

Document combiné contenant :

- **PAG (Plan d'aménagement général) - Partie écrite**
- **PAP-QE (Plan d'aménagement particulier - Quartier existant)**
- **Règlement sur les Bâtisses, Les Voies publiques et le Sites**
- **PAG - Partie graphique**



OBJET

PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

PARTIE ÉCRITE RÉGLEMENTAIRE
JUN 2020

MAÎTRE DE
L'OUVRAGE



ADMINISTRATION COMMUNALE D'ELL
27, HAAPTSTROOSS
L-8530 ELL

DATES

APPROBATION DU CONSEIL COMMUNAL
09/01/2019

AVIS DE LA COMMISSION D'AMÉNAGEMENT
14/05/2019

VOTE DU CONSEIL COMMUNAL
20/09/2019

VOTE COMPLÉMENTAIRE DU CONSEIL COMMUNAL
13/02/2020

**APPROBATION DU MINISTRE AYANT L'AMÉNAGEMENT COMMUNAL
ET LE DÉVELOPPEMENT URBAIN DANS SES ATTRIBUTIONS**
26/05/2020

CONCEPTION



ESPACE ET PAYSAGES

URBANISME / CADRE DE VIE / ENVIRONNEMENT

12, AVENUE DU ROCK'N ROLL
L-4361 ESCH-SUR-ALZETTE

TEL : 26 17 84

FAX : 26 17 85

@ : INFO@ESPACEPAYSAGES.LU

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I. CONTENU ET DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	5
SECTION.1. Partie graphique	5
SECTION.2. Partie écrite	5
CHAPITRE II. ZONAGE	7
SECTION.3. Le mode d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées	7
Art. 1. Zones d'habitation [HAB]	7
Art. 2. Zones mixtes [MIX]	7
Art. 3. Zones de bâtiments et d'équipements publics [BEP]	8
Art. 4. Zones d'activités économiques communales type 1 [ECO-c1].....	8
Art. 5. Zones de sports et de loisirs [REC]	8
Art. 6. Zones de jardins familiaux [JAR]	8
SECTION.4. Le degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées	9
Art. 7. Emplacements de stationnement	9
Art. 8. Coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol.....	10
SECTION.5. La zone verte.....	11
Art. 9. Les zones agricoles [AGR]	11
Art. 10. Les zones forestières [FOR]	11
Art. 11. Les zones de verdure [VERD]	12
SECTION.6. Les zones superposées	13
Art. 12. Zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ...	13
Art. 13. Zones d'urbanisation prioritaire	13
Art. 14. Zones de servitude « urbanisation ».....	14
Art. 15. Zones de servitude « couloirs et espaces réservés » - Couloir pour projets routiers	15
Art. 16. Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal.....	15
SECTION.7. Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques	21
Art. 17. Protection de la nature et des ressources naturelles.....	21
Art. 18. Protection des sites et monuments nationaux	21
Art. 19. Gestion de l'eau.....	21
SECTION.8. Informations complémentaires	22
Art. 20. Les zones délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés.....	22
Art. 21. Mesures engendrées par la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles (à titre indicatif et non exhaustif)	23
Art. 22. Nuancier communal.....	24
Annexe I : Terminologie du degré d'utilisation du sol.....	29
Annexe II : Liste des éléments protégés (à titre indicatif).....	31
Constructions à conserver.....	31
Alignements à conserver.....	33
Petit patrimoine à conserver.....	35

CHAPITRE I. CONTENU ET DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le plan d'aménagement général de la commune d'Ell a été élaboré conformément aux dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

La partie graphique et la partie écrite du plan d'aménagement général ont été réalisées en application du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAG.

SECTION.1. PARTIE GRAPHIQUE

La partie graphique du Plan d'aménagement général de la commune d'Ell est composée des 6 plans suivants :

N° sur le plan	Localité	Fonds de plans	Echelle
A	Roodt	PCN2018 + BD-L-TC ¹	1/2 500
B	Petit-Nobressart	PCN2018 + BD-L-TC	1/2 500
C	Colpach-haut	PCN2018 + BD-L-TC	1/2 500
D	Colpach-bas	PCN2018 + BD-L-TC	1/2 500
E	Ell	PCN2018 + BD-L-TC	1/2 500
Z	Ensemble du territoire communal	PCN2018 + BD-L-TC	1/10 000

SECTION.2. PARTIE ÉCRITE

Le territoire de la commune d'Ell est divisé en plusieurs zones dont les limites figurent dans la partie graphique du plan d'aménagement général. La partie écrite définit les règles qui s'appliquent à ces zones.

¹ Le PCN2018 est le Plan Cadastral Numérique élaboré en 2018. La BD-L-TC est une base de données topo-cartographique. Ces deux plans sont élaborés par l'administration du cadastre et de la topographie.

CHAPITRE II. ZONAGE

SECTION.3. LE MODE D'UTILISATION DES ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES

Art. 1. ZONES D'HABITATION [HAB]

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, ainsi que des équipements de service public.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature et leur importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

La zone d'habitation est constituée exclusivement par la zone d'habitation 1 [HAB-1] ;

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux logements de type maison unifamiliale.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1, au moins la moitié des logements est de type maison unifamiliale. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90 pour cent au minimum.

Art. 2. ZONES MIXTES [MIX]

On distingue :

- La zone mixte villageoise [MIX-v] ;
- La zone mixte rurale [MIX-r].

La zone mixte villageoise est destinée à accueillir des habitations, des exploitations agricoles, des centres équestres, des activités artisanales, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 2.000 m² par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 50 pour cent.

La zone mixte rurale est destinée aux exploitations agricoles, jardinières, maraîchères, viticoles, piscicoles, apicoles, ainsi qu'aux centres équestres.

Y sont également admises des maisons unifamiliales, des activités de commerce, des activités artisanales, des activités de loisirs et culturelles qui sont en relation directe avec la destination principale de la zone.

Art. 3. ZONES DE BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS [BEP]

On distingue :

- La zone de bâtiments et d'équipements publics type 1 [BEP-1] ;
- La zone de bâtiments et d'équipements publics type 2 « jardinage » [BEP-2] ;
- La zone de bâtiments et d'équipements publics type 3 « parc » [BEP-3].

Les zones de bâtiments et d'équipements publics type 1 sont réservées aux constructions et aménagements d'utilité publique et sont destinées à satisfaire des besoins collectifs.

Seuls des logements de service ainsi que les logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite, les internats, les logements pour étudiants, les logements locatifs sociaux et les logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale y sont admis.

Les zones de bâtiments et d'équipements publics type 2 « jardinage » sont réservées aux constructions et aménagements d'utilité publique en lien avec le jardinage. Les logements y sont interdits.

Les zones de bâtiments et d'équipements publics type 3 « parc » sont réservés aux aménagements d'utilité publique liés au parc. La zone peut accueillir des aménagements tels que îlots de verdure, des jardins, des œuvres d'art, des éléments historiques, des parcs publics, des plans d'eau, des infrastructures liées à la gestion des eaux, à la mobilité active, et des surfaces de jeux, de loisir, de détente et de repos. Les logements y sont interdits. L'impact visuel des constructions doit être limité tout en tenant compte de leurs fonctionnalités.

Art. 4. ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES COMMUNALES TYPE 1 [ECO-C1]

Les zones d'activités économiques communales type 1 sont réservées aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique, ainsi qu'aux équipements collectifs techniques. Y sont autorisées des activités de commerce de détail, limitées à 2.000 m² de surface construite brute par immeuble bâti, des activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux limitées à 3.500 m² de surface construite brute par immeuble bâti, ainsi que le stockage de marchandises ou de matériaux.

Y sont admis des établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée.

Sont également admis des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », les activités de prestations de services commerciaux et les commerces de détail ne peuvent pas dépasser 20 pour cent de la surface construite brute totale de la zone.

Art. 5. ZONES DE SPORTS ET DE LOISIRS [REC]

Les zones de sports et de loisirs sont destinées aux bâtiments, infrastructures et installations de sports, de loisirs et touristiques. Seuls les aménagements pour les activités sportives et aires de jeux sont autorisées. Y sont admis des logements de service directement liés aux activités y autorisées.

Art. 6. ZONES DE JARDINS FAMILIAUX [JAR]

Les zones de jardins familiaux sont destinées à la culture jardinière et à la détente.

Y sont admises des aménagements ainsi que des dépendances de faible envergure en relation directe avec la destination de la zone.

SECTION.4. LE DEGRÉ D'UTILISATION DES ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES

Art. 7. EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

Art. 7.1. STATIONNEMENT AUTOMOBILE

Les emplacements de stationnement requis sont à aménager par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés.

Le nombre d'emplacements de stationnement requis est à respecter pour toute nouvelle construction, toute reconstruction ou 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
- 1,5 emplacement par logement pour les maisons bi-familiales ou plurifamiliales, 0,5 emplacement supplémentaire par logement devront être prévu sur fond privés, accessible depuis la voirie et mis à disposition des visiteurs. Ces emplacements destinés aux visiteurs devront appartenir à la copropriété.
- 1 emplacement par tranche de 30 m² de surface construite brute pour les bureaux, administrations, commerces, cafés et restaurants;
- 1 emplacement par tranche de 50 m² de surface construite brute ou un emplacement par tranche de 5 salariés pour les établissements industriels et artisanaux
- 1 emplacement par tranche de 30 m² de surface construite brute pour les stations d'essence et les garages de réparation, avec un minimum de 4 places par installation
- 1 emplacement par tranche de 5 sièges pour les salles de réunions, cinémas, théâtres, églises.
- cinq emplacements pour les crèches jusqu'à 30 enfants, puis un emplacement supplémentaire par tranche de 10 enfants.
- 1 emplacement par tranche de 6 lits pour les logements encadrés
- pour les affectations ne figurant pas sur la présente liste, le conseil communal fixe le nombre des places de stationnement en fonction des besoins spécifiques de l'affectation.

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.

Art. 7.2. EMPLACEMENTS POUR VÉLO

Sont à considérer comme suffisants :

- 1 emplacement par 50 m² de surface construite brute dans les logements plurifamiliaux ;
- 1 emplacement par 400 m² de surface construite brute pour les bureaux, administrations, commerces, cafés, restaurant et les établissements industriels et artisanaux ;
- 1 emplacement par 40 places visiteurs dans les infrastructures culturelles et sportives ;
- 2 emplacements par arrêt de bus.

Art. 8. COEFFICIENTS RELATIFS AU DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL

Pour le coefficient d'utilisation du sol (CUS), pour le coefficient d'occupation du sol (COS), pour le coefficient de scellement du sol (CSS) et pour la densité de logement (DL) des valeurs maxima sont à définir. Des valeurs minima peuvent également être définies pour le coefficient d'utilisation du sol et pour la densité de logement.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », les coefficients précités constituent des valeurs moyennes qui sont à respecter pour l'ensemble des fonds couverts par un même degré d'utilisation du sol. Ces coefficients peuvent par conséquent être dépassés pour certains lots ou parcelles.

Les définitions de la terminologie utilisée à l'alinéa 2 sont reprises à l'annexe I « Terminologie du degré d'utilisation du sol ».

SECTION.5. LA ZONE VERTE

La zone verte comporte :

- Les zones agricoles [AGR] ;
- Les zones forestières [FOR];
- Les zones de verdure [VERD] ;

La zone verte est régie par la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Pour mémoire, une autorisation de bâtir du ministère ayant l'environnement dans ses compétences est requise, en complément de l'autorisation du bourgmestre.

Art. 9. LES ZONES AGRICOLES [AGR]

La zone agricole comprend les parties du territoire de la commune qui sont principalement destinées à l'exploitation agricole.

Seules sont autorisées des constructions et les travaux tels que définis dans la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, notamment :

1. Les constructions indispensables à l'exploitation agricole, incluant le logement de l'exploitant et/ou du personnel agricole sont autorisées sous réserve de mesures d'aménagement paysager destinées à limiter l'impact visuel de ces constructions tout en tenant compte des fonctionnalités de celles-ci ;
2. Les travaux sur les constructions indispensables à l'exploitation agricole, tels que les rénovations, les transformations et les agrandissements sont autorisés, en respect des vues et du contexte paysager ;
3. Les constructions légalement existantes, sans lien avec l'activité agricole, peuvent être rénovées ou transformées, sans extension de leur surface habitable, en respect des vues et du contexte paysager ;
4. Toute nouvelle construction, sans lien avec l'activité agricole et à usage d'habitation permanente, est interdite ;
5. Lorsqu'une construction existante dans la zone verte fait l'objet d'un classement ou est inscrite à l'inventaire supplémentaire par application de la loi modifiée du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments, le ministre peut déroger au présent article en vue de la sauvegarde et du maintien dans le patrimoine d'une telle construction classée.
6. Des constructions répondant à un but d'utilité publique et les installations d'énergie renouvelable peuvent être érigées en zone verte pour autant que le lieu d'emplacement s'impose par la finalité de la construction.
7. Pour les constructions servant à l'habitation qui ne se trouvent pas en zone verte, le propriétaire peut être autorisé à placer un seul abri de jardin en zone agricole, adjacent à la construction servant à l'habitation, s'il ne dispose pas de fonds situé en zone urbanisée pour placer cet abri.
8. De manière générale, l'impact visuel des constructions doit être limité tout en tenant compte de leurs fonctionnalités.

De surcroît, la réalisation d'un accès carrossable et du raccordement aux réseaux d'approvisionnement en eau potable et d'assainissement des eaux usées est à charge du propriétaire des fonds.

Art. 10. LES ZONES FORESTIÈRES [FOR]

La zone forestière comprend les parties du territoire de la commune qui sont principalement destinées à l'exploitation forestière.

Seules sont autorisées des constructions et les travaux tels que définis dans la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, notamment :

1. Seules des constructions sylvicoles en rapport direct avec la forêt exploitée sont autorisables. Par activités d'exploitation sylvicole, on entend les activités comportant les travaux et pratiques par lesquels est assurée la gestion durable d'une forêt ou d'un boisement dans un objectif soit de production de bois, soit de conservation au profit des générations futures, soit écologique.
2. Ne comptent pas comme activité sylvicole, les activités de transformation de bois en tant que matière première énergétique ou de construction.
3. Ne sont pas autorisables les dépôts et ateliers servant à l'entreposage de machines, d'outils et de matériels des entreprises exerçant leurs activités principalement sur des terrains appartenant à des tiers.
4. Seule est autorisée une cabane de chasse par lot de chasse et pour la durée du bail.
5. Les miradors ne sont autorisés que pour la durée du bail du lot de chasse
6. Des constructions répondant à un but d'utilité publique et les installations d'énergie renouvelable peuvent être érigées en zone forestière pour autant que le lieu d'emplacement s'impose par la finalité de la construction.

Art. 11. LES ZONES DE VERDURE [VERD]

La zone de verdure est destinée à assurer les fonctions écologiques et/ou d'intégration paysagère de certaines parties du territoire communal.

Seules sont autorisées les infrastructures d'intérêt général, tels que réseaux divers et couloirs pour mobilité active et les équipements liés au confort et à la sécurité de ses usagers.

SECTION.6. LES ZONES SUPERPOSÉES

Art. 12. ZONES SOUMISES À L'ÉLABORATION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « NOUVEAU QUARTIER »

L'aménagement des zones soumises à l'élaboration d'un Plan d'Aménagement Particulier « nouveau quartier » (PAP-NQ) est orienté par un schéma directeur à retrouver dans l'étude préparatoire du présent PAG, section 3 « schémas directeurs ».

Ces zones doivent faire l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » pour lesquels le degré d'utilisation du sol est déterminé par le présent PAG. Ces coefficients sont indiqués dans la partie graphique du PAG, ainsi que dans l'étude préparatoire du présent PAG, section 3 « schémas directeurs ».

Art. 13. ZONES D'URBANISATION PRIORITAIRE

Les zones d'urbanisation prioritaire constituent des zones superposées destinées à garantir une utilisation rationnelle du sol dans le temps.

La zone d'urbanisation prioritaire comporte des fonds destinés à être urbanisés pendant une période à déterminer en fonction des spécificités du site. Cette période ne pouvant dépasser douze ans, court à partir de l'entrée en vigueur du plan d'aménagement général.

Dépassé le délai défini conformément à l'alinéa 2, les fonds couverts par la zone d'urbanisation prioritaire, pour lesquels aucun plan d'aménagement particulier n'a été mis en exécution, sont considérés zones d'aménagement différé telles que définies à l'Art. 28 du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

Le délai fixé à l'alinéa 2 peut être prorogé pour une durée maximale de trois ans par une délibération motivée du conseil communal.

En ce qui concerne la zone d'urbanisation prioritaire prévue sur la partie graphique du PAG pour la zone soumise à PAP nouveau quartier, intitulée « Jaaseck et Auf der Lehmaul » à Ell, cette période est fixée à douze ans.

Au sens du présent article, on considère qu'un plan d'aménagement particulier a été mis en exécution à compter du jour de la réception définitive, par l'autorité communale, de l'intégrité des infrastructures nécessaires à la viabilité dudit PAP, telles que définies dans le projet d'exécution et de la convention d'exécution de celui-ci.

Art. 14. ZONES DE SERVITUDE « URBANISATION »

Les zones de servitude « urbanisation » comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou dans les zones destinées à rester libres. Des prescriptions spécifiques sont définies pour ces zones dans le plan d'aménagement général aux fins d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

Art. 14.1.1. SERVITUDE « URBANISATION – PAYSAGÈRE » [P]

Ces secteurs et éléments sont soumis à des servitudes spéciales « Urbanisation - Paysagère » et sont marqués de la surimpression « P ».

La servitude « urbanisation - Paysagère » vise à garantir la préservation des qualités paysagères locale.

