent être conformes aux prescriptions de l'Inspection du Travail et des Mines.

Tous les échafaudages doivent être conçus de façon à empêcher la chute de matériaux quelconques sur le domaine public et privé.

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

Afin que la circulation dans les rues étroites ne soit pas entravée, l'administration communale peut exiger que les échafaudages ne puissent empiéter sur le domaine public qu'au-dessus d'un minimum de 3,00 mètres.

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

## **8.5 Les taxes**

Quiconque sollicite une autorisation prévue dans le présent règlement sur les bâtisses, est tenu de verser au receveur communal toutes les taxes se rapportant à son autorisation. Le montant de ladite taxe est fixé par le règlement-taxé.

Les autorisations seront remises contre quittance.

Avant la remise de l'autorisation d'aménager un chantier, d'ériger une clôture de chantier ou un échafaudage empiétant sur un trottoir ou sur une autre partie de la voie publique, il est interdit de commencer tous travaux.

## **8.6 Les autorisations**

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

## **8.7 La 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.

## **8.8 Les mesures de sécurité dans les constructions et sur les chantiers**

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.

L'accès du chantier est interdit aux personnes non autorisées.

Les prescriptions de l'Inspection du Travail et des Mines sont à respecter.

## **8.9 Les abris et cabinets d'aisance pour ouvriers**

Chaque chantier doit prévoir pour les ouvriers l'occasion de séjourner, pendant les interruptions de travail, dans des pièces chauffables et munies de planchers secs ainsi que de sièges.

Dans tout chantier de construction ou de transformation, les ouvriers doivent avoir à leur disposition, à un endroit approprié, un cabinet d'aisance fermé et aéré. Ce cabinet sera nettoyé et désinfecté à intervalles réguliers. L'installation d'un puits perdu est interdite.

Les prescriptions de l'Inspection du Travail et des Mines sont à respecter.



## **9 La procédure pour l'octroi des autorisations de bâtir**

---

### **9.1 Les demandes d'autorisations et déclarations de travaux**

#### **9.1.1 Autorisations pour plans d'aménagements particuliers**

Tout propriétaire, qui entreprend de créer ou de développer des lotissements de terrains ou des groupes d'immeubles répondant aux conditions de l'article 1<sup>er</sup> c de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes, est tenu d'établir un projet d'aménagement particulier, conforme aux dispositions de cette loi du 12 juin 1937.

#### **9.1.2 Autorisation de bâtir**

Sans préjudice des dispositions légales en vigueur, une autorisation est requise sur tout le territoire de la commune:

- a) pour toute construction nouvelle, c'est à dire les constructions principales et les annexes ainsi que toutes constructions similaires,
- b) pour tout travail de démolition,
- c) pour tout changement d'affectation d'un immeuble,
- d) 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,
- e) pour l'installation d'auvents, de marquises, de pergolas, d'antennes, de panneaux solaires, d'enseignes lumineuses et de panneaux publicitaires en bordure des voies et places publiques,
- f) pour l'établissement et la modification de clôtures de toute nature et de murs de clôtures en limites de propriété,
- g) pour les travaux de déblai et de remblai et la construction de murs de soutènement,
- h) pour l'aménagement de rues ou de trottoirs privés,
- i) tout aménagement extérieur: accès, terrasses, cours et similaire,
- j) pour le déboisement et la modification du relief du sol, sans préjudice de l'application de la législation sur la police des exploitations agricoles,
- k) pour des raisons esthétiques, pour l'abattement des arbres remarquables, isolés, à haute tige en général, ainsi que de ceux qui existent dans un bien ayant fait l'objet d'un permis de lotir et sans préjudice des dispositions de la loi du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles,
- l) pour l'établissement de dépôt de tout genre de véhicules usagés et d'autres ou de mitraille ou similaire,
- m) pour la construction de puits, citernes à eau, silos à fourrage, fosses à fumier et à purin et similaire.

