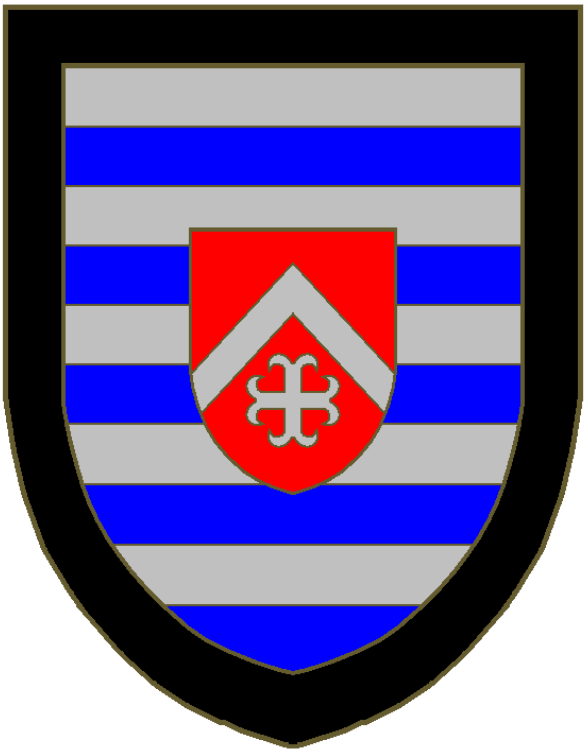
PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL
COMMUNE D'ELL



TEXTE COORDONNE

Le conseil communal,

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 le décret du 19-22 juillet 1791 relatif à l'organisation d'une police municipale et correctionnelle,

Vu la loi du 13 janvier 1843 sur la compétence des tribunaux pour juger les contraventions en matière de grande voirie et sur les autorisations de faire des constructions ou des plantations le long des routes telle qu'elle se trouve modifiée par les lois du 16 mai 1910 et du 22 février 1958,

Vu la loi du 27 novembre 1874 concernant l'entretien aux frais de l'État d'un certain nombre de chemins de grande communication,

Vu la loi du 23 mars 1878 concernant la reprise par l'État de l'entretien de différents chemins vicinaux de grande communication,

Vu la loi du 27 juin 1906 concernant la protection de la santé publique, ainsi que la loi du 31 décembre 1952, portant abrogation de la loi du 18 mai 1902 concernant L'institution des médecins-inspecteurs de l'exercice de leurs attributions et nouvelle organisation du service des médecins-inspecteurs, ensemble avec la loi modificative du 28 juillet 1971,

Vu la loi du 29 juillet 1930 concernant l'étatisation de la police locale,

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

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

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

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

Vu la loi du 19 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique,

Vu l'article 9 de la loi du 21 novembre 1980 portant organisation de la santé,

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

Vu la loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux,

Vu la loi communale du 13 décembre 1988,

Vu la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur-conseil,

Vu la loi du 9 mai 1990 relative aux établissements dangereux, insalubres, incommodes, ainsi que le règlement grand-ducal du 18 mai 1990 déterminant la liste et le classement des établissements dangereux, insalubres ou incommodes et leurs modifications,

Vu la loi du 29 juillet 1993 concernant la protection et la gestion de l'eau

Vu les articles 640 à 685 du code civil,

Vu les articles 551, 552 et 559 du code pénal, tels qu'ils ont été modifiés par les lois subséquentes,

Vu le livre 2, titre IV du code civil,

Revu le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites approuvé le 22 février

1980 sous le n° ,

Vu l'avis de la Commission d'Aménagement auprès du Ministère de l'Intérieur instituée,

Vu l'avis de médecin-inspecteur du ,

Vu la partie graphique du nouveau projet d'aménagement général, établi par les soins du collège des bourgmestre et échevins,

Arrêté la partie écrite du projet d'aménagement général et le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites (textes I et II) qui suivent :

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES 11
ART. 1 - BUT 11
ART. 2 - ENTREE EN VIGUEUR 11
TITRE II - ZONAGE 12
ART. 3 - DIVISION DU TERRITOIRE DE LA COMMUNE EN ZONES 12
CHAPITRE 1 - LES ZONES A L'INTERIEUR DU PERIMETRE D'AGGLOMERATION 12
ART. 4 - LES ZONES D'HABITATION 12
Art. 4.1 - Définition des zones d'habitation 12
Art. 4.2 - Subdivision des zones d'habitation 13
Art. 4.3 - Secteur « Duerfkaer » 13
Art. 4.4 - Secteur « Randgebitt » 13
ART. 5 - LES ZONES D'AMENAGEMENT PARTICULIER 13
ART. 6 - LES ZONES D'ACTIVITE 13
ART. 7 - LES ZONES D'INTERET PUBLIC 13
ART. 8 - LES ZONES NON AEDIFICANDI 13
ART. 9 - LA ZONE DU PARC 13
CHAPITRE 2 - LES ZONES A L'EXTERIEUR DU PERIMETRE D'AGGLOMERATION 14
ART. 10 - LA ZONE VERTE 14
CHAPITRE 3 - LES ZONES SUPERPOSEES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL 14
ART. 11 - LES SECTEURS PROTEGES D'INTERET COMMUNAL – ENVIRONNEMENT CONSTRUIT 14
Art. 11.1 - Définition 14
Art. 11.2 - Objectifs et portée 14
Art. 11.3 - Bâtiments protégés 15
Art. 11.4 - Alignements protégés 15
Art. 11.5 - Eléments ponctuels protégés 15
Art. 11.6 - Assainissement énergétique 15
Art. 11.7 - Autorisations et avis 16
ART. 12 - SITES ET MONUMENTS CLASSES MONUMENTS NATIONAUX 16
ART. 13 - LES ZONES INONDABLES 16
TITRE III - REGLES SPECIFIQUES A CHAQUE ZONE 17
ART. 14 - REGLES APPLICABLES AUX ZONES D'HABITATION 17
Art. 14.1 - Secteur « Duerfkaer » 17
Art. 14.2 - Secteur « Randgebitt » 21
ART. 15 - REGLES APPLICABLES AUX ZONES D'INTERET PUBLIC 25
Art. 15.1 - Implantation des constructions 25
Art. 15.2 - Hauteur des constructions 26
ART. 16 - REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS PROTEGES 26
Art. 16.1 - Toiture 26
Art. 16.2 - Panneaux solaires photovoltaïques en toiture 26
Art. 16.3 - Façade 27

TITRE IV - PRESCRIPTIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES.....28
ART. 17 - MARGE DE RECUL 28
Art. 17.1 - Limite oblique 29
Art. 17.2 - Parcelle d'angle 29
ART. 18 - TOITURES 30
Art. 18.1 - Gabarit 30
Art. 18.2 - Superstructures 31
Art. 18.3 - Ouvertures dans les toitures 31
ART. 19 - HAUTEURS SOUS PLAFOND 32
ART. 20 - FAÇADES ET MATERIAUX 33
Art. 20.1 - Façades des constructions sur tout le territoire communal à l'exclusion des secteurs protégés 33
Art. 20.2 - Façades des commerces 34
ART. 21 - ALIGNEMENTS ET SAILLIES 34
Art. 21.1 - Alignements 34
Art. 21.2 - Saillies 34
ART. 22 - DEPENDANCES 35
ART. 23 - SURFACE SCELLEE 36
ART. 24 - EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT 36
ART. 25 - CONSTRUCTIONS PRINCIPALES EN DEUXIEME POSITION 37
ART. 26 - NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE 37
ART. 27 - DISPOSITIONS DEROGATOIRES 38
ART. 28 - TABLEAU DES PRESCRIPTIONS DIMENSIONNELLES 39
TITRE V - DEFINITIONS 40
TITRE VI - DISPOSITIONS GENERALES 45
ART. 29 - BUT 45
ART. 30 - ENTREE EN VIGUEUR 45
TITRE VII - REGLEMENT SUR LES BATISSES 46
ART. 31 - IMMEUBLES A PLUSIEURS LOGEMENTS 46
ART. 32 - MATERIAUX DE CONSTRUCTION ET STABILITE 46
Art. 32.1 - Fondations 46
Art. 32.2 - Stabilité 46
Art. 32.3 - Résistance au feu 46
ART. 33 - MURS ET CLOISONS 47
Art. 33.1 - Murs 47
Art. 33.2 - Cloisons 47
Art. 33.3 - Murs Pare-feu 47
ART. 34 - ESCALIERS ET ASCENSEURS 47
Art. 34.1 - Escaliers 47
Art. 34.2 - Ascenseurs 48
ART. 35 - DALLES, PLANCHERS, PLAFONDS 48
Art. 35.1 - Dalles, planchers 48

Art. 35.2 - Plafonds 48
ART. 36 - FOYERS 48
Art. 36.1 - Foyers 48
Art. 36.2 - Fours 48
Art. 36.3 - Appareils à gaz 49
ART. 37 - CHAUFFERIES 49
Art. 37.1 - Chaudières 49
Art. 37.2 - Chaufferie 49
Art. 37.3 - Garages et chaudières 49
Art. 37.4 - Poêles 50
ART. 38 - CONDUITS DE FUMEE ET TUYAUX D'EVACUATION DES GAZ 50
ART. 39 - CHEMINEES 50
ART. 40 - CAPTEURS SOLAIRES 51
ART. 41 - SYSTEME AEROTHERMIQUE 51
ART. 42 - TERRAINS A BATIR 52
Art. 42.1 - Remblai et déblai 52
Art. 42.2 - Entretien 52
ART. 43 - PROTECTION CONTRE L'HUMIDITE 52
ART. 44 - PIECES DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE DE PERSONNES 52
Art. 44.1 - Généralité 52
Art. 44.2 - Combles 53
Art. 44.3 - Etages en contrebas du rez-de-chaussée 53
ART. 45 - PIECES DESTINEES AU SEJOUR TEMPORAIRE DE PERSONNES 53
ART. 46 - ASSAINISSEMENT, EGOUTS 53
ART. 47 - W.C. (CABINETS DE TOILETTES) 54
Art. 47.1 - Habitations 54
Art. 47.2 - Autres bâtiments 54
ART. 48 - ENTREPOSAGE DE COMBUSTIBLES LIQUIDES ET DE PRODUITS CHIMIQUES LIQUIDES 54
ART. 49 - CONSTRUCTIONS AGRICOLES 54
Art. 49.1 - Exploitations agricoles 54
Art. 49.2 - Silos à fourrage 55
Art. 49.3 - Porcheries et autres installations 55
Art. 49.4 - Services techniques de l'agriculture 55
ART. 50 - EMPLACEMENT DES FUMIERS 55
ART. 51 - ENTREPRISES 55
ART. 52 - LIGNES A HAUTE TENSION A PROXIMITE DE BATIMENTS 55
ART. 53 - ALIMENTATION EN EAU 56
ART. 54 - CONSTRUCTIONS EXISTANTES 56
ART. 55 - ENTRETIEN ET DEMOLITION DE CONSTRUCTIONS MENAÇANTES 56
TITRE VIII - REGLEMENT SUR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES 57
ART. 56 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 57
ART. 57 - VOIES PUBLIQUES ET EXISTANTES 57
ART. 58 - VOIES NOUVELLES 57

ART. 59 - VOIES NON-ACHEVEES **57**
ART. 60 - VOIES PRIVEES **58**
ART. 61 - TROTTOIRS **58**
ART. 62 - CHEMINS PIETONNIERS **58**
ART. 63 - PISTES CYCLABLES **58**

TITRE IX - REGLEMENT SUR LES SITES **59**

ART. 64 - MURS, HAIES ET CLOTURES **59**
Art. 64.1 - Autorisation 59
Art. 64.2 - Murs de soutènement 59
Art. 64.3 - Murs mitoyens 59
ART. 65 - PLACES DE JEUX **59**
ART. 66 - ANTENNES T.V. **59**
ART. 67 - EQUIPEMENTS D'UTILITE PUBLIQUE SUR LES PROPRIETES PRIVEES **59**
ART. 68 - EXPLOITATIONS A CIEL OUVERT **60**
ART. 69 - CLOTURE DES PARCELLES **60**
ART. 70 - TRAVAUX DE DEBLAI ET DE REMBLAI **60**
ART. 71 - COULEURS ET MATERIAUX **60**
ART. 72 - ENSEIGNES **60**
ART. 73 - EQUIPEMENTS DES TOITURES ET GOUTTIERES **61**
Art. 73.1 - Équipements des toitures 61
Art. 73.2 - Gouttières 61
ART. 74 - STATIONNEMENT DES ROULOTTES, CARAVANES ET AUTRES LOGEMENTS MOBILES **61**

TITRE X - REGLEMENT SUR LES CHANTIERS **62**

ART. 75 - PROTECTION DES INSTALLATIONS PUBLIQUES **62**
ART. 76 - POUSSIERES ET DECHETS **62**
ART. 77 - CLOTURES DE CHANTIERS ET ECHAFAUDAGES **62**
ART. 78 - CLOTURES DE CHANTIER **62**
ART. 79 - ECHAFAUDAGES **63**
ART. 80 - MESURES DE SECURITE DANS LES CONSTRUCTIONS ET SUR LES CHANTIERS **63**
ART. 81 - ABRIS ET CABINETS DE TOILETTE POUR OUVRIERS **63**
ART. 82 - PROTECTION DES TERRAINS VOISINS **63**
ART. 83 - DEPOT DE MATERIAUX **64**
ART. 84 - NETTOIEMENT DES CHANTIERS ET DES TERRAINS A BATIR **64**

TITRE XI - PROCEDURES POUR L'OCTROI DES AUTORISATIONS A BATIR **65**

ART. 85 - DEMANDE D'AUTORISATION **65**
Art. 85.1 - Projets d'aménagement particulier (PAP) 65
Art. 85.2 - Autorisation préalable auprès du bourgmestre 65
Art. 85.3 - Autorisation à bâtir 65
ART. 86 - PIECES A L'APPUI D'UNE DEMANDE, GENERALITES **65**
Art. 86.1 - Nombre d'exemplaires 65

Art. 86.2 - Signatures 66
Art. 86.3 - Format 66
ART. 87 - PIECES A JOINDRE AU PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER (PAP) 66
ART. 88 - PIECES A L'APPUI D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION PREALABLE 67
Art. 88.1 - Généralité 67
Art. 88.2 - Pièces annexes 67
ART. 89 - PIECES A L'APPUI D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION DE BATIR 67
Art. 89.1 - Cas d'une autorisation préalable 67
Art. 89.2 - Cas général 67
ART. 90 - TAXES D'INSTRUCTION ET DEBUT DES TRAVAUX 68
Art. 90.1 - Taxes 68
Art. 90.2 - Début des travaux 69
ART. 91 - FIXATION DES ALIGNEMENTS ET NIVEAUX 69
ART. 92 - SURVEILLANCE DES TRAVAUX 69
ART. 93 - RECEPTION DU GROS-ŒUVRE 69
TITRE XII - LES DISPOSITIONS FINALES 70
ART. 94 - VALIDITE DES AUTORISATIONS A BATIR 70
ART. 95 - VALIDITE DES PROJETS D'AMENAGEMENT PARTICULIER 70
ART. 96 - DEMANDES D'AUTORISATION 70
ART. 97 - CONSTRUCTIONS EXISTANTES HORS PERIMETRE D'AGGLOMERATION 70
ART. 98 - PARCELLES DEVENUES INCONSTRUCTIBLES A L'INTERIEUR DU PERIMETRE 70
ART. 99 - TRAVAUX NON AUTORISES 70
ART. 100 - INFRACTIONS, PROCES-VERBAUX 70
ART. 101 - SUPPRESSION DES TRAVAUX EXECUTES 71
ART. 102 - FRAIS 71

PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ART. 1 - BUT

Le but du Plan d'Aménagement Général est d'assurer un développement harmonieux et cohérent des localités du territoire de la commune d'Ell, à court, moyen et long terme. Ce projet d'aménagement comprend une partie graphique et une partie écrite. Il a été établi selon les dispositions de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes, de la loi du 20 mars 1974 concernant l'aménagement général du territoire et de la loi du 11 août 1982 sur la protection de la nature et des ressources naturelles.
Conformément à la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes il est également établi un Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites qui porte sur les règles relatives à la solidité, la sécurité et la salubrité des différentes constructions et sur l'aménagement de l'agglomération dans son ensemble.

ART. 2 - ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent Projet d'Aménagement Général prend effet à partir du jour où il est déposé à la maison communale conformément à l'article 12 de la loi du 12 juin 1937. Il abroge toutes les dispositions contraires contenues dans le PAG précédent.

TITRE II - ZONAGE

ART. 3 - DIVISION DU TERRITOIRE DE LA COMMUNE EN ZONES

Le territoire de la commune est divisé en plusieurs zones dont les périmètres respectifs figurent sur la partie graphique du Plan d'Aménagement Général.
Il s'agit de :
à l'intérieur du périmètre d'agglomération (zones destinées à l'urbanisation):
(voir plans 1 : 2.500)

- les zones d'habitation
- les zones d'aménagement particulier
- les zones d'activités
- les zones d'intérêt public
- les zones non aedificandi
- la zone de parc

à l'extérieur du périmètre d'agglomération (zones vertes au sens de la loi du 11 août 1982) :
(voir plan au 1 : 2.500 et 1:10.000)

- la zone verte

sur l'ensemble du territoire communal, et pouvant se superposer au zonage précédent :

- les secteurs protégés d'intérêt communal – environnement construit
- sites et monuments classés monuments nationaux
- les zones inondables

CHAPITRE 1 - LES ZONES À L'INTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE D'AGGLOMÉRATION

ART. 4 - LES ZONES D'HABITATION

Art. 4.1 - Définition des 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 des constructions servant à abriter des activités qui sont le complément naturel des habitations et qui ne créent pas de nuisances. Dans ces zones sont interdites les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Les constructions et installations existantes, ne pourront subir aucun agrandissement ni aucune transformation sans se conformer aux nouvelles prescriptions de la zone. Si ces constructions et installations existantes compromettent la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation le bourgmestre peut en ordonner la modification dans un délai d'un an et sa suppression si le propriétaire ne s'exécute pas dans le délai imparti. En cas de litige le tribunal sera saisi selon les règles définies par la loi communale.

La construction de chalets en bois, de type suisse ou d'une manière générale de type alpin, de chaumières (toitures en chaume même ignifugé) et de toute architecture traditionnelle inadaptée au tissu architectural des localités d'Ell y est interdite.

Art. 4.2 - Subdivision des zones d'habitation

Les zones d'habitations se subdivisent en :

- secteur DUERFKAER

- secteur RANDGEBITT

Art. 4.3 - Secteur « Duerfkaer »

Le secteur "Duerfkaer" comprend les parties du territoire communal réservées aux maisons unifamiliales ou plurifamiliales en général groupées, ainsi qu'aux bâtiments d'exploitations agricoles et autres constructions servant à abriter les activités qui sont le complément naturel des habitations. L'ordre continu prévaut.

Art. 4.4 - Secteur « Randgebitt »

Le secteur "Randgebitt" comprend les parties du territoire communal destinées aux maisons unifamiliales isolés ou groupés, aux édifices et aménagements servant aux besoins propres de ce secteur et aux constructions abritant des activités compatibles avec l'habitat

ART. 5 - LES ZONES D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

Avant toute construction les terrains situés à l'intérieur de cette zone doivent faire l'objet d'un Projet d'Aménagement Particulier (lotissement), conformément à la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations.
L'implantation, la hauteur, le nombre de niveaux des constructions et les dimensions des parcelles sont déterminés en conformité avec le zonage existant et par règlement particulier.

ART. 6 - LES ZONES D'ACTIVITÉ

Les zones d'activités comprennent les parties du territoire réservées aux établissements artisanaux, commerciaux ou abritant des activités tertiaires.

Y sont interdites les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles destinées aux logements de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des installations.

La création d'une zone d'activités est soumise à l'établissement d'un Projet d'Aménagement Particulier

ART. 7 - LES ZONES D'INTÉRÊT PUBLIC

Les zones d'intérêt public comprennent les parties du territoire communal réservées aux équipements à but d'intérêt public.

ART. 8 - LES ZONES NON AEDIFICANDI

Les zones non aedificandi comprennent les parties du territoire communal, situées à l'intérieur du périmètre d'agglomération, interdites à la construction.

ART. 9 - LA ZONE DU PARC

La zone de parc correspond aux terrains situés dans le domaine du Château de Colpach et aménagés en parc.

Les terrains y sont inconstructibles et doivent le rester. Exceptionnellement les autorités communales peuvent y autoriser l 'aménagement d'installations horticoles, sportives, touristiques, sportives ou socioculturelles.

CHAPITRE 2 - LES ZONES À L'EXTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE D'AGGLOMÉRATION

ART. 10 - LA ZONE VERTE

Dans les parties du territoire de la commune situées en dehors des zones définies comme zones urbanisées ou destinées à être urbanisées, seules peuvent être érigées des constructions et équipement servant à l'exploitation agricole, sylvicole, piscicole, apicole ou cynégétique ou à un but d'utilité publique, sans préjudice aux dispositions de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Le Ministre ayant la protection de l'Environnement dans ses attributions est compétent pour les autorisations de bâtir, de démolition, d'agrandissement ou de transformation, conformément aux dispositions de la législation en vigueur concernant la protection de la nature et des ressources naturelles

CHAPITRE 3 - LES ZONES SUPERPOSÉES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

ART. 11 - LES SECTEURS PROTÉGÉS D'INTÉRÊT COMMUNAL – ENVIRONNEMENT CONSTRUIT

Art. 11.1 - Définition

Les secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit » constituent les parties du territoire communal qui comprennent des immeubles ou parties d'immeubles à protéger, car ils répondent à un ou plusieurs des critères suivants :
authenticité de la substance bâtie, de son aménagement, rareté, exemplarité du type de bâtiment, importance architecturale, témoignage de l'immeuble pour l'histoire nationale, locale, sociale, politique, religieuse, militaire, technique ou industrielle.