Les arbres et haies existantes sur ces zones doivent être conservés.

La réduction de l'emprise des haies est autorisée dans le cas d'aménagement d'accès piéton ou carrossables, dans le respect de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Art. 14.2. SERVITUDE « URBANISATION – BIOTOPES » [B]

Ces secteurs et éléments sont soumis à des servitudes spéciales « Urbanisation - Biotopes » et sont marqués de la surimpression « B ».

La servitude « urbanisation – Biotopes » vise à protéger et à mettre en valeur des biotopes protégés existants.

Toutes constructions y sont interdites. La destruction ou la réduction des biotopes protégés grevés d'une servitude « urbanisation – Biotopes » (B) sont interdites.

Art. 14.3. SERVITUDE « URBANISATION – CORRIDOR ÉCOLOGIQUE » [CE]

Ces secteurs et éléments sont soumis à des servitudes spéciales « Urbanisation – Corridor Ecologique » et sont marqués de la surimpression « CE ».

La servitude « urbanisation – Corridor écologique » vise à réserver les surfaces nécessaires à la réalisation d'espaces verts destinés à développer et/ou à maintenir le maillage écologique, ainsi que pour garantir la connectivité pour chauves-souris.

Les arbres existants sur ces zones doivent être conservés. Seules sont autorisées, les plantations d'arbres et d'arbustes indigènes ainsi que les infrastructures destinées à la mobilité active et à l'écoulement et la rétention d'eau.

Art. 14.4. SERVITUDE « URBANISATION – ALIGNEMENT À RESPECTER » [A]

Les secteurs et éléments soumis à des servitudes spéciales « Urbanisation – Alignement à respecter » sont marqués de la surimpression « A ».

Cette servitude vise à garantir l'insertion des nouvelles constructions en secteur protégé dans le respect du paysage et du patrimoine rural.

Dans le cas de nouvelles constructions destinées au séjour prolongé de personnes, les conditions suivantes doivent être remplies :

- Les façades principales des nouvelles constructions doivent se situer dans leur entièreté dans la surface définie par la servitude. Elles peuvent s'implanter en biais de la servitude tant qu'elles restent dans la surface de la servitude.
- Lorsque la servitude est accolée à une construction existante, la nouvelle construction doit être accolée à la construction existante et la façade indiquée par la servitude doit être alignée à celle de la construction existante.

- Si la nouvelle construction est accolée au corps de logis d'une ferme, sa hauteur doit être inférieure à celle du corps de logis.

Art. 14.5. SERVITUDE « URBANISATION – ÉLÉMENTS NATURELS NATURA 2000 » [N]

Les secteurs et éléments soumis à des servitudes spéciales « Urbanisation – éléments naturels Natura 2000 » sont marqués de la surimpression « N ».

Les zones de servitude « urbanisation — éléments naturels Natura 2000 » visent à maintenir et à mettre en valeur les éléments naturels existants. La destruction ou la réduction de ces éléments naturels sont interdites. Y sont interdits toute construction, tout équipement, tout aménagement ainsi que leur agrandissement respectif qui peuvent nuire à l'intégrité de l'élément naturel concerné. Sans préjudice des dispositions de la loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles et plus particulièrement son article 33, une dérogation aux dispositions définies ci-dessus peut être accordée par le Bourgmestre à titre exceptionnel et pour des raisons d'intérêt général ou d'utilité publique

Art. 15. ZONES DE SERVITUDE « COULOIRS ET ESPACES RÉSERVÉS » - COULOIR POUR PROJETS ROUTIERS

Les servitudes « couloirs et espaces réservés – couloir pour projets routiers » se rapportent à des fonds réservés aux projets d'infrastructures de circulation.

Les couloirs et espaces réservés doivent être gardés libres de toute construction jusqu'à la réalisation des travaux visés à l'alinéa 1er.

Dès que les travaux visés à l'alinéa premier ont été entamés de manière significative, les prescriptions fixées à l'alinéa 2 ne produisent plus d'effets.

Art. 16. SECTEURS ET ÉLÉMENTS PROTÉGÉS D'INTÉRÊT COMMUNAL

Art. 16.1. SECTEURS ET ÉLÉMENTS PROTÉGÉS DE TYPE « ENVIRONNEMENT CONSTRUIT »

Art. 16.1.1. GÉNÉRALITÉS

Art. 16.1.1.1. Définition

Les secteurs et éléments protégés de type « environnement construit » sont soumis à des servitudes spéciales de sauvegarde et de protection. Parmi ces servitudes, on distingue :

- Les secteurs protégés de type « environnement construit » ;
- Les constructions à conserver ;
- Les alignements à préserver ;
- Le petit patrimoine à conserver.

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,
- 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.

Art. 16.1.1.2. Avis et autorisation de construire

Une autorisation de construire est nécessaire pour tous travaux quelconques entrepris dans un secteur protégé ou sur un élément protégé.

Pour les constructions en secteurs protégés et les constructions à conserver, la demande d'autorisation de construire doit faire apparaître les matériaux utilisés pour les constructions et leurs abords. Les services techniques doivent être renseignés du choix des matériaux avant leur choix définitif.

Préalablement à la délivrance d'une autorisation de construire, le bourgmestre se réserve le droit de demander l'avis d'un expert afin de juger du respect du projet quant à la valeur historique, artistique ou esthétique du secteur ou élément protégé.

Art. 16.1.1.3. Démolition

A l'exception des cas d'urgence pour des raisons de sécurité, dans le cas d'une démolition concernant une construction située en secteur protégé de type « environnement construit », il est nécessaire que le propriétaire soit détenteur, en complément d'une autorisation de démolition, d'une autorisation de construire précisant le projet qui remplace la construction démolie.

Art. 16.1.2. CONSTRUCTIONS DANS LE SECTEUR PROTÉGÉ

Les secteurs protégés de type « environnement construit » sont marqués de la surimpression « C ».

Art. 16.1.2.1. Concernant l'ensemble du secteur protégé

On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

Les travaux à réaliser sur les constructions se trouvant dans le secteur protégé, ainsi que la réalisation de nouveaux immeubles doivent s'intégrer dans la structure caractéristique du bâti et du tissu urbain 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.

L'aménagement des espaces extérieurs visibles depuis le domaine public (murets, clôtures, revêtement de sol...) ne doit pas compromettre ni la qualité ni le caractère originel typique des bâtiments et de l'espace-rue (composition, choix des matériaux et des couleurs).

Art. 16.1.2.2. Spécificités à la valorisation du patrimoine rural

Dans le cas de la requalification urbaine d'exploitation agricole, en activité ou non, les points suivants sont à respecter :

- Garantir la qualité urbaine et architecturale des lieux ;
- Valoriser le patrimoine rural :
 - S'appuyer sur des formes urbaines inspirées des cours de ferme ou des usoirs ;
 - Travailler avec une architecture contemporaine inspirée par le patrimoine rural ;
 - Valoriser les constructions existantes dignes de protection.

- Avoir un phasage progressif de l'affectation agricole vers la future affectation :
 - Garantir à long terme un schéma urbain cohérent ;
 - Permettre aux exploitations encore en activités d'utiliser une partie de leurs terrains ou de leurs constructions pour générer du logement.

Concernant les travaux sur des corps de ferme existants (corps de logis, annexes) ou sur de nouvelles constructions voisines, les éléments suivants doivent être mis en valeur sur les constructions existantes et réinterprétés dans une architecture contemporaine pour les nouvelles constructions voisines :

- La traditionnelle hiérarchie entre les différents volumes d'un corps de ferme doit être respectée. En ce sens, le corps de logis d'origine doit rester le bâtiment le plus haut de la composition urbaine. La surélévation du niveau d'origine du rez-de-chaussée est interdit.
- Pour les constructions principales, la dimension et l'aspect de la porte de garage ne doit pas détériorer la qualité de la composition de façade. En ce sens, il est interdit de créer de nouvelles ouvertures pour une porte de garage dans les constructions existantes.
- La composition des façades : le rythme, les tailles et les modénatures doivent s'inspirer des codes traditionnels. Il est en ce sens souhaité que les façades des corps de logis restent authentiques à l'aspect original, et que celles des annexes réhabilitées soient préservées autant que possible en façade avant, tandis que des ouvertures plus généreuses soient prévues à l'arrière.
- Les éléments identitaires doivent être si possible préservés et restaurés sans dénaturer leur aspect d'origine (portes en bois, ferronneries, etc.).
- Le mobilier et les équipements urbains doivent participer à la qualité du lieu par un choix de matériaux adaptés et harmonieux avec l'ensemble urbain (garde-corps, boîtes aux lettres, compteurs électriques, luminaires, etc.).
- Les aménagements extérieurs doivent reprendre les codes traditionnels (revêtements de sol, clôtures et murets, ...).
- Au moins un arbre à haute tige ou au moins deux arbres en espalier d'essence régionale sont à intégrer comme éléments structurants des cours, usoirs et espaces-rues.

On entend par « codes traditionnels » la morphologie et la typologie originelles des corps de fermes notamment concernant :

- La volumétrie :
 - Les différents corps de bâtiments possèdent une volumétrie simple composant un ensemble cohérent. Le corps de logis est souvent l'élément le plus haut de la composition.
- La composition de façade :
 - Le corps de logis possède des façades ordonnancées et symétriques ;
 - Les façades des annexes possèdent une plus grande pluralité d'ouvertures dimensionnées selon leur fonctionnalité d'origine (porte cochère de grange, aération, porte d'étable, etc.). Elles sont toutefois ordonnancées et axées selon une trame harmonieuse.
- Le principe de la cour :
 - Les bâtiments sont desservis soit par une cour formant un espace distinct du domaine public, soit par un usoir adjacent à l'espace-rue.
 - Les cours sont délimitées par des murets ou par des volumes en pierre tandis que les usoirs sont des espaces sans délimitation visuelle.
 - Ces espaces sont traditionnellement pavés, en graviers ou enherbés.
 - La végétation emblématique de ces lieux est l'arbre solitaire, les fruitiers en espalier et les compositions florales au pied des façades.

On entend par « cour » tout espace libre privé cadré sur au moins deux côtés par des bâtiments et identifiables comme espace séparé de l'espace public de desserte.

On entend par « usoir » tout espace libre privé cadré sur au moins un côté par une succession de bâtiments et identifiables comme espace adjacent à l'espace-rue.

Les cours et usoirs doivent faire l'objet d'un aménagement qualitatif. En ce sens :

- La cour et l'usoir ne doivent pas être divisés visuellement et doivent constituer un ensemble d'un seul tenant et identifiable en tant que tel.
- Le niveau d'origine de la cour doit être conservé. Une exception peut être accordée pour des raisons topographiques, d'esthétique ou de sécurité.
- Les revêtements de sol de la cour doivent être perméables.
- La surface occupée par des emplacements de stationnement dans une cour ou un usoir ne peut dépasser 25% de la surface de la cour ou de l'usoir, hors voie d'accès. Lorsque c'est possible, les stationnements sont à placer en dehors des cours et usoirs.

Art. 16.1.3. CONSTRUCTIONS À CONSERVER

Les constructions à conserver sont indiquées sur la partie graphique du PAG et, à titre indicatif, dans la liste des éléments protégés annexée au présent document.

Les constructions à conserver 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 démolition d'un immeuble marqué en tant que construction à conserver est en principe interdite et ne peut ainsi être autorisée, sauf pour des raisons impérieuses de sécurité dûment constatées.

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

Sur les marges antérieures et latérales de la parcelle d'une construction à conserver, l'aménagement des abords (murets, clôtures, annexes...) ne doit pas compromettre ni la qualité ni le caractère originel typique des bâtiments et de l'espace-rue (composition, choix des matériaux et des couleurs).

Art. 16.1.4. ALIGNEMENTS À CONSERVER

Les alignements à conserver sont indiquées sur la partie graphique du PAG et, à titre indicatif, dans la liste des éléments protégés annexée au présent document.

Les alignements identifiés sur la partie graphique du PAG doivent être conservés lors de tout projet de transformation ou de reconstruction. Un relevé exact des alignements à conserver doit être réalisé sur place et validé par la commune avant démolition d'une construction concernée.

Pour les constructions recouvertes d'un alignement à conserver et contigües à un corps de logis recouvert d'une protection « construction à conserver », la hauteur à la corniche et au faitage doivent aussi être conservées.

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. 16.1.5. PETIT PATRIMOINE À CONSERVER

Le petit patrimoine à conserver est indiqué sur la partie graphique du PAG et, à titre indicatif, dans la liste des éléments protégés annexée au présent document.

Les éléments ponctuels à conserver, représentant le « petit patrimoine » marqués d'un triangle 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.

SECTION.7. ZONES OU ESPACES DÉFINIS EN EXÉCUTION DE DISPOSITIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES SPÉCIFIQUES

Les dispositions légales et réglementaires découlant de la législation concernant l'aménagement général du territoire, la protection de la nature et des ressources naturelles, la protection des sites et monuments nationaux, les réseaux d'infrastructures de transport national et la gestion de l'eau sont repris dans la partie graphique et la partie écrite du plan d'aménagement général.

Art. 17. PROTECTION DE LA NATURE ET DES RESSOURCES NATURELLES

- Zones protégées d'intérêt communautaire – Réseau Natura 2000
 - Zone « Protection oiseaux », LU0002014, Vallées de l'Attert, de la Pall, de la Schwébech, de l'Aeschbech et de la Wëllerbach
 - Zone « Habitat », LU0001013, Vallée de l'Attert, de la frontière à Useldange

Art. 18. PROTECTION DES SITES ET MONUMENTS NATIONAUX

Art. 18.1. IMMEUBLES ET OBJETS CLASSÉS MONUMENTS NATIONAUX (ÉTAT DU 19/09/18)

- L'église paroissiale de Colpach-Bas, avec son parvis et le cimetière attenant, inscrits au cadastre de la commune d'Eil, 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'Eil, 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'Eil, 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
- L'église paroissiale de Petit-Nobressart, inscrite au cadastre de la commune d'Eil, section B de Petit-Nobressart, sous le numéro 75/44. – Arrêté du Conseil de Gouvernement du 21 juin 2017.

Art. 18.2. IMMEUBLES ET OBJETS INSCRIT À L'INVENTAIRE SUPPLÉMENTAIRE (ÉTAT DU 19/09/18)

- La maison sise 22, rue Hiel, inscrite au cadastre de la commune d'Eil, section A de Roodt, sous le numéro 217/2797. – Arrêté ministériel du 10 juillet 2017.

Art. 19. GESTION DE L'EAU

La cartographie des zones inondables d'Eil a été établie en vertu de la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau transposant dans le droit luxembourgeois la directive 2007/60/CE relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation.

La partie graphique reprend les zones inondables HQ extrême, HQ 10 et HQ 100.

SECTION.8. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Art. 20. LES ZONES DÉLIMITANT LES PLANS D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER APPROUVÉS

Les plans d'aménagement particulier (PAP), dûment approuvés définitivement par le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région, avant l'entrée en vigueur de la présente partie écrite, perdent leur validité, à l'exception des plans d'aménagement particulier, énumérés dans le tableau suivant et indiqués sur la partie graphique à titre indicatif.

Par contre, les dispositions des PAP maintenus, qui renvoient complémentirement au plan d'aménagement général en vigueur au moment de l'établissement du PAP, sont abrogées. Elles sont remplacées, d'une part, par les prescriptions du PAP-QE correspondant à la zone de base du PAG sous-jacente, et d'autre part, par les règles communes aux quartiers existants, en vigueur lors de la demande d'autorisation.

Les PAP « nouveau quartier » approuvés par le Ministre de l'Intérieur entre l'entrée en procédure et l'entrée en vigueur du présent PAG restent d'application.

Tout PAP « nouveau quartier », pour lequel la procédure d'adoption est entamée pendant la phase d'adoption du présent PAG, peut être mené à terme et garde par la suite sa validité s'il est dûment approuvé.

Tableau 20-1 - Plans d'aménagement particulier (PAP) **approuvés à maintenir**

N° sur le plan	N° du dossier Ministère de l'intérieur	Nom	Localité	Rue ou Lieu-dit	Approbation définitive	Zone de base du PAG
1	16996	Beim Pull	Roodt	Haaptstrooss	04/06/2014	HAB-1
2	14090	Rue Hiel	Roodt	Rue Hiel	11/10/2004	HAB-1
5	14665	Feller	Colpach-haut	A. et E. Mayrisch	13/05/2005	HAB-1
6	18204	MoPo Kierscherstrooss	Colpach-bas	Rue de l'Eglise	07/05/2018	HAB-1 et MIX-v
7	14127	Frieswies	Eil	Haaptstrooss	22/01/2004	HAB-1
8	17854	Im Hock	Eil	Gaardestrooss	26/07/2017	HAB-1
9	16908	Jans	Eil	Gaardestrooss	04/06/2014	MIX-v
10	15867	Wersandt	Eil	Reidenerstrooss	20/11/2009	MIX-v
11	17999	MoPo Millenwies	Eil	N22	07/08/2017	HAB-1
12	11623	Im Hock	Eil	Réidenerstrooss	26/01/1998	HAB-1

Tableau 20-2 - Plans d'aménagement particulier (PAP) **approuvés à maintenir et non réalisés à ce jour**

N° sur le plan	N° du dossier Ministère de l'intérieur	Nom	Localité	Rue ou Lieu-dit	Approbation définitive	Zone de base du PAG
3	14546	Obercolpach	Colpach-haut	A. et E. Mayrisch	28/04/2005	HAB-1
4	12974	Rue Principale	Colpach-haut	A. et E. Mayrisch	14/05/2003	HAB-1

Art. 21. MESURES ENGENDRÉES PAR LA LOI DU 18 JUILLET 2018 CONCERNANT LA PROTECTION DE LA NATURE ET DES RESSOURCES NATURELLES (À TITRE INDICATIF ET NON EXHAUSTIF)

Art. 21.1. LES BIOTOPES PROTÉGÉS (À TITRE INDICATIF ET NON EXHAUSTIF)

Est indiquée dans la partie graphique, à titre indicatif et non exhaustif, une partie des biotopes et habitats protégés par la loi du 18 juillet 2018 (article 17) concernant la protection de la nature et des ressources naturelles. Les spécifications de la loi du 18 juillet 2018 sur la protection de la nature et des ressources naturelles doivent être respectées. Ainsi, la réduction, la détérioration ou la destruction de ces biotopes et habitats est en principe interdite.