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

## 9.2 Les pièces à l'appui d'une demande, généralités

Toutes les pièces mentionnées ci-dessous devront être soumises à l'administration communale, en un nombre d'exemplaires spécifié ci-après:

- |   |            |
|---|------------|
| a) pour un plan d'aménagement particulier   | en double, |
| b) pour une autorisation de bâtir resp. les accords de principe des immeubles jusqu'à 3 logements   | en double, |
| c) pour une autorisation de bâtir resp. les accords de principe des immeubles à 3 logements et plus | en triple. |

Tous les plans de construction et d'aménagement doivent être établis et signés par une personne agréée par la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur-conseil. Un certificat de l'Ordre des Architectes et Ingénieurs-conseils est à joindre.

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

## 9.3 Les pièces à joindre au projet d'aménagement particulier

Les projets d'aménagement particulier déposés pour approbation doivent comprendre:

- a) un extrait du plan d'aménagement général de la commune d'Ettelbruck à l'échelle de 1:5000, resp. 1:2500, permettant la localisation exacte du ou des terrains (à marquer en couleur),
- b) 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 de titres de propriété,
- c) un plan de situation précis, à l'échelle de 1/500 ou 1/1.000, établi sur la base d'un levé topographique, dressé et signé par une personne agréée par la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur - conseil.

Ce dernier plan comportera les indications ci-après:

- l'orientation
  - les voies publiques et voies ferrées existantes et prévues,
  - la délimitation exacte des nouveaux lots,
  - les constructions existantes et/ou à démolir,
  - les surfaces d'eau existantes et prévues,
  - l'indication de la hauteur des constructions et du nombre des étages,
  - l'implantation, plan de remblai, déblai, murs de soutènement et similaire,
  - les surfaces bâties et les surfaces libres,
  - le calcul détaillé des surfaces, séparément établi pour les surfaces réservées à des affectations diverses d'intérêt public et les surfaces nettes des places à bâtir,
  - la détermination du nombre de logements par hectare,
- d) 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 de verdure,  
Sur ce plan seront également indiqués les rayons de courbure des voies publiques.

Les voies publiques doivent être marquées comme suit:

- routes de l'État existantes,
  - chemins existants repris par l'État,
  - autres voies existantes,
  - voies projetées,
  - chemins pour piétons,
  - zone de verdure,
- e) le même plan sur lequel seront inscrits spécialement
- les courbes 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'égout,
- f) une autorisation d'alignement délivrée par l'État, pour autant que le terrain se trouve en bordure d'une route de l'État ou d'un chemin repris par l'État,
  - g) un programme d'aménagement contenant des indications précises notamment sur le genre, la destination et la forme des constructions, leur hauteur et les écarts entre elles, sur les clôtures, les espaces libres, la forme des toitures, le traitement des façades, les plantations, les garages collectifs et d'autres installations collectives, ainsi que l'affectation de celles-ci,
  - h) une partie écrite fixant les zones et les prescriptions dimensionnelles,
  - i) un plan de l'implantation des réseaux souterrains, modifiés le cas échéant, suivant la situation réellement exécutée,
  - j) le cas échéant, sur demande du Collège des Bourgmestre et Échevins un avis géotechnique comprenant les indications sur la nature et la résistance des sols et sur les mesures techniques nécessaires lors de la construction du réseau d'infrastructures et des constructions prévues,
  - k) un abornement du géomètre de l'Administration du Cadastre et de la Topographie,
  - l) un certificat de l'ordre des architectes et ingénieurs-conseils.

## 9.4 Les pièces à l'appui d'un accord de principe

Pour tous travaux d'agrandissement, de transformation ou de construction nouvelle un accord de principe peut être sollicité..

L'accord de principe de bâtir perd tous ses effets dès lors que dans le délai de 12 mois à partir de sa délivrance le projet définitif n'est pas soumis.