Ces secteurs sont soumis à des servitudes spéciales de sauvegarde et de protection définies aux articles 10.2 à 10.7 du présent règlement.

Art. 11.2 - Objectifs et portée

Toute démolition d'un immeuble marqué en tant que bâtiment protégé sur la partie graphique est en principe interdite et ne peut ainsi être autorisée, sauf pour des raisons impérieuses de sécurité dûment constatées par un homme de l'art.

Tous travaux de réparation, de restauration, de rénovation, d'amélioration énergétique, d'agrandissement, d'extension ou de transformation quelconque de ces immeubles (ci-après appelés "travaux") sont en principe autorisés, dans le respect des règles et procédures définies ci-après.
Les travaux à réaliser sur les bâtiments se trouvant dans le secteur protégé, ainsi que la construction de nouveaux immeubles doivent s'intégrer dans la structure caractéristique du bâti existant traditionnel.

Les éléments à considérer dans la planification et dans la réalisation des travaux et des constructions sont les éléments caractéristiques en place, à savoir le parcellaire, l'implantation, le gabarit, le rythme des façades, ainsi que les matériaux et teintes traditionnelles de la région. Une architecture contemporaine de qualité est de mise pour toute nouvelle construction.
Les alignements à conserver (ci-après appelés « alignements protégés ») sont ceux marqués sur la partie graphique du PAG.

Art. 11.3 - Bâtiments protégés

Les bâtiments protégés ne pourront subir aucune démolition, transformation modification ou agrandissement qui pourrait nuire à la valeur historique, artistique ou esthétique ou dénaturer leur gabarit ou leur aspect architectural.
Toute intervention sur un bâtiment protégé doit veiller à la conservation et la mise en valeur des composantes architecturales existantes.
Ces composantes sont:

- le rythme entre surfaces pleines et vides
- les formes et éléments de toiture
- les dimensions, formes et position des baies
- les modénatures
- les éléments de décoration qui caractérisent ledit bâtiment
- les matériaux utilisés traditionnellement
- les revêtements et teintes traditionnels

Art. 11.4 - Alignements protégés

Les alignements identifiés sur la partie graphique du PAG doivent être conservés lors de tout projet de transformation ou de reconstruction.
Des saillies et des retraits par rapport à ces alignements sont interdits. En cas d'impossibilité technique d'observation de l'alignement défini en partie écrite, une dérogation jusqu'à 50 cm peut être accordée de manière exceptionnelle.

Art. 11.5 - Eléments ponctuels protégés

Les éléments ponctuels à conserver, représentant le « petit patrimoine » marqués d'une croix rouge sur la partie graphique du PAG ne pourront subir aucune démolition, transformation, modification ou agrandissement qui pourrait nuire à la valeur historique, artistique ou esthétique et dénaturer leur volume ou leur aspect architectural.

Art. 11.6 - Assainissement énergétique

Pour les bâtiments protégés, des dérogations au niveau du respect des exigences minimales peuvent être accordées par le bourgmestre, ceci afin que le caractère et la valeur historique de ces bâtiments puissent être sauvegardés. Ces dérogations sont expressément prévues par les textes suivants:

- article 10 du règlement grand-ducal du 31 août 2010 concernant la performance énergétique des bâtiments fonctionnels
- article 20, point 22, du règlement grand-ducal du 31 août 2010 concernant la performance énergétique des bâtiments fonctionnels modifiant le règlement grand-ducal modifié du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation.

Art. 11.7 - Autorisations et avis

Tout projet de travaux ainsi que toute autre intervention architecturale et/ou urbanistique dans les secteurs protégés sont soumis au bourgmestre. De plus, le propriétaire peut soumettre le projet pour avis au Service des sites et monuments nationaux.

La démolition de bâtiments situés dans le périmètre du secteur protégé n'est autorisée que pour autant que le propriétaire soit détenteur d'une autorisation de construire et sans porter préjudice aux articles 11.2 à 11.6 du présent règlement.

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

ART. 12 - SITES ET MONUMENTS CLASSÉS MONUMENTS NATIONAUX

- L'église paroissiale de Colpach-Bas, avec son parvis et le cimetière attenant, inscrits au cadastre de la commune d'Ell, section C de Colpach-Bas, sous les numéros 63 et 64
- Le mobilier de l'église de Colpach-Bas
- L'ancien presbytère de Colpach-Bas, sis 2, rue de l'église, inscrit que cadastre de la commune d'Ell, section D de Niedercolpach, sous le numéro 65/928
- Le domaine du château de Colpach-Bas, comprenant château avec bâtiments annexes, manège, jardins, parcs, prés et bois, inscrit au cadastre de la commune d'Ell, section D de Niedercolpach sous les numéros 20/944, 78/840, 13/838, 16/677, 82/810, 13/673, 138/681, 138/682, 206/683 et 9/671. Sont inclus dans le classement le mobilier faisant immeuble par destination ainsi que les statues et monuments installés sur les parcelles cadastrales pré-mentionnées

ART. 13 - LES ZONES INONDABLES

L'ensemble des zones inondables se superpose aux différentes zones précédemment définies.
Ce sont des zones situées à l'intérieur ou à l'extérieur du périmètre d'agglomération et dont les limites du périmètre ont été définies sur base des crues de janvier et de décembre 1993 par l'Administration des Services Techniques de l'Agriculture et l'Administration des Eaux & Forêts.

Tous travaux de déblai ou de remblai y sont interdits.
Aucune construction ne peut y être érigée, afin de maintenir le libre écoulement des eaux.

RÈGLES GÉNÉRALES D'URBANISME

TITRE III - RÈGLES SPÉCIFIQUES À CHAQUE ZONE

ART. 14 - RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES D'HABITATION

Art. 14.1 - Secteur « Duerfkaer »

14.1.1 - Implantation des constructions

Bande de construction

A l'exception des dépendances et des bâtiments destinés à une occupation autre que l'habitation, toutes les constructions doivent être implantées à l'intérieur d'une bande de construction de 14 m (quatorze mètres) mesurée à partir de l'alignement de façade.

Marges de recul

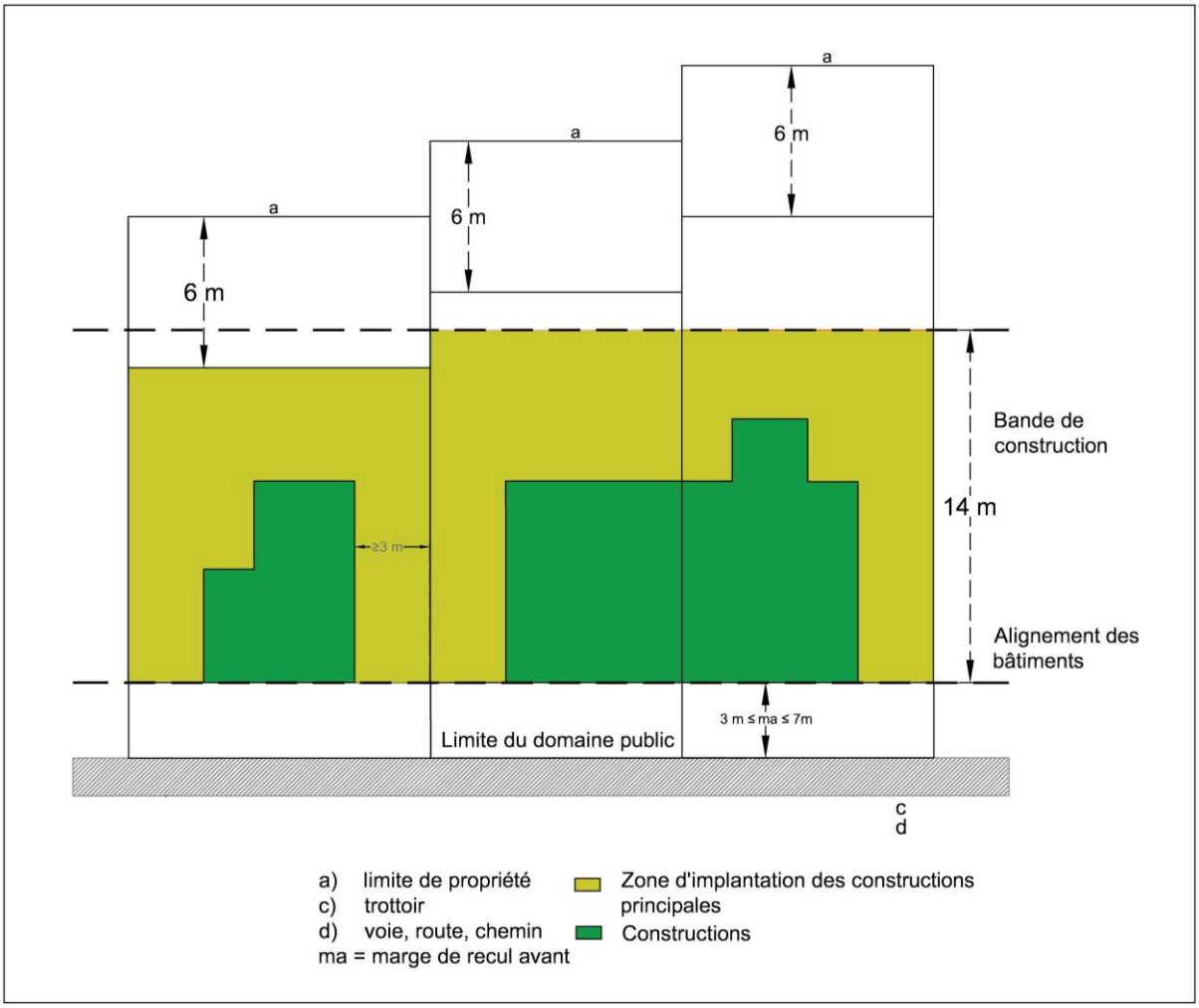
avant : alignement suivant les façades des bâtiments voisins ou à défaut respecter un recul compris entre 3 m (trois mètres) et 7 m (sept mètres) par rapport à la limite du domaine public

latéral : l'ordre contigu prévaut (accolé)

une marge de recul sur la limite latérale de 3 m (trois mètres) minimum sera observée:

- si un projet d'aménagement particulier impose ce recul
- si des contraintes techniques l'imposent
- si une construction existante sur le terrain voisin accuse un recul sur la limite latérale

arrière : La marge de recul sur la limite arrière est au minimum de 6 m (six mètres).



14.1.2 - Hauteur des constructions

Hauteur à la corniche

La hauteur à la corniche des constructions doit être comprise entre 5,5 m (cinq mètres cinquante) et 6,5 m (six mètres cinquante).

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

Hauteur au faîtage

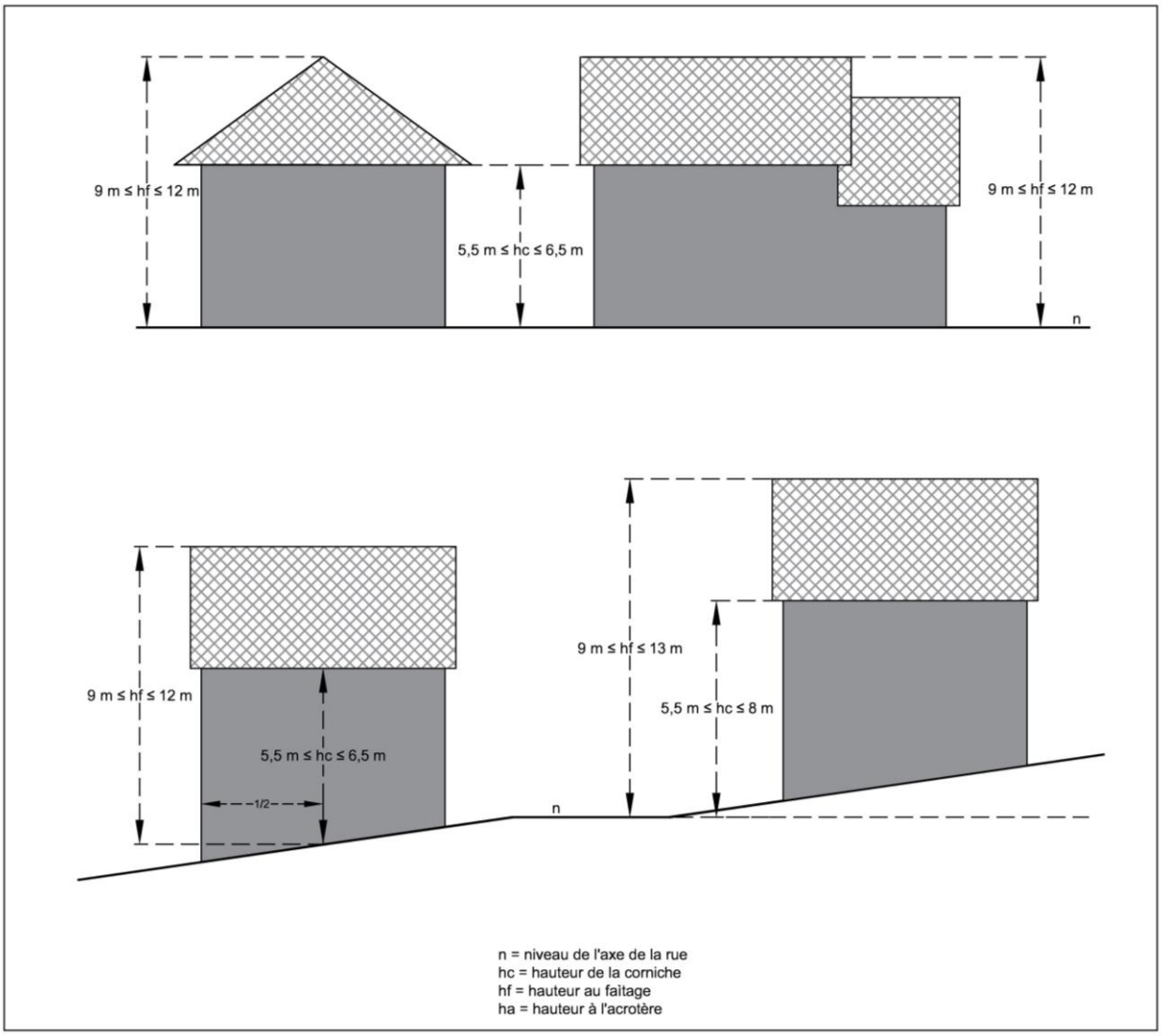
La hauteur au faîtage des constructions doit être comprise entre 9 m (neuf mètres) et 12 m (douze mètres)

Pour les terrains en forte pente situés en contrebas de la voie desservante

Les hauteurs à la corniche et au faitage sont déterminées à partir du terrain naturel à mi-distance entre la façade avant et la façade arrière. Elles peuvent présenter les hauteurs maximales admises dans la zone concernée.

Pour les terrains en forte pente situés en contre-haut de la voie desservante

- La hauteur à la corniche de la façade peut présenter une hauteur maximale de 8 m (huit mètres)
- Le faitage des constructions peut présenter une hauteur maximale de 13 m (treize mètres)

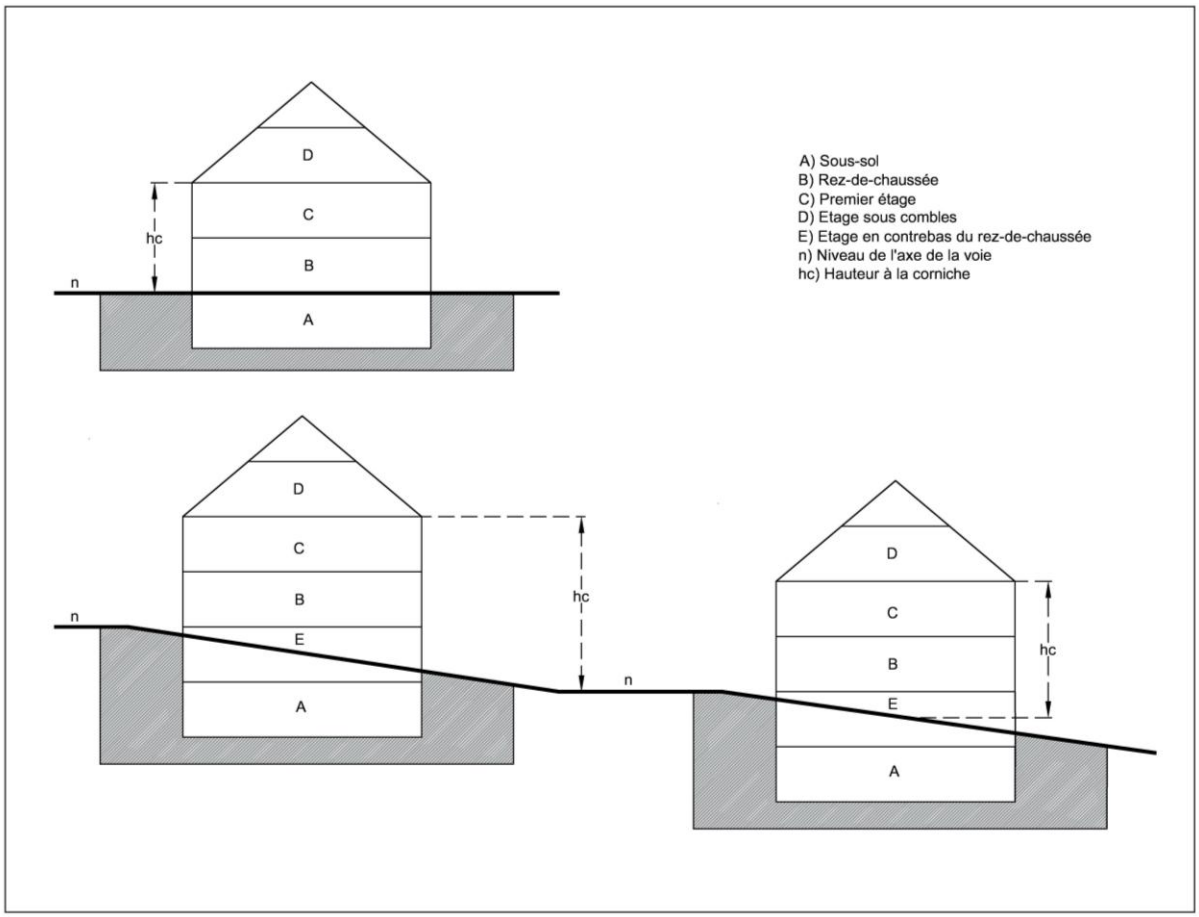


14.1.3 - Nombre de niveaux

Le nombre maximum de niveaux pleins est fixé à 2 (deux), soit 1 (un) rez-de-chaussée et 1 (un) étage. 1 (un) niveau aménagé sous les combles, destiné au séjour prolongé de personnes est autorisé.

Pour les terrains en forte pente

Le nombre de niveaux destinés au séjour prolongé de personnes est limité à 4 (quatre) soit 1 (un) niveau aménagé sous les combles, 1 (un) premier étage, 1 (un) rez-de-chaussée, et 1 (un) étage en contrebas du rez-de-chaussée.



14.1.4 - Toitures

Les toitures des bâtiments principaux doivent être au moins à deux versants.

La pente du toit doit être comprise entre 25° et 42° (vingt-cinq et quarante-deux degrés) pour les bâtiments principaux et entre 0° et 42° (zéro et quarante-deux degrés) pour les dépendances.

La toiture ne doit pas dépasser de plus de 40 cm (quarante centimètres) de la corniche et de 25 cm (vingt-cinq centimètres) des murs pignons.

Les toitures doivent être réalisées en matériaux de teinte grise, brun foncé ou noire et en harmonie avec les toitures des bâtiments voisins. Les toitures en chaume (paille) même ignifugée sont interdites ainsi que les toitures revêtues d'un matériau au revêtement brillant comme la tuile vernissée.

14.1.5 - Surface bâtie

La surface bâtie minimale admissible est de :

- 80 m² (quatre-vingt mètres carrés) pour les maisons groupées et
- 90 m² (quatre-vingt-dix mètres carrés) pour les maisons isolées.