Dans le cadre de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, en cas d'une réduction, détérioration ou destruction de biotope ou habitat protégé, indiqué ou non sur la partie graphique, les mesures de compensation doivent être mises en œuvre conformément aux déclarations de l'évaluation environnementale stratégique (EES) ou coordonnées avec des spécialistes de la protection des espèces agréés par le Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable.

Art. 21.2. HABITATS D'ESPÈCES PROTÉGÉES : ZONES SOUMISES AUX DISPOSITIONS DE L'ART. 17 (À TITRE INDICATIF ET NON EXHAUSTIF)

Sont indiqués dans la partie graphique, à titre indicatif et non exhaustif, certaines surfaces soumises aux dispositions de l'art. 17 « Interdiction de destruction d'habitats et de biotopes » de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

L'article 17 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles indique notamment que des mesures de compensations environnementales sont nécessaires en cas de destruction, de réduction ou de détérioration de biotopes protégés, d'habitats d'intérêt communautaire ou d'habitats d'espèces d'intérêt communautaire pour lesquelles l'état de conservation des espèces a été évalué non favorable.

Art. 21.3. HABITATS ESSENTIELS : ZONES SOUMISES AUX DISPOSITIONS DE L'ART. 21 (À TITRE INDICATIF ET NON EXHAUSTIF)

Sont indiqués dans la partie graphique, à titre indicatif et non exhaustif, certaines surfaces soumises aux dispositions de l'art. 21 « Dispositions visant les espèces animales protégées particulièrement » de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Les surfaces soumises aux dispositions de l'art. 21 définissent les zones dont une urbanisation résulte, selon toute probabilité, en une infraction aux dispositions de l'article 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles (espèces animales intégralement protégées).

Afin d'éviter des infractions aux dispositions de l'article 21 de la prédite loi, des mesures « CEF » adaptées aux besoins des espèces concernées doivent être réalisées.

Sont considérées comme mesures « CEF » (Continuous Ecological Functionality), des « mesures assurant la permanence de la fonctionnalité écologique d'un site de reproduction/d'une aire de repos dans le cadre de projets/d'activités susceptibles d'avoir un impact sur ces sites/aires doivent être des mesures d'atténuation, c'est-à-dire des mesures minimisant ou même annulant l'impact négatif; elles peuvent néanmoins comporter des mesures d'amélioration ou de gestion active d'un site de reproduction/d'une aire de repos donné(e) de manière qu'il ne subisse à aucun moment de réduction ou de perte de sa fonctionnalité écologique. Une expertise, concernant la présence dans les arbres et dans les constructions d'espèces ou d'habitats d'espèces protégées (en particulier les chauves-souris et les oiseaux), est à faire réaliser avant toute exploitation de la surface et avant le démarrage de travaux de défrichage et de démolition. Avant leur destruction, les habitats existants doivent préalablement être compensés à proximité pour y accueillir la faune de l'habitat détruit. Le

respect des périodes de reproduction et/ou de nidification doit être pris en compte lors de la destruction et de la compensation d'un habitat.

Art. 22. NUANCIER COMMUNAL

Sur l'ensemble du territoire communal, seules les couleurs NCS indiquées dans le nuancier ci-dessous sont admises pour les façades (seuls les numéros NCS font foi, les illustrations étant à titre indicatif).

De surcroit, en secteur protégé, les teintes des constructions sont à choisir en concertation avec la commune.

- Couleurs pures :

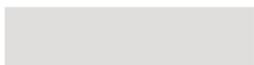
BLANC

GRIS PUR

NCS S 0500-N



NCS S 1000-N



NCS S 1500-N



NCS S 2000-N



NCS S 2500-N

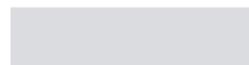


NCS S 3000-N



BLEU PUR

NCS S 1002-B



NCS S 1010-B



NCS S 1502-B



NCS S 2002-B



NCS S 3502-B



ROUGE PUR

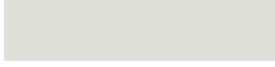
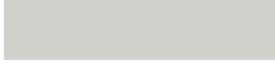
NCS S 1002-R	
NCS S 1502-R	
NCS S 2002-R	
NCS S 2502-R	

JAUNE PUR

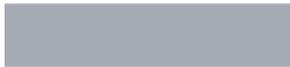
NCS S 0502-Y	
NCS S 1002-Y	
NCS S 1010-Y	
NCS S 1502-Y	
NCS S 1505-Y	
NCS S 2002-Y	
NCS S 2502-Y	
NCS S 3502-Y	
NCS S 3010-Y	

- Couleurs déclinées :

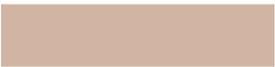
VERT

NCS S 2005-B80G	
NCS S 3005-B80G	
NCS S 1005-G40Y	
NCS S 2005-G40Y	
NCS S 1002-G50Y	
NCS S 1502-G50Y	
NCS S 3005-G50Y	

BLEU

NCS S 3005-R80B	
NCS S 1002-B50G	
NCS S 1502-B50G	

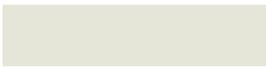
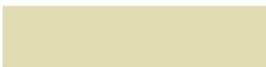
ROUGE

NCS S 1005-Y60R		NCS S 2020-Y70R	
NCS S 1010-Y60R		NCS S 2030-Y70R	
NCS S 1020-Y60R		NCS S 3020-Y70R	
NCS S 1510-Y60R		NCS S 4030-Y70R	
NCS S 2010-Y60R		NCS S 4040-Y70R	
NCS S 2020-Y60R		NCS S 0510-Y80R	
NCS S 3020-Y60R		NCS S 0515-Y80R	
NCS S 1005-Y70R		NCS S 3020-Y80R	
NCS S 1010-Y70R		NCS S 2010-R20B	
NCS S 1020-Y70R		NCS S 3005-R20B	
NCS S 1510-Y70R			

JAUNE

NCS S 0505-Y10R		NCS S 1020-Y20R	
NCS S 0510-Y10R		NCS S 1510-Y20R	
NCS S 0907-Y10R		NCS S 2010-Y20R	
NCS S 1005-Y10R		NCS S 2020-Y20R	
NCS S 1010-Y10R		NCS S 3005-Y20R	
NCS S 1015-Y10R		NCS S 0505-Y30R	
NCS S 1020-Y10R		NCS S 0510-Y30R	
NCS S 1510-Y10R		NCS S 0804-Y30R	
NCS S 2005-Y10R		NCS S 0907-Y30R	
NCS S 2040-Y10R		NCS S 1005-Y30R	
NCS S 3010-Y10R		NCS S 1010-Y30R	
NCS S 0505-Y20R		NCS S 1015-Y30R	
NCS S 0510-Y20R		NCS S 1510-Y30R	
NCS S 0515-Y20R		NCS S 2010-Y30R	
NCS S 1005-Y20R		NCS S 0505-Y40R	
NCS S 1010-Y20R		NCS S 0507-Y40R	
NCS S 1015-Y20R		NCS S 1005-Y40R	

JAUNE

NCS S 2010-Y40R		NCS S 0804-G60Y	
NCS S 3010-Y40R		NCS S 1005-G60Y	
NCS S 0502-Y50R		NCS S 2005-G60Y	
NCS S 0804-Y50R		NCS S 0603-G80Y	
NCS S 0907-Y50R		NCS S 1005-G80Y	
NCS S 1002-Y50R		NCS S 1015-G80Y	
NCS S 1005-Y50R		NCS S 1005-G90Y	
NCS S 1010-Y50R		NCS S 1510-G90Y	
NCS S 1020-Y50R		NCS S 1515-G90Y	
NCS S 1502-Y50R		NCS S 2005-G90Y	
NCS S 1510-Y50R			
NCS S 2002-Y50R			
NCS S 3005-Y50R			
NCS S 3010-Y50R			

ANNEXE I : TERMINOLOGIE DU DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.

Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

D. Densité de logement [DL]

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut exprimé en hectares.

Les logements intégrés, au sens de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune ne sont pas pris en compte.

E. Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

F. Terrain à bâtir net

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

G. Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

H. Surface non aménageable

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants :

a. hauteur des locaux :

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètre, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. affectation des locaux :

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, telle que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. Solidité et géométrie des locaux :

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

I. Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

J. Surface hors œuvre

Est à considérer comme surface hors œuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

K. Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15 pour cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent.

Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.

L. Surface de vente

Il s'agit de la surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.

ANNEXE II : LISTE DES ÉLÉMENTS PROTÉGÉS (À TITRE INDICATIF)

CONSTRUCTIONS À CONSERVER

Numéro cadastraux (PCN 2018)	Localité	Adresse	Objet ou partie d'objet considéré
488/2682	Roodt	119, Haaptstrooss	Ensemble bâti
464/3093	Roodt	5, Hueschterterstrooss	Corps de logis
404/2791	Roodt	70, Haaptstrooss	Corps de logis
574/2622	Roodt	55, Haaptstrooss	Corps de logis
199/3022	Roodt	50, Haaptstrooss	Corps de logis
190/2491	Roodt	53, Haaptstrooss	Corps de logis
371/2907	Roodt	13, rue Hiel	Corps de logis
370/2752	Roodt	19, rue Hiel	Corps de logis
174/2375	Roodt	5, Kierchewee	Corps de logis
184/192	Roodt	Kierchewee	Eglise
166/2371	Roodt	3, Kierchewee	Ensemble bâti
185/193	Roodt	2, Kierchewee	Ensemble bâti
193/2712	Roodt	32, Haaptstrooss	Corps de logis
144/2747	Roodt	23 Haaptstrooss	Corps de logis
208/2665	Roodt	12, Haaptstrooss	Corps de logis
140/2756	Roodt	13, Haaptstrooss	Corps de logis
140/2756	Roodt	2, Am Eck	Corps de logis
210/2749	Roodt	8, Haaptstrooss	Corps de logis
135/2755	Roodt	4, Am Eck	Corps de logis
94/2638	Roodt	3, Am Eck	Corps de logis
90/1067	Petit-Nobressart	4, Héiltzerstrooss	Corps de logis
99/1114	Petit-Nobressart	1, Héiltzerstrooss	Corps de logis
76/1201	Petit-Nobressart	20, Noutemerstrooss	Corps de logis
107/1099	Petit-Nobressart	15, Noutemerstrooss	Corps de logis
71/1230	Petit-Nobressart	24, Noutemerstrooss	Corps de logis
108/1169	Petit-Nobressart	21, Noutemerstrooss	Corps de logis
67/1104	Petit-Nobressart	28, Noutemerstrooss	Corps de logis
120/1163	Petit-Nobressart	40, Noutemerstrooss	Corps de logis
440/670	Colpach-haut	75, rue A. et E. Mayrisch	Corps de logis
45/727	Colpach-haut	56, rue A. et E. Mayrisch	Corps de logis
181/654	Colpach-haut	6, Hatzebiérg	Corps de logis
269/752	Colpach-haut	10, rue A. et E. Mayrisch	Corps de logis
86/1051	Colpach-bas	Uewerkoulbicherstrooss	Corps de logis
43/1034	Colpach-bas	10, Ellerstrooss	Corps de logis
58/1057	Colpach-bas	16, Grendelerstrooss	Corps de logis
33/445	Colpach-bas	Uewerpallenerstrooss	Corps de logis
1011/5856	Ell	26, Knuppebiérg	Corps de logis

Numéro cadastraux (PCN 2018)	Localité	Adresse	Objet ou partie d'objet considéré
81/5284	EII	12, Knuppebierg	Corps de logis
87/5051	EII	10, Knuppebierg	Corps de logis
83/5620	EII	4, Knuppebierg	Corps de logis
80/5166	EII	1, Knuppebierg	Corps de logis
76/5771	EII	Leembierg	Corps de logis
93/6030	EII	Leembierg	Corps de logis
95/5926	EII	33, Haaptstrooss	Corps de logis
213/5970	EII	27, Gaardestrooss	Corps de logis
101/3567	EII	29, Haaptstrooss	Corps de logis
99/5791	EII	2, Kierfichsstrooss	Corps de logis
97/5560	EII	6, Kierfichsstrooss	Corps de logis
103/5285	EII	27, Haaptstrooss	Corps de logis
105/3571	EII	Haaptstrooss	Eglise
206/5567	EII	38, Haaptstrooss	Corps de logis
205/5815	EII	34, Haaptstrooss	Corps de logis
200/5814	EII	30, Haaptstrooss	Corps de logis et dépendance attenante
120/5674	EII	17, Haaptstrooss	Corps de logis
120/5673	EII	15, Haaptstrooss	Corps de logis
191/3393	EII	16, Haaptstrooss	Corps de logis
124/5795	EII	13, Haaptstrooss	Corps de logis
128/5796	EII	11, Haaptstrooss	Corps de logis
184/883	EII	14, Haaptstrooss	Corps de logis
128/5632	EII	9, Haaptstrooss	Corps de logis
174/0	EII	8, Haaptstrooss	Corps de logis
162/5377	EII	6, Haaptstrooss	Corps de logis
172/5555	EII	5, Jaaseck	Corps de logis
157/5883	EII	6, Réidenerstrooss	Corps de logis
148/5565	EII	15, Réidenerstrooss	Corps de logis
112/5745	EII	2, An de Wisen	Corps de logis
187/5316	EII	5, Nojenerstrooss	Corps de logis
186/1716	EII	3, Nojenerstrooss	Corps de logis
185/2077	EII	1, Nojenerstrooss	Corps de logis
179/5250	EII	4, Kazeneck	Corps de logis
51/5661	EII	1, Um Bierg	Corps de logis
1360/5995	EII	12, Arelerstrooss	Corps de logis
1360/5156	EII	16, Arelerstrooss	Corps de logis
1363/5334	EII	18, Arelerstrooss	Corps de logis

ALIGNEMENTS À CONSERVER

Numéro cadastraux (PCN 2018)	Localité	Adresse	Objet ou partie d'objet considéré
464/3093	Roodt	5, Hueschterterstrooss	Dépendance attenante
404/2791	Roodt	70, Haaptstrooss	Dépendances attenantes
574/2622	Roodt	55, Haaptstrooss	Dépendance attenante
199/3023	Roodt	48, Haaptstrooss	Dépendance attenante
195/3030	Roodt	40, Haaptstrooss	Ensemble bâti
193/2712	Roodt	32, Haaptstrooss	Dépendance attenante
180/2616	Roodt	11, Kierchewee	Corps de logis
174/2375	Roodt	5, Kierchewee	Dépendances attenantes
144/3014	Roodt	23, Haaptstrooss	Dépendances attenantes
208/2665	Roodt	12, Haaptstrooss	Dépendance
210/2749	Roodt	8, Haaptstrooss	Dépendances
135/2755	Roodt	4, Am Eck	Dépendance attenante
134/3035	Roodt	6, Am Eck	Ensemble bâti
134/3033	Roodt	8, Am Eck	Ensemble bâti
81/1120	Petit-Nobressart	22, Héiltzerstrooss	Corps de logis
90/1067	Petit-Nobressart	4, Héiltzerstrooss	Dépendances
97/0	Petit-Nobressart	7, Héiltzerstrooss	Ensemble bâti
99/1114	Petit-Nobressart	1, Héiltzerstrooss	Dépendance attenante
107/1099	Petit-Nobressart	15, Noutemerstrooss	Dépendance attenante
108/1169	Petit-Nobressart	21, Noutemerstrooss	Dépendance attenante
58/666	Colpach-haut	2, Grenzwee	Corps de logis
58/665	Colpach-haut	4, Grenzwee	Corps de logis
43/1034	Colpach-bas	10, Ellerstrooss	Dépendance attenante
41/868	Colpach-bas	4, Ellerstrooss	Corps de logis
78/1065	Colpach-bas	2, Uewerpallenerstrooss	Dépendance attenante
32/860	Colpach-bas	15, Uewerpallenerstrooss	Corps de logis
134/984	Colpach-bas	10, Kierchestrooss	Dépendance
55/808	Colpach-bas	4, Grendelerstrooss	Corps de logis
58/1057	Colpach-bas	16, Grendelerstrooss	Dépendances attenantes
13/1075	Colpach-bas	Grendelerstrooss	Manège
1015/5306	Ell	27, Knuppebiërg	Ensemble bâti
1015/5553	Ell	23, Knuppebiërg	Ensemble bâti
1012/5052	Ell	22, Knuppebiërg	Ensemble bâti
1010/6021	Ell	15, Knuppebiërg	Ensemble bâti
81/5284	Ell	12, Knuppebiërg	Dépendances attenantes
87/5051	Ell	10, Knuppebiërg	Dépendances attenantes
83/5620	Ell	4, Knuppebiërg	Dépendances attenantes
80/5166	Ell	1, Knuppebiërg	Dépendances attenantes