Les demandes doivent être accompagnées:

- a) d'un plan de situation sur extrait cadastral récent à l'échelle de 1/2.500,
- b) d'un extrait du lotissement comprenant la délimitation exacte du lot concerné ainsi que les surfaces à céder au domaine public, le cas échéant,
- c) d'un plan-masse au moins à l'échelle de 1/500, indiquant les courbes de niveau, les remblais et déblais, les écarts entre constructions et par rapport aux limites, les accès et les volumes bâtis,
- d) d'une description sommaire et de la destination des bâtiments.

## 9.5 Les pièces à l'appui d'une demande d'autorisation de bâtir

Les demandes d'autorisation doivent être accompagnées:

- a) d'un plan de situation sur extrait cadastral récent à l'échelle de 1/2.500,
- b) d'un extrait du lotissement comprenant la délimitation exacte du lot concerné ainsi que les surfaces à céder au domaine public, le cas échéant,
- c) d'un plan-masse au moins à l'échelle de 1/500, indiquant les courbes de niveau, les remblais et déblais, les écarts entre constructions et par rapport aux limites, les accès et les volumes bâtis,
- d) des plans de construction établis à l'échelle 1/50. À titre exceptionnel, l'échelle 1:100 peut être autorisée pour des constructions de dimensions importantes établies par une personne agréée par la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur-conseil,
- e) d'une description exacte du mode de construction envisagé et de la destination des bâtiments,

- f) d'un formulaire relatif au règlement grand-ducal du 22 novembre 1995 concernant l'isolation thermique des immeubles "Wärmeschutznachweis".

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 avec point de repère dans le domaine public p.ex. la rue ... le point 0.0,
- 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.

Dans ces plans figureront les indications suivantes: destination des différents locaux, le nombre d'appartements et les emplacements, leurs dimensions, les dimensions des surfaces de 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.

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

Pour des constructions compliquées et pour des constructions dans la zone à préserver des pièces supplémentaires, notamment des coupes, des levés topographiques, maquettes et perspectives, pourront être exigées par l'administration communale.

## **9.6 Les autorisations et taxes d'instruction**

Quiconque sollicite une autorisation prévue dans le présent règlement sur les bâtisses, est tenu de verser entre les mains du receveur communal toutes les taxes se rapportant à son autorisation. Le montant des dites taxes est fixé par le règlement-taxe.

Les autorisations seront remises contre quittance.

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

## **9.7 La sauvegarde des travaux d'infrastructures achevés**

Avant le commencement des travaux, un levé de l'état des bâtisses et infrastructure avoisinante pourra être demandé.

## **9.8 La taxe de cautionnement pour la sauvegarde des infrastructures achevées**

Une taxe de cautionnement est payable pour toutes les constructions sur un terrain à bâtir où l'infrastructure est achevée. Un constat des lieux contradictoire sera établi avant le commencement des travaux. Au cas où les travaux de construction auraient débuté avant l'établissement du constat des lieux contradictoire, l'infrastructure est considérée comme intacte.

Après l'achèvement des travaux et après constat par un membre du collège des bourgmestre et échevins, cette taxe de cautionnement est remboursée à l'ayant-droit si l'infrastructure n'a pas été endommagée ou si le maître de l'ouvrage l'a remise de nouveau dans son pristin état à ses propres frais.

## **9.9 La fixation et contrôle des alignements**

L'implantation de la construction se fera sous la responsabilité du demandeur conformément au plan d'implantation autorisé avant le commencement des travaux. Celui-ci doit avertir l'administration communale. L'implantation des piquets de repaires sera contrôlée par le service des travaux avant le début des travaux.

## **9.10 La surveillance et publicité des travaux**

Les représentants qualifiés du bourgmestre ont le droit de surveiller à tout moment l'exécution des travaux de construction. Ils peuvent exiger des avis d'experts et d'essais de charge.