Le rapport maximal entre la surface bâtie des dépendances et la surface totale de la parcelle est égal à 45% (quarante-cinq pour-cent)

Art. 14.2 - Secteur « Randgebitt »

14.2.1 - Implantation des constructions

Bande de construction

A l'exception des dépendances et des bâtiments destinés à une occupation autre que l'habitation, toutes les constructions doivent être implantées à l'intérieur d'une bande de construction de 14 m (quatorze mètres) mesurée à partir de l'alignement de façade

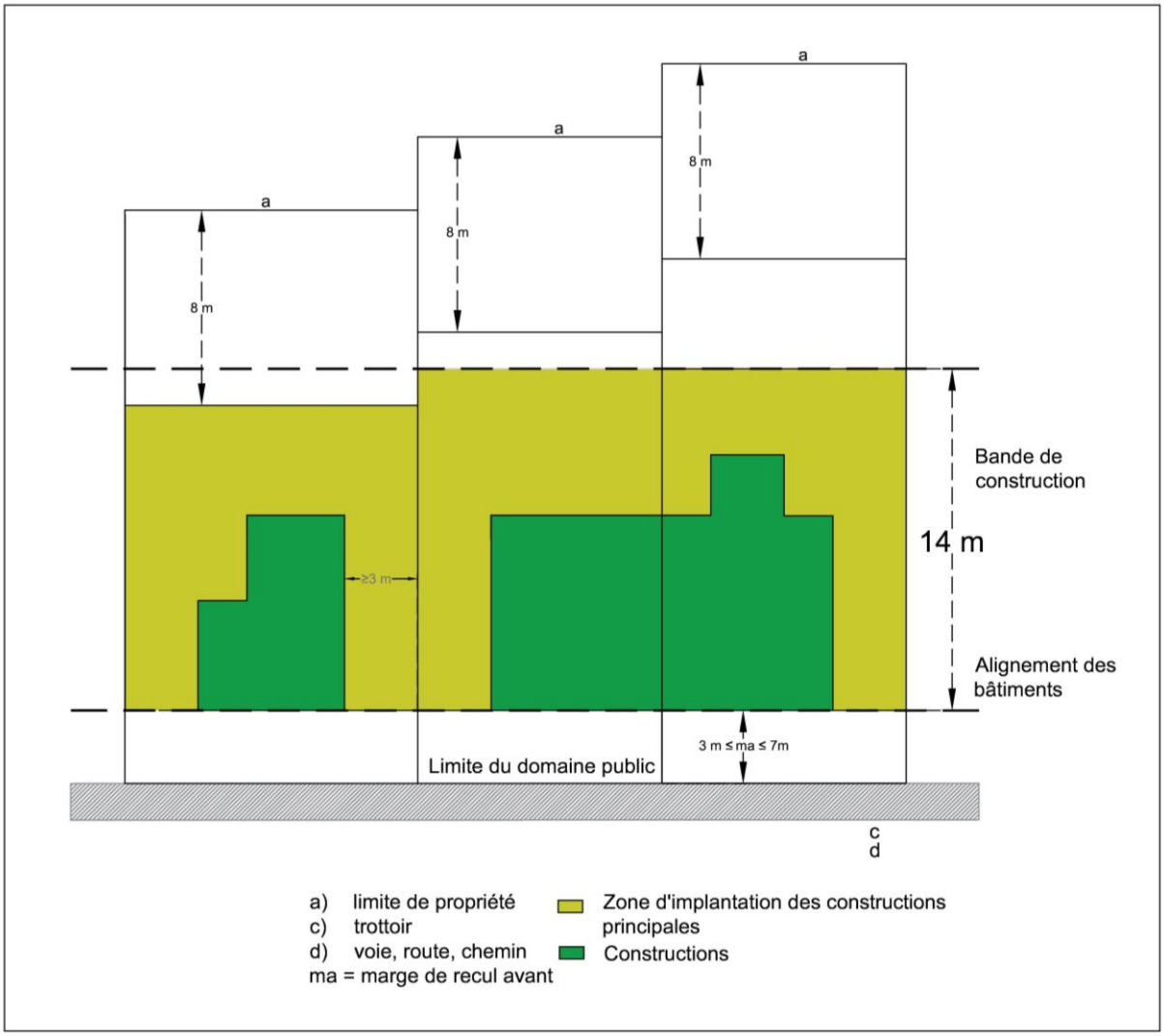
Marges de recul

avant : alignement suivant les façades des bâtiments voisins ou à défaut respecter un recul entre 3 m (trois mètres) et 7 m (sept mètres) par rapport à limite du domaine public.

latéral :

- Le recul latéral de toute construction est fixé à 3 m (trois mètres) minimum à partir de la limite de la parcelle.
- Dans le cas de construction principale voisine implantée sur la limite latérale de propriété, toute nouvelle construction principale doit s'y accoler.
- La construction de maison jumelée est autorisée avec un accord entre voisin. Celui-ci doit être joint au dossier de demande d'autorisation de bâtir.

arrière : 8 m (huit mètres) minimum à partir de la limite de la parcelle



14.2.2 - Hauteur des constructions

Hauteur à la corniche

La hauteur à la corniche des constructions doit être comprise entre 5,50 m (cinq mètres cinquante) et 6,50 m (six mètres cinquante).

Hauteur au faîtage

La hauteur au faîtage des constructions doit être comprise entre 9 m (neuf mètres) et 12 m (douze mètres)

Hauteur à l'acrotère

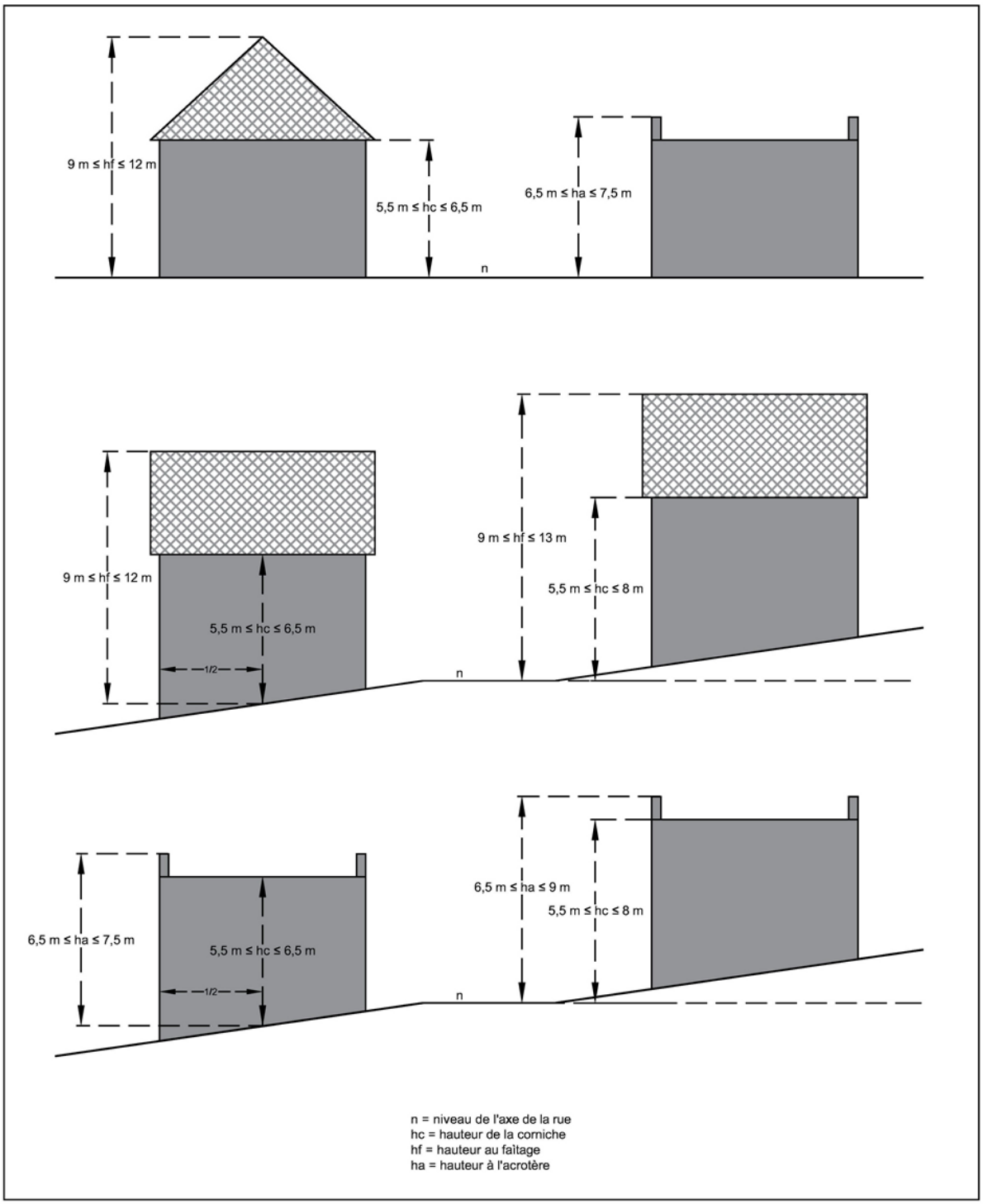
La hauteur à l'acrotère des constructions doit être comprise entre 6m (six mètres) et 7m (sept mètres)

Pour les terrains en forte pente situés en contrebas de la voie desservante

- les hauteurs à la corniche, au faitage et à l'acrotère sont déterminées à partir du terrain naturel à mi-distance entre la façade avant et arrière. Elles peuvent présenter les hauteurs maximales admises dans la zone concernée.

Pour les terrains en forte pente situés en contre-haut de la voie desservante

- La corniche peut présenter une hauteur maximale de 8 m (huit mètres)
- Le faitage des constructions peut présenter une hauteur maximale de 13 m (treize mètres)
- La hauteur de l'acrotère peut présenter une hauteur maximale de 8,50 m (huit mètres cinquante)

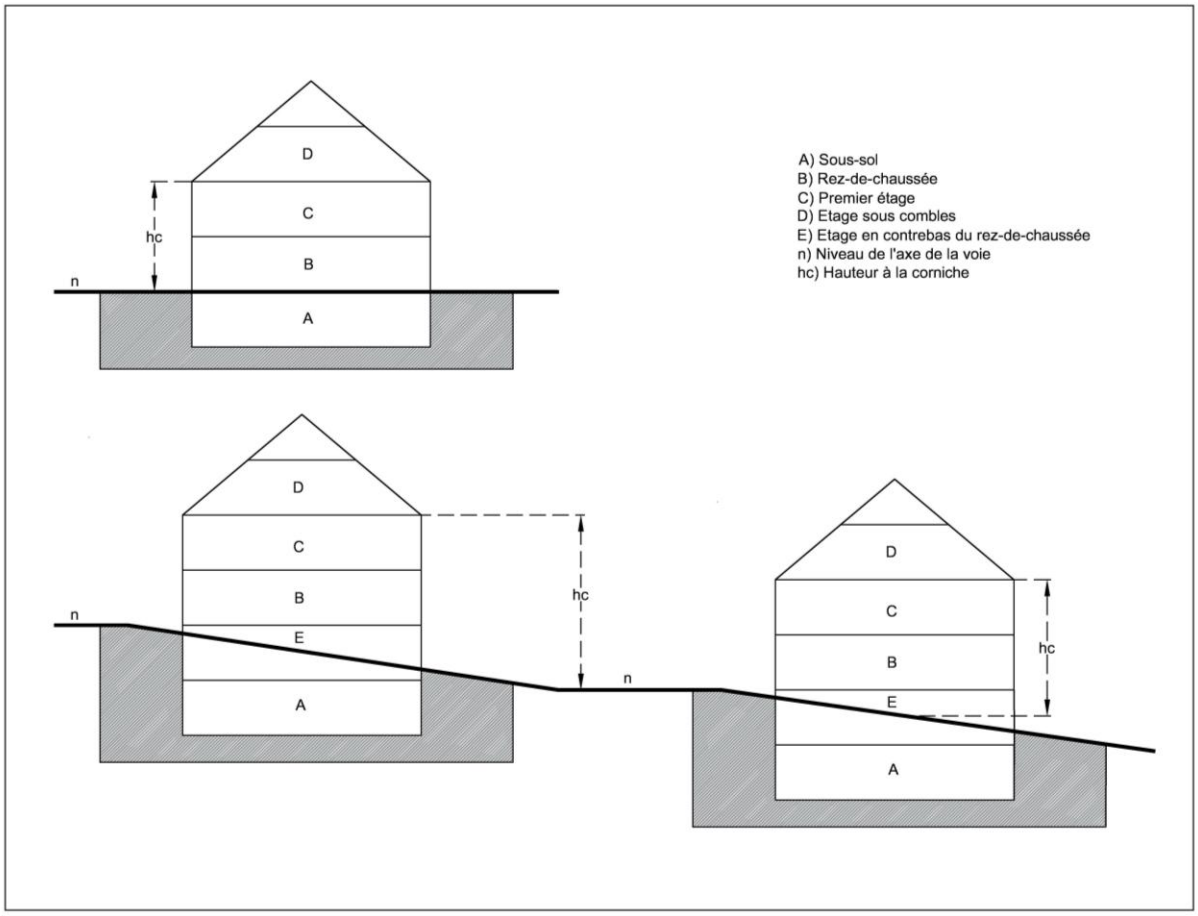


14.2.3 - Nombre de niveaux

Le nombre maximum de niveaux pleins est fixé à 2 (deux), soit 1 (un) rez-de-chaussée et 1 (un) étage. 1 (un) niveau aménagé sous les combles, destiné au séjour prolongé de personnes est autorisé.

Pour les terrains en forte pente

Le nombre de niveaux destinés au séjour prolongé de personnes est limité à 4 (quatre) soit 1 (un) niveau aménagé sous les combles, 1 (un) premier étage, 1 (un) rez-de-chaussée et 1 (un) étage en contrebas du rez-de-chaussée.



14.2.4 - Toitures

Les toitures des bâtiments principaux doivent être plates ou au moins à deux versants.

La pente du toit doit être comprise entre 0° et 42° (zéro et quarante-deux degrés) pour les bâtiments principaux et entre 0° et 42° (zéro et quarante-deux degrés) pour les dépendances.

La toiture ne doit pas dépasser de plus de 40 cm (quarante centimètres) de la corniche et de 25 cm (vingt-cinq centimètres) des murs pignons.

Les toitures doivent être réalisées en matériaux de teinte grise, brun foncé ou noire et en harmonie avec les toitures des bâtiments voisins. Les toitures en chaume (paille) même ignifugée sont interdites ainsi que les toitures revêtues d'un matériau au revêtement brillant comme la tuile vernissée.

14.2.5 - Surface bâties

La surface bâtie minimale admissible est de :
- 80 m² (quatre-vingt mètres carrés) pour les maisons jumelées ou en bande et
- 90 m² (quatre-vingt-dix mètres carrés) les pour maisons isolées.

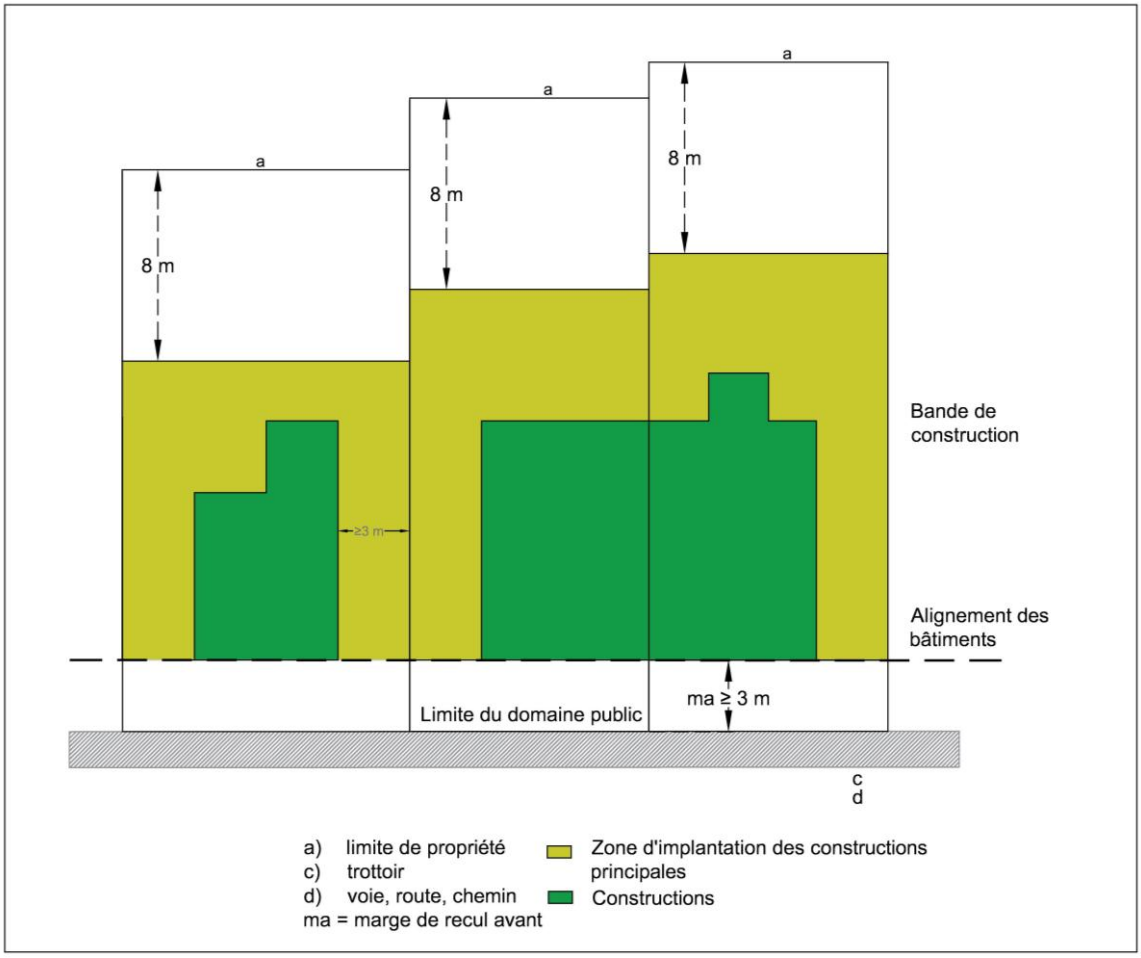
Le rapport maximal entre la surface bâtie y compris celles des dépendances, des annexes et des garages et la surface totale de la parcelle est égal à 45 % (quarante-cinq pour-cent).

ART. 15 - RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES D'INTÉRÊT PUBLIC

Art. 15.1 - Implantation des constructions

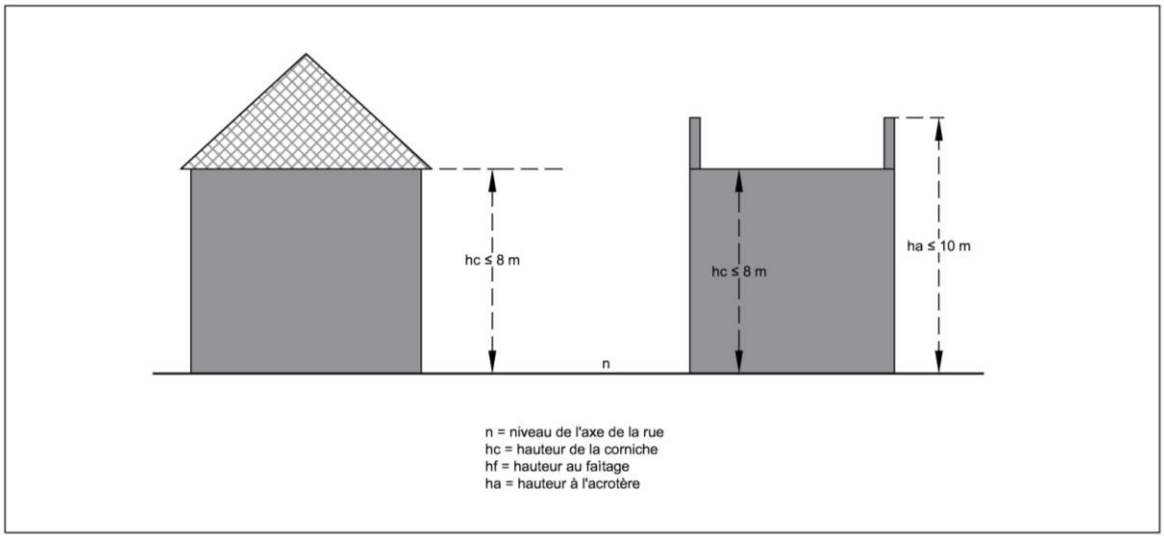
Marges de recul

avant : Aucun recul minimum n'est prescrit.
latéral : 3 m (trois mètres) minimum à partir de la limite de la parcelle.
arrière : 8 m (huit mètres) minimum à partir de la limite de la parcelle.



Art. 15.2 - Hauteur des constructions

La hauteur à la corniche ne pourra être supérieure à 8m (huit mètres).
Les bâtiments publics peuvent être couverts de toitures plates cependant la hauteur à l'acrotère ne pourra être supérieur à 10 m (dix mètres).



ART. 16 - RÈGLES APPLICABLES AUX SECTEURS PROTÉGÉS

Les secteurs protégés sont soumis aux prescriptions relatives à la zone urbanisée ou destinée à être urbanisés à laquelle ils appartiennent. A ces prescriptions s'ajoutent et prévalent les prescriptions du présent article.

Art. 16.1 - Toiture

La saillie de la corniche, sans la gouttière, ne dépasse pas 0,15m (quinze centimètres). Du côté pignon, la saillie de toit ne dépasse pas 0,05m (cinq centimètres).
Une annexe accolée pourra avoir une toiture plate.
Un seul type de baie est autorisé par versant de toiture (lucarne ou fenêtre rampante de type « Velux »).
L'implantation des lucarnes doit être en harmonie avec les ouvertures des façades principales ; leur largeur doit être inférieure à celles des fenêtres dans les façades.

Les fenêtres rampantes de type « Velux » sont autorisées, sous condition de respecter la pente du versant de toiture et de ne pas être en saillie.
Les toitures des constructions principales sont recouvertes avec des ardoises naturelles. Des ardoises artificielles peuvent être autorisées si elles reprennent fortement l'apparence des ardoises naturelles. Les ardoises sont obligatoirement de teinte noire ou anthracite et doivent être non brillantes. Les tuiles en terre cuite non vernis, de forme et de couleur traditionnelle, sont autorisées pour les immeubles existants dont une toiture ainsi recouverte est historiquement transmise.

Art. 16.2 - Panneaux solaires photovoltaïques en toiture

Les panneaux photovoltaïques visibles depuis l'espace public doivent être de couleur noire mat.
Leur position sur la toiture doit être en équilibre harmonieux avec la surface et les ouvertures de la toiture.

Art. 16.3 - Façade

La proportionnalité des surfaces pleines ainsi que la forme des ouvertures dans les façades des constructions principales et annexes sont à respecter. Les transformations majeures, voire la (re) composition des façades, doivent s'intégrer harmonieusement dans le secteur. Le recours à une architecture contemporaine de qualité est de mise.
Lors d'un changement d'affectation d'annexes, la proportionnalité des façades entre constructions principales et annexes est à sauvegarder.