Numéro cadastraux (PCN 2018)	Localité	Adresse	Objet ou partie d'objet considéré
1053/5326	EII	8, An der Hiel	Corps de logis
92/5817	EII	3, Leembierg	Corps de logis
93/5816	EII	5, Leembierg	Corps de logis
74/5743	EII	6, Leembierg	Corps de logis
68/6016	EII	11, Leembierg	Corps de logis
67/5519	EII	13, Leembierg	Corps de logis
67/5374	EII	15, Leembierg	Corps de logis
86/5621	EII	48, Haaptstrooss	Ensemble bâti
96/5774	EII	37, Haaptstrooss	Ensemble bâti
95/5926	EII	33, Haaptstrooss	Dépendance attenante
99/5791	EII	2, Kierfichsstrooss	Dépendance attenante
97/5560	EII	6, Kierfichsstrooss	Dépendances attenantes
206/5779	EII	36, Haaptstrooss	Corps de logis
192/5587	EII	20, Haaptstrooss	Corps de logis
184/883	EII	14, Haaptstrooss	Dépendance attenante
128/5796	EII	11, Haaptstrooss	Dépendance attenante
182/5870	EII	12, Haaptstrooss	Corps de logis
172/5555	EII	5, Jaaseck	Dépendances attenantes
176/3412	EII	2, Jaaseck	Corps de logis
174/0	EII	8, Haaptstrooss	Dépendance attenante
165/0	EII	8, Jaaseck	Corps de logis
162/5377	EII	6, Haaptstrooss	Dépendances attenantes
156/5448	EII	6, Réidenerstrooss	Corps de logis
155/5447	EII	8, Réidenerstrooss	Corps de logis
112/5745	EII	2, An de Wisen	Dépendance attenante
186/1716	EII	3, Nojenerstrooss	Dépendance attenante
187/5316	EII	5, Nojestrooss	Dépendance attenante
239/6053	EII	11, Kazeneck	Ensemble bâti
170/967	EII	8, Kazeneck	Dépendance attenante
150/5445	EII	26, Réidenerstrooss 99, Kazeneck	Ensemble bâti
51/5661	EII	1, Um Bierg	Dépendance attenante
1360/5993	EII	10, Arelerstrooss	Corps de logis
52/5067	EII	Am Berg	Ensemble bâti
51/5650	EII	6, Um Millefeld	Corps de logis
50/3534	EII	9, Um Bierg	Corps de logis
49/5370	EII	11, Um Bierg	Corps de logis
49/6032	EII	Am Berg	Corps de logis
1352/5618	EII	16, Um Bierg	Corps de logis

PETIT PATRIMOINE À CONSERVER

Numéro cadastraux (PCN 2018)	Localité	Adresse	Objet ou partie d'objet considéré
684/2547	Roodt	Auf der Strasse	Croix de chemin
193/2712	Roodt	32, Hauptstrooss	Chapelle
144/3014	Roodt	19, Hauptstrooss	Chapelle
210/2749	Roodt	8, Hauptstrooss	Chapelle
352/741	Colpach-haut	Ellerweg	Croix de chemin
60/955	Colpach-bas	10, Kierchestrooss	Chapelle
57/999	Colpach-bas	1, Kierchestrooss	Chapelle
38/935	Colpach-bas	22, Ellerstrooss	Chapelle
224/5589	Ell	Auf dem Schank	Chapelle
134/5523	Ell	7, Hauptstrooss	Chapelle
150/5445	Ell	99, Kazeneck	Chapelle
1343/5102	Ell	Im Preusischen	Chapelle

OBJET

PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER QUARTIER EXISTANT

PARTIE ÉCRITE RÉGLEMENTAIRE
JUN 2020

MAÎTRE DE
L'OUVRAGE



ADMINISTRATION COMMUNALE D'ELL
27, HAAPTSTROOSS
L-8530 ELL

DATES

APPROBATION DU CONSEIL COMMUNAL
09/01/2019

AVIS DE LA COMMISSION D'AMÉNAGEMENT
27/05/2019

VOTE DU CONSEIL COMMUNAL
20/09/2019

VOTE COMPLÉMENTAIRE DU CONSEIL COMMUNAL
13/02/2020

**APPROBATION DU MINISTRE AYANT L'AMÉNAGEMENT COMMUNAL
ET LE DÉVELOPPEMENT URBAIN DANS SES ATTRIBUTIONS**
26/05/2020

CONCEPTION



ESPACE ET PAYSAGES

URBANISME / CADRE DE VIE / ENVIRONNEMENT

12, AVENUE DU ROCK'N ROLL
L-4361 ESCH-SUR-ALZETTE

TEL : 26 17 84

FAX : 26 17 85

@ : INFO@ESPACEPAYSAGES.LU

TABLE DES MATIÈRES

TITRE I. CONTENU ET DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	5
Art. 1. Contenu.....	5
Art. 2. Dispositions générales.....	5
TITRE II. PRESCRIPTIONS PAR QUARTIER EXISTANT	7
Art. 3. Quartier existant HAB-1	9
Art. 4. Quartier existant MIX-v	17
Art. 5. Quartier existant MIX-r.....	25
Art. 6. Quartier existant BEP.....	33
Art. 7. Quartier existant REC	35
Art. 8. Quartier existant ECO-c1.....	36
Art. 9. Quartier existant JAR	39
TITRE III. PRESCRIPTIONS COMMUNES À TOUS LES QUARTIERS.....	41
Art. 10. Constructions principales* sur une même parcelle*	41
Art. 11. Recul* sur une limite oblique	41
Art. 12. Parcelles* d'angle	41
Art. 13. Panneaux solaires photovoltaïques en toiture.....	41
Art. 14. Lotissement*	42
Art. 15. Dispositions dérogatoires.....	42
TITRE IV. DÉFINITIONS.....	45

TITRE I. CONTENU ET DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Art. 1. CONTENU

Le présent projet d'aménagement particulier « quartiers existants » comprend :

- La présente partie écrite
- Un plan délimitant les différents « quartiers existants »

Art. 2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

2.1. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

Les présentes prescriptions précisent et exécutent les dispositions réglementaires relatives aux zones urbanisées du plan d'aménagement général de la commune d'Ell par des prescriptions réglementaires d'ordre urbanistique.

Le présent règlement a été réalisé conformément à la loi du 3 mars 2017 modifiant la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Les définitions des termes identifiés par un astérisque (*) et leur mode d'application se trouvent dans le Titre IV du présent règlement. Ces définitions font partie intégrante de la partie écrite du présent PAP « quartiers existants ».

2.2. PORTÉE DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à tous les actes et travaux envisagés sur les fonds concernés.

TITRE II. PRESCRIPTIONS PAR QUARTIER EXISTANT

Le plan d'aménagement particulier « quartier existant » PAP QE a pour objet de définir le degré d'utilisation du sol en fonction des caractéristiques essentielles du tissu urbain existant par le biais de prescriptions dimensionnelles.

Le présent PAP « quartiers existants » comporte les quartiers suivants :

- Le quartier existant HAB-1
- Le quartier existant MIX-v
- Le quartier existant MIX-r
- Le quartier existant BEP
- Le quartier existant REC
- Le quartier existant ECO-c1
- Le quartier existant JAR

Les délimitations des quartiers existants sont fixées dans le plan de délimitation.

Art. 3. QUARTIER EXISTANT HAB-1

Prescriptions du quartier HAB-1 à titre indicatif et non exhaustif :

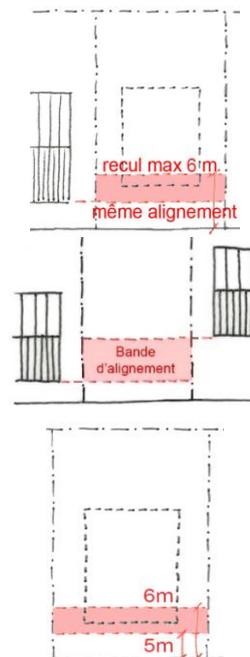
Type de prescription		Prescriptions du quartier HAB-1		
		Terrains plats	Terrains en fortes pentes	
			Contrehaut de la voie desservante	Contrebas de la voie desservante
Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net	Avant	Min 5,00 m Max 6,00 m		
	Latéral	Accolé ou min 3,00 m		
	Arrière	Min 8,00 m		
Type de construction		Isolées, jumelées ou en bande		
Implantation des constructions hors sol et sous-sol	Bande de construction	20,00 m		
	Profondeur des constructions	Niveaux pleins : 14,00 m Niveaux en sous-sol : 14,00 m		
Nombre de niveaux		Max 2 niveaux pleins +1 comble aménagé +1 niveau en sous-sol		
Hauteur des constructions	Corniche	Max 6,50 m	Max 8,00 m	Max 6,50 m
	Faîtage	Max 12,00 m	Max 13,00 m	Max 12,00 m
	Acrotère	Dernier niveau plein : 7,00 m	Dernier niveau plein : 8,50 m	Dernier niveau plein : 7,00 m
Nombre d'unités de logement		1 + 1 intégré		
Emplacements de stationnement		Sur la même parcelle		

3.1. RECULS* DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES DU TERRAIN À BÂTIR NET*

3.1.1. REcul* AVANT DES CONSTRUCTIONS*

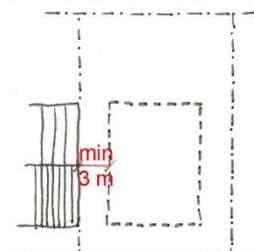
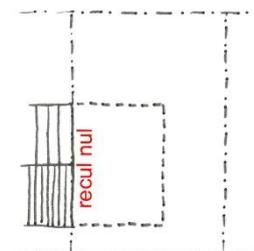
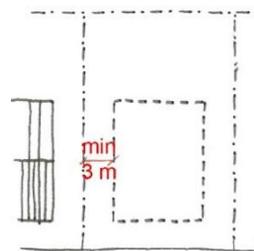
Les constructions principales* doivent être implantées comme suit :

- lorsque la construction principale* projetée s'inscrit à côté d'une construction principale* existante (sise sur la parcelle* voisine desservie par la même voirie), la façade avant est édifiée dans une bande d'alignement déterminée par la façade avant de la construction principale* voisine et un recul* de 6,00 m maximum par rapport à la limite de parcelle* ;
- lorsque la construction principale* projetée s'inscrit entre deux constructions principales* existantes (sises sur les deux parcelles* voisines desservies par la même voirie), la façade avant est édifiée à l'intérieur de la bande d'alignement déterminée par la façade avant des constructions principales* voisines, sans dépasser 6,00m de recul ;
- dans les autres cas de figure, le recul* avant est de 5,00 m minimum et de 6,00 m maximum.



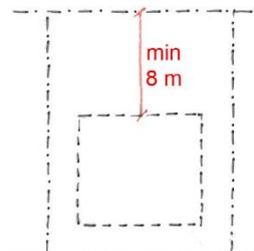
3.1.2. REcul* LATÉRAL DES CONSTRUCTIONS*

- Toute nouvelle construction principale* est implantée en recul* de 3,00 m minimum de la limite de parcelle*.
- Si une construction principale* voisine est édifiée en limite latérale de parcelle*, une nouvelle construction principale* doit s'y accoler.
- Si une dépendance* est édifiée en limite latérale de parcelle*, une nouvelle dépendance* doit s'y accoler.
- Dans le cas d'une construction principale* voisine existante édifiée en limite latérale de parcelle*, qui comporte une ouverture dûment autorisée sur la façade concernée, la nouvelle construction principale* doit respecter un recul* de 3,00 m.



3.1.3. REcul* ARRIÈRE DES CONSTRUCTIONS*

Le recul* des constructions principales* sur les limites arrière de parcelle* est de 8,00 m minimum.



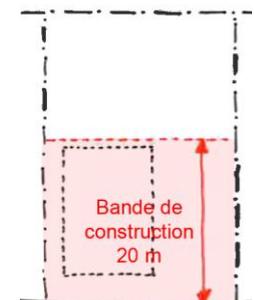
3.2. TYPE DES CONSTRUCTIONS* HORS-SOL ET SOUS-SOL*

Les constructions principales* peuvent être implantées de manière isolée, jumelée* ou en bande*.

3.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* HORS-SOL ET SOUS-SOL*

3.3.1. BANDE DE CONSTRUCTION*

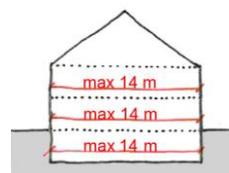
La bande de construction* est de 20,00 m maximum.



3.3.2. PROFONDEUR* DE LA CONSTRUCTION* HORS-SOL ET SOUS-SOL*

Pour les constructions principales*, les profondeurs* autorisées sont les suivantes :

- la profondeur* maximale des niveaux pleins* est de 14,00 m ;
- la profondeur* maximale du niveau en sous-sol* est de 14,00 m. Tout dépassement du sous-sol par rapport au 1^{er} niveau plein* doit être couvert de terre végétale d'une épaisseur d'au moins 0,30 m, à l'exception des surfaces aménagées en terrasse*.



Uniquement pour les constructions* situées dans la cité « Am Pesch » à Petit Nobressart, la profondeur* maximale des niveaux pleins* est de 17,00 m maximum.

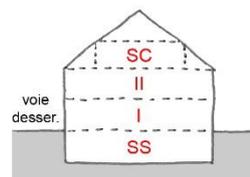
3.3.3. CONSTRUCTIONS* EN DEUXIÈME POSITION

En deuxième position par rapport à la voie publique, il n'est autorisé aucune nouvelle construction principale*.

3.4. NIVEAUX

Pour les constructions principales* :

- le nombre de niveaux pleins* autorisé est de 2 au maximum ;
- 1 niveau supplémentaire peut être réalisé dans les combles*. Les étages en retrait* sont interdits ;
- le nombre maximum de niveaux en sous-sol* est de 1.

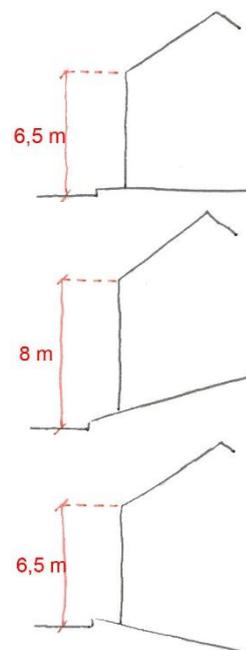


3.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

3.5.1. HAUTEUR À LA CORNICHE*

Les constructions principales* doivent présenter les hauteurs aux corniches* suivantes :

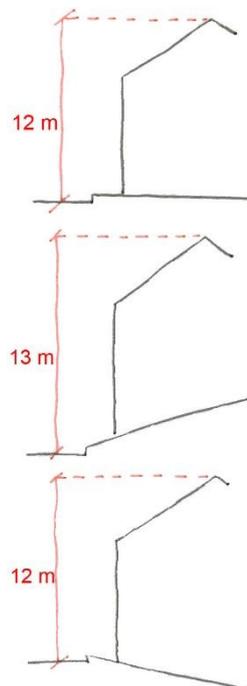
- pour les constructions principales* en terrain plat, la hauteur à la corniche* est de 6,50 m au maximum ;
- pour les constructions principales* en terrain en forte pente* et en contre-haut de la voie desservante*, la hauteur à la corniche* est de 8,00 m au maximum ;
- pour les constructions principales* en terrain en forte pente* et en contrebas de la voie desservante*, la hauteur à la corniche* est de 6,50 m au maximum.



3.5.2. HAUTEUR AU FAÎTAGE*

Les constructions principales* doivent présenter les hauteurs au faîtage* suivantes :

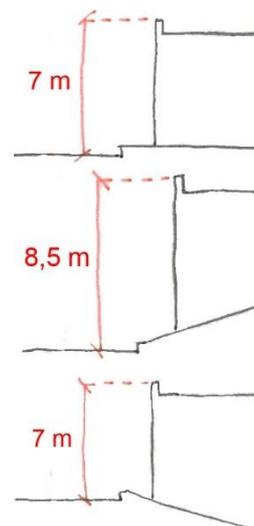
- pour les constructions principales* en terrain plat, la hauteur au faîtage* est de 12,00 m au maximum ;
- pour les constructions principales* en terrain en forte pente* et en contre-haut de la voie desservante*, la hauteur au faîtage* est de 13,00 m au maximum ;
- pour les constructions principales* en terrain en forte pente* et en contrebas de la voie desservante*, la hauteur au faîtage* est de 12,00 m au maximum.



3.5.3. HAUTEUR À L'ACROTÈRE*

Les constructions principales* doivent présenter les hauteurs aux acrotères* suivantes :

- pour les constructions principales* en terrain plat, la hauteur à l'acrotère* est de 7,00 m au maximum ;
- pour les constructions principales* en terrain en forte pente* et en contre-haut de la voie desservante*, la hauteur à l'acrotère* est de 8,50 m au maximum ;
- pour les constructions principales* en terrain en forte pente* et en contrebas de la voie desservante*, la hauteur à l'acrotère* est de 7,00 m au maximum.



3.6. ÉLÉMENTS EN SAILLIE*

3.6.1. AVANT-CORPS* FERMÉS

Les avant-corps* fermés doivent présenter une saillie*, mesurée par rapport au plan extérieur de la façade, de 1,00 m maximum.

Les avant-corps* fermés ne peuvent pas être en saillie* sur le domaine public*.

Les avant-corps* fermés doivent être compris dans la profondeur* de construction*.

Les avant-corps* fermés doivent respecter les reculs* réglementaires.

3.6.2. BALCONS

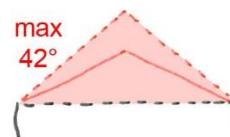
Les balcons sont autorisés uniquement sur les façades arrière des constructions principales*.

Les balcons doivent présenter une saillie*, mesurée par rapport au plan extérieur de la façade, de 1,50 m maximum.

3.7. TOITURES

3.7.1. FORME DE TOITURE

Les toitures des constructions principales* doivent être plate ou à au moins 2 versants. La pente du toit doit être 0° et 42°.