Les représentants qualifiés du bourgmestre et les experts commis ne peuvent se voir refuser l'accès au chantier. Ils doivent être en mesure d'y consulter, à tout moment, l'autorisation de bâtir et les pièces du dossier de construction. On leur soumettra également, à leur demande, tous les autres plans et calculs de construction.

Une attestation, établie par l'administration communale et faisant foi de l'octroi d'un permis de construire par le bourgmestre et indiquant les éléments essentiels du permis, sera affichée publiquement sur le chantier, en un endroit bien visible et accessible depuis la voie publique, avant le début et jusqu'à l'achèvement du gros-oeuvre.

Au cas où les travaux exécutés ne sont pas conformes aux plans autorisés, le bourgmestre ordonnera l'arrêt des travaux et la fermeture du chantier.



## 10 Les dispositions finales

### 10.1 L'entrée en vigueur

Tous travaux contraires aux dispositions du présent règlement sont interdits à partir du jour de sa publication qui suit le vote provisoire par le conseil communal.

### 10.2 Les travaux non autorisés

Le bourgmestre interdit toute continuation de travaux non autorisés sur la base du présent règlement et ordonne la fermeture du chantier.

### 10.3 L'autorisation de bâtir

Les autorisations de bâtir sont valables pour la durée d'un an. Si les travaux ont été entamés endéans cette année l'autorisation de bâtir est valable pour deux ans. Au cas où les travaux n'ont pas été entamés au plus tard un an après la délivrance du permis de bâtir une prolongation également de deux ans peut être accordée. Ces délais dépassés, une nouvelle demande d'autorisation de construire devra être introduite auprès du bourgmestre.

### 10.4 Le plan d'aménagement particulier

Les plans d'aménagement particulier approuvés par le Ministre de l'Intérieur avant l'entrée en vigueur du présent règlement conformément à la loi du 12 juin 1937 perdent leur validité, à l'exception de la partie graphique concernant les plans d'aménagement particulier (PAP), énumérés dans le tableau suivant et marqués d'une ligne rouge interrompue. La validité relative au PAP « Secteur sauvegardé des alentours de l'église St. Sébastien » concerne la partie graphique et la partie écrite.

No sur plan	Localité	Nom du Plan d'aménagement particulier	approbation définitive du Ministère de l'Intérieur	No du dossier au Ministère de l'Intérieur
1	Ettelbruck	Cité Lôpert	21.05.1974	5031
2	Ettelbruck	Cité Patton	03.04.1974	5029
3	Ettelbruck	Posing Joseph – „Im Schollefeld“	26.11.1974	5363
4	Ettelbruck	Cité Belle-Vue	30.07.1984	7257
5	Ettelbruck	Posing Jos. (rue du Camping))	30.07.1971	4199/71
6	Ettelbruck	secteur sauvegardé des alentours de l'église St. Sébastien	19 juillet 1994	16C
7	Ettelbruck	Wickler Léon (rue G-D J. Charlotte/im Laerchen)	22.10.1999	11638
8A	Ettelbruck	P.J.J.F. Finance ("a Stackels")	09.04.2002	12524
8B	Ettelbruck	Ligue HMC (a Stackels")	10.07.2003	13759
9	Warken	Schmit/Steichen (rue de Welscheid)	26.08.1977	5412
10	Warken	Faltz/Kaell (rue Bourschterbaach)	25.09.1979	5964
11	Warken	Trans-Immo ( Cité Bourschterbaach)	15.10.1984	7450
12	Warken	Auf dem Bingerpad (Cité Waarkdall)	30.07.1990	8731

## **10.5 Les infractions, procès-verbaux**

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

## **10.6 Les sanctions**

Sous réserve d'autres dispositions pénales prévues par la loi, les infractions aux dispositions du présent règlement seront punies d'un emprisonnement de 8 jours à 3 mois et d'une amende de 251 € à 12.400 € ou d'une de ces peines seulement (art. 58 de la loi du 19 novembre 1975 portant sur l'augmentation des taux et des amendes à prononcer par les tribunaux répressifs, la loi du 13 juin 1994 relative au régime des peines, art. 6 et 7, et de la loi du 1<sup>er</sup> août 2001 relative au basculement en euro le 1<sup>er</sup> janvier 2001 et modifiant certaines dispositions législatives).