Lors de constructions, de transformations ou de rénovations, tout élément nouveau qui contribue d'une façon notable à l'aspect extérieur d'un bâtiment doit être soumis à l'approbation du bourgmestre. Il s'agit notamment des matériaux et couleurs extérieurs utilisés en façade, en toiture et pour des murs sur les dépendances. Les dossiers de demande d'autorisation de construire devront comporter les indications concernant les matériaux et teintes utilisés.
Les façades sont à réaliser en enduit minéral.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être enduits ou recouverts est interdit (parpaings, briques…).
Les façades latérales et postérieures et murs d'attente des constructions doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales. Les façades non mitoyennes doivent être traitées de manière à ne pas nuire à l'esthétique.
Dans le cas où les constructions voisines sont entamées avant la fin des travaux, les murs d'attente ne doivent pas être exécutés comme des murs extérieurs définitifs.

Dans les secteurs d'habitation

Seules les couleurs suivantes définies dans le système NCS, sont admises :

Blanc					
Les couleurs pures	Gris pur	S 0500-N S 2500-N	S 1000-N S 3000-N	S 1500-N	S 2000-N
	Bleu pur	S 1002-B S 3502-B	S 1010-B	S 1502-B	S 2002-B
	Rouge pur	S 1002-R	S 1502-R	S 2002-R	S 2502-R
	Jaune pur	S 0502-Y S 1505-Y S 3010-Y	S 1002-Y S 2002-Y	S 1010-Y S 2502-Y	S 1502-Y S 3502-Y
Les couleurs déclinées	Bleu	S 3005-R80B S 1002-B50G	S 1502-B50G		
	Rouge	S 1005-Y60R S 2010-Y60R S1005-Y70R S2020-Y70R S 4040-Y70R S 0510-Y80R S 2010-R20B	S 1010-Y60R S 2020-Y60R S 1010-Y70R S 2030-Y70R S 0515-Y80R S 3005-R20B	S 1020-Y60R S3020-Y60R S 1020-Y70R S 3020-Y70R S 3020-Y80R	S 1510-Y60R S 1510-Y70R S 4030-Y70R
	Jaune	S 0505-Y10R S 1010-Y10R S 2005-Y10R	S 0510-Y10R S 1015-Y10R S 2040-Y10R	S 0907-Y10R S 1020-Y10R S 3010-Y10R	S 1005-Y10R S 1510-Y10R

		S 0505-Y20R	S 0510-Y20R	S 0515-Y20R	S 1005-Y20R
		S 1010-Y20R	S 1015-Y20R	S 1020-Y20R	S 1510-Y20R
		S 2010-Y20R	S 2020-Y20R	S 3005-Y20R	
		S 0505-Y30R	S 0510-Y30R	S 0804-Y30R	S 0907-Y30R
		S 1005-Y30R	S 1010-Y30R	S 1015-Y30R	S 1510-Y30R
		S 2010-Y30R			
		S 0505-Y40R	S 0507-Y40R	S 1005-Y40R	S 1010-Y40R
		S1015-Y40R	S 1505-Y40R	S 1510-Y40R	S 1515-Y40R
		S 2005-Y40R	S 2010-Y40R	S 3010-Y40R	
		S 0502-Y50R	S 0804-Y50R	S 0907-Y50R	S1002-Y50R
		S 1005-Y50R	S 1010-Y50R	S 1020-Y50R	S 1502-Y50R
		S 1510-Y50R	S 2002-Y50R	S 3005-Y50R	S 3010-Y50R
		S 0804-G60Y	S 1005-G60Y	S 2005-G60Y	
		S 0603-G80Y	S 1005-G80Y	S 1015-G80Y	
		S 1005-G90Y	S 1510-G90Y	S 1515-G90Y	S 2005-G90Y
	Vert	S 2005-B80G	S 3005-B80G		
		S 1005-G40Y	S 2005-G40Y		
		S 1002-G50Y	S 1502-G50Y	S 3005-G50Y	

Les constructions principales et les dépendances doivent être réalisées dans des tonalités similaires

Toutefois, les éléments architecturaux peuvent être réalisés dans un matériau présentant un coloris secondaire et/ou une structure différente de l'enduit minéral. Ces matériaux et coloris secondaires ne pourront couvrir qu'au maximum 25% (vingt-cinq pour-cent) de la somme totale des façades.

Les couleurs secondaires suivantes définies dans le système NCS, sont admises :

Blanc				
Couleurs pures	Jaune pur	S 2005-Y	S 2502-Y	
Couleurs déclinées	Rouge	S 4020-Y70R		
	Jaune	S 1505-Y10R	S 2010-Y10R	S 3010-Y10R
		S 1015-Y20R	S 1515-Y20R	S 3010-Y20R
		S 1015-Y30R	S 2010-Y30R	S 3010-Y30R
		S 2010-Y40R	S 3010-Y40R	
		S 3005-Y50R	S 4010-Y50R	
		S 1510-G90Y	S 2005-G90Y	

<u>Dans les secteurs d'intérêt public et les zones d'activité</u> :
Les façades des constructions situées dans ces secteurs ne sont pas contraintes à l'utilisation de couleurs spécifiques

TITRE IV - <u>PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES</u>

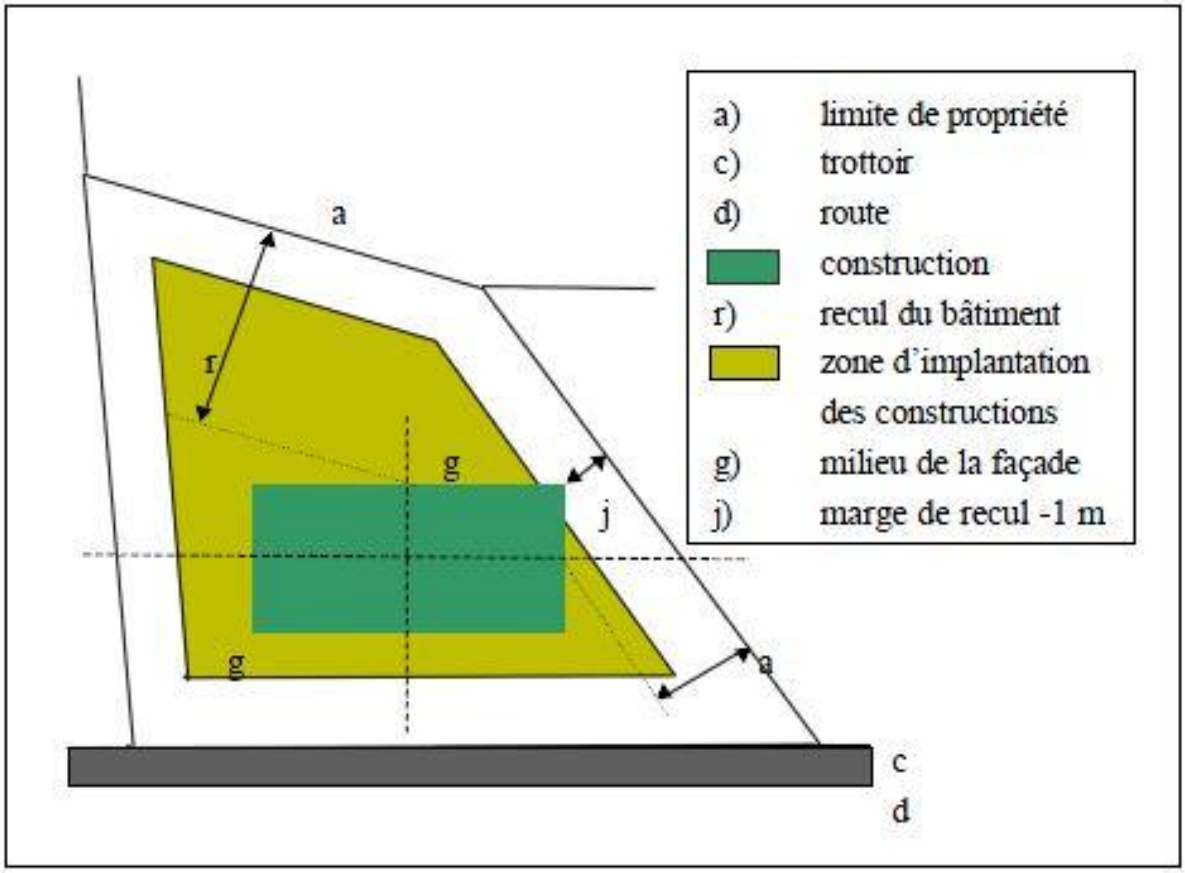
ART. 17 - MARGE DE RECUL

Les marges de recul sont déterminées selon les zones

Les marges de recul sont déterminées par rapport à la limite de parcelle. Si seule une partie de la parcelle est en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée alors les marges de recul sont mesurées par rapport à la limite de la zone définie par le PAG.

Art. 17.1 - Limite oblique

Lorsque la face d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à une des limites de propriété, le recul des constructions est mesuré à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à la limite. Le point de la construction le plus rapproché de la limite de la parcelle ne peut pénétrer de plus d'un mètre à l'intérieur de la marge de recul.

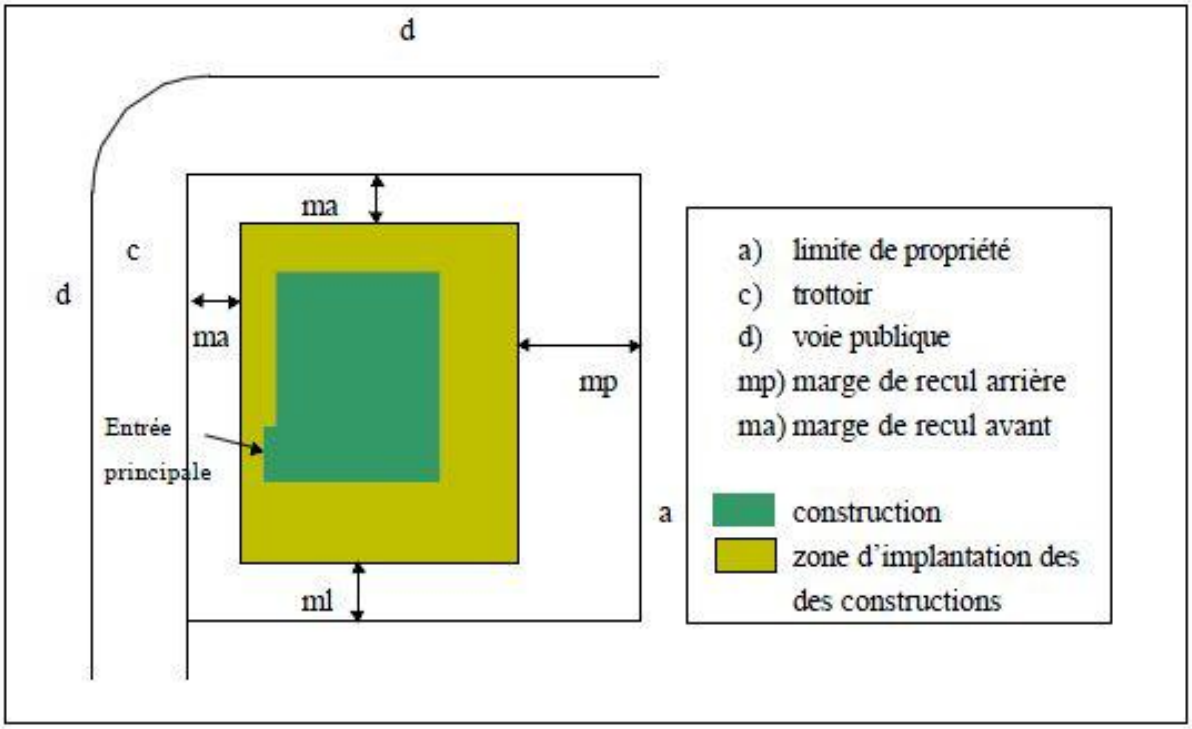


Art. 17.2 - Parcelle d'angle

Dans le cas de constructions situées sur une parcelle placée entre plusieurs voies publiques dont elle effectue l'intersection, les différentes marges de recul à prendre en compte pour l'implantation de la construction sont :

- la marge de recul avant pour chacun des murs donnant sur les voies publiques ;
- la marge de recul latéral pour les murs donnant sur les limites de propriété touchant au moins en un point la limite longeant la voie publique ;

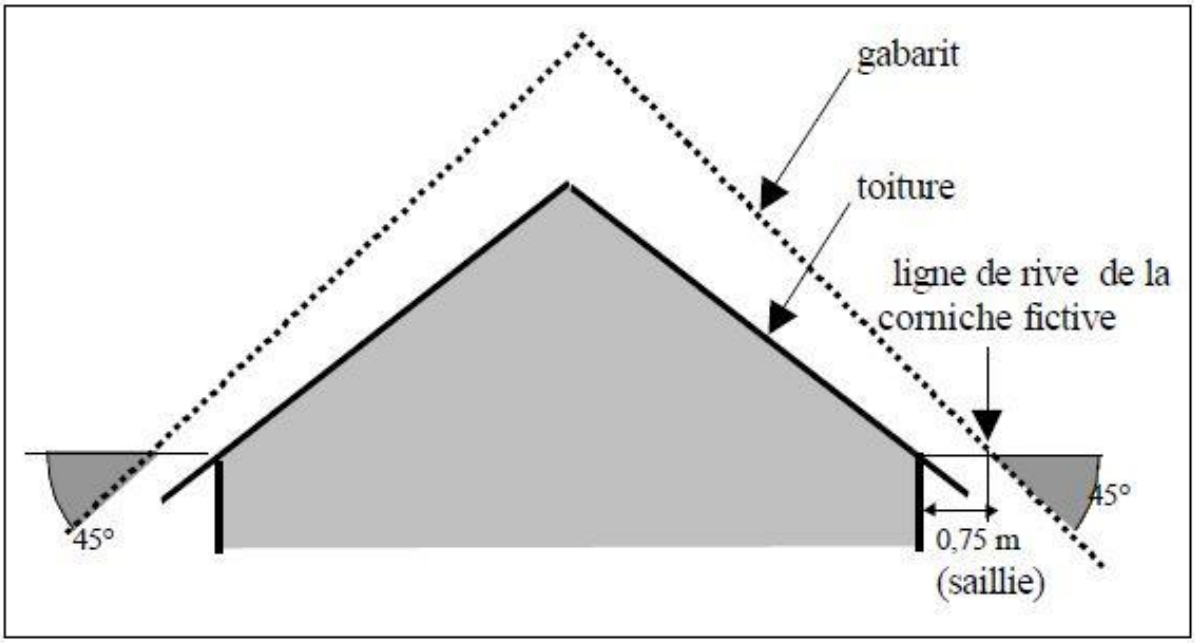
La marge de recul arrière pour le mur situé à l'opposé de la façade principale, où se situe l'entrée principale, le mur donnant sur les limites de propriété ne touchant en aucun point la limite longeant la voirie publique.



ART. 18 - TOITURES

Art. 18.1 - Gabarit

Le gabarit théorique est réalisé par la hauteur réelle à la corniche. Il est établi à 45° (quarante-cinq degrés) sur la ligne de corniche réelle formant une saillie théorique de 0,75m (zéro mètre soixante-quinze) sur les façades avant et arrière.



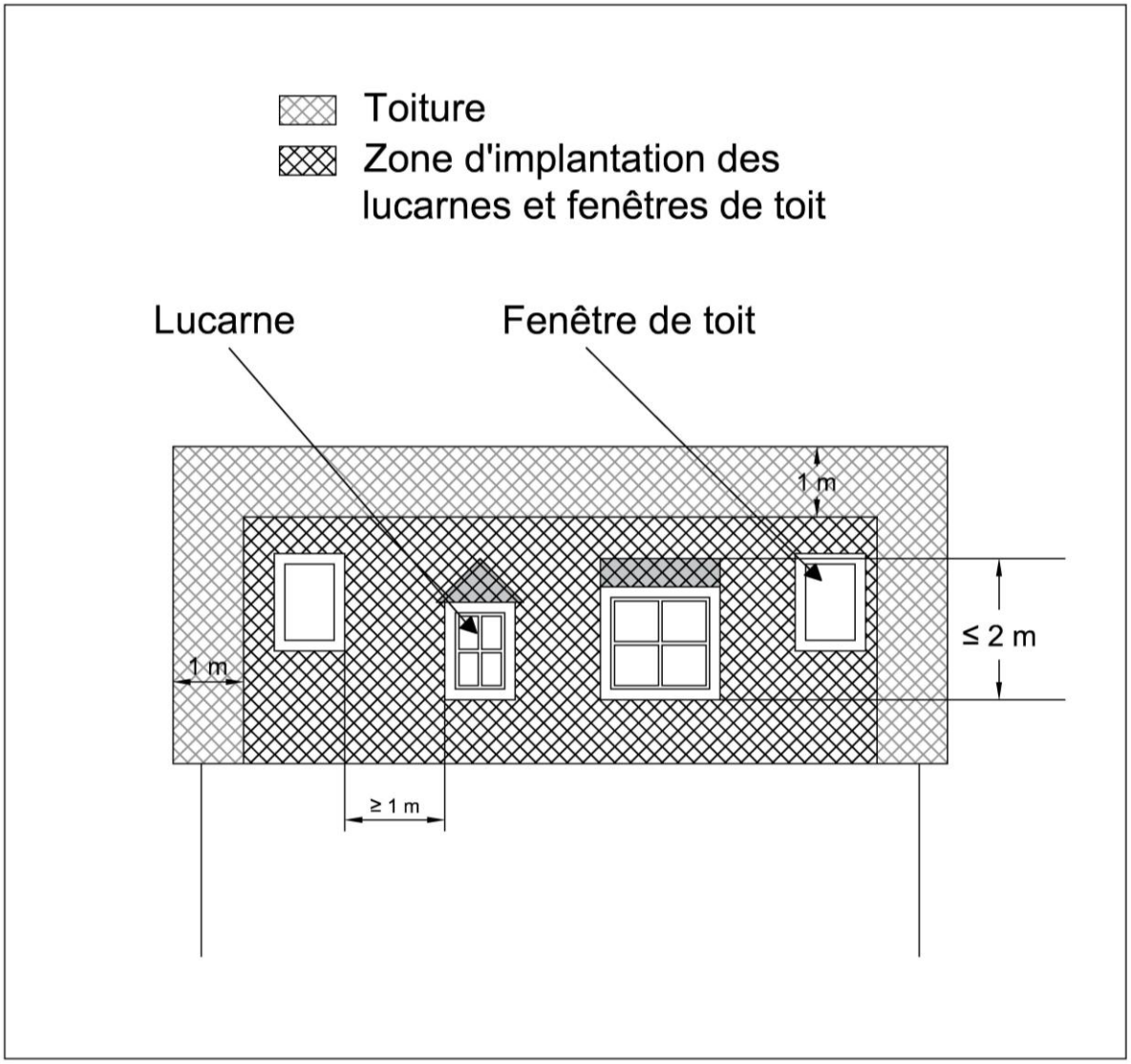
Art. 18.2 - Superstructures

A l'exception des souches de cheminée et de ventilation et des rampes d'appui et des lucarnes, toutes les superstructures des constructions, notamment, les cabanons, les équipements de conditionnement d'air, les antennes et les installations techniques (capteurs solaires,…) devront se trouver à l'intérieur de ce gabarit.

Art. 18.3 - Ouvertures dans les toitures

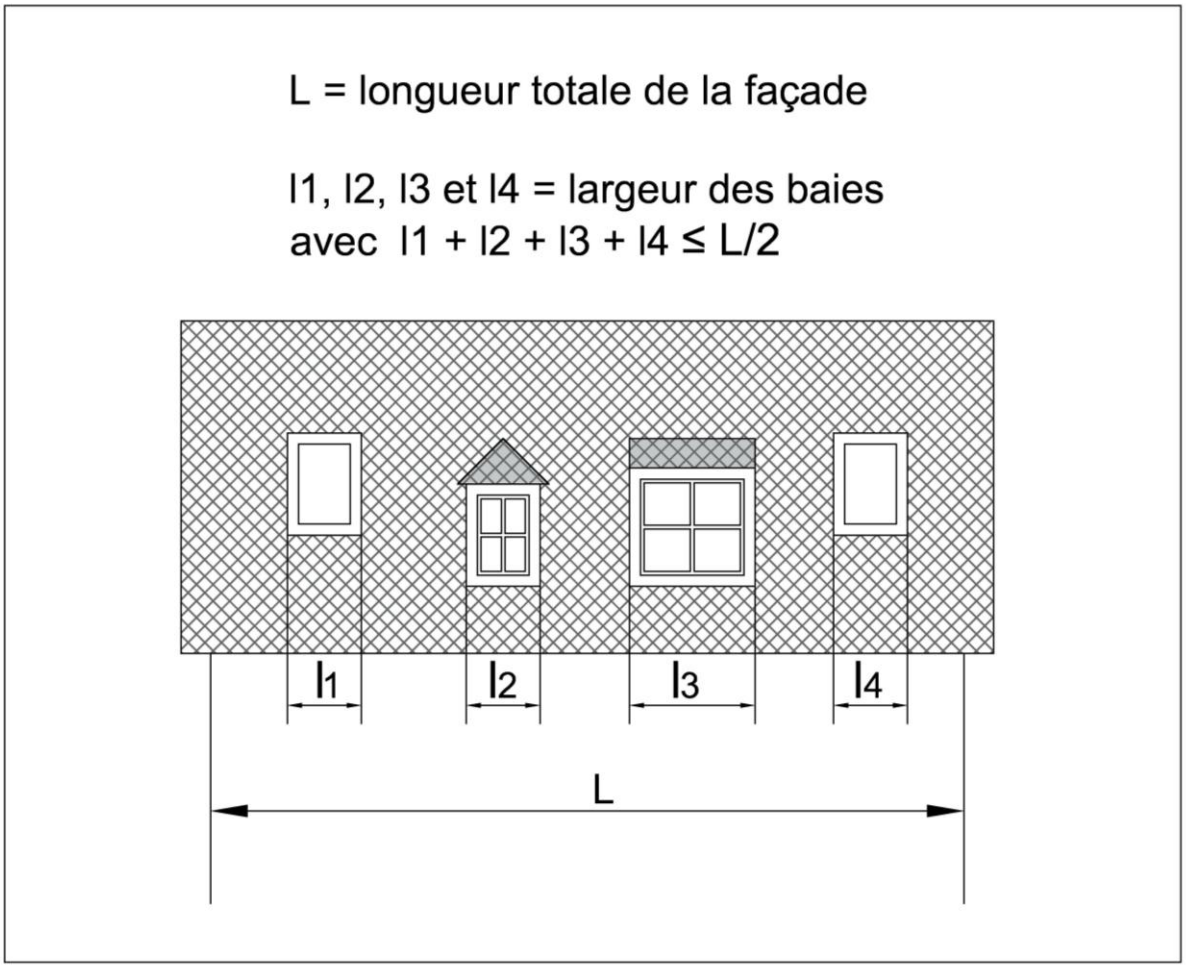
Les baies (ouvertures) dans les toitures doivent être réalisées par des fenêtres de toit et/ou des lucarnes. Elles doivent être distantes entre elles d'au moins 1 m (un mètre) et situées à 1 m (un mètre) au moins du mur pignon ainsi que des limites latérales, des arêtes et des noues d'une toiture surélevée.