La toiture ne doit pas dépasser de plus de 0,40 m des murs gouttereaux et de 0,25 m des murs pignons.

Les constructions principales* accolées doivent présenter la même forme et la même pente de toiture.

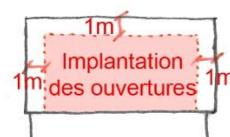
3.7.2. FORME DE TOITURE DANS LES SECTEURS PROTÉGÉS

Pour les constructions principales* situées dans les secteurs protégés d'intérêt communal «environnement construit» d'après le PAG, la toiture doit être à au moins 2 versants. La pente du toit doit être 25° et 42°. La toiture ne doit pas dépasser de plus de 0,15 m des murs gouttereaux et de 0,05 m des murs pignons.

3.7.3. OUVERTURE EN TOITURE

L'implantation des ouvertures en toiture doit être en harmonie avec les ouvertures des façades principales.

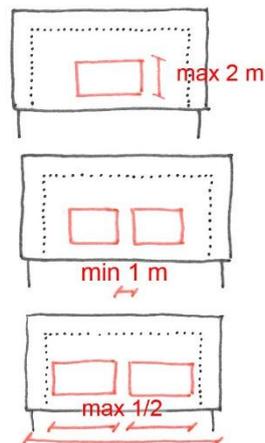
Les ouvertures en toiture doivent se trouver au minimum à 1,00 m des bords latéraux de la toiture et du faîtage*.



La hauteur d'une ouverture en toiture, mesurée depuis le plan extérieur de la toiture, doit être inférieure ou égale à 2,00 m.

Les ouvertures en toiture doivent observer un recul* entre elles d'au moins 1,00 m.

La somme des longueurs des ouvertures en toiture ne peut pas dépasser les 1/2 de la longueur de la façade.



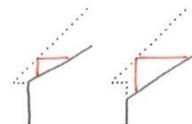
3.7.4. OUVERTURE EN TOITURE DANS LES SECTEURS PROTÉGÉS

Pour les constructions principales* situées dans les secteurs protégés d'intérêt communal «environnement construit» d'après le PAG, les prescriptions suivantes s'ajoutent à celles énoncées ci-dessus :

- un seul type de baie est autorisé par versant de toiture (lucarne ou fenêtre rampante de type « Velux »).
- la largeur des ouvertures en toiture doit être inférieure ou égale à celles des fenêtres dans les façades.

3.7.5. SUPERSTRUCTURES

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



3.7.6. MATÉRIAUX

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.

3.7.7. MATÉRIAUX DANS LES SECTEURS PROTÉGÉS

Pour les constructions principales* situées dans les secteurs protégés d'intérêt communal «environnement construit» d'après le PAG, les toitures 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.

3.8. NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT*

Par parcelle*, le nombre d'unités de logements* est limité à 1 + 1 logement intégré*.

3.9. EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT EN SURFACE ET À L'INTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS*

Les emplacements de stationnements requis sont à prévoir sur la même parcelle* que la construction principale* à laquelle ils se rapportent et doivent être accessibles indépendamment les uns des autres.

Les emplacements extérieurs de stationnement doivent être aménagés de manière perméable.

3.10. DÉPENDANCES*

Les dépendances* peuvent avoir une hauteur de 3,00 m maximum à la corniche*, 3,50 m maximum à l'acrotère* et 4,00 m maximum au faîtage*, mesurée par rapport au niveau naturel du terrain*.

Les abris de jardin* et constructions* similaires doivent respecter un recul* par rapport à la construction principale* d'au moins 3,00 m. Ils doivent soit être jumelés* soit respecter un recul* d'au moins 2,00 m par rapport aux limites arrière et latérales de la parcelle*. Leur surface ne peut dépasser les 16,00 m².

Les garages et car-ports* doivent être implantés dans la bande de construction*. Ils doivent soit être jumelés* soit respecter un recul* d'au moins 2,00 m par rapport aux limites latérales de la parcelle*. Ils doivent se trouver à l'arrière de l'alignement de la façade avant de la construction principale*.

3.11. ESPACE LIBRE DES PARCELLES*

Les marges de recul* avant et latéral imposées doivent être aménagées en jardin d'agrément à l'exception des chemins d'accès nécessaires et emplacements de stationnement.

La surface scellée* à l'arrière de la construction principale* ne peut pas être supérieure à 50% de la surface de la parcelle* ou partie de parcelle* située dans la zone constructible.

Art. 4. QUARTIER EXISTANT MIX-V

Prescriptions du quartier MIX-v à titre indicatif et non exhaustif :

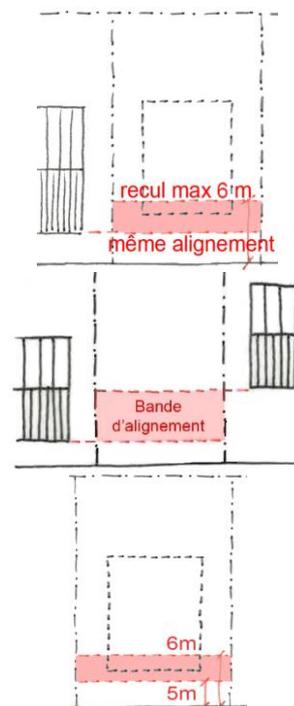
Type de prescription		Prescriptions du quartier MIX-v		
		Terrains plats	Terrains en fortes pentes	
			Contrehaut de la voie desservante	Contrebas de la voie desservante
Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net	Avant	Min 5,00 m Max 6,00 m		
	Latéral	Accolé ou min 3,00 m		
	Arrière	Min 7,00 m		
Type de construction		Isolées, jumelées ou en bande		
Implantation des constructions hors sol et sous-sol	Bande de construction	26,00 m		
	Profondeur* des constructions	Niveaux pleins : 14,00 m 1 ^{er} Niveau plein autre que logement : 20,00m Niveaux en sous-sol : 20,00 m		
Nombre de niveaux		Max 2 niveaux pleins +1 comble aménagé +1 niveau en sous-sol		
Hauteur des constructions	Corniche	Max 6,50 m	Max 8,00 m	Max 6,50 m
	Faitage	Max 12,00 m	Max 13,00 m	Max 12,00 m
Nombre d'unités de logement		Max 6		
Emplacements de stationnement		Sur la même parcelle		

4.1. RECULS* DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES DU TERRAIN À BÂTIR NET*

4.1.1. REcul* AVANT DES CONSTRUCTIONS*

Les constructions principales* doivent être implantées comme suit :

- lorsque la construction principale* projetée s'inscrit à côté d'une construction principale* existante (sise sur la parcelle* voisine desservie par la même voirie), la façade avant est édifiée dans une bande d'alignement déterminée par la façade avant de la construction principale* voisine et un recul* de 6,00 m maximum par rapport à la limite de parcelle* ;
- lorsque la construction principale* projetée s'inscrit entre deux constructions principales* existantes (sises sur les deux parcelles* voisines desservies par la même voirie), la façade avant est édifiée à l'intérieur de la bande d'alignement déterminée par la façade avant des constructions principales* voisines, sans dépasser 6,00m de recul ;
- dans les autres cas de figure, le recul* avant est de 5,00 m minimum et de 6,00 m maximum.

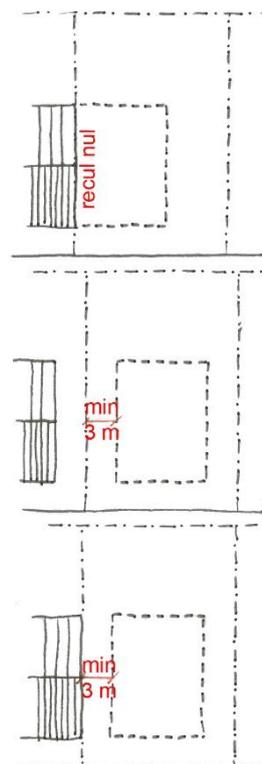


4.1.2. REcul* LATÉRAL DES CONSTRUCTIONS*

- Toute nouvelle construction principale* est implantée en limite latérale de parcelle*.
- Si une dépendance* est édiée en limite latérale de parcelle*, une nouvelle dépendance* doit s'y accoler.

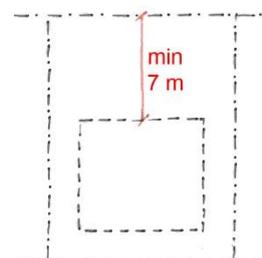
- Dans le cas d'une construction* voisine existante édiée en recul* par rapport à la limite latérale de parcelle*, ou si des contraintes techniques l'imposent, la nouvelle construction* doit respecter un recul* de 3,00 m.

- Dans le cas d'une construction* voisine existante édiée en limite latérale de parcelle*, qui comporte une ouverture dûment autorisée sur la façade concernée, la nouvelle construction* doit respecter un recul* de 3,00 m.



4.1.3. REcul* ARRIÈRE DES CONSTRUCTIONS*

Le recul* des constructions principales* sur les limites arrière de parcelle* est de 7,00 m minimum.



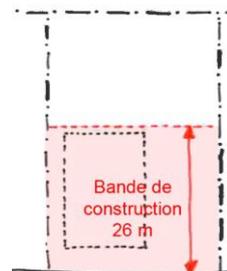
4.2. TYPE DES CONSTRUCTIONS* HORS-SOL ET SOUS-SOL*

Les constructions principales* doivent être implantées de manière isolée, jumelée* ou en bande*, sauf en cas de contraintes techniques.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* HORS-SOL ET SOUS-SOL*

4.3.1. BANDE DE CONSTRUCTION*

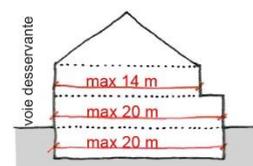
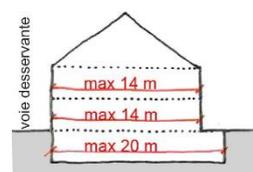
La bande de construction* est de 26,00 m maximum.



4.3.2. PROFONDEUR* DE LA CONSTRUCTION* HORS-SOL ET SOUS-SOL*

Pour les constructions principales*, les profondeurs* autorisées sont les suivantes :

- La profondeur* maximale des niveaux pleins* est de 14,00 m
- La profondeur* maximale du niveau en sous-sol* est de 20,00 m. Tout dépassement du sous-sol par rapport au 1^{er} niveau plein* doit être couvert de terre végétale d'une épaisseur d'au moins 0,30 m, à l'exception des surfaces aménagées en terrasse*.
- Pour les 1^{ers} niveaux pleins* accueillant une fonction autre que le logement*, la profondeur* maximale est de 20,00 m.



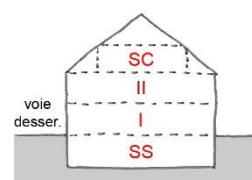
4.3.3. CONSTRUCTIONS* EN DEUXIÈME POSITION

En deuxième position par rapport à la voie publique, il n'est autorisé aucune nouvelle construction principale*.

4.4. NIVEAUX

Pour les constructions principales* :

- le nombre de niveaux pleins* autorisé est de 2 au maximum ;
- 1 niveau supplémentaire peut être réalisé dans les combles* ;
- le nombre maximum de niveaux en sous-sol* est de 1.

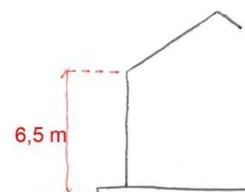


4.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

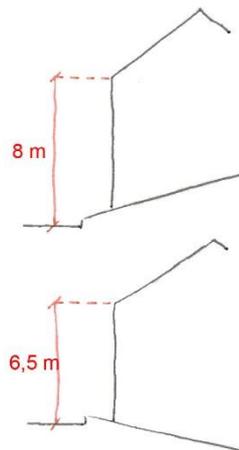
4.5.1. HAUTEUR À LA CORNICHE*

Les constructions principales* doivent présenter les hauteurs aux corniches* suivantes :

- pour les constructions principales* en terrain plat, la hauteur à la corniche* est de 6,50 m au maximum ;



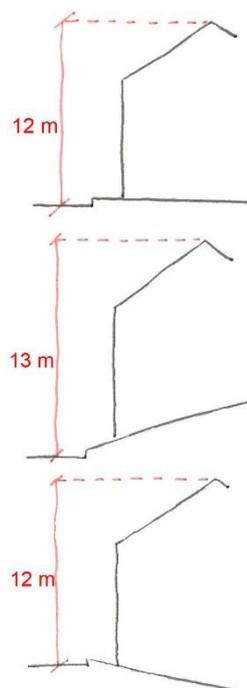
- pour les constructions principales* en terrain en forte pente* et en contre-haut de la voie desservante*, la hauteur à la corniche* est de 8,00 m au maximum ;
- pour les constructions principales* en terrain en forte pente* et en contrebas de la voie desservante*, la hauteur à la corniche* est de 6,50 m au maximum.



4.5.2. HAUTEUR AU FAÎTAGE*

Les constructions principales* doivent présenter les hauteurs au faîtage* suivantes :

- pour les constructions principales* en terrain plat, la hauteur au faîtage* est de 12,00 m au maximum ;
- pour les constructions principales* en terrain en forte pente* et en contre-haut de la voie desservante*, la hauteur au faîtage* est de 13,00 m au maximum ;
- pour les constructions principales* en terrain en forte pente* et en contrebas de la voie desservante*, la hauteur au faîtage* est de 12,00 m au maximum.



4.6. ÉLÉMENTS EN SAILLIE*

4.6.1. AVANT-CORPS* FERMÉS

Les avant-corps* fermés doivent présenter une saillie*, mesurée par rapport au plan extérieur de la façade, de 1,00 m maximum.

Les avant-corps* fermés ne peuvent pas être en saillie* sur le domaine public.

Les avant-corps* fermés doivent être compris dans la profondeur* de construction*.

Les avant-corps* fermés doivent respecter les reculs* réglementaires.

4.6.2. BALCONS

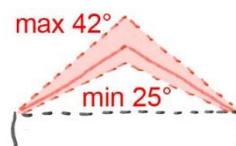
Les balcons sont autorisés uniquement sur les façades arrière des constructions principales*.

Les balcons doivent présenter une saillie*, mesurée par rapport au plan extérieur de la façade, de 1,50 m maximum.

4.7. TOITURES

4.7.1. FORME DE TOITURE

Les toitures des bâtiments principaux doivent avoir moins à 2 versants. La pente du toit doit être 25° et 42°.



La toiture ne doit pas dépasser de plus de 0,40 m des murs gouttereaux et de 0,25 m des murs pignons.

Les constructions* accolées doivent présenter la même forme et la même pente de toiture.

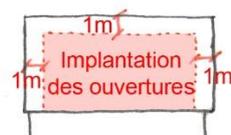
4.7.2. FORME DE TOITURE DANS LES SECTEURS PROTÉGÉS

Pour les constructions principales* situées dans les secteurs protégés d'intérêt communal «environnement construit» d'après le PAG, la toiture ne doit pas dépasser de plus de 0,15 m des murs gouttereaux et de 0,05 m des murs pignons.

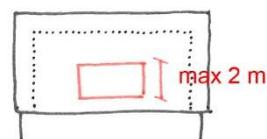
4.7.3. OUVERTURE EN TOITURE

L'implantation des ouvertures en toiture doit être en harmonie avec les ouvertures des façades principales.

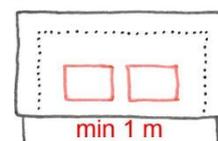
Les ouvertures en toiture doivent se trouver au minimum à 1,00 m des bords latéraux de la toiture et du faîtage*.



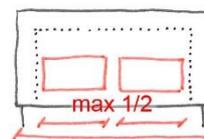
La hauteur d'une ouverture en toiture, mesurée depuis le plan extérieur de la toiture, doit être inférieure ou égale à 2,00 m.



Les ouvertures en toiture doivent observer un recul* entre elles d'au moins 1,00 m.



La somme des longueurs des ouvertures en toiture ne peut pas dépasser les 1/2 de la longueur de la façade.



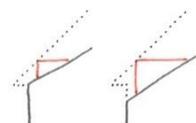
4.7.4. OUVERTURES EN TOITURE DANS LES SECTEURS PROTÉGÉS

Pour les constructions principales* situées dans les secteurs protégés d'intérêt communal «environnement construit» d'après le PAG, les prescriptions suivantes s'ajoutent à celles énoncées ci-dessus :

- un seul type de baie est autorisé par versant de toiture (lucarne ou fenêtre rampante de type « Velux »).
- la largeur des ouvertures en toiture doit être inférieure ou égale à celles des fenêtres dans les façades.

4.7.5. SUPERSTRUCTURES

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



4.7.6. MATÉRIAUX

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.

4.7.7. MATÉRIAUX DANS LES SECTEURS PROTÉGÉS

Pour les constructions principales* situées dans les secteurs protégés d'intérêt communal «environnement construit» d'après le PAG, les toitures 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.

4.8. NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT*

Par parcelle, le nombre maximal de logements est déterminé selon les conditions suivantes :

- $0,2 \times$ la longueur de la parcelle donnant sur une voie de desserte publique ou en copropriété (à arrondir à l'entier inférieur).
- $0,1 \times$ la longueur de façade donnant sur les voies desservantes pour les constructions accessibles par plusieurs voies.
- En secteur protégé, 2,5 ares de terrain situé en zone constructible sont nécessaires par logement*.
- Dans tous les cas, sans dépasser 6 unités par construction*.

Une unité de commerce et de service équivaut à une unité de logement* dans la détermination du nombre maximal d'unité.

En cas de transformation* ou de démolition/reconstruction*, sans changement du mode d'affectation*, d'une construction* existante, le nombre de logements* de cette construction* peut être conservé.

4.9. EMBLEMES DE STATIONNEMENT EN SURFACE ET À L'INTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS*

Les emplacements de stationnements requis sont à prévoir sur la même parcelle* que la construction principale* à laquelle ils se rapportent et doivent être accessibles indépendamment les uns des autres.