## **10.7 La suppression des travaux exécutés**

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

## **10.8 Les frais**

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

## **Annexes**

---

**PAP Zone inondable**

---

**PAP - Secteur sauvegardé des alentours de l'église St. Sébastien**

---

## Liste d'essences en station



## Liste d'essences en station

Nom Latin	Nom Français	Nom Allemand
<i>Acer campestre</i>	érable champêtre	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	érable sycomore	Bergahorn
<i>Acer platanoïdes</i>	érable plane	Spitzahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	aulne noir	Schwarzerle
<i>Betula pendula</i>	bouleau verruqueux	Hängebirke
<i>Carpinus betulus</i>	charme	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	cornouiller sanguin	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	noisetier	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	aubépine à un style	Eingrifflicher Weissdorn
<i>Crataegus oxycantha</i>	aubépine à deux styles	Zweigrifflicher Weissdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	fusain d'europe	Pfaffenhütchen
<i>Fagus sylvatica</i>	hêtre	Rotbuche
<i>Frangula alnus</i>	bourdaine	Faulbaum
<i>Fraxinus excelsior</i>	frêne commun	Gemeine Esche
<i>Hedera helix</i>	lierre	Efeu
<i>Lonicera periclymenum</i>	chèvrefeuille des bois	Waldgeissblatt
<i>Lonicera xylosteum</i>	camérisier	Heckenkirsche
<i>Ligustrum vulgare</i>	troène	Liguster
<i>Malus domestica</i>	pommier	Gartenapfel
<i>Malus sylvestris</i>	pommier sauvage	Holzapfel
<i>Populus tremula</i>	peuplier tremble	Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	mérisier	Süsskirsche
<i>Prunus padus</i>	cerisier à grappes	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	prunellier	Schlehe
<i>Pyrus communis</i>	poirier cultivé	Gartenbirne
<i>Pyrus pyraeaster</i>	poirier sauvage	Wildbirne
<i>Quercus robur</i>	chêne pédonculé	Stieleiche
<i>Quercus petraea</i>	chêne sessile	Traubeneiche
<i>Rhamnus frangula</i>	bourdaine	Faulbaum
<i>Rhamnus cathartica</i>	nerprun purgatif	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	rose sauvage	Hundsrose
<i>Rubus caesius</i>	ronce bleue	Kratzbeere
<i>Rubus fruticosus</i>	mûre	Brombeere
<i>Salix alba</i>	saupe blanc	Silberweide
<i>Salix aurita</i>	saupe à oreillettes	Ohrweide
<i>Salix cinerea</i>	saupe cendré	Aschweide
<i>Salix caprea</i>	saupe marsault	Salweide
<i>Salix fragilis</i>	saupe fragile	Bruchweide
<i>Salix triandra</i>	saupe à trois étamines	Mandelweide
<i>Salix purpurea</i>	saupe pourpre	Purpurweide
<i>Salix viminalis</i>	saupe des vanniers	Korbweide
<i>Sambucus nigra</i>	sureau noir	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	sureau rouge	Trauben (Roter) Holunder
<i>Sorbus aria</i>	alouchier	Mehlbeerbaum
<i>Sorbus aucuparia</i>	sorbier des oiseleurs	Eberesche
<i>Sorbus domestica</i>	sorbier domestique	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	alisier	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	tilleul à petites feuilles	Winterlinde
<i>Ulmus laevis</i>	orme lisse	Flatterulme
<i>Viburnum opulus</i>	viorne obier	Gemeiner Schneeball



## **Ansprüche der Baum- und Straucharten (nach OBERDORFER, 1983)**

1. *Acer Campestre*
  - Boden: frische, nährstoff- und basenreiche Lehmböden
  - etwas wärmeliebend
  - Halbschatten
  - ausschlagfähig (Heckenpflanze)
  