Le faîte des lucarnes doit être inférieur à celui de la toiture d'au moins 1 m (un mètre). De plus, la hauteur maximale des lucarnes, mesurée à partir de la toiture est fixée à 2 m (deux mètres).



Les lucarnes peuvent être placées à l'aplomb du parement extérieur du mur de façade ou mur gouttereau.

La largeur cumulée de toutes les ouvertures ne peut dépasser la moitié de la longueur de façade.



ART. 19 - HAUTEURS SOUS PLAFOND

Destination des locaux	**Hauteur minimale sous plafonds**
Séjour prolongé de personnes	2,50 m (deux mètres cinquante)
Séjour temporaire de personnes	2,20 m (deux mètres vingt)
Usage commercial	3,20 m (trois mètres vingt)
Dépendance	2,20 m (deux mètres vingt)

ART. 20 - FAÇADES ET MATÉRIAUX

Art. 20.1 - Façades des constructions sur tout le territoire communal à l'exclusion des secteurs protégés

Lors de constructions, de transformations ou de rénovations, tout élément nouveau qui contribue d'une façon notable à l'aspect extérieur d'un bâtiment doit être soumis à l'approbation du bourgmestre. Il s'agit notamment des matériaux et couleurs extérieurs utilisés en façade, en toiture et pour des murs sur les dépendances. Les dossiers de demande d'autorisation de construire devront comporter les indications concernant les matériaux et teintes utilisés.
Les façades sont à réaliser en enduit minéral.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être enduits ou recouverts est interdit (parpaings, briques…).

<u>Dans les zones d'habitation</u>
Seules les couleurs suivantes définies dans le système NCS, sont admises :

Blanc					
Les couleurs pures	Gris pur	S 0500-N	S 1000-N	S 1500-N	S 2000-N
		S 2500-N	S 3000-N		
	Bleu pur	S 0502-B	S 1002-B	S 1010-B	S 1502-B
		S 2002-B	S 2502-B	S 3502-B	
	Rouge pur	S 1002-R	S 1502-R	S 2002-R	S 2502-R
	Jaune pur	S 0502-Y	S 1002-Y	S 1010-Y	S 1502-Y
		S 1505-Y	S 2002-Y	S 2502-Y	S 3502-Y
		S 3010-Y			
Les couleurs déclinées	Bleu	S 1010-R80B	S 1510-R80B	S 3005-R80B	
		S 0502-B50G	S 1002-B50G	S 1502-B50G	
	Rouge	S 1005-Y60R	S 1010-Y60R	S 1020-Y60R	S 1510-Y60R
		S 2010-Y60R	S 2020-Y60R	S3020-Y60R	
		S1005-Y70R	S 1010-Y70R	S 1020-Y70R	S 1510-Y70R
		S2020-Y70R	S 2030-Y70R	S 3020-Y70R	S 4030-Y70R
		S 4040-Y70R			
		S 0510-Y80R	S 0515-Y80R	S 3020-Y80R	
		S 2010-R20B	S 3005-R20B		
	Jaune	S 0505-Y10R	S 0510-Y10R	S 0907-Y10R	S 1005-Y10R
		S 1010-Y10R	S 1015-Y10R	S 1020-Y10R	S 1030-Y10R
		S 1510-Y10R	S 2005-Y10R	S 2010-Y10R	S 2040-Y10R
		S 3010-Y10R	S 3020-Y10R		
		S 0505-Y20R	S 0510-Y20R	S 0515-Y20R	S 1005-Y20R
		S 1010-Y20R	S 1015-Y20R	S 1020-Y20R	S 1510-Y20R
		S 1515-Y20R	S 2010-Y20R	S 2020-Y20R	S 3005-Y20R
		S 3010-Y20R	S 3020-Y20R		
		S 0505-Y30R	S 0510-Y30R	S 0804-Y30R	S 0907-Y30R
		S 1005-Y30R	S 1010-Y30R	S 1015-Y30R	S 1510-Y30R
		S 2010-Y30R			
		S 0505-Y40R	S 0507-Y40R	S 1005-Y40R	S 1010-Y40R

		S1015-Y40R	S 1505-Y40R	S 1510-Y40R	S 1515-Y40R
		S 2005-Y40R	S 2010-Y40R	S 3010-Y40R	
		S 0502-Y50R	S 0804-Y50R	S 0907-Y50R	S1002-Y50R
		S 1005-Y50R	S 1010-Y50R	S 1020-Y50R	S 1502-Y50R
		S 1510-Y50R	S 2002-Y50R	S 3005-Y50R	S 3010-Y50R
		S 0804-G60Y	S 1005-G60Y	S 2005-G60Y	
		S 0603-G80Y	S 1005-G80Y	S 1015-G80Y	
		S 1005-G90Y	S 1510-G90Y	S 1515-G90Y	S 2005-G90Y
	Vert	S 2005-B80G	S 3005-B80G		
		S 1005-G40Y	S 2005-G40Y		
		S 1002-G50Y	S 1502-G50Y	S 2002-G50Y	S 3005-G50Y
		S 3010-G70Y			
		S 4010-G90Y			

Toutefois, des éléments architecturaux peuvent être réalisés dans un matériau présentant un coloris et/ou une structure différente de l'enduit minéral. Ces éléments ne pourront couvrir qu'au maximum 25% de la somme totale des façades. Ils ne sont alors pas liés aux teintes prescrites précédemment.

Dans les secteurs d'intérêt public et les zones d'activité :
Les façades des constructions situées dans ces secteurs ne sont pas contraintes à l'utilisation de couleurs spécifiques

Art. 20.2 - Façades des commerces

Les façades des commerces ne peuvent occuper que le premier niveau plein de la construction
Les vitrines ne doivent pas dépasser l'alignement des façades.

ART. 21 - ALIGNEMENTS ET SAILLIES

Art. 21.1 - Alignements

Aux abords des voies à créer et dans les zones d'habitation, les alignements de façades sont fixés par l'administration communale et/ou les services compétents de l'Etat.

Pour les constructions érigées aux angles de rue, des conditions spéciales telles que pans coupés, angles arrondis, retraits sur les alignements, pourront être imposées dans l'intérêt de la sécurité de la circulation.

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

Art. 21.2 - Saillies

Les parties saillantes de bâtiments (avant-toit, corniche, marquise, enseignes publiques, éclairage privé, etc.), sont autorisées à condition que leur hauteur soit maintenue au minimum à 3 m (trois mètres) au-dessus du trottoir et de rester à au moins 0,50 m (cinquante centimètres) en retrait par rapport au domaine public.

Balcons

- Les balcons sont interdits sur les façades donnant sur une voie publique

- La distance minimale à la limite latérale et postérieure est de 1,90 m pour les balcons implantés sur les façades adjacentes.
- Sur la façade arrière la saillie maximale des balcons est fixée à 2m
- La longueur cumulée des balcons ne peut excéder la moitié de la longueur de la façade concernée

Autres saillies

- La saillie maximale sur l'alignement est de 0,50 m (cinquante centimètres), distance mesurée dès le plan de façade.
- Les avant-toits peuvent avoir une saillie maximum de 1.00 (un mètre) sur l'alignement de la façade
- Les avant –corps sont interdits

Les saillies ne peuvent dépasser l'alignement sur plus de 2/3 (deux tiers) de la longueur de façade par niveau.

Les portes et barrières mobiles ne peuvent s'ouvrir sur la voie publique

ART. 22 - DÉPENDANCES

La construction de dépendance non agricole est autorisée sous respect des conditions suivantes :

- La hauteur à la corniche de 3,50 m (trois mètres cinquante). maximum.
- La hauteur au faîtage est de 4,50 (quatre mètres cinquante) m. maximum.
- La hauteur à l'acrotère est de 4 m (quatre mètre) maximum
- La surface totale de l'ensemble de ces dépendances, à l'exception des terrasses non couvertes et des constructions légères, ne pourra pas dépasser 25 % (vingt-cinq pour-cent) de la surface bâtie de la construction principale.

Garages et car-port

En dehors de la construction principale, la construction de garages et de car-ports est autorisée dans le recul latéral si les conditions suivantes sont respectées :

- les garages et les car-ports doivent respecter un recul latéral d'au moins 2,00 m (deux mètres)
- en cas de construction de garages ou de car-ports jumelés de part et d'autre de la limite de la parcelle ce recul peut être nul
- les garages et car-ports doivent se trouver à l'arrière de l'alignement de façade
- la limite arrière ne peut pas dépasser la façade arrière de la construction principale

Abris de jardin et serres

Un abri de jardin et une serre peuvent être implantés sur chaque lot privé sous respect des conditions suivantes :

- leur surface ne peut excéder 16 m^2 (seize mètres carrés)
- ils doivent être implantés à une distance minimum de 2,00 m (deux mètres) des limites de parcelle
- en cas de construction d'abris de jardin jumelés de part et d'autre de la limite de la parcelle ce recul peut être nul
- ils doivent être distants d'au moins 3,00 m (trois mètres) de la construction servant au séjour prolongé

Vérandas, terrasses couvertes

Les vérandas, les terrasses couvertes et autres installations semblables sont autorisées à condition d'être attenantes à la construction principale. Elles devront s'intégrer esthétiquement et proportionnellement avec la construction principale.

Elles doivent respecter les conditions suivantes :

- Le nombre de niveaux autorisé est de 1 (un) niveau
- La surface totale et maximale est fixée à 40,00 m² (quarante mètres carrés), sans préjudice à la limite de 25% (vingt-cinq pour-cent) de la surface bâtie de la construction principale.

Terrasses ouvertes

La surface maximale des terrasses ouvertes est de 40,00 m² (quarante mètres carrés) pour les maisons unifamiliales.

La largeur maximale des terrasses ouvertes est de 4,00 m et une surface maximale de 20,00 m² (vingt mètres carrés) par appartement au rez-de-chaussée ou au rez-de-jardin pour les immeubles à appartements.

Les terrasses sont à aménager dans les marges de recul du lot privé, accolées au bâtiment destiné au séjour prolongé, dans le respect de la surface maximale de scellement du sol autorisée.

Pour des raisons topographiques dument motivées, les terrasses de maisons unifamiliales peuvent être aménagées de façon non contigüe à la façade arrière de la construction

Constructions légères

Des constructions légères, dont la surface totale ne peut excéder 12 m² (douze mètres carrés) peuvent être implantées dans chaque lot privé

Piscine

Les piscines non couvertes sont autorisé dans les reculs postérieurs et latéraux de la construction principale à condition de respecter un recul de 3 m (trois mètres) par rapport à la limite de propriété.

ART. 23 - SURFACE SCELLÉE

La surface scellée dans les espaces verts privés, à l'arrière des constructions, est limitée à 50 % (cinquante pour-cent). Sont considérées comme surfaces scellées à l'arrière des constructions les abris de jardins, serres, terrasses, chemins…

ART. 24 - EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

Ce sont les autorités communales qui fixent le nombre autorisé de places de stationnement et de garages qui doivent être aménagés par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés, en cas de nouvelle construction, de reconstruction ou de toute transformation augmentant la surface exploitée d'au moins 25 m².

Cette disposition est également applicable en cas de changement d'affectation ou de destination d'un immeuble existant. La localisation et le nombre de ces emplacements devront figurer dans le projet soumis pour autorisation.

Sont à considérer comme suffisants (le nombre d'emplacements étant à arrondir à l'unité supérieure) :

- 2 emplacements par logement pour les maisons unifamiliales
- 1 emplacement et demi par logement pour les maisons bi-familiales ou plurifamiliales, 0.5 emplacements supplémentaires par logement devront être prévu sur fond privés, accessible depuis la voirie et mis à disposition des visiteurs

- 1 emplacement par tranche de 30 m2 de surface de plancher brute pour les bureaux, administrations, commerces, cafés et restaurants;
- 1 emplacement par tranche de 50 m2 de surface de plancher brute ou un emplacement par tranche de 5 salariés pour les établissements industriels et artisanaux
- 1 emplacement par tranche de 30 m2 de surface de plancher brute pour les stations d'essence et les garages de réparation, avec un minimum de 4 places par installation
- 1 emplacement par tranche de cinq sièges (5) pour les salles de réunions, cinémas, théâtres, églises.

Les établissements commerciaux, artisanaux et industriels devront en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements pour le chargement, le déchargement, les manœuvres et le stationnement de leurs véhicules utilitaires, de leurs clients et de leurs visiteurs.

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

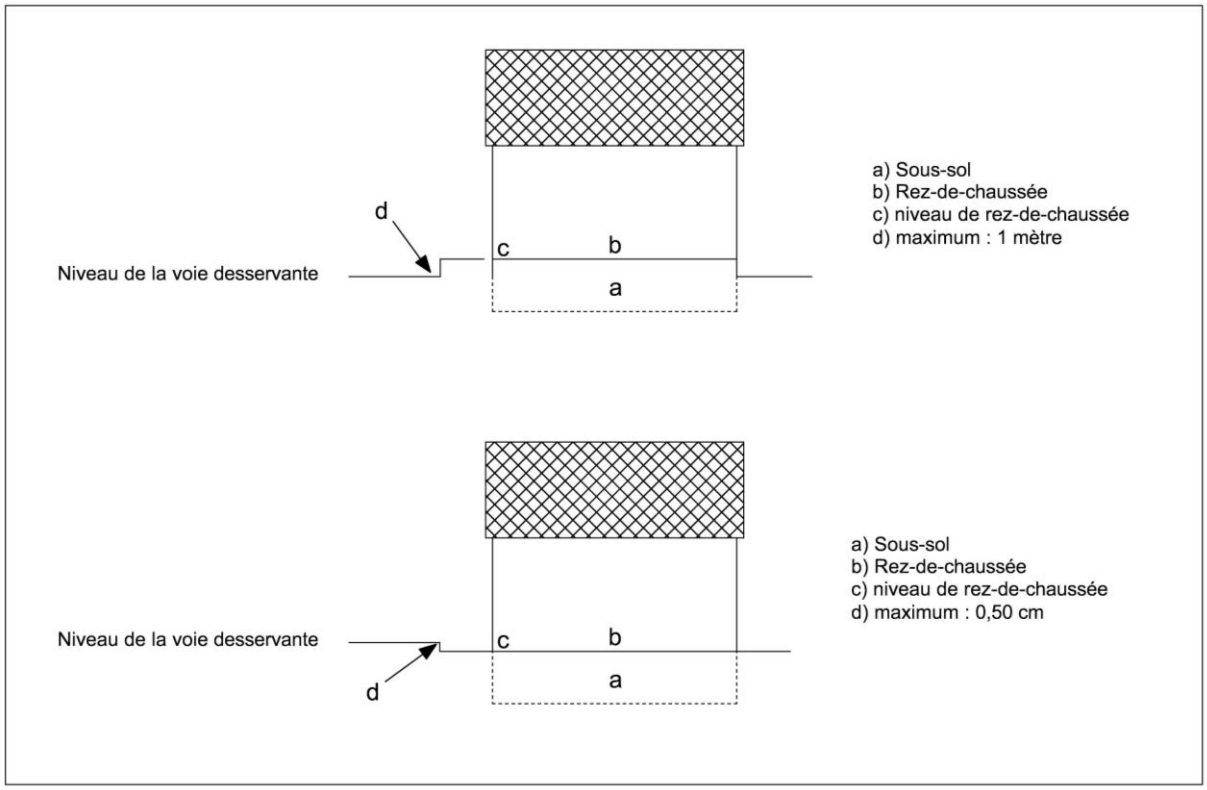
ART. 25 - CONSTRUCTIONS PRINCIPALES EN DEUXIÈME POSITION

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

ART. 26 - NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSÉE

Le niveau du rez-de-chaussée est défini par rapport à la cote de l'axe de la voie desservant. Il pourra dépasser cette cote de 1 m (un mètre) au maximum et être inférieur à cette cote de 0,5 m (cinquante centimètres) au maximum.

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



ART. 27 - DISPOSITIONS DÉROGATOIRES

Le bourgmestre peut autoriser des dérogations aux articles concernant les reculs et la hauteur des constructions, la forme des toitures ainsi que le niveau du rez-de-chaussée dans les cas suivants :

- Ces dérogations visent à permettre une bonne intégration de la construction dans le patrimoine bâti existant
- Ces dérogations sont dictées par des impératifs topographiques, de raccordements aux bâtiments existants, de sécurité de la circulation ou d'utilisation rationnelle de l'énergie.

ART. 28 - TABLEAU DES PRESCRIPTIONS DIMENSIONNELLES

		Zones d'habitation	
		Duerfkaer	Randgebitt
Bande de construction		14 m	
Marges de recul	Avant	Alignement de façade (à défaut 3 à 7 m)	
	Latérale	ordre contigu (à défaut 3 m)	0 m ou 3 m
	Arrière	6 m	8 m
Hauteur à la corniche	Constructions principales	5,5 < Hc < 6,5	
	Annexes	3,5 m	
Hauteur à l'acrotère		/	6,5 < Ha < 7,5
Hauteur au faîtage		9 < Hf < 12	
Nombre de niveaux		Max 1 + 1 + c	
Toitures	Constructions principales	25° < pente < 42°	0° < pente < 42°
	Annexes	0° < pente < 42 °	
Surface bâtie minimale	Maisons isolées	90 m2	90 m2
	Maisons groupées	80 m2	80 m2
Surface parcelle minimale		/	450 m2
COS		COS < 45%	

TITRE V - DÉFINITIONS

Abris de jardin
Un abri de jardin est une dépendance faisant office de débarras à l'extérieur.

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

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

Bande de construction
On entend par bande de construction la zone dans laquelle les constructions destinées au séjour prolongé de personnes doivent être implantées.
La bande de construction est parallèle à l'alignement de voirie. Elle est définie par une distance perpendiculaire à l'alignement de voirie, et toujours mesurée à partir de ce dernier.

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

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

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

Elément architectural
On entend par élément architectural tout élément formant saillie ou retrait par rapport au plan de la façade ou constituant une façade dans son entièreté.

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

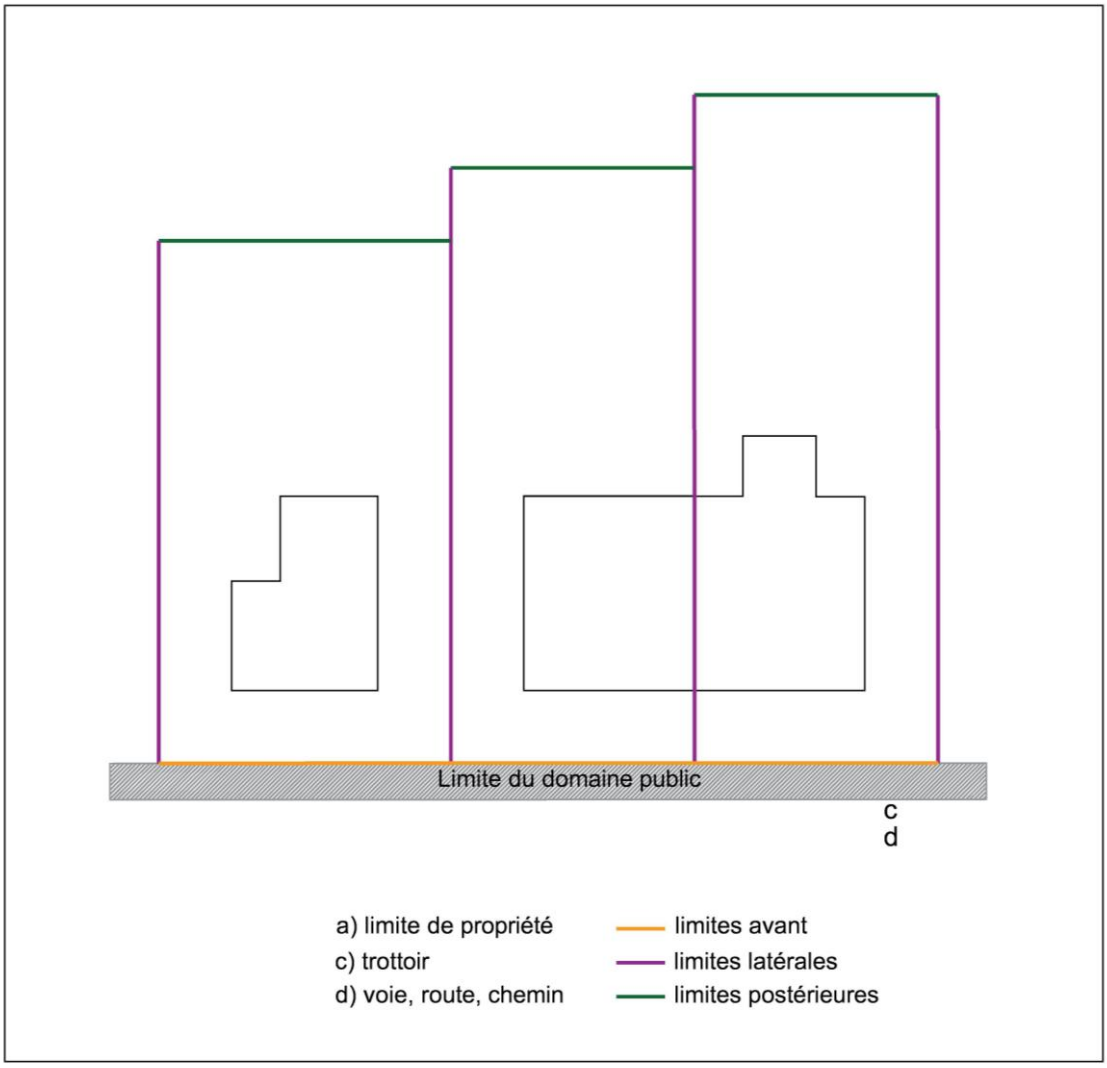
Garage
Lieu couvert généralement clos, destiné à abriter des véhicules.