Les emplacements extérieurs de stationnement doivent être aménagés de manière perméable.

4.10. DÉPENDANCES*

Les dépendances* peuvent avoir une hauteur de 3,00 m maximum à la corniche*, 3,50 m maximum à l'acrotère* et 4,00 m maximum au faîtage*, mesurée par rapport au niveau naturel du terrain*.

Les abris de jardin* et constructions* similaires sont doivent respecter un recul* par rapport à la construction principale* d'au moins 3,00 m. Ils doivent être jumelés* ou respecter un recul* d'au moins 2,00 m par rapport aux limites arrière et latérales de la parcelle*. Leur surface ne peut dépasser les 16,00 m².

Les garages et car-ports* doivent être implantés dans la bande de construction*. Ils doivent soit être jumelés* soit respecter un recul* d'au moins 2,00 m par rapport aux limites arrière et latérales de la parcelle*. Ils doivent se trouver à l'arrière de l'alignement de la façade avant de la construction principale*.

4.11. ESPACE LIBRE DES PARCELLES*

Les marges de recul* avant et latéral imposées doivent être aménagées en jardin d'agrément à l'exception des chemins d'accès nécessaires et emplacements de stationnement.

La surface scellée* à l'arrière de la construction principale* ne peut pas être supérieure à 70% de la surface de la parcelle* ou partie de parcelle* située dans la zone constructible.

Art. 5. QUARTIER EXISTANT MIX-R

Prescriptions du quartier MIX-r à titre indicatif et non exhaustif :

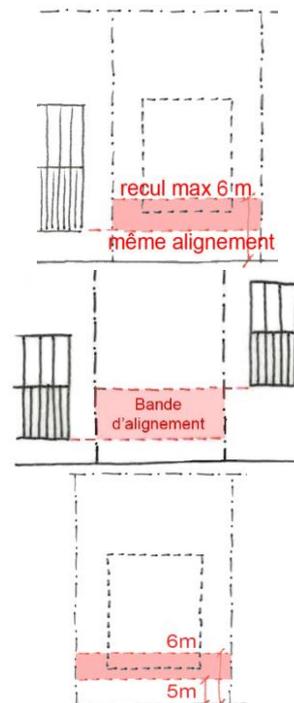
Type de prescription		Prescriptions du quartier MIX-r		
		Terrains plats	Terrains en fortes pentes	
			Contrehaut de la voie desservante	Contrebas de la voie desservante
Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net	Avant	Min 5,00 m Max 6,00 m		
	Latéral	Accolé ou min 3,00 m		
	Arrière	Min 7,00 m		
Type de construction		Isolées, jumelées ou en bande		
Implantation des constructions hors sol et sous-sol	Bande de construction	26,00 m		
	Profondeur* des constructions	Niveaux pleins : 14,00 m 1 ^{er} Niveau plein autre que logement : 20,00m Niveaux en sous-sol : 20,00 m		
Nombre de niveaux		Max 2 niveaux pleins +1 comble aménagé +1 niveau en sous-sol		
Hauteur des constructions	Corniche	Max 6,50 m	Max 8,00 m	Max 6,50 m
	Faitage	Max 12,00 m	Max 13,00 m	Max 12,00 m
Nombre d'unités de logement		1 + 1 intégré		
Emplacements de stationnement		Sur la même parcelle		

5.1. RECULS* DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES DU TERRAIN À BÂTIR NET*

5.1.1. REcul* AVANT DES CONSTRUCTIONS*

Les constructions principales* doivent être implantées comme suit :

- lorsque la construction principale* projetée s'inscrit à côté d'une construction principale* existante (sise sur la parcelle* voisine desservie par la même voirie), la façade avant est édifiée dans une bande d'alignement déterminée par la façade avant de la construction principale* voisine et un recul* de 6,00 m maximum par rapport à la limite de parcelle* ;
- lorsque la construction principale* projetée s'inscrit entre deux constructions principales* existantes (sises sur les deux parcelles* voisines desservies par la même voirie), la façade avant est édifiée à l'intérieur de la bande d'alignement déterminée par la façade avant des constructions principales* voisines, sans dépasser 6,00m de recul;
- dans les autres cas de figure, le recul* avant est de 5,00 m minimum et de 6,00 m maximum.

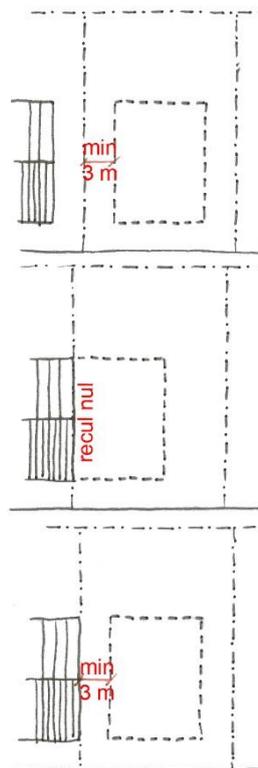


5.1.2. REcul* LATÉRAL DES CONSTRUCTIONS*

- Toute nouvelle construction principale* est implantée en recul* de 3,00 m minimum de la limite de parcelle*.

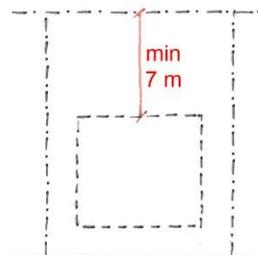
- Si une construction principale* voisine est édifée en limite latérale de parcelle*, la nouvelle construction* doit s'y accoler.
- Si une dépendance* est édifée en limite latérale de parcelle*, une nouvelle dépendance* doit s'y accoler.

- Dans le cas d'une construction* voisine existante édifée en limite latérale de parcelle*, qui comporte une ouverture dûment autorisée sur la façade concernée, la nouvelle construction* doit respecter un recul* de 3,00 m.



5.1.3. REcul* ARRIÈRE DES CONSTRUCTIONS*

Le recul* des constructions principales* sur les limites arrière de parcelle* est de 7,00 m minimum.



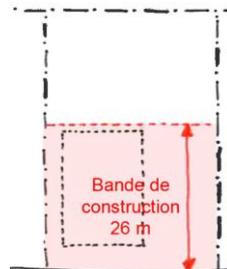
5.2. TYPE DES CONSTRUCTIONS* HORS-SOL ET SOUS-SOL*

Les constructions principales* peuvent être implantées de manière isolée, jumelée* ou en bande*.

5.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* HORS-SOL ET SOUS-SOL*

5.3.1. BANDE DE CONSTRUCTION*

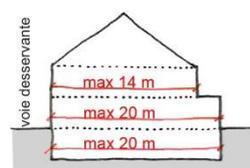
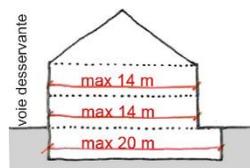
La bande de construction* est de 26,00 m maximum.



5.3.2. PROFONDEUR* DE LA CONSTRUCTION* HORS-SOL ET SOUS-SOL*

Pour les constructions principales*, les profondeurs* autorisées sont les suivantes :

- la profondeur* maximale des niveaux pleins* est de 14,00 m
- la profondeur* maximale du niveau en sous-sol* est de 20,00 m. Tout dépassement du sous-sol par rapport au 1^{er} niveau plein* doit être couvert de terre végétale d'une épaisseur d'au moins 0,30 m, à l'exception des surfaces aménagées en terrasse ;
- pour les 1^{ers} niveaux pleins* accueillant une fonction autre que le logement*, la profondeur* maximale est de 20,00 m.



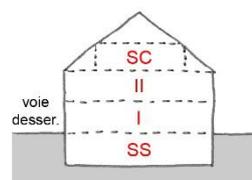
5.3.3. CONSTRUCTIONS* EN DEUXIÈME POSITION

En deuxième position par rapport à la voie publique, il n'est autorisé aucune nouvelle construction principale*.

5.4. NIVEAUX

Pour les constructions principales* :

- le nombre de niveaux pleins* autorisé est de 2 au maximum ;
- 1 niveau supplémentaire peut être réalisé dans les combles* ;
- le nombre maximum de niveaux en sous-sol* est de 1.

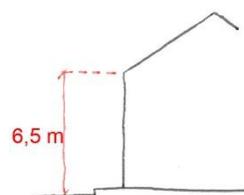


5.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

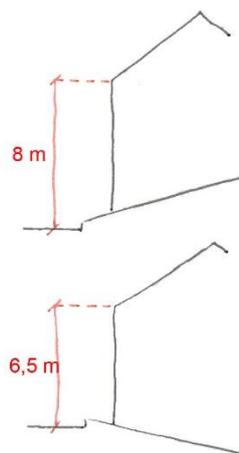
5.5.1. HAUTEUR À LA CORNICHE*

Les constructions principales* doivent présenter les hauteurs aux corniches* suivantes :

- pour les constructions principales* en terrain plat, la hauteur à la corniche* est de 6,50 m au maximum ;



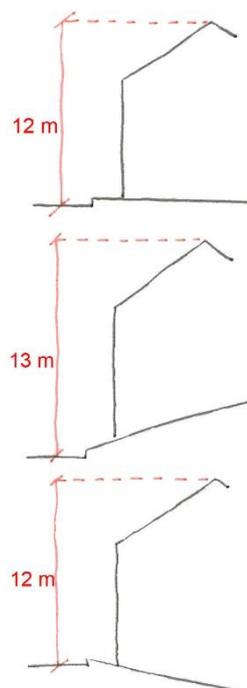
- pour les constructions principales* en terrain en forte pente* et en contre-haut de la voie desservante*, la hauteur à la corniche* est de 8,00 m au maximum ;
- pour les constructions principales* en terrain en forte pente* et en contrebas de la voie desservante*, la hauteur à la corniche* est de 6,50 m au maximum.



5.5.2. HAUTEUR AU FAÎTAGE*

Les constructions principales* doivent présenter les hauteurs au faîtage* suivantes :

- pour les constructions principales* en terrain plat, la hauteur au faîtage* est de 12,00 m au maximum ;
- pour les constructions principales* en terrain en forte pente* et en contre-haut de la voie desservante*, la hauteur au faîtage* est de 13,00 m au maximum ;
- pour les constructions principales* en terrain en forte pente* et en contrebas de la voie desservante*, la hauteur au faîtage* est de 12,00 m au maximum.



5.6. ÉLÉMENTS EN SAILLIE*

5.6.1. AVANT-CORPS* FERMÉS

Les avant-corps* fermés doivent présenter une saillie*, mesurée par rapport au plan extérieur de la façade, de 1,00 m maximum.

Les avant-corps* fermés ne peuvent pas être en saillie* sur le domaine public*.

Les avant-corps* fermés doivent être compris dans la profondeur* de construction*.

Les avant-corps* fermés doivent respecter les reculs* réglementaires.

5.6.2. BALCONS

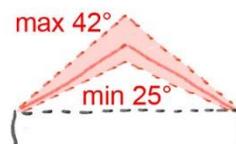
Les balcons sont autorisés uniquement sur les façades arrière des constructions principales*.

Les balcons doivent présenter une saillie*, mesurée par rapport au plan extérieur de la façade, de 1,50 m maximum.

5.7. TOITURES

5.7.1. FORME DE TOITURE

Les toitures des bâtiments principaux doivent avoir moins à 2 versants. La pente du toit doit être 25° et 42°.



La toiture ne doit pas dépasser de plus de 0,40 m des murs gouttereaux et de 0,25 m des murs pignons.

Les constructions* accolées doivent présenter la même forme et la même pente de toiture.

5.7.2. FORME DE TOITURE DANS LES SECTEURS PROTÉGÉS

Pour les constructions principales* situées dans les secteurs protégés d'intérêt communal «environnement construit» d'après le PAG, la toiture ne doit pas dépasser de plus de 0,15 m des murs gouttereaux et de 0,05 m des murs pignons.

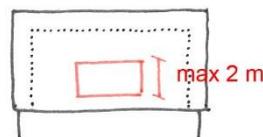
5.7.3. OUVERTURE EN TOITURE

L'implantation des ouvertures en toiture doit être en harmonie avec les ouvertures des façades principales.

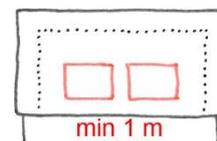
Les ouvertures en toiture doivent se trouver au minimum à 1,00 m des bords latéraux de la toiture et du faîtage*.



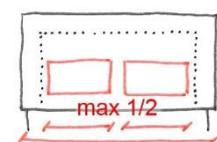
La hauteur d'une ouverture en toiture, mesurée depuis le plan extérieur de la toiture, doit être inférieure ou égale à 2,00 m.



Les ouvertures en toiture doivent observer un recul* entre elles d'au moins 1,00 m.



La somme des longueurs des ouvertures en toiture ne peut pas dépasser les 1/2 de la longueur de la façade.



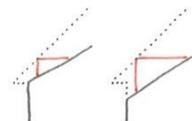
5.7.4. FORME DE TOITURE DANS LES SECTEURS PROTÉGÉS

Pour les constructions principales* situées dans les secteurs protégés d'intérêt communal «environnement construit» d'après le PAG, les prescriptions suivantes s'ajoutent à celles énoncées ci-dessus :

- un seul type de baie est autorisé par versant de toiture (lucarne ou fenêtre rampante de type « Velux »).
- la largeur des ouvertures en toiture doit être inférieure ou égale à celles des fenêtres dans les façades.

5.7.5. SUPERSTRUCTURES

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



5.7.6. MATÉRIAUX

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.

5.7.7. MATÉRIAUX DANS LES SECTEURS PROTÉGÉS

Pour les constructions principales* situées dans les secteurs protégés d'intérêt communal «environnement construit» d'après le PAG, les toitures 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.

5.8. NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT*

Par parcelle*, le nombre d'unités de logements* est limité à 1 + 1 logement intégré*.

5.9. EMBLEMES DE STATIONNEMENT EN SURFACE ET À L'INTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS*

Les emplacements de stationnements requis sont à prévoir sur la même parcelle* que la construction principale* à laquelle ils se rapportent et doivent être accessibles indépendamment les uns des autres.

Les emplacements extérieurs de stationnement doivent être aménagés de manière perméable.

5.10. DÉPENDANCES*

Les dépendances* peuvent avoir une hauteur de 3,00 m maximum à la corniche*, 3,50 m maximum à l'acrotère* et 4,00 m maximum au faîtage*, mesurée par rapport au niveau naturel du terrain*.

Les abris de jardin* et constructions* similaires doivent respecter un recul* par rapport à la construction principale* d'au moins 3,00 m. Ils doivent être jumelés* ou respecter un recul* au moins 2,00 m par rapport aux limites arrière et latérales de la parcelle*. Leur surface ne peut dépasser les 16,00 m².

Les garages et car-ports* doivent être implantés dans la bande de construction*. Ils doivent être jumelés* ou respecter un recul* d'au moins 2,00 m par rapport aux limites arrière et latérales de la parcelle*. Ils doivent se trouver à l'arrière de l'alignement de la façade avant de la construction principale*.

5.11. CONSTRUCTION* À USAGE AGRICOLE

Les constructions* à usage professionnel sont autorisées dans le respect des conditions suivantes :

- leur recul* par rapport aux limites de parcelle* est de 5,00 m minimum ;
- la hauteur maximale des constructions* est de 12,00 m ;
- les toitures à deux pans sont obligatoires avec des pentes comprises entre 15° et 25° ;
- seules les tabatières sont autorisées en tant qu'ouvertures dans la toiture ;
- les dimensions maximales autorisées d'une construction* agricole sont de 25,00 m sur 45,00 m ;
- les façades sont à traiter avec le même coloris et matériaux que les façades de la construction principale*, ou bien elles sont à habiller de bardage en bois ;
- l'installation d'exploitations agricoles intenses telles que porcheries, fermes avicoles ou autres installations dégageant des nuisances importantes sont interdites.

5.12. ESPACE LIBRE DES PARCELLES*

Les marges de recul* avant et latéral imposées doivent être aménagées en jardin d'agrément à l'exception des chemins d'accès nécessaires et emplacements de stationnement.

La surface scellée* dans les marges de recul* arrière ne peut pas être supérieure à 90% de la surface de la parcelle* ou partie de parcelle* située dans la zone constructible.

Art. 6. QUARTIER EXISTANT BEP

Prescriptions du quartier BEP à titre indicatif et non exhaustif :

Type de prescription	Prescriptions du quartier BEP		
	En zone BEP-1 du PAG	En zone BEP-2 du PAG	En zone BEP-3 du PAG
Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net	En fonction des besoins		
Type des constructions	Isolées, jumelées ou en bande		
Implantation des constructions	En fonction des besoins		
Niveaux	Max 4 niveaux pleins	Max 2 niveaux pleins	Max 1 niveau plein
Hauteur des constructions	Max 15,00 m	Max 8,00 m	Max 4,00m
Nombre d'unités de logement	En fonction des besoins	0	
Emplacements de stationnement	Possible à l'extérieur		

6.1. RECULS* DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES DU TERRAIN À BÂTIR NET*

Les reculs* des constructions* sur les limite de parcelle* sont définis librement en fonction des besoins des installations d'utilité collective, publique ou d'intérêt général à réaliser, mais ils doivent garantir une intégration harmonieuse des constructions* projetées dans leur espace bâti proche.

6.2. TYPE DE CONSTRUCTIONS*

Les constructions* peuvent être implantées de manière isolée, jumelée* ou en bande*.

6.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* HORS-SOL ET SOUS-SOL***6.3.1. BANDE DE CONSTRUCTION***

La bande de construction* est définie librement en fonction des besoins des installations d'utilité collective, publique ou d'intérêt général à réaliser, mais elle doit garantir une intégration harmonieuse des constructions* projetées dans leur espace bâti proche.