2. *Acer pseudoplatanus*
  - sickerfrische bis feuchte, nährstoff- und basenreiche, mittel- bis tiefgründige Lehmböden (Steinschuttböden)
  - Tiefwurzler (Bodenbefestiger)
  - Schatten bis Halbschattenpflanze
  
3. *Acer platanoïdes*
  - sicker bis feuchte, nährstoff- und basenreiche, lockere Lehm- oder Steinschuttböden
  - Tiefwurzler (jedoch flacher als *Acer pseudoplatanus*)
  - Halbschattenpflanze
  - Allee- und Straßenbaum
  
4. *Alnus glutinosa*
  - sicker- oder staunasse, z.T. zeitweilig überschwemmte, nährstoffreiche Kies-, Sand- und Tonböden oder Bruchtorfböden
  - Tief- und Intensivwurzler
  - Halbschattenholz
  - Uferbefestiger entlang von stehenden und fließenden Gewässern
  
5. *Betula pendula*
  - mäßig nährstoffreiche und basenarme, meistens mehr oder weniger saure, humose Böden aller Art; sandbevorzugend
  - Lichtholz
  - Flach- und Intensivwurzler, Bodenbefestiger
  
6. *Carpinus betulus*
  - frische bis mäßig trockene, humose, tiefgründige Sand- und Lehmböden
  - Tiefwurzler, Bodenschutzholz
  - Schatten- und Halbschattenpflanze
  - ausschlagfähig (Schnitthecke)
  
7. *Cornus sanguinea*
  - frische bis mäßig trockene, nährstoff- und basenreiche, humose Ton- und Lehmböden
  - ausschlagfähige Pionierpflanze und Bodenbefestiger
  - Zier- und Nutzstrauch (Schnitthecke)
  
8. *Corylus avellana*
  - auf sicker- oder grundfrischen, nährstoffreichen Stein- und Lehmböden
  - ausschlagfähige Pionierpflanze (Hecken)
  - Licht- und Halbschattenpflanze

9. *Crataegus monogyna*

- auf trockenen bis frischen, basenreichen, steinigen oder reinen Lehmböden
- Tiefwurzler
- Licht- und Halbschattenpflanze
- ausschlagfähig (Schnitthecken)

10. *Crataegus laevigata*

- frische, nährstoffreiche und basenreiche, tiefgründige Lehmböden, feuchtigkeitsbedürftiger als *Crataegus monogyna*
- Tiefwurzler
- Halbschatten- und Lichtpflanze

11. *Euonymus europaeus*

- frische, nährstoffreiche und basenreiche, tiefgründige Ton- und Lehmböden
- dichtes Wurzelwerk
- ausschlagfähig
- Halbschatten- bis Lichtpflanze

12. *Fraxinus excelsior*

- Auen und Schluchtwälder
- sickerfeuchte, nährstoff- und basenreiche, lockere Ton- und Lehmböden
- Intensiv- und Herzwurzler
- Pionierbaum
- ausschlagfähig
- Halbschattenholz

13. *Lonicera periclymenum*

- mäßig frische bis feuchte, nährstoffarme, mehr oder weniger basenreiche, sandige Lehmböden
- Tiefwurzler
- Halbschatten- bis Lichtpflanze

14. *Populus nigra*

- Auenwälder
- feuchte bis wechsellasse, periodisch überschwemmte, nährstoff- und basenreiche, gut durchlüftete, tiefgründige Sand- und Lehmböden, Sand und Kies bevorzugend
- Pionierpflanze mit Wurzelsprossen
- Nutz- und Zierholz

15. *Populus tremula*

- grund- oder sickerfrische, nährstoff- und basenreiche, lockere Stein- oder bindige Sand-, Löß- und Lehmböden
- Rohbodenbesiedler
- bodenbereitend
- herdenbildend durch Wurzelbrut