Hauteur à l'acrotère
On entend par hauteur à l'acrotère la différence de cote entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur à la corniche :
On entend par hauteur à la corniche la différence de cote entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

Limites de parcelles
- Limites avant : Sont considérées comme limites avant toutes les limites de parcelle donnant sur une voie publique.
- Limites latérales : Sont considérées comme limites latérales toutes les limites de parcelle adjacentes à une voie publique.
- Limites postérieures : Sont considérées comme limites postérieures toutes les autres limites.



Lucarne
On entend par lucarne un ouvrage construit sur un toit et permettant d'éclairer les combles par une ou plusieurs fenêtres, c'est-à-dire des baies placées dans un plan vertical et leur encadrement.

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

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

Pièces destinés au séjour temporaire de personnes
Tous les locaux non visés à la définition précédente. Sont considérées comme pièces destinées au séjour temporaire de personnes, notamment les salles de spectacles, salles de cinéma, les bars, les discothèques, les buanderies, les garages, les entrepôts, les archives et les locaux techniques.

Recul
Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre. Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

Serre
Structure qui peut être parfaitement close destinée en général à la culture vivrière ou de loisir. Elle vise à soustraire aux éléments climatiques les cultures pour une meilleure gestion des besoins des plantes et pour en accélérer la croissance ou les produire indépendamment des saisons.

Surface bâtie
La surface bâtie est la superficie du niveau le plus étendu d'un bâtiment, y compris celles des dépendances, des annexes et des garages, mais compte non tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des balcons (fermés latéralement ou non), des car-ports et autres installations semblables.

Terrain en forte pente
On entend par terrain en forte pente un terrain urbanisé ou destiné à l'être, compris dans une bande de 25 m (vingt-cinq mètres) mesurée à partir du domaine public et dont la pente moyenne, calculée entre le point le plus élevé et le point le plus bas dépasse les 15% (quinze pour-cent).
Les terrains en forte pente sont soumis à des prescriptions spéciales. Pour toute demande d'autorisation de construire sur un terrain en forte pente, un levé topographique en coordonnées nationales doit accompagner le dossier de demande.

Terrasse

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

On distingue:

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

Terrasse couverte

On entend par terrasse une surface stabilisée, non close, mais protégée par une toiture, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Véranda

Galerie couverte et vitrée ou semi-vitrée prolongeant un bâtiment sur une ou deux de ses façades maximum. Au minimum 50% (cinquante pour-cent) des surfaces de la véranda (y compris toiture) seront vitrées.

La véranda peut comporter des parties en dur telles que cloisons maçonnées ou en bois.

RÈGLEMENT SUR LES BÂTISSES, LES VOIES PUBLIQUES ET LES SITES

TITRE VI - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ART. 29 - BUT

Le présent règlement a pour but de garantir l'aménagement des localités de la commune d'Ell dans leur ensemble et de définir les règles de solidité, de sécurité et de salubrité pour les différentes constructions (art.52 de loi du 12 juin 1937) sans préjudice des dispositions des lois et règlements en vigueur.

ART. 30 - ENTRÉE EN VIGUEUR

L'entrée en vigueur du règlement a lieu conformément aux dispositions légales en vigueur, à savoir celles des lois du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes et celles de la loi communale.
Il abroge toutes les dispositions contraires contenues dans les règlements précédents.

TITRE VII - RÈGLEMENT SUR LES BÂTISSES

ART. 31 - IMMEUBLES À PLUSIEURS LOGEMENTS

Les dimensions des appartements doivent être variées de manière à favoriser la mixité des habitants

Les logements doivent présenter les surfaces nettes suivantes :

- 45 m² (quarante-cinq mètres carrés) au minimum pour studios ;
- 65 m² (soixante-cinq mètres carrés) au minimum pour appartements à 1 (une) chambre à coucher ;
- 75 m² (soixante-quinze mètres carrés) au minimum pour appartements avec 2 (deux) chambres à coucher ;
- 90 m² (quatre-vingt-dix mètres carrés) au minimum pour appartements avec 3 (trois) chambres à coucher ou plus.

Les chambres à coucher doivent présenter une surface nette minimale de 9m² (neuf mètres carrés).

Chaque bâtiment collectif doit bénéficier des fonctions suivantes :

- Un local spécifique, aéré et fermé, permettant d'abriter un nombre suffisant de conteneurs pour déchets,
- Un local pour les compteurs,
- Une cave ou grenier privatif pour chaque logement et/ou d'un local débarras intégré à l'unité de logement,
- Un espace nécessaire pouvant accueillir au minimum une machine à laver et un séchoir par logement,
- Un local à vélos,
- Un espace de rangement de matériel de nettoyage muni d'un évier pour la copropriété

ART. 32 - MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION ET STABILITÉ

Art. 32.1 - Fondations

Les murs et piliers portants doivent être assis sur un terrain naturellement solide ou artificiellement consolidé, à une profondeur qui les met à l'abri des effets du gel.
Il est interdit d'asseoir les constructions en pierre et en métal sur du bois.

Art. 32.2 - Stabilité

Les constructions doivent, dans chacune de leurs parties, être exécutées en matériaux appropriés et de bonne qualité, d'après les règles de l'art. Les présentes dispositions s'appliquent notamment :

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

A la demande du bourgmestre, des calculs de stabilité et de résistance des matériaux, établis par un homme de l'art (architecte ou ingénieur-conseil), peuvent être exigés et doivent être approuvés.

Art. 32.3 - Résistance au feu

Tous les éléments portants en acier doivent être enrobés de façon à résister aux températures critiques.

ART. 33 - MURS ET CLOISONS

Art. 33.1 - Murs

Les murs porteurs doivent être dimensionnés, d'une façon irréprochable, conformément aux calculs statiques. Leur durée de résistance au feu doit être au moins de 60 (soixante) minutes.
Les matériaux utilisés pour les murs extérieurs doivent assurer une protection contre les intempéries et une isolation phonique et thermique équivalente à celle d'un mur en moellons de 50 (cinquante) cm d'épaisseur.

Art. 33.2 - Cloisons

Des logements différents, occupant le même étage, doivent être séparés entre eux par un mur d'au moins 25 (vingt-cinq) cm d'épaisseur qui se compose de deux parois et d'un vide.

Art. 33.3 - Murs Pare-feu

Les murs pare-feu sont destinés à empêcher la propagation d'un incendie. Ils doivent avoir une résistance au feu d'au moins 30 minutes.
Il est permis d'encastrer des pannes, des poutres et des sablières en bois dans les murs pare-feu, à condition qu'il reste une épaisseur de mur de 13 (treize) cm au moins, et que la face opposée de ce mur soit pourvue d'un enduit.
Tout mur pignon construit à cheval sur la limite des terrains doit être conçu en mur pare-feu et avoir une résistance au feu d'au moins 30 (trente) minutes.
Tout local comportant un foyer devra être séparé par un mur pare-feu de tout autre local particulièrement exposé aux dangers d'incendie.
Les murs pare-feu doivent se raccorder hermétiquement à la couverture de la construction.
Dans les cas prévus aux articles ci-dessus, une épaisseur de 25 (vingt-cinq) cm est suffisante.

ART. 34 - ESCALIERS ET ASCENSEURS

Les dispositions de cet article sont applicables sans préjudice des dispositions du règlement grand-ducal du 10 août 1992 relatif aux ascenseurs.

Art. 34.1 - Escaliers

Les escaliers desservant les maisons unifamiliales ne sont soumis à aucune condition particulière pour ce qui est des dimensions et de l'exécution.
Les escaliers et les paliers des maisons à appartements ou d'autres immeubles importants doivent présenter une largeur minimale de 1,20 m (un mètre vingt).
La même dimension minimale s'applique à la profondeur des paliers.
Les escaliers menant aux sous-sols, desservis par un ascenseur, et aux combles dans les maisons d'habitation doivent présenter une largeur de 70 cm (soixante-dix centimètres) au moins.
La largeur de l'escalier se mesure à la hauteur de la main courante à partir de l'axe de celle-ci.
Ils peuvent présenter une déclivité égale ou inférieure à 45° (quarante-cinq degrés), à condition que ces niveaux secondaires ne comportent pas de pièces destinées au séjour prolongé de personnes.
Les escaliers entre murs de plus de cinq marches doivent comporter de l'un des côtés au moins une main courante.

Art. 34.2 - Ascenseurs

Les ascenseurs doivent être constitués en matériaux incombustibles dans toutes leurs parties porteuses.
Chaque ascenseur doit avoir sa trémie individuelle à l'épreuve du feu.
Chaque ascenseur doit être muni d'un dispositif de sécurité permettant l'évacuation des occupants en cas de panne.
Aucune porte palière ne doit fermer à clé.

ART. 35 - DALLES, PLANCHERS, PLAFONDS

Toutes les dalles, planchers et plafonds doivent répondre aux exigences statiques qui s'imposent par leur destination et assurer une insonorisation qui réponde aux normes admises.

Art. 35.1 - Dalles, planchers

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

Art. 35.2 - Plafonds

Les plafonds en bois, munis ou non de faux-plafonds sont autorisés :

- dans les constructions à niveau unique, de plus de 5 (cinq) m de hauteur intérieure, par exemple les églises et salles de gymnastique,
- au-dessus des pièces ne servant que temporairement au séjour de personnes,
- dans les maisons individuelles.

ART. 36 - FOYERS

Art. 36.1 - Foyers

Les foyers situés à l'intérieur de constructions doivent être exécutés en matériaux non combustibles.
Ils ne peuvent être aménagés que dans des pièces qui, d'après leur mode de construction et leur situation, n'offrent pas de risque d'incendie.
Le sol situé devant et au-dessous des foyers doit être prémuni d'une manière appropriée contre les risques d'incendie.
Les foyers doivent être situés à une distance suffisante de toute boiserie ou charpente.
Les foyers en fer aménagés dans des pièces dans lesquelles sont exécutés des travaux comportant des risques d'incendie ou servant d'entrepôt à des matières facilement inflammables, doivent être entourés d'une tôle de protection ou être isolés d'une manière équivalente. Le cas échéant, des mesures de protection supplémentaires peuvent être exigées.

Art. 36.2 - Fours

Les fours non ménagers ne peuvent être installés qu'au sous-sol ou au rez-de-chaussée. Les pièces dans lesquelles se trouve un four doivent être pourvues de cloisons et d'un plafond propres à empêcher la propagation du feu. Entre la maçonnerie du four et les murs de pourtour, il doit être prévu un espace libre d'au moins de 10 (dix) cm.

Art. 36.3 - Appareils à gaz

Les pièces intérieures dans lesquelles sont utilisés des appareils à gaz doivent en permanence être aérées et désaérées d'une façon suffisante. Dans le cas de salles de bains et de pièces qui, par rapport à la consommation de gaz, présentent un faible volume d'air, l'adduction d'air doit être facilitée par l'aménagement d'ouvertures spéciales dans la partie inférieure de la porte. Les ouvertures d'adduction et d'évacuation doivent mesurer, chacune, au moins 150 cm2 de section.

ART. 37 - CHAUFFERIES

Art. 37.1 - Chaudières

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.
La hauteur sous plafond de la chaufferie doit être au moins de 2,10 m (deux mètres dix).
Chaque chaudière doit être munie d'une cheminée individuelle à laquelle ne peuvent pas être raccordés d'autres foyers.

Art. 37.2 - Chaufferie

Toute chaufferie doit être suffisamment aérée et désaérée.
Les parois, les sols et les plafonds des chaufferies et des pièces communiquant librement avec celles-ci doivent être exécutés en matériaux à l'épreuve du feu.
Pour les salles de chaudières d'une capacité totale de moins de 580 kW, cette condition est censée remplie si une ouverture d'adduction d'air et une autre évacuation répondant aux dispositions ci-après sont prévues :

- l'ouverture d'adduction doit mesurer au moins 50% (cinquante pour-cent) de la section de la cheminée,
- aboutir le plus près possible de la base des chaudières et ne doit pouvoir être obturée totalement,
- l'air doit être puisé à l'extérieur, mais non à ces endroits situés directement au-dessous des ouvertures de pièces destinées au séjour prolongé de personnes.

Les salles de chaudières d'une capacité totale de plus de 580 kW doivent être aérées directement et communiquer directement avec l'extérieur.

Art. 37.3 - Garages et chaudières

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 (§ 5.1.2.2.e)**.
Cette interdiction vaut aussi bien pour les chaudières à mazout que les chaudières à gaz, à brûleur atmosphérique ou à air pulsé, ainsi que 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 coupe-feu.
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 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.

Art. 37.4 - Poêles

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

ART. 38 - CONDUITS DE FUMÉE ET TUYAUX D'ÉVACUATION DES GAZ

Les conduits de fumée et tuyaux d'évacuation des gaz des foyers doivent être exécutés en matériaux non combustibles et étanches, disposés en pente à l'intérieur du même étage, et introduits dans les cheminées par le chemin le plus court. , sans cambrures accentuées et de manière étanche. Au cas où des conduits de fumée, installés à demeure, ne pourraient pas être introduits en ligne droite dans la cheminée, leurs cambrures doivent être pourvues de portes de nettoyage.
Les tuyaux de cheminée sont à préserver de l'humidité, 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 de 3 (trois) mm, si leur diamètre reste inférieur à 200 (deux cents) mm et une épaisseur de paroi de 5 (cinq) mm ou plus, si leur diamètre est plus grand.
Les conduits de fumée métalliques doivent être posés à une distance d'au moins 25 (vingt-cinq) cm de toute charpente ou boiserie recouverte d'un enduit, et d'au moins 50 (cinquante) cm de toute charpente ou boiserie non enduite. Au cas où ces conduits seraient pourvus d'une gaine non combustible, une distance de 10 (cinq) cm suffit.
Les conduits de fumée, mesurés entre foyer et cheminée, ne peuvent dépasser la longueur de 4 m (quatre mètres).
Les clapets de réglage du tirage ne doivent en aucun cas fermer entièrement la section d'évacuation de la cheminée ou du conduit de fumée.
Il est interdit de faire aboutir des conduits de fumée sur la voie publique. Au cas où ils donneraient sur le terrain même du propriétaire de l'immeuble, ils doivent être équipés de pare-étincelles.

ART. 39 - CHEMINÉES

Les cheminées doivent avoir leur assise sur un terrain solide ou sur un soubassement à l'épreuve du feu et doivent être installées de manière à permettre le ramonage de toutes leurs parties.
Elles seront soigneusement exécutées en maçonnerie parfaitement étanche et à l'épreuve du feu ou seront composées de boisseaux entourés de maçonnerie, leur section intérieure devant rester constante sur toute la hauteur.
Les surfaces intérieures des cheminées doivent se trouver à une distance suffisante de toutes les parties en bois de la construction. Les interstices entre gaines des cheminées et poutres en bois doivent être entièrement remplies de maçonnerie ou de béton.
Les cheminées doivent être réunies en batteries dans la mesure du possible. Elles seront disposées de façon à assurer aux foyers qui doivent y être raccordés, un tirage suffisant.
Leurs orifices devront être aussi rapprochés que possible du faîte du toit.
Les cheminées doivent être prolongées suffisamment haut au-dessus du niveau de la toiture pour éviter que les voisins soient incommodés par les étincelles, la suie, la fumée ou les odeurs. Par ailleurs, pour ce qui est des bâtiments principaux, les cheminées émergeant du toit à la ligne de faîte doivent dépasser celle-ci d'au moins 0,50 m (zéro mètre cinquante).

Les cheminées émergeant à d'autres endroits doivent dépasser d'au moins 0,75 m (zéro mètre soixante-quinze) le plafond de la pièce d'habitation située le plus haut ou bien la couverture attenante, selon le cas, cette distance étant mesurée au bord supérieur de la gaine.
Les cheminées construites sur des dépendances ou annexes accolées au bâtiment principal seront également accolées à ce dernier et traitées comme les cheminées du bâtiment principal.
Leur inclinaison à l'intérieur du bâtiment ne peut être inférieure à 60° (soixante degrés) par rapport à l'horizontale.
Pour l'évacuation des gaz de combustion provenant de foyers au gaz (appareils de chauffage, chauffe-bains, etc.), il convient de prévoir des tuyaux séparés. Les conduits des cheminées à gaz seront marqués spécialement, à leur embouchure supérieure. Ils présenteront un diamètre d'au moins 12 (douze) cm.
Il est interdit d'y raccorder des foyers alimentés par un autre combustible.
Les ateliers, générateurs de quantités importantes de vapeur, les cuisines, les cuisinettes, ainsi que les placards servant de cuisine, doivent être équipés de conduits d'évacuation de la vapeur.
Ces conduits ne peuvent servir à l'évacuation de produits de combustion, ni à la ventilation d'autres pièces.
Les cheminées présentant des vices de construction doivent être remises en état ou désaffectées par le propriétaire, à la première injonction du bourgmestre.
Au cas où le propriétaire ne répondrait pas dans le délai imparti - voire immédiatement s'il y a danger en la demeure - à l'injonction qui lui a été adressée, le bourgmestre peut faire exécuter, aux frais du propriétaire, les travaux de démolition requis et prendre toutes mesures qui lui paraissent appropriées pour parer au danger.
Le propriétaire est tenu à rembourser à l'Administration Communale les frais avancés sur présentation des factures afférentes.

ART. 40 - CAPTEURS SOLAIRES

La pose de capteur solaire est autorisée à condition que ceux-ci soient posés parallèlement à la pente du versant de la toiture, de préférence intégrés dans le versant de la toiture ou le plus proche possible de la couverture de la toiture.

Pour les toitures plates, les panneaux solaires ne peuvent pas dépasser l'acrotère de plus d'un mètre.

Les panneaux doivent être monochromes, soit sans cadres, soit avec des cadres de teinte foncée. Leur position sur la toiture doit être en équilibre harmonieux avec la surface et les ouvertures de la toiture.

ART. 41 - SYSTÈME AÉROTHERMIQUE

Les systèmes aérothermiques (pompe à chaleur notamment) sont autorisés mais devront être installés à l'arrière des constructions ou intégrés dans un dispositif masquant.

Ces équipements techniques fixes seront choisis et installés de façon à ce que le fonctionnement ne puisse générer des nuisances sonores ou des vibrations susceptibles de compromettre la santé ou la sécurité du voisinage ou de constituer une gêne anormale pour sa tranquillité.
Les niveaux de bruit causés au point d'incidence sur la propriété avoisinante par les équipements techniques fixes ne doivent pas dépasser de façon permanente ou régulière le niveau de bruit LAeqm1h de 40 dB(A).

Dans le cas où le spectre de bruit est dominé par une tonalité précise perceptible au point d'incidence, le niveau de bruit déterminé au point d'incidence est à majorer de 5 dB(A). Il en est de même si des bruits impulsifs répétés se superposent au niveau sonore de base et dépassent ce niveau de 10 dB(A).

ART. 42 - TERRAINS À BÂTIR

Art. 42.1 - Remblai et déblai

- **Autorisation**

Tous travaux de déblai et de remblai sont soumis à l'obligation d'être couverts, avant leur commencement, par une autorisation. Lors de travaux de construction ou de reconstruction, le bourgmestre pourra exiger que la configuration du terrain soit sauvegardée ou modifiée dans l'intérêt du voisinage ou du site.
Toutes les modifications apportées au niveau naturel du terrain à bâtir sont sujettes à autorisation et doivent être indiquées dans les plans de construction.

- **Matériaux**

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

Art. 42.2 - Entretien

Les propriétaires de terrains à bâtir situés dans le voisinage immédiat de maisons habitées ou de jardins cultivés sont obligés à dégager leurs terrains de mauvaises herbes, de broussailles et de tous déchets quelconques.

ART. 43 - PROTECTION CONTRE L'HUMIDITÉ

Les constructions comportant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes doivent être sèches et protégées contre l'humidité ascendante par l'aménagement dans les murs de couches horizontales d'isolation.
En règle générale, toute construction servant d'habitation doit être établie sur cave ou vide sanitaire.
A titre exceptionnel, des dérogations peuvent être accordées, à condition qu'une isolation adéquate soit assurée.