6.3.2. PROFONDEUR* DE LA CONSTRUCTION* HORS-SOL ET SOUS-SOL*

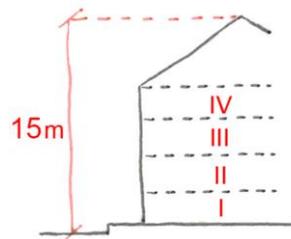
La profondeur* des constructions* est définie librement en fonction des besoins des installations d'utilité collective, publique ou d'intérêt général à réaliser, mais elle doit garantir une intégration harmonieuse des constructions* projetées dans leur espace bâti proche.

6.3.3. CONSTRUCTIONS* EN DEUXIÈME POSITION

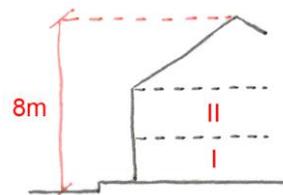
Les constructions* en deuxième position sont autorisées si l'accès pour les services de secours est garanti.

6.4. NIVEAUX ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

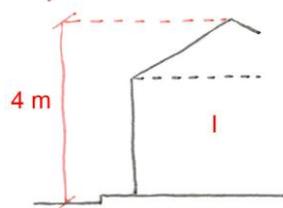
En zone BEP-1 du PAG, la hauteur des constructions* ne peut excéder 15,00 m au point le plus haut, soit au maximum 4 niveaux pleins*, sauf en cas d'impératifs fonctionnels.



En zone BEP-2 du PAG, la hauteur des constructions* ne peut excéder 8,00 m au point le plus haut, soit au maximum 2 niveaux pleins*, sauf en cas d'impératifs fonctionnels.



En zone BEP-3 du PAG, la hauteur des constructions* ne peut excéder 4,00 m au point le plus haut, soit au maximum 1 niveau plein*, sauf en cas d'impératifs fonctionnels.



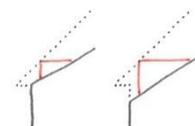
6.5. TOITURES

6.5.1. FORME DE TOITURE

La toiture doit s'inscrire dans le gabarit théorique*.

6.5.2. SUPERSTRUCTURES

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



6.6. NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT*

En zone BEP-1 du PAG, le nombre d'unité de logement* est à définir par parcelle*, librement en fonction des besoins.

En zone BEP-2 et BEP-3 du PAG, aucun logement* n'est autorisé.

6.7. EMBLEMES DE STATIONNEMENT EN SURFACE ET À L'INTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS*

Les emplacements de stationnements requis peuvent être aménagés à l'extérieur des constructions*.

Art. 7. QUARTIER EXISTANT REC

Prescriptions du quartier REC pour les nouvelles constructions* à titre indicatif et non exhaustif :

Type de prescription	Prescriptions du quartier REC
Reculs* des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net*	En fonction des besoins
Type et implantation des constructions	En fonction des besoins
Niveaux	2
Hauteur des constructions	Max 7,00 m
Nombre d'unités de logement*	0
Emplacements de stationnement	En fonction des besoins

7.1. RECULS* DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES DU TERRAIN À BÂTIR NET*

Les reculs* des constructions principales* sur les limites de parcelle* sont définis librement en fonction des besoins.

7.2. TYPE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* HORS-SOL ET SOUS-SOL***7.2.1. BANDE DE CONSTRUCTION***

La bande de construction* est définie librement en fonction des besoins mais elle doit garantir une intégration harmonieuse des constructions* projetées dans leur espace bâti proche.

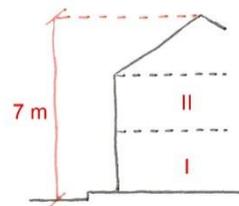
7.2.2. PROFONDEUR* DE LA CONSTRUCTION* HORS-SOL ET SOUS-SOL*

La profondeur* des constructions* est définie librement en fonction des besoins mais elle doit garantir une intégration harmonieuse des constructions* projetées dans leur espace bâti proche.

7.3. NIVEAUX* ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

La hauteur des constructions* ne peut excéder 7,00 m, mesuré au point le plus élevé de la construction* par rapport au niveau naturel du terrain*, sauf en cas d'impératifs fonctionnels.

Le nombre de niveaux pleins* autorisé est de 2 au maximum.

**7.4. NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT***

Aucun logement* n'est autorisé dans ce quartier.

7.5. EMBLEMES DE STATIONNEMENT EN SURFACE ET À L'INTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS*

Le nombre d'emplacements de stationnements minimum est déterminé dans la partie écrite du PAG.

Art. 8. QUARTIER EXISTANT ECO-C1

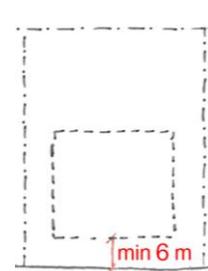
Prescriptions du quartier ECO-c1 à titre indicatif et non exhaustif :

Type de prescription		Prescriptions du quartier ECO-c1
Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net	Avant	Min 6,00 m
	Latéral	Min 3,00 m
	Arrière	Min 5,00 m
Type des constructions		Isolées, jumelées ou en bande
Implantation des constructions		A définir en fonction des besoins
Niveaux		Max 2 niveaux pleins
Hauteur des constructions		Max 8,00 m
Nombre d'unités de logement		1 logement de service
Emplacements de stationnement		Possible à l'extérieur

8.1. RECULS* DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES DU TERRAIN À BÂTIR NET*

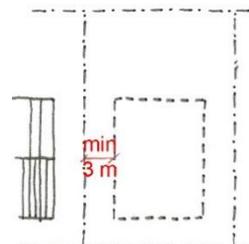
8.1.1. RECUL* AVANT DES CONSTRUCTIONS*

- Le recul* des constructions* sur les limites avant de parcelle* est de 6,00 m minimum.



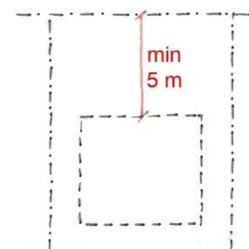
8.1.2. RECUL* LATÉRAL DES CONSTRUCTIONS*

- Le recul* des constructions* sur les limites latérales de parcelle* est de 3,00 m minimum.



8.1.3. RECUL* ARRIÈRE DES CONSTRUCTIONS*

- Le recul* des constructions* sur les limites arrière de parcelle* est de 5,00 m minimum.



8.2. TYPE DE CONSTRUCTIONS*

Les constructions* peuvent être implantées de manière isolée, jumelée* ou en bande*.

Ces installations doivent être conformes à la réglementation en vigueur en matière de lutte contre le bruit, la pollution de l'eau et de l'atmosphère.

Les constructions* doivent être de forme simple et de proportions harmonieuses. Un traitement particulier et cohérent est demandé pour les différentes parties du bâtiment, telles qu'entrées, partie administrative, partie technique, etc. Les annexes, telles que garages et dépôts doivent former un ensemble de qualité avec le bâtiment principal.

8.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* HORS-SOL ET SOUS-SOL*

8.3.1. BANDE DE CONSTRUCTION*

La bande de construction* est définie librement en fonction des besoins.

8.3.2. PROFONDEUR* DE LA CONSTRUCTION* HORS-SOL ET SOUS-SOL*

La profondeur* des constructions* est définie librement en fonction des besoins.

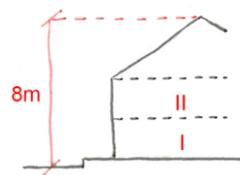
8.3.3. CONSTRUCTIONS* EN DEUXIÈME POSITION

Les constructions* en deuxième position par rapport à la voie publiques sont autorisées.

La desserte des constructions* en deuxième position doit être assurée par une voie privée d'une largeur de 5,00 m minimum donnant directement sur la voie publique. Cette voie de desserte doit être située sur la même parcelle* que la construction* située en deuxième position ou être détenue (entièrement ou en copropriété) par le propriétaire de la construction* située en deuxième position.

8.4. NIVEAUX ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

La hauteur ne peut excéder 8,00 m au point le plus haut, avec au maximum 2 niveaux pleins*. Les infrastructures techniques nécessitant de dépasser cette hauteur pour des raisons d'impératifs fonctionnels peuvent dépasser le gabarit théorique*, sans toutefois dépasser 12m de haut.



8.5. TOITURES

8.5.1. FORME DE TOITURE

La toiture doit s'inscrire dans le gabarit théorique*.

8.6. NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT*

Un logement* de service par entreprise est autorisé.

8.7. EMBLEMES DE STATIONNEMENT EN SURFACE ET À L'INTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS*

Les emplacements de stationnements requis peuvent être aménagés à l'extérieur des constructions*.

8.8. ESPACE LIBRE DES PARCELLES*

Des surfaces égales à au moins un dixième de la superficie de la parcelle* doivent être réservées à la plantation d'espèces locales. Ces surfaces sont à privilégier dans les reculs* des constructions* et elles ne peuvent servir ni au dépôt de matériaux, ni au stationnement de véhicules.

Une surface égale à 25 % de la superficie de la parcelle* doit rester perméable (plantations, dalles béton-gazon, etc.).

Le rapport maximal entre l'emprise au sol des constructions* et la surface totale de la parcelle* est de 50 % de la surface de la parcelle* ou partie de parcelle* située dans la zone ECO-c1.

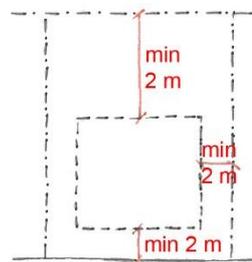
Art. 9. QUARTIER EXISTANT JAR

Prescriptions du quartier « JAR » à titre indicatif et non exhaustif :

Type de prescription	Prescriptions du quartier « JAR »
Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net	Min 2,00 m
Type et implantation des constructions	Isolée Surface max : 16,00 m ² Profondeur* : 5,00 m
Niveaux	Max 1 niveau plein
Hauteur des constructions	Max 3,00 m
Nombre d'unités de logement*	Pas de logement autorisé
Emplacements de stationnement	Possible à l'extérieur

9.1. RECULS* DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES DU TERRAIN À BÂTIR NET*

Les constructions* devront respecter un recul* de 2,00 m minimum sur les limites de parcelle*.

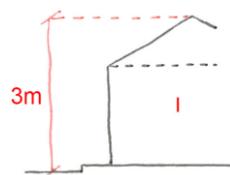


9.2. TYPE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* HORS SOL ET SOUS-SOL*

Les constructions* doivent être implantées de manière isolée. Il n'est autorisé la construction* que d'un seul abri de jardin* et d'une seule serre par parcelle*. Leur surface ne peut excéder 16,00 m². La profondeur* maximale est de 5,00 m.

9.3. NIVEAUX ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions* est de 3,00 m maximum. Le nombre de niveaux des constructions* est de 1 maximum.



9.4. NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT*

Aucun logement* n'est autorisé dans ce type de quartier.

9.5. EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT EN SURFACE ET À L'INTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS*

Les emplacements de stationnement doivent être aménagés de manière perméable.

TITRE III. PRESCRIPTIONS COMMUNES À TOUS LES QUARTIERS

Art. 10. CONSTRUCTIONS PRINCIPALES* SUR UNE MÊME PARCELLE*

10.1.1. CONSTRUCTIONS PRINCIPALES SUR UNE MÊME PARCELLE

Une seule construction principale* est autorisée par parcelle* en zone HAB ou MIX-V. Plusieurs constructions principales sont autorisées par parcelle en zone ECO ou MIX-r.

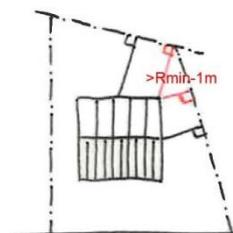
En cas de transformation d'une construction principale* existante, sans changement du mode d'affectation*, l'implantation des constructions principales* sur une même parcelle* peut être conservée.

10.1.2. CONSTRUCTIONS PRINCIPALES SUR UNE MÊME PARCELLE DANS LES SECTEURS PROTÉGÉS

Des constructions* relevées dans le cadre des bâtiments protégés, ne servant pas au séjour prolongé de personnes*, situées sur la même parcelle* qu'une construction principale* peuvent être réaffectées à condition que toutes les conditions de séjour prolongé* soient remplies.

Art. 11. REcul* SUR UNE LIMITE OBLIQUE

Lorsque la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à la limite de parcelle*, le recul* des constructions principales* est mesuré à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à la limite. Au point le plus rapproché, le recul* des constructions principales* ne peut pas être inférieur au recul* minimal de plus d'1,00 m



Art. 12. PARCELLES* 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 donnant sur les limites de propriété ne touchant en aucun point la limite longeant la voirie publique.

Art. 13. 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. 14. LOTISSEMENT*

Une demande d'autorisation de lotissement* est à adresser conformément à l'article 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 au conseil communal.

Une demande de lotissement* ne peut être autorisée qu'aux conditions cumulatives suivantes :

- les lots* créés doivent avoir une superficie de minimum 2,5 ares ;
- la longueur des façades sur voie desservante* des constructions principales* doit pouvoir être d'au moins 6,50 m ;
- si un lot* comporte une construction* existante, sa nouvelle configuration doit permettre à ladite construction* de rester conforme aux prescriptions dimensionnelles de la réglementation urbanistique en vigueur ;
- tous les nouveaux lots* doivent être constructibles dans le respect de la réglementation urbanistique en vigueur.

Art. 15. DISPOSITIONS DÉROGATOIRES

15.1. RÉNOVATION* D'UNE CONSTRUCTION* EXISTANTE

Les constructions* et installations existantes, ne pourront subir aucun agrandissement ni aucune transformation* sans se conformer aux nouvelles prescriptions de la zone.

Dans le cas d'une rénovation* d'une construction* à conserver, les prescriptions dimensionnelles de la construction* existante sont maintenues. Pour les autres bâtiments, dans le cas d'une rénovation*, les prescriptions dimensionnelles de la construction* existante peuvent aussi être maintenues s'il n'y a pas de changement du mode d'affectation*.

Dans le cas d'une reconstruction*, la nouvelle construction* doit se conformer aux prescriptions du présent règlement. Dans le cas d'une destruction due à un sinistre, le bourgmestre peut autoriser une construction* similaire à la construction* préexistante.

Dans le cas de l'amélioration de la classe de performance thermique pour une construction* existante, les marges de recul* imposées à celle-ci peuvent être réduites afin de permettre la réalisation ou le renforcement d'une isolation par l'extérieur. Cette réduction des marges de recul* est établie suivant la méthode de calcul de la performance énergétique avec un maximum de 0,30 m, mais dans tous les cas à l'intérieur de la parcelle* privée.

Dans le cas de l'amélioration de la classe de performance thermique pour une construction* existante, une augmentation de la hauteur à la corniche* et de la hauteur au faîtage* de 0,30 m est autorisée pour permettre l'isolation de la toiture.

15.2. RAISONS ESTHÉTIQUES ET DE VALORISATION DE L'ESPACE RUE

Afin d'assurer un raccordement harmonieux à une construction existante, le bourgmestre peut accorder des dérogations relatives à la hauteur de corniche*, à la hauteur au faîtage* et à la hauteur aux acrotères*, sous condition que cela ne génère pas de surface construite brute supplémentaire.

Le bourgmestre peut accorder une dérogation pour la réalisation d'une toiture plate pour des dépendances contemporaines.

Uniquement en secteur protégé et dans le cas de valorisation de l'espace-rue par l'aménagement d'usoir ou de cour* qualitatifs, le bourgmestre peut accorder des dérogations relatives :

- aux reculs* des constructions principales* et des dépendances* ;
- à la bande de construction* ;
- à l'aménagement de parking commun.

15.3. CONSTRUCTIONS* EN SECOND RANG

Une dérogation du bourgmestre peut être autorisée en secteur protégé pour la réalisation de constructions* situées en deuxième position par rapport à la voie publique, si les constructions projetées répondent à l'ensemble des conditions suivantes :

- Elles doivent être superposées à une zone de servitude « urbanisation – alignement à respecter » indiquée dans le PAG ;
- La desserte des constructions* en deuxième position doit être assurée par une voie privée située sur la même parcelle* que la construction* située en deuxième position ou détenue (entièrement ou en copropriété) par le propriétaire de la construction* située en deuxième position ;
- La voie privée carrossable utilisée pour la desserte des constructions* en deuxième position doit mesurer 3,50 m de large au minimum.
- Ces constructions* ne doivent, en aucun cas, rendre impossible la viabilisation des parcelles* adjacentes.

15.4. TERRAINS INCONSTRUCTIBLES EN ZONE URBANISÉE

Dans le cas où par la stricte application des dispositions dimensionnelles, des constructions* voisines ou des dimensions parcellaires rendent impropres à la construction* une parcelle* libre considérée comme place à bâtir, le bourgmestre peut, exceptionnellement et sous réserve de la sauvegarde des intérêts publics et privés, accorder une autorisation de bâtir dérogeant aux dispositions concernant les reculs* des constructions* par rapport aux limites, la surface d'emprise au sol des constructions principales*, et les espaces libres des parcelles*.

TITRE IV. DÉFINITIONS

Abri de jardin

On entend par abri de jardin une construction fermée faisant office de débarras à l'extérieur.

Acrotère (RGD 2017)

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

Avant-corps (RGD 2017)

On entend par avant-corps un élément architectural fermé ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une saillie inférieure à 1 mètre.

Bande de construction (RGD 2017)

On entend par bande de construction la partie du terrain à bâtir net sur laquelle les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être implantées. Cette bande est mesurée à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante.

Car-port (RGD 2017)

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.

Changement du mode d'affectation (RBVS Type)

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

Comble (RGD 2017)

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture en pente d'un bâtiment.