16. *Prunus avium*

- frische, sickerfeuchte, nährstoff- und basenreiche, mitteltiefgründige Lehmböden
- Herzwurzler
- Halbschattenholz

17. *Quercus robur*
  - mäßig frische, grundfeuchte, tiefgründige Lehm und Tonböden
  - Tiefwurzler
  - Lichtholzart
  
18. *Rhamnus frangula*
  - staufeuchte bis nasse oder in der Tiefe zeitweilig feuchte, tiefgründige, mehr oder weniger magere Lehm- und Tonböden, auch Sand- und Torfböden
  - Halbschatten- bis Lichtpflanze
  
19. *Salix alba*
  - Auenwald-Säumen gegen Altwässer, Ströme, Bäche, Seen
  - auf nassen, periodisch überschwemnten, nährstoff- und basenreichen, sandig- kiesigen Tonböden oder reinen Schlickböden
  - Zier- und Nutzbaum
  
20. *Salix aurita*
  - Flach- und Quellmoore, Moorwiesen, Bruchwälder
  - auf stau- und sickernassen, mäßig nährstoff- und basenreichen, humosen oder torfigen Sand- und Tonböden.
  
21. *Salix cinerea*
  - Moorwiesen, Moorränder, Gräben, Bachufer, Quellsümpfe
  - sicker- und staunasse, mäßig nährstoff- und basenreiche, humose oder torfige Sand- und Tonböden (Gleyböden)
  
22. *Salix caprea*
  - Waldränder, Steinbrüche, Schuttplätze
  - grundfrische bis feuchte, nährstoffreiche Lehm Böden
  - Rohbodenpionier
  
23. *Salix fragilis*
  - an Bächen, Ufern, an Gräben
  - sickernasse, zeitweilig überschwemmte, nährstoff- und basenreiche Kies-, Sand- oder Lehm Böden
  - Bodenbefestiger mit intensivem Wurzelwerk
  - ausschlags- und bewurzlungsfähig; Kopfweiden
  
24. *Salix viminalis*
  - an Fluß und Bachufern
  - sickernasse, periodisch überschwemmte, nährstoff- und basenreiche, vorwiegend tonige, auch sandig- kiesige Rohböden
  - Pionierpflanze
  - ausschlagfähig; Kopfweiden
  
25. *Salix triandra*
  - Fluß- und Bachufer
  - sickernasse, periodisch überschwemmte, nährstoff- und basenreiche, rohe Tonböden
  - Pionierpflanze
  - Bodenbefestiger

26. *Salix purpurea*

- Ufer
- zeitweilig überschwemmte, nährstoffreiche, tonige Kies- und Sandböden oder reine Schlickböden
- Pionierpflanze
- Bodenbefestiger

27. *Sambucus nigra*

- feuchte Wälder, Hecken, Schuttplätze
- frische, nährstoffreiche, tiefgründige Ton- und Lehmböden
- Flachwurzler
- ausschlagfähig

28. *Tilia cordata*

- frische bis mäßig trockene, basenreiche, tiefgründige sandig- steinige Lehm-, Löß- oder Tonböden
- Tiefwurzler (Bodenbefestiger)
- ausschlagfähig
- Halbschatten- bis Schattenpflanze
- Zierbaum

29. *Ulmus laevis*

- nährstoff- und basenreiche, sandige oder reine Lehm- und Tonböden
- Tiefwurzler
- Allee- und Straßenbaum

30. *Viburnum opulus*

- Wald- und Bachränder, Hecken
- sickerfeuchte, nährstoff- und basenreiche Lehm- und Tonböden
- Intensiv- und Flachwurzler
- großes Auschlagsvermögen
- Halbschatten- bis Lichtpflanze

Literaturhinweis :

OBERDORFER, E. (1983) Pflanzensoziologische Exkursionsflora  
Ulmer, Stuttgart, 1051 S.