ART. 44 - PIÈCES DESTINÉES AU SÉJOUR PROLONGÉ DE PERSONNES

Art. 44.1 - Généralité

On entend par pièces destinées au séjour prolongé des personnes les pièces dont l'utilisation nécessite la présence continue de personnes pendant plusieurs heures (chambres à coucher, séjour, salon, cuisine...).
La hauteur minimale sous plafond de ces pièces sera de 2,50 m (deux mètres cinquante).
Pour toutes ces pièces il faut que :

- l'accès de la lumière, à un angle de 45°(quarante-cinq degrés), soit assuré par toute la surface des fenêtres,
- en permanence la pénétration indispensable de la lumière et de l'air se fasse directement de l'extérieur et par des fenêtres disposées convenablement,
- l'ouverture brute des fenêtres soit égale à un sixième (1/6) au moins de la surface des pièces situées à l'étage des combles et à un huitième (1/8) au moins de la surface des pièces situées à tout autre niveau.

Pour les pièces à usage de bureau, d'atelier ou de commerce, il peut être dérogé à cette disposition à condition qu'une aération suffisante et efficace soit assurée.
Les pièces destinées au séjour prolongé de personnes ne peuvent pas 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 même qualité.

Art. 44.2 - Combles

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

- ils ne sont autorisés que directement au-dessus du dernier étage plein situé à la hauteur de la corniche,
- les parois et les plafonds de ces pièces doivent être de nature à empêcher la propagation du feu et présenter une isolation thermique adéquate, leur accès doit être à l'épreuve du feu.

Art. 44.3 - Etages en contrebas du rez-de-chaussée

Seuls peuvent être aménagés en contrebas du rez-de-chaussée pour l'habitation les locaux dont une face au moins est complètement dégagé.
La profondeur des locaux d'habitation en contrebas du rez-de-chaussée, mesurée perpendiculairement à la façade dégagée, ne peut être supérieure à 8 m (huit mètres).
Les conditions d'éclairage de ces locaux doivent être assurées par la disposition judicieuse de fenêtres dont la surface cumulée doit correspondre à au moins 1/10ème (un dixième) de la surface de plancher net.

ART. 45 - PIÈCES DESTINÉES AU SÉJOUR TEMPORAIRE DE PERSONNES

On entend par pièces destinées au séjour temporaires des personnes les pièces dont l'utilisation ne nécessite la présence continue de personnes pendant plusieurs heures (buanderie, salle de bain, cave, débarras, WC, cellier...)
La hauteur minimale sous plafond de ces pièces sera de 2,20 m (deux mètres vingt).
Les WC, salles de bains, débarras et celliers aménagés à l'intérieur des constructions, doivent posséder une ventilation permanente et efficace.

ART. 46 - ASSAINISSEMENT, ÉGOUTS

Tout terrain sur lequel se trouvent des constructions doit être raccordé au réseau public d'égouts existant. La même disposition est applicable aux terrains non bâtis.
Les cours, passages et endroits similaires situés à l'intérieur du périmètre d'agglomération, et sur lesquels se forment des eaux stagnantes doivent être consolidés si nécessaire et raccordés au réseau d'évacuation d'eau pluviale ou à défaut la canalisation d'égout.
Une autorisation à bâtir ne peut être accordée que si le raccordement au réseau public d'égouts est réalisable par gravité naturelle.
Les piscines doivent être raccordées au réseau public d'égouts.
Il est interdit d'installer des puits perdus.

ART. 47 - W.C. (CABINETS DE TOILETTES)

Art. 47.1 - Habitations

Tout logement doit comprendre au moins un WC. Celui-ci doit être muni d'un siphon et d'une chasse d'eau efficace et se trouver dans une pièce fermée d'au moins 1 (un) m².
Dans le cas de logement comportant moins de 3 (trois) chambres à coucher, le WC peut exceptionnellement être installé dans la salle de bain.
Cette tolérance est également applicable aux logements de dimensions plus grandes possédant déjà un WC.

Art. 47.2 - Autres bâtiments

Pour les locaux à usage d'atelier, de bureau, d'entrepôt et d'auberge, il sera prévu au moins 1 (un) cabinet et 2 (deux) urinoirs par tranche de 25 (vingt-cinq) personnes.
Pour les salles de réunion, de concert et de théâtre, il sera prévu au moins 1 (une) toilette pour dames par tranche ou fraction de tranche de 75 (soixante-quinze) places assises et une toilette pour hommes par tranche ou fraction de tranche de 200 (deux cents) places assises.
En outre, seront prévus des urinoirs, comportant une stalle de 50 (cinquante) cm de largeur ou bien une cuvette, par tranche ou fraction de 50 (cinquante) places.
En toute hypothèse, il sera prévu au moins 1 (une) toilette pour hommes et 2 (deux) toilettes pour dames, ainsi qu'un urinoir comportant 3 (trois) stalles ou cuvettes.
Les toilettes sont aménagées séparément pour les deux sexes. Elles seront pourvues d'un lavabo. Les cabinets et urinoirs doivent être séparés par des antichambres aérées de toute pièce de séjour, à usage d'atelier ou destinée à la conservation de denrées alimentaires.

ART. 48 - ENTREPOSAGE DE COMBUSTIBLES LIQUIDES ET DE PRODUITS CHIMIQUES LIQUIDES

Sans préjudice aux dispositions de la loi du 9 mai 1990 relative aux établissements dangereux, insalubres ou incommodes, les installations servant à l'entreposage d'huiles, de matières oléagineuses ou inflammables, ainsi que de liquides chimiques doivent être aménagées de telle manière que les liquides s'échappant de réservoirs défectueux ne puissent pénétrer dans le réseau public d'égouts, ni s'infiltrer dans le sol.

ART. 49 - CONSTRUCTIONS AGRICOLES

Art. 49.1 - Exploitations agricoles

La création de nouvelles exploitations agricoles est interdite à l'intérieur du périmètre d'agglomération.
Les constructions agricoles existantes dans les zones d'habitation à l'intérieur du périmètre d'agglomération peuvent être maintenues.
Sans préjudice aux dispositions de la loi du 11 août 1982 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, ces constructions peuvent être transformées ou agrandies si les besoins de l'exploitation l'exigent, et pour autant que ces extensions ne soient pas de nature à nuire au bon aspect du lieu et que le requérant établisse que l'exploitation ne causera aucune gêne objectivement appréciable pour le voisinage au point de vue bruit, fumée, odeur et circulation induite.

Art. 49.2 - Silos à fourrage

Les silos à fourrages verts ne pourront excéder la hauteur limite de 13 m (treize mètres) mesurée à partir du niveau du sol à sa base.
L'implantation de ces installations devra prévoir une distance d'au moins 10 m (dix mètres) de locaux habités ou occupés par des tiers, conformément au règlement grand-ducal du 18 mars 1981 fixant les prescriptions générales pour l'établissement des silos à fourrages verts.

Art. 49.3 - Porcheries et autres installations

Les porcheries renfermant plus de dix (10) à moins de cinquante (50) porcs (établissement de classe 3) et celles renfermant 50 porcs et plus (établissements de classe 1), de même que les étables ou écuries de plus de 50 animaux (classe 2), doivent respecter les procédures d'autorisation de construire déterminées par la loi du 9 mai 1990 relative aux établissements dangereux, insalubres ou incommodes.
Les fermes avicoles, porcheries (établissements de la classe 1 et 3), établissements de pisciculture de salmonidés (classe 1) et autres installations nouvelles dégageant des nuisances importantes devront être implantées à l'extérieur du périmètre d'agglomération à au moins 500 m (cinq cents mètres) de la plus proche habitation.

Art. 49.4 - Services techniques de l'agriculture

Tout nouvel aménagement agricole devra être conforme aux directives de l'Administration des Services Techniques de l'Agriculture.
Les constructions projetées ne seront autorisées qu'après avis favorable de cette administration et, le cas échéant, qu'après avoir pris l'avis du médecin-inspecteur de la circonscription.

ART. 50 - EMPLACEMENT DES FUMIERS

L'emplacement du fumier doit être construit en murs solides et étanches d'une hauteur de 40 cm minimum. Le fond, également étanche, doit être raccordé à un réservoir à purin étanche.
L'installation d'un fumier ou d'une fosse à purin est assujettie à une autorisation du bourgmestre.
Les fumiers existants lors de la mise en vigueur de ce règlement doivent être mis en conformité avec les dispositions qui précèdent dans un délai de un an à partir du jour de la mise en vigueur du présent règlement.

ART. 51 - ENTREPRISES

Sans préjudice des dispositions de la loi du 9 mai 1990 relative aux établissements dangereux, insalubres ou incommodes, ainsi qu'au règlement grand-ducal du 18 mai 1990 déterminant la liste et le classement des établissements dangereux, insalubres ou incommodes, le collège des bourgmestre et échevins peut autoriser l'établissement ou l'extension de constructions destinées à des entreprises, pour autant que la construction ne soit pas de nature à nuire au bon aspect du lieu et qu'elle respecte les règles de construction de la zone sur laquelle elle se trouve.
Le requérant doit établir que le projet en question ne causera aucune gêne objectivement appréciable au voisinage du point de vue des bruits, fumée, odeur et circulation induite et notamment qu'elle n'entraîne aucune élévation du niveau sonore mesuré à proximité de l'entreprise au moment de la délivrance du permis de construire.

ART. 52 - LIGNES À HAUTE TENSION À PROXIMITÉ DE BÂTIMENTS

En règle générale, la distance horizontale entre une ligne à haute tension de plus de 20 000 volts et les constructions voisines doit être au minimum de 5 (cinq) mètres.

ART. 53 - ALIMENTATION EN EAU

A l'intérieur du périmètre d'agglomération, tous les logements doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable
Une autorisation à bâtir ne sera accordée à l'intérieur du périmètre d'agglomération que si le raccordement au réseau d'eau potable est réalisable.
L'alimentation en eau par puits est interdite à l'intérieur du périmètre.
L'exécution des raccordements d'immeubles et des conduites intérieures est soumise aux dispositions spéciales valables en la matière.

ART. 54 - CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les dispositions figurant dans le présent règlement sur les bâtisses s'appliquent également aux transformations, agrandissements et rénovations de constructions existantes, ainsi qu'aux modifications apportées à leur affectation.
Pour des transformations, agrandissements et rénovations, l'octroi de l'autorisation de bâtir peut être subordonné à l'adaptation d'autres parties de la construction aux dispositions du présent règlement.

ART. 55 - ENTRETIEN ET DÉMOLITION DE CONSTRUCTIONS MENAÇANTES

Toutes les constructions et parties de constructions, clôtures et murs de soutènement, notamment ceux et celles bordant les voies et places publiques, doivent être constamment entretenues et maintenues en bon état.
Les constructions et parties de constructions, clôtures et murs de soutènement endommagés ou menaçant de tomber en ruine doivent être remis en état ou supprimés.
En cas de menace de danger, le bourgmestre doit prendre les mesures de police qui s'imposent, comme interdire l'occupation de toutes constructions constituant une menace pour ses occupants ou ordonner leur expulsion voire la démolition des dites constructions. Il ne peut cependant pas ordonner la remise en état de la construction.
Au cas où le propriétaire ne répondrait pas dans le délai imparti - voire immédiatement s'il y a danger en la demeure - à l'injonction qui lui a été adressée, le bourgmestre peut faire exécuter, aux frais du propriétaire, les travaux de démolition requis et prendre toutes mesures qui lui paraissent appropriées pour parer au danger.
Le propriétaire est tenu à rembourser à l'Administration Communale les frais avancés sur présentation des factures afférentes.

TITRE VIII - RÈGLEMENT SUR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

ART. 56 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions n'est permise à l'intérieur du périmètre d'agglomération que le long des voies publiques existantes ou nouvelles.

ART. 57 - VOIES PUBLIQUES ET EXISTANTES

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

ART. 58 - VOIES NOUVELLES

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

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

ART. 59 - VOIES NON-ACHEVÉES

Toutes les autres voies publiques ou parties de voies publiques sont considérées comme non achevées.
En bordure des voies publiques non achevées ou de parties de voies publiques non achevées, aucune construction ne peut être implantée.
Le collège des bourgmestre et échevins peut, à titre exceptionnel, accorder des dérogations après que les intéressés aient conclu avec la commune une convention réglant avec précision les modalités permettant de garantir le bon achèvement de la voie nouvelle comme :

- le respect des profils en long et en travers et le profil type de la voirie,
- la soumission du constructeur aux conditions imposées par l'Administration Communale, en vue d'assurer l'accès provisoire, ainsi que l'assainissement, l'adduction d'eau, la distribution d'électricité et que l'exécution des travaux afférents soit garantie par le versement d'un montant à fixer par l'Administration Communale ou le dépôt d'une caution correspondante,
- que le propriétaire faisant construire cède en outre à titre gratuit la partie de son terrain requise pour l'aménagement de la voie publique, procède aux redressements nécessaires des limites, et verse

ou dépose en outre sa quote-part pour les travaux d'achèvement nécessaires de la voie ou partie de voie, en conformité des articles 15 et 16 de la loi du 12 juin 1937, quote-part dont le montant sera fixé par l'Administration Communale.

ART. 60 - VOIES PRIVÉES

Les nouvelles voies privées ouvertes au public ou leur raccordement au domaine public doivent être rétablies suivant les normes adoptées pour la construction des voies publiques d'importance équivalente.
Les voies privées et trottoirs doivent être régulièrement entretenus et nettoyés, notamment pendant la période hivernale. Ces travaux sont à la charge des propriétaires, respectivement des locataires ou occupants.

ART. 61 - TROTTOIRS

Avant l'occupation d'une nouvelle construction le maître de l'ouvrage est obligé à aménager ou à réaménager le trottoir sur toute la longueur de la voie publique longeant sa propriété.
Les trottoirs seront confectionnés suivant les indications des services compétents de l'Administration Communale.

ART. 62 - CHEMINS PIÉTONNIERS

Dans l'intérêt et la sécurité des usagers, des chemins piétonniers peuvent être aménagés.
Leur largeur minimale admise est fixée à 2 m (deux mètres).
Ils devront être aménagés de façon à faciliter la circulation des chaises pour handicapés et des voitures d'enfants

ART. 63 - PISTES CYCLABLES

Dans l'intérêt et la sécurité des usagers, des pistes cyclables peuvent être aménagées. Leur largeur minimale admise est fixée à 2,50 m (deux mètres cinquante).

TITRE IX - RÈGLEMENT SUR LES SITES

ART. 64 - MURS, HAIES ET CLÔTURES

Art. 64.1 - Autorisation

La construction de murs, haies et clôtures implantés le long de voies privées ou en limite de propriété, sont soumis à l'autorisation du bourgmestre.
Pour des raisons d'hygiène ou de sécurité publique les autorités communales peuvent exiger la clôture de parcelles construites ou non construites, situées en bordure des voies publiques et en définir la nature, l'implantation et les dimensions.
Faute par les intéressés dûment avertis de procéder à l'exécution de la clôture dans un délai de 6 (six) mois, l'administration communale y pourvoira aux frais des intéressés.

Art. 64.2 - Murs de soutènement

Les murs de soutènement aménagés devant les constructions implantées sur des terrains en pente ne peuvent dépasser une hauteur de 2 m (deux mètres) en général et de 1 m (un mètre) le long des voies publiques ou en limite de propriété.
Toute construction de murs de soutènement pour la protection des terrains contigus dans le cas travaux de déblai ou de remblai doit se faire sur le terrain de l'exécutant.
Une autorisation à bâtir est requise pour la construction de murs de soutènement.

Art. 64.3 - Murs mitoyens

Tous travaux relatifs à des clôtures et murs mitoyens doivent être effectués conformément aux servitudes établies par la loi (Code Civil 653 - 673). Tout différent entre voisins à ce sujet ne peut être réglé que par un tribunal compétent en la matière.

ART. 65 - PLACES DE JEUX

Le conseil communal fixe la surface des places de jeux privées en tenant compte de la situation, de l'importance et de la destination des constructions. Cette surface est au minimum de 10 m2 (dix mètres carrés) par logement.

ART. 66 - ANTENNES T.V.

Les antennes individuelles de télévision (à râteau et paraboliques) ou de radio installées à l'extérieur des constructions doivent être fixées, pour des raisons de sécurité, selon les règles de l'art.
Pour des raisons également de sécurité mais aussi d'esthétique l'installation d'antennes paraboliques ne pourra se faire sur les façades donnant sur la voie publique, à moins que ce soit la seule position qui permette à l'antenne de fonctionner.
Dans les immeubles comportant plus de trois logements, les bâtiments doivent disposer d'une antenne collective ou d'un raccordement à une antenne collective pour la réception des émissions de radiodiffusion et de télévision.

ART. 67 - EQUIPEMENTS D'UTILITÉ PUBLIQUE SUR LES PROPRIÉTÉS PRIVÉES

Par convention avec les propriétaires, l'Administration Communale pourra établir, modifier et entretenir des équipements et des signalisations d'utilité publique sur les propriétés privées, notamment des points de fixation des conducteurs électriques et appareils d'éclairage public, des panneaux indicateurs et des

signaux de la circulation, des plaques des noms de rue et de numérotage des constructions, des inscriptions relatives aux conduites d'utilité publique et des repères topographiques, sans que ces actions puissent donner droit à une quelconque indemnité.
En cas de désaccord, l'expropriation pour cause d'utilité publique pourra être requise.

ART. 68 - EXPLOITATIONS À CIEL OUVERT

Les entrepôts, dépôts, installations et exploitations à ciel ouvert de nature à nuire au bon aspect du paysage ou d'un lieu sont interdits. Le conseil communal peut toutefois les autoriser dans les secteurs non exposés à la vue en fixant les dispositions à prendre en vue de sauvegarder les intérêts du voisinage.

ART. 69 - CLÔTURE DES PARCELLES

Les parcelles pourront être clôturées par des murets d'une hauteur maximale de 0,70 m (soixante-dix centimètres), par des haies ou des grillages.
Il n'est permis de planter des arbres de haute tige qu'à la distance prescrite par les règlements actuellement existants, ou par les usages constants et reconnus, et à défaut de règlements et d'usages, qu'à la distance de 2 (deux) m de la ligne séparative des deux héritages pour les arbres à haute tige, et à la distance de 0,50 m (cinquante centimètres) pour les autres arbres et haies vives (Code civil art. 671-673).
Les murs de clôture dépassant 0,70 m (soixante-dix centimètres) peuvent être autorisés par le bourgmestre pour des raisons de destination du terrain, à condition que leur hauteur ne soulève pas d'objections d'ordre esthétique ou de sécurité vis-à-vis de la circulation.

ART. 70 - TRAVAUX DE DÉBLAI ET DE REMBLAI

L'autorisation pour tous travaux de déblai et de remblai pourra être refusée si ces travaux risquent de gêner le voisinage ou dégrader 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.
En tout état de cause, les terrains contigus devront être protégés des travaux de déblai ou de remblai par des ouvrages en talus ou de soutènement à ériger sur le terrain de l'exécutant.

ART. 71 - COULEURS ET MATÉRIAUX

Les couleurs et matériaux extérieurs doivent être en harmonie avec ceux des façades et toitures des immeubles voisins. Les tonalités traditionnelles de la région sont recommandées**.**
Lors de constructions, de transformations ou de rénovations, tout élément nouveau dont la création contribue d'une façon notable à l'aspect extérieur d'un bâtiment doit être soumis à l'approbation du bourgmestre.
Il s'agit notamment des matériaux et couleurs extérieurs utilisés en façade, en toiture et pour des murs et clôtures.
D'une manière générale, les matériaux de couleurs vives ou lumineuses sont interdits.
Les toitures revêtues d'un matériau au revêtement brillant comme la tuile vernissée sont interdites.

ART. 72 - ENSEIGNES

Les dispositions de cet article sont applicables sans préjudice des dispositions du règlement grand-ducal du 4 juin 1984 relatif à la publicité pris en exécution de la loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation, la protection des sites et des monuments nationaux.

L'autorisation d'installer une publicité, une enseigne de firme ou tout autre objet similaire pourra être refusée ou subordonnée à des conditions spéciales pour des raisons de protection des sites.
La demande est dans tous les cas à adresser au bourgmestre qui donne son avis et transmet le dossier au Ministère des Affaires Culturelles.

ART. 73 - EQUIPEMENTS DES TOITURES ET GOUTTIÈRES

Art. 73.1 - Équipements des toitures

Les toitures normalement accessibles doivent être pourvues de garde-corps.
Toutes les toitures doivent être équipées des dispositifs de sécurité nécessaires pour les travaux de réparation et d'entretien.
Toutes toitures surplombant la voie publique et fortement inclinées (déclivité de plus de quarante degrés, 40°) doivent être pourvues d'un dispositif de sécurité en vue d'empêcher les chutes de neige, de glace et d'éléments de la couverture.

Art. 73.2 - Gouttières

Des gouttières sont obligatoires le long de toutes les toitures surplombant la voie publique.
Cette mesure peut également être imposée par le bourgmestre pour d'autres constructions pour des raisons de salubrité ou de sécurité.
A partir des gouttières, l'eau doit être évacuée au moyen de tuyaux de descente. Les gouttières et les tuyaux de descente correspondants doivent être exécutés en matériaux étanches, de façon à empêcher que l'eau ne puisse pénétrer dans la maçonnerie ou dans les constructions.
Les tuyaux de descente seront raccordés aux collecteurs d'eau de surface ou à défaut aux égouts publics.

ART. 74 - STATIONNEMENT DES ROULOTTES, CARAVANES ET AUTRES LOGEMENTS MOBILES

Sans préjudice des dispositions de l'article 167 de l'arrêté grand-ducal du 23 novembre 1955 portant réglementation de la circulation sur toutes les voies publiques et interdisant notamment le stationnement des roulottes non accouplées sur la voie publique, le stationnement des roulottes, caravanes et autres logements mobiles dépassant une durée de 8 (huit) heures est interdit sur les voies, places et terrains publics ou privés sauf s'il s'agit de terrains adaptés à la vente commerciale de ces produits.