Construction (RGD 2017)

On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

Construction principale

On entend par construction principale toute construction accueillant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes.

Dépendance (RGD 2017)

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

Étage en retrait (RGD 2017)

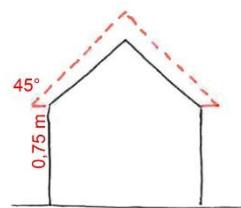
On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

Faîte/Faîtage (RGD 2017)

On entend par faite ou faitage 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.

Gabarit théorique

Le gabarit théorique de la construction destinée au séjour prolongé de personnes est établi à 45° sur la ligne de corniche formant une saillie de 0,75 m.



Hauteur à la corniche (RGD 2017)

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude 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 destinée au séjour prolongé de personnes donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement.

Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche 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 l'acrotère (RGD 2017)

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude 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 destinée au séjour prolongé de personnes donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. 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.

Logement (RGD 2017)

On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

Logement intégré (RGD 2017)

On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial* et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

Lot (RGD 2017)

On entend par lot une unité de parcelle foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

Maison bi-familiale (RGD 2017)

On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

Maison en bande (RGD 2017)

On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

Maison jumelée (RGD 2017)

On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

Maison plurifamiliale (RGD 2017)

On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

Maison unifamiliale (RGD 2017)

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

Nombre de niveaux (RGD 2017)

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.

Niveau en sous-sol (RGD 2017)

Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.

Niveau plein (RGD 2017)

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel 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.

Parcelle (RGD 2017)

On entend par parcelle une unité de parcelle foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

Pièces destinées au séjour prolongé de personnes (RBVS Type)

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.

Profondeur* de construction (RGD 2017)

On entend par profondeur* de construction soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur* de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

Recul (RGD 2017)

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.

Dans le présent règlement, on entend aussi par recul la distance entre la construction ou la surface constructible et l'alignement de la voirie.

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 l'alignement de la voirie.

Saillie (RBVS TYPE)

Élément débordant par rapport à un autre. On distingue :

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

Surface scellée (RGD 2017)

Est considérée comme surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15% pour 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

Terrain à bâtir net (RGD 2017)

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

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 de profondeur 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 10%.

Les terrains en pente sont soumis à des prescriptions spéciales. Pour toute demande d'autorisation de construire sur un terrain en pente, un levé topographique en coordonnées nationales doit accompagner le dossier de demande.

Terrasse (RGD 2017)

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.

Dans le présent règlement on entend aussi par terrasse les terrasses non accolées à un bâtiment pour des raisons topographiques dûment motivées.

Transformation d'une construction (RBVS TYPE)

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

Unité d'exploitation dans une construction (RBVS TYPE)

On entend par unité d'exploitation dans une construction un ensemble de locaux non dissociables de par leur activité comprenant une ou plusieurs exploitations avec un seul exploitant ou un groupe d'exploitants qui peut être tenue de façon autonome.

Voie desservante (RGD 2017)

On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle, à un lot ou à une construction.



papaya

urbanistes et
architectes paysagistes

Administration Communale d'ELL

Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites

Version 20 décembre 2022

Papaya - Urbanistes et architectes paysagistes s.a.

12, avenue du Rock'n'Roll

L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval

T. +352 / 26 17 84

hello@papaya.green

papaya.green



Sommaire

TITRE I. Dispositions générales.....	4
TITRE II. Domaine public et abords	5
CHAPITRE.1. Voies publiques.....	5
CHAPITRE.2. Stationnement	9
CHAPITRE.3. Accès et abords du domaine public	10
CHAPITRE.4. Supports et enseignes publicitaires.....	11
CHAPITRE.5. Saillies.....	14
CHAPITRE.6. Dérogations.....	16
TITRE III. Domaine privé – sites et bâtisses	17
CHAPITRE.1. Sites et abords des bâtisses.....	17
CHAPITRE.2. Esthétique	20
CHAPITRE.3. Aménagements extérieurs.....	21
CHAPITRE.4. Stationnement	23
CHAPITRE.5. Habitabilité des bâtisses.....	25
CHAPITRE.6. Habitabilité des logements	37
CHAPITRE.7. Prescriptions de prévention incendie.....	41
TITRE IV. Accessibilité pour les personnes à mobilité réduite	44
TITRE V. L'aménagement des chantiers.....	52
TITRE VI. Procédures pour la délivrance des autorisations de construire	57
TITRE VII. Démolition des constructions menaçant ruine.....	63
TITRE VIII. DISPOSITIONS FINALES	65
Annexe I : Définitions	66
Annexe II : Clôtures	71

Préambule

Objet :	Règlement sur les bâtisses Les voies publiques et les sites
Commune :	Ell
Conception :	Papaya – Urbanistes et architectes paysagistes s.a. 12, avenue du Rock'n'Roll L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval LUXEMBOURG
Maître d'ouvrage :	Administration communale d'Ell 27, Haaptstrooss L-8530 Ell
Dates :	Avis inspection sanitaire : __/__/20__ Approbation du conseil communal : __/__/20__ Lettre du ministre : __/__/20__ 2 ^{ème} approbation du conseil communal : __/__/20__ Publication : __/__/20__ Entrée en vigueur __/__/20__

TITRE I. Dispositions générales

Art. 1. Champ d'application

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

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

En cas de contradiction entre les dispositions du présent règlement et celles de la partie écrite du plan d'aménagement général (PAG) et de la partie écrite du plan d'aménagement particulier (PAP), les dispositions des parties écrites du PAG et du PAP font foi.

Art. 2. Objet

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

TITRE II. Domaine public et abords

CHAPITRE.1. Voies publiques

Art. 3. Aménagement du domaine public

L'aménagement de la voirie doit :

- tenir compte des besoins de tous les usagers, notamment des personnes à mobilité réduite,
- être étudié en fonction de sa destination,
- tenir compte du mode et degré d'utilisation du sol des terrains adjacents,
- assurer la sécurité de l'ensemble des usagers,
- assurer le confort, la commodité des piétons, des cyclistes et des personnes à mobilité réduite,
- induire un comportement respectueux de chaque catégorie d'usagers de la voirie envers toutes les autres,
- être conçu de façon à faciliter la circulation des transports collectifs.

Art. 4. Voies desservantes

Les voies desservantes doivent être munies :

- d'une voie carrossable, dimensionnée en fonction des charges de trafic à résorber,
- de trottoirs lorsque les charges de trafic l'exigent,
- d'emplacements de stationnement si le mode ou degré d'utilisation du sol des constructions desservies l'exigent,
- de dispositifs d'éclairage,
- de réseaux d'évacuation des eaux résiduaires,
- de réseaux d'approvisionnement en eau potable et en énergie,
- de réseaux de communications électroniques,
- de dispositifs nécessaires à la lutte contre l'incendie,
- le cas échéant, de pistes cyclables, de plantations et d'un mobilier urbain.

Une nouvelle construction, servant au séjour prolongé de personnes, ne peut être autorisée le long des voies ou parties de voies que si les conditions précédentes sont remplies, sauf dispositions contraires prévues par la convention d'exécution du plan d'aménagement particulier. Il en est de même en cas de changement d'affectation de constructions, servant par la suite au séjour prolongé de personnes.

Art. 5. Espace de circulation piétonne

Le présent article s'applique aux voies et espaces publics, aux aires de jeux et aux espaces verts publics, qui doivent être accessibles aux personnes à mobilité réduite également.

Il importe d'aménager un accès piéton sans marches. En cas d'impossibilité technique de garantir un accès sans marches, la différence entre les niveaux ne peut excéder de 0,03 m.

Des dispositifs tactiles et optiques doivent signaler clairement la séparation entre le chemin pour piétons et les autres voies de la circulation.

Aux passages pour piétons, la différence de niveau entre la rue et le trottoir doit être de 0,03 m. La pente maximale d'un bateau ou d'un plan incliné reliant le trottoir à la chaussée ne peut dépasser les 6 %.

La largeur minimale des plans inclinés doit être de 1,60 m. Leur pente ne peut dépasser les 6 %. Le dévers doit être nul. Si pour des raisons techniques cela n'est pas possible, le dévers ne peut dépasser les 2 %. La largeur des plans inclinés peut exceptionnellement être ramenée à 1,20 m à condition de prévoir un palier de repos d'au moins 1,60 x 1,60 m tous les 6,00 m.

Une bordure d'au moins 0,10 m de hauteur est à réaliser de part et d'autre du plan incliné sur toute sa longueur, lorsque la pente du chemin ne suit pas la pente du niveau du terrain / pour pallier à une différence de niveau entre la rampe et le niveau du terrain.

Un palier de repos horizontal d'un diamètre minimal de 1,60 m est à aménager tous les 6,00 m du plan incliné, ainsi qu'à ses extrémités.

Dans le cas d'une installation d'une double main courante, la première est à installer à une hauteur pouvant de 0,70 m du sol et la deuxième à 0,90 m ; ceci de part et d'autre et sur toute la longueur du plan incliné, y compris au niveau du ou des paliers de repos. En présence d'un garde-corps d'une hauteur de 1,00 m, muni d'une main courante préhensible, celui-ci remplace la main courante de 0,90 m.

De façon générale, les mains courantes sont à installer à une hauteur de 0,90 m du sol. Dans les escaliers, à compter de la première et de la dernière marche ou du premier et du dernier palier et à chaque extrémité d'un plan incliné, les mains courantes sont à prolonger de 0,30 m, sans jamais empiéter sur la zone de circulation. Elles ne peuvent être interrompues, sauf si des moyens alternatifs de guidages et de soutien sont présents.

La largeur des escaliers doit être d'au moins 1,20 m. La hauteur maximale des marches doit être de 0,16 m avec une tolérance de 10 %. Les marches doivent être identiques dans la volée d'un même escalier. La largeur du giron des marches doit être adaptée à la hauteur des marches de façon à ce que la formule, $2h + 1g = 60$ à 0,65 m soit respectée.

(g) correspond au giron, c'est à dire à la profondeur de la marche et (h) à la hauteur de la marche.

Les nez de marche doivent être non saillants. Les nez de la première et dernière marche doivent être de couleur contrastée.

Un éclairage non éblouissant et permanent, voire à déclenchement par détecteurs de mouvement, est à installer dans les escaliers, spécialement au début et à la fin des marches.

Les niveaux qui ne peuvent être atteints à l'aide de plans inclinés, doivent être desservis par au moins un ascenseur ou une plate-forme élévatrice. Une aire de manœuvre libre de tout obstacle d'un diamètre minimal de 1,60 m est à aménager devant les ascenseurs et plates-formes élévatoires. La cabine des ascenseurs doit disposer d'une largeur minimale de 1,10 m et une profondeur minimale de 1,40 m. La largeur du passage libre au moment où la porte est ouverte, doit être d'au moins 0,90 m. Les dispositifs de commande aux portes palières et à l'intérieur de la cabine sont à installer à une hauteur entre 0,85 m et 1,10 m du sol. Les boutons de commande doivent avoir un diamètre d'au moins 0,05 m. Ils doivent être en relief et bien contrastés. Ils sont à placer à une distance d'au moins

0,50 m du coin intérieur de la cabine. Le fond de la cabine doit être muni d'un miroir couvrant toute sa hauteur et est à installer à 0,35 m du sol, sauf si des moyens alternatifs de guidages sont présents. Sont dispensés de cette exigence les ascenseurs disposant d'une aire de manœuvre d'un diamètre d'au moins 1,60 m.

Les commandes des signaux lumineux, acoustiques et tactiles sont à situer à une hauteur entre 0,85 m et 1,10 m du sol. Les signaux acoustiques doivent avoir une intensité minimale de 65 dB(A) à la source.

Un passage libre d'une largeur d'au moins 1,00 m est à garantir entre le mobilier urbain et tout autre obstacle, ainsi que le long des chantiers.

Les objets suspendus sont à placer à une hauteur d'au moins 2,20 m du sol.

Art. 6. Pistes cyclable

Les pistes cyclables doivent être exemptes de tout obstacle. Dans le cas de pistes cyclables d'une largeur supérieure à 2,00 m, leurs accès peuvent être munis d'un poteau central amovible, destiné à empêcher l'accès des véhicules automobiles. Cette mesure doit être accompagnée d'une signalisation adéquate. La hauteur libre minimale au-dessus d'une piste cyclable doit être de 2,50 m.

Les poteaux et les barrières amovibles doivent comporter des bandes réfléchissantes de couleur rouge et blanche en alternance.

Art. 7. Mobilier urbain

Art. 7.1. IMPLANTATION

Au niveau des carrefours, des passages pour piétons et des arrêts de transports collectifs, l'installation du mobilier urbain doit garantir la visibilité de tous les usagers de la voirie et ne pas compromettre leur sécurité de la circulation.

Tout mobilier urbain doit en principe être installé à une distance d'au moins 1,20 m par rapport à la voie carrossable, sauf si les particularités des lieux ne permettent pas une telle implantation.

Art. 7.2. ARMOIRE DE CONCESSIONNAIRES

Toutes les armoires de concessionnaires doivent être équipées d'une plaquette indiquant l'identité et les coordonnées de leurs propriétaires.

Lorsque les armoires non enterrées sont situées dans les espaces de circulation piétons, elles doivent être placées, avec leur face la plus longue, parallèlement à la voirie. Elles doivent respecter dans tous les cas, une distance minimale de 1,20 m par rapport à la voie carrossable. Les armoires de concessionnaires doivent être enterrées si l'armoire se situe :

- dans le champ visuel d'un immeuble ou objet protégés en application soit de la législation concernant la protection des sites et monuments, soit de la législation concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
- sur un trottoir d'une largeur inférieure à 1,50 m,
- devant une ouverture de façade.

En cas d'installation de plusieurs armoires sur un espace peu étendu, elles doivent être groupées, sauf si pour des raisons techniques ou de manque de surface disponible, un tel regroupement n'est pas possible.

Art. 7.3. ECLAIRAGE

L'éclairage des espaces urbains publics, notamment la hauteur et la position du luminaire et l'intensité d'éclairage, doit être déterminé en fonction de la largeur de la chaussée à éclairer de manière à assurer la sécurité des usagers de la voirie et afin de permettre une bonne visibilité des voies de circulation piétonne. Une mise en évidence des passages pour piétons et cyclistes moyennant un éclairage spécifique est à prévoir si nécessaire.

L'éclairage urbain doit être conçu de manière à limiter la pollution lumineuse générale, notamment la pollution nocturne du ciel et les nuisances ayant des répercussions néfastes sur la santé humaine et les écosystèmes.

Art. 7.4. ELÉMENTS TECHNIQUES D'UTILITÉ PUBLIQUE SUR LES PROPRIÉTÉS PRIVÉES

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

Art. 8. Entretien des trottoirs

Le trottoir ou l'espace de circulation piéton doit être régulièrement dégagé afin de pouvoir être empruntés sans danger. Ces travaux sont à la charge du ou des occupants, ou du propriétaire du fond adjacent.

Art. 9. Arrêts de transport en commun

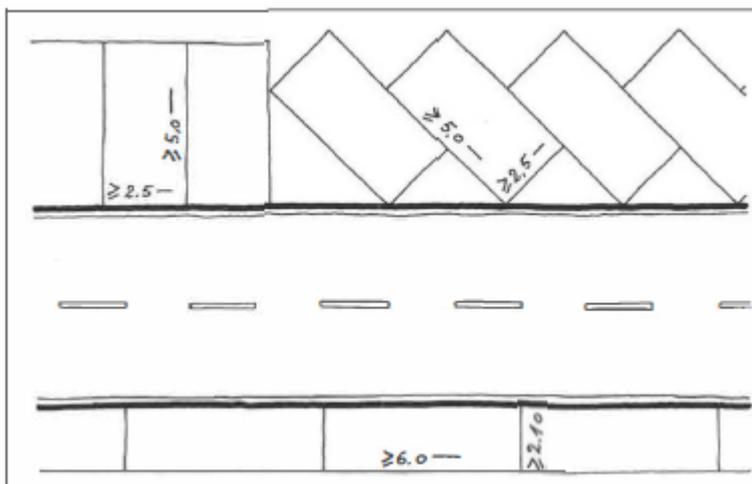
Le long d'un arrêt de transport en commun se trouvant au bord d'un trottoir, toute bande de stationnement doit être interrompue. L'accès à l'arrêt doit être accessible aux personnes à mobilité réduite.

Sur les routes où la vitesse est limitée à 50 km/h, les arrêts doivent être réalisés à proximité immédiate d'un passage piéton. De préférence, le passage piéton doit être placé de telle manière à ce que les piétons traversent la rue derrière le bus. Le passage piéton ainsi que l'arrêt doivent être munis d'un système de guidage tactile.

CHAPITRE.2. Stationnement

Art. 10. Stationnement pour voitures

Les emplacements de stationnement doivent disposer d'accès aisés, tant pour l'automobiliste que pour le piéton. Leurs dimensions doivent être d'au moins 2,50 sur 5,00 m, et d'au moins 2,10 sur 6,00 m en cas de stationnement longitudinal.



Art. 11. Stationnement pour deux-roues légers

Les espaces publics ou ouverts au public, situés à proximité d'activités commerciales ou tertiaires, d'équipements collectifs fréquentés par le public, de gares ou d'arrêts de transports en commun, doivent prévoir l'installation d'emplacements de stationnement pour deux-roues légers.

Pour du stationnement de courte ou moyenne durée, les unités de stationnement doivent être situées au plus près des lieux attractifs, à un emplacement facile d'accès

Une alimentation électrique peut être installée en vue de la recharge des cycles à assistance électrique.

Pour du stationnement longue durée, il doit être de préférence abrité et éclairé en phase nocturne ; Il peut être réalisé sous forme de locaux dédiés, boxes, consignes, couplé avec d'autres services, les