TITRE X - RÈGLEMENT SUR LES CHANTIERS

La réglementation à appliquer en matière est celle du **Règlement grand-ducal du 4 novembre 1994 concernant les prescriptions minimales de sécurité et de santé à mettre en œuvre sur les chantiers temporaires ou mobiles**.

ART. 75 - 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 d'eau et d'électricité, égouts, plaques de rues, doivent être ménagés et préservés de tout endommagement pendant les travaux de démolition et de construction. Le champ d'éclairage des luminaires publics ne doit pas être réduit.
Le propriétaire faisant construire et l'entrepreneur veilleront à remettre immédiatement en état les installations endommagées ou dérangées.

ART. 76 - 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 pas le public.
Les déversoirs de déblais doivent être fermés de toutes parts.
Les voies publiques salies ou embourbées à la suite de démolition, d'entreposage temporaire de matériaux de construction, de transports de terre et autres, doivent être nettoyées aussi souvent que de besoin, à sec ou à l'eau, selon le cas.

ART. 77 - CLÔTURES DE CHANTIERS ET ÉCHAFAUDAGES

Sans préjudice des dispositions légales en vigueur en la matière, ni des arrêtés grand-ducaux pris en vertu de cette législation, ni des prescriptions en matière de lutte contre les accidents, édictées en vertu de l'art. 154 du Code des assurances sociales et des prescriptions subséquentes, les dispositions ci-après sont applicables.

ART. 78 - CLÔTURES DE CHANTIER

Dans le cas de travaux de nouvelle construction ou de transformation et lors de la démolition de constructions situées le long des voies et places publiques et des chemins repris, les chantiers de construction distants de moins de 4 m (quatre 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 m (deux mètres) de haut, en planches ou en matériaux équivalents. La face extérieure de cette clôture sera lisse, sans saillies, et ne présentera aucun risque de blessure pour les passants.
Les clôtures de chantier ne doivent empiéter de plus de 3 m sur la voie publique (trottoirs de déviation d'une largeur minimale de 1 m compris). Cette disposition ne pourra en aucun cas influencer ou perturber le bon écoulement du trafic.
Les clôtures de chantier et autres éléments susceptibles de gêner la circulation doivent être signalisés et éclairés conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en la matière. Aux coins de rues, les clôtures de chantier seront formées de treillis métalliques en nombre suffisant pour assurer une bonne visibilité, afin de garantir la sécurité de la circulation.
Au cas où le mur antérieur de la construction se trouverait en retrait de moins de 3 m 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 m (trois 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. Ces dérogations peuvent être consenties par le bourgmestre si les circonstances locales le justifient.

ART. 79 - ECHAFAUDAGES

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

ART. 80 - MESURES DE SÉCURITÉ DANS LES CONSTRUCTIONS ET SUR LES CHANTIERS

A l'intérieur d'une maison en construction ou en transformation, les poutres en bois ou poutrelles métalliques seront couvertes d'un plancher dès leur pose, et en toute hypothèse avant la pose de l'assise suivante ou de la ferme du toit, de façon à éviter les accidents.
Les espaces destinés aux escaliers et ascenseurs et toutes les autres pièces sans plafond doivent être clôturés, couverts d'un plancher à chaque étage de façon à éviter les accidents.
En vue d'éviter les accidents, les constructions et chantiers seront éclairés après la tombée de la nuit, aussi longtemps que des ouvriers y seront occupés.
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 au chantier est interdit aux personnes non autorisées. Des panneaux y relatifs doivent être placés sur le chantier ou sur la clôture de chantier, s'il en existe.

ART. 81 - ABRIS ET CABINETS DE TOILETTE POUR OUVRIERS

Dans tout chantier, les ouvriers doivent avoir l'occasion de séjourner, pendant les interruptions de travail dans les pièces ou abris chauffés et munis 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, situé à une distance minimale de 3 (trois) m des propriétés voisines, un cabinet de toilette.
Ce cabinet sera nettoyé et désinfecté à intervalles réguliers. Toutes les fois que faire se pourra, les cabinets seront raccordés à la canalisation d'égouts et équipés d'une chasse d'eau.
En aucun cas ces cabinets ne seront à puits perdus.
Dès le finissage des travaux, ces cabinets doivent être démontés et l'emplacement est à niveler.

ART. 82 - PROTECTION DES TERRAINS VOISINS

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

ART. 83 - DÉPÔT DE MATÉRIAUX

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

ART. 84 - NETTOIEMENT DES CHANTIERS ET DES TERRAINS À BÂTIR

Le maître de l'ouvrage est obligé d'enlever dans un délai de 3 mois, à partir de la première occupation des lieux, tous les restants et les déchets des différents corps de métier du chantier et de ses alentours.

TITRE XI - PROCÉDURES POUR L'OCTROI DES AUTORISATIONS À BÂTIR

ART. 85 - DEMANDE D'AUTORISATION

Art. 85.1 - Projets d'aménagement particulier (PAP)

Tout propriétaire qui entreprend de créer ou de développer des lotissements de terrains ou des groupes d'immeubles est tenu à établir un projet d'aménagement particulier, conforme aux dispositions de la loi du 12 juin 1937, concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes.

Art. 85.2 - Autorisation préalable auprès du bourgmestre

Pour les projets de construction portant sur plus de 600 (six cents) m2 de surfaces d'étages cumulées ou plus de 2.000 m3 de volume bâti, une autorisation préalable, valant accord de principe, doit être sollicitée.
Cette autorisation n'engage l'Administration Communale que pour autant que le projet définitivement présenté, soit conforme en tous points au projet d'aménagement et aux règlements en vigueur.

Art. 85.3 - Autorisation à bâtir

Sans préjudice des dispositions légales en vigueur, une autorisation à bâtir est requise :
1. pour toute nouvelle construction;
2. pour toute démolition ;
3. pour tous les agrandissements, exhaussements et transformations de constructions existantes, de même que pour toutes autres modifications apportées aux murs extérieurs, éléments porteurs et toitures ou à l'affectation des locaux ;
4. renouvellement du revêtement des façades ;
5. pour l'installation d'auvents, de marquises, d'enseignes lumineuses et de panneaux publicitaires en bordure des voies et places publiques ;
6. pour l'établissement et la modification de clôtures de toute nature le long des voies publiques ;
7. pour la construction de puits, citernes à eau, silos à fourrage, fosses à fumier et à purin ;
8. pour les travaux de déblai et de remblai et la construction de murs de soutènement ;
9. pour l'aménagement de rues ou trottoirs privés ;
10. pour l'installation de réservoirs destinés à l'entreposage de combustibles liquides et de produits chimiques, conformément à la loi du 9 mai 1990 relative aux établissements dangereux, insalubres et incommodes ;
11. pour la construction de piscines et de pièces d'eau.

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

ART. 86 - PIÈCES À L'APPUI D'UNE DEMANDE, GÉNÉRALITÉS

Art. 86.1 - Nombre d'exemplaires

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

- pour une autorisation préalable : en triple
- pour une autorisation de bâtir : en triple
- pour un projet d'aménagement particulier : en triple
- pour une autorisation de morcellement : en double

Art. 86.2 - Signatures

Pour garantir les buts poursuivis par le présent règlement, tous les plans de construction, d'aménagement et de morcellement doivent être établis et signés par un homme de l'art, architecte ou ingénieur-conseil, exerçant sa profession avec l'autorisation du gouvernement, conformément à la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur-conseil.
Les plans seront contresignés par le propriétaire de l'immeuble.
Si en cours d'exécution des travaux un changement de personne se produit en ce qui concerne l'homme de l'art chargé de leur direction ou le propriétaire de l'immeuble, l'Administration Communale doit en être avisée.

Art. 86.3 - Format

Toute pièce présentée sera pliée en format DIN A4, avec marge portant visiblement l'indication de son contenu.

ART. 87 - PIÈCES À JOINDRE AU PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER (PAP)

Les projets d'aménagement particulier déposés aux fins d'approbation doivent comprendre (conformément à la loi du 12 juin 1937) :

1. l'avis de la Commission d'Aménagement ;
2. un extrait officiel du cadastre de date récente indiquant clairement la ou les parcelles comprises dans le projet, la contenance de ces parcelles, les noms des propriétaires actuels (échelle 1 : 2.500) ;
3. un plan de situation coté à l'échelle 1 : 500 dressé et signé par un architecte ou un ingénieur-conseil, conformément aux dispositions de la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur-conseil.
   Ce plan indiquera :
   a) la situation du lotissement prévu par rapport aux terrains immédiatement adjacents ;
   b) la délimitation exacte des nouveaux lots ainsi que les surfaces à céder au domaine public ;
   c) les constructions existantes ou à démolir ;
   d) l'implantation, le caractère et la fonction des constructions envisagées ;
   e) l'alignement et les marges d'écartement des constructions prévues ;
   f) les voies de communication existantes ainsi que des modifications éventuelles à y apporter ;
   g) la zone d'implantation des constructions principales à l'intérieur de chaque lot ;
   h) un règlement particulier contenant des indications précises notamment sur le genre, la destination et la forme des constructions, leur hauteur, et les écarts entre elles, sur les places de jeux et autres installations collectives, ainsi que leur affection.
4. les plans fixant le tracé, le gabarit et les équipements de la nouvelle voirie à créer le cas échéant. Ces plans comporteront également l'indication précise du raccordement de cet équipement à l'infrastructure existante.
5. un règlement particulier pour le lotissement.

La commune se réserve le droit de décider du tracé des voies et des divers réseaux (assainissement, eau, éclairage public...).
Avant de soumettre leur dossier aux autorités, les intéressés devront s'informer auprès de l'Administration des Ponts & Chaussées quant à la possibilité d'obtenir une permission de voirie pour le cas où le projet toucherait à la voirie de l'Etat.
L'avis du distributeur d'énergie électrique, des P&T. et de la société exploitant l'antenne collective est également à solliciter.

ART. 88 - PIÈCES À L'APPUI D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION PRÉALABLE

Art. 88.1 - Généralité

La demande doit indiquer :

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

Doivent en outre être joints à cette demande :

1. Un plan de situation à l'échelle 1 : 2.500, (extrait cadastral)
2. un extrait du P.A.G. en vigueur de la commune avec indication de la parcelle concernée.
3. Un plan de situation à l'échelle 1 : 500 au moins, établi sur la base de données officielles et permettant de se faire une idée exacte des limites de propriété et du nom du propriétaire et de celui des propriétaires des parcelles voisines, indiquant et localisant les cotes de référence des bâtiments proposés, les courbes de niveau, les distances entre bâtiments, les marges de recul par rapport aux limites de propriété, les alignements de façade ou les distances à observer, l'implantation exacte des surfaces bâties, les limites des plans d'aménagement particulier, pour autant qu'il en existe au voisinage, les tracés des canalisations avec indication des pentes et des diamètres jusqu'au raccordement au collecteur public ou privé.
4. Les plans de construction des bâtiments à l'échelle 1 : 100. Les cotes de hauteur des étages et de hauteur corniche, doivent se référer au niveau de le l'axe de la voie publique desservant l'habitation.
5. Un plan avec indication des aménagements extérieurs tels que les voies d'accès, les places de stationnement, les terrains de jeux avec indication du nombre de mètres carrés prévus, les murs et clôtures (avec indication de leur hauteur hors terre), les haies, etc.
6. En ordre non contigu, les façades avec indication des silhouettes des bâtiments avoisinants jusqu'à une distance de 15 m dès la limite de propriété et en ordre contigu, les façades avec indication d'un relevé précis des façades des bâtiments attenants jusqu'à une distance de 30 m de part et d'autre. Ces relevés peuvent être remplacés par des photomontages. Pour les enseignes lumineuses et les panneaux publicitaires : des projets en couleurs, au moins à l'échelle 1 : 50.
7. Une description exacte du mode de construction envisagé pour les murs, façades et toitures avec indication de la teinte des éléments extérieurs apparents et de la destination des bâtiments et des locaux.

Art. 88.2 - Pièces annexes

Des pièces supplémentaires pourront être exigées par l'Administration Communale (notamment maquette d'ensemble ou de détail, profil du terrain naturel dans l'axe du bâtiment et/ou profil en long des voies d'accès carrossables avec raccordement à la voie publique).

Pour les travaux de moindre importance, l'Administration Communale pourra dispenser de la production de certaines pièces.

ART. 89 - PIÈCES À L'APPUI D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION DE BÂTIR

Art. 89.1 - Cas d'une autorisation préalable

Au cas où une autorisation préalable est intervenue, il suffira que la demande se réfère à celle-ci. Dans ce cas, les seules pièces à joindre sont les plans de construction.

Art. 89.2 - Cas général

Au cas où l'autorisation préalable susmentionnée n'est pas intervenue, la demande devra contenir :

1. Un plan de situation à l'échelle 1 : 2.500, (extrait cadastral)

2. un extrait du P.A.G. en vigueur de la commune avec indication de la parcelle concernée.

3. Un plan de situation à l'échelle 1 : 500 au moins, établi sur la base de données officielles et permettant de se faire une idée exacte des limites de propriété et du nom du propriétaire et de celui des propriétaires des parcelles voisines, indiquant et localisant les cotes de référence des bâtiments proposés, les courbes de niveau, les distances entre bâtiments, les marges de recul par rapport aux limites de propriété, les alignements de façade ou les distances à observer, l'implantation exacte des surfaces bâties, les limites des projets d'aménagement particulier, pour autant qu'il en existe au voisinage, les tracés des canalisations avec indication des pentes et des diamètres jusqu'au raccordement au collecteur public ou privé.

4. Les plans de construction seront établis à l'échelle de 1 : 50. A titre exceptionnel, des échelles plus réduites peuvent être autorisées pour des constructions de dimensions importantes. Les plans de construction doivent contenir :
   a. les plans de tous les niveaux, y compris ceux de la cave et des combles, avec indication de la forme du toit, ces plans fourniront les données sur les installations de ventilation, les foyers et les cheminées,
   b. les coupes longitudinales et transversales indispensables à l'étude du projet de construction, avec indication de la topographie existante du terrain, et des modifications qu'il est prévu d'y apporter,
   c. les vues en élévation de toutes les façades, sur lesquelles seront marquées les pentes des voies publiques et les niveaux des cours.
   Dans ces plans figureront les indications suivantes :
   Destination des différents locaux, 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 au réseau d'égouts, l'épaisseur des murs extérieurs, ainsi que la hauteur et l'épaisseur des murs de clôture.

5. Un plan avec indication des aménagements extérieurs tels que les voies d'accès, les places de stationnement, les terrains de jeux avec indication du nombre de mètres carrés prévus, les murs et clôtures (avec indication de leur hauteur hors terre), les haies, etc.

6. Note de calcul établissant que les normes d'isolation pour les constructions nouvelles sont respectées conformément au règlement grand-ducal du 22 novembre 1995 concernant l'isolation thermique des immeubles.

7. Pour les constructions sur un terrain en forte pente : un levé topographique en coordonnées nationales

La demande d'autorisation à bâtir doit, le cas échéant, contenir les données et les calculs relatifs à la nature et à la résistance du sol, ainsi qu'à la stabilité de la construction et à la résistance des matériaux.

ART. 90 - TAXES D'INSTRUCTION ET DÉBUT DES TRAVAUX

Art. 90.1 - Taxes

Quiconque sollicite une autorisation prévue dans le présent règlement sur les bâtisses, est tenu de verser auprès de l'Administration Communale une taxe afférente à l'instruction de son dossier. Le montant de la dite taxe est fixé par règlement-taxe.
Les autorisations seront remises contre quittance.

Art. 90.2 - Début des travaux

Avant la remise de l'autorisation à bâtir, il est interdit de commencer les travaux de démolition de construction ou de terrassement.

ART. 91 - FIXATION DES ALIGNEMENTS ET NIVEAUX

L'administration communale n'est pas compétente pour fixer l'alignement le long de la voirie de l'état.
Les alignements de voie publique et de construction déjà fixés sur les plans peuvent être vérifiés sur place en présence du propriétaire ou de son représentant et d'un agent des services communaux, avant tout commencement des travaux.
Dès l'achèvement des fondations, les alignements doivent être contrôlés en présence du propriétaire ou de son représentant et d'un agent de l'Administration Communale qui en dressera un procès-verbal à signer par les deux parties.
L'Administration Communale doit être informée au moment de la pose du socle de la construction, dont les pierres directrices sont à mettre en œuvre en présence d'un agent de l'Administration Communale.
Les clôtures ne peuvent être exécutées qu'après l'achèvement des voies et places attenantes et après fixation de leur alignement par la commune.

ART. 92 - SURVEILLANCE DES TRAVAUX

Seul le bourgmestre ou une personne qu'il aura dûment mandatée, est compétent pour contrôler à tout moment la bonne exécution des travaux de construction.
Il peut exiger des essais de charge et nommer une commission de contrôle pour avis.
Les représentants qualifiés de l'Administration Communale et les experts commis ne peuvent se voir refuser l'accès du chantier.
Ils doivent être en mesure d'y consulter à tout moment l'autorisation à 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'accord d'une autorisation à bâtir par le bourgmestre et le cas échéant par le collège échevinal, sera publiquement affichée sur le chantier, en un endroit bien visible pendant toute la durée des travaux de gros-œuvre.

ART. 93 - RÉCEPTION DU GROS-ŒUVRE

Lorsqu'une construction est achevée pour ce qui est de ses murs, cloisons intérieures, plafonds et escaliers, ainsi que de la couverture du toit, le propriétaire doit solliciter avant tout autre progrès en cause, par écrit, la réception du gros-œuvre par les soins de l'Administration Communale.
Lors de cette réception, toutes les parties de la construction doivent être accessibles sans danger et bien visibles.
La réception du gros-œuvre est censée être accordée lorsque, dans un délai de trois semaines après la formulation de la demande afférente, l'Administration Communale n'a pas soulevé d'objections par écrit.
Au cas où, par contre, de pareilles objections ont été soulevées, la réception du gros-œuvre ne pourra plus se faire que par voie d'établissement régulier d'une attestation de réception.
Il est interdit de commencer les travaux de second œuvre avant l'octroi de la réception du gros œuvre.

TITRE XII - LES DISPOSITIONS FINALES

ART. 94 - VALIDITÉ DES AUTORISATIONS À BÂTIR

Les autorisations à bâtir sont valables pour une durée d'un an qui pourra être prorogée d'une année supplémentaire au maximum. Si après ces délais les travaux de construction n'ont pas encore débuté, l'autorisation est à considérer comme nulle et non avenue.
Toutes les autorisations de bâtir encore valables, délivrées avant l'entrée en vigueur du présent règlement sur les bâtisses, conservent leur validité pour la durée d'une année à compter de la date d'entrée en vigueur du présent règlement, sous réserve que la construction soit sous toit avant la fin de ce délai.

ART. 95 - VALIDITÉ DES PROJETS D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

Les projets d'aménagement particulier (lotissements) adoptés suivant la procédure décrite à l'article 9 de la loi du 12 juin 1937 sont valables aussi longtemps qu'ils ne sont pas modifiés ou abrogés suivant la même procédure.

ART. 96 - DEMANDES D'AUTORISATION

Toutes les demandes d'autorisation pour lesquelles aucune décision n'a encore été prise au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement sur les bâtisses sont soumises aux dispositions nouvelles.

ART. 97 - CONSTRUCTIONS EXISTANTES HORS PÉRIMÈTRE D'AGGLOMÉRATION

Sans préjudice aux dispositions de la loi du 11 août 1982 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, les constructions existantes situées à l'extérieur des périmètres d'agglomération, même si elles ne remplissent pas toujours les conditions imposées aux nouvelles constructions, pourront subir des transformations et des agrandissements, à condition que ceux-ci n'en altèrent pas le caractère ni la destination, et qu'ils n'augmentent pas de plus de 25% (vingt-cinq pour-cent) le volume construit, existant au moment de l'approbation du présent règlement.

ART. 98 - PARCELLES DEVENUES INCONSTRUCTIBLES À L'INTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE

Dans le cas ou dans les zones partiellement construites une parcelle devient inconstructible par les prescriptions du présent règlement un projet d'aménagement conforme à la procédure d'écrite à l'article 9 de la loi du 12 juin 1937 pourra être établi afin de rendre constructible cette parcelle.
Par ailleurs, si cette parcelle était précédemment occupée par une construction, il est autorisé de construire sur l'emplacement de l'ancienne construction, une construction du même volume et respectant les mêmes reculs par rapport aux limites de parcelle, même si ces dernières ne correspondent plus aux prescriptions du présent règlement, sous condition que le bâtiment ne pose pas de problèmes de visibilité vis-à-vis de la circulation.

ART. 99 - TRAVAUX NON AUTORISÉS

Le bourgmestre peut interdire tous travaux non autorisés sur la base du présent règlement et ordonner la fermeture du chantier.

ART. 100 - 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 ou par tous autres moyens légaux, et ce,

simultanément à charge des propriétaires, architectes, entrepreneurs en bâtiments et autres personnes chargées de la direction ou de l'exécution des travaux.
Sous réserve de pénalités édictées par d'autres dispositions pénales plus sévères, les infractions aux prescriptions du présent règlement, seront punies d'un emprisonnement de huit jours à trois mois et d'une amende de 10.001 à 500.000. - francs ou d'une de ces peines seulement (loi du 13 juin 1994 relative au régime des peines).
Les propriétaires, architectes, entrepreneurs en bâtiment et ouvriers qui s'opposent aux injonctions des agents de l'Administration sont passibles des mêmes peines.

ART. 101 - SUPPRESSION DES TRAVAUX EXÉCUTÉS

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

ART. 102 - 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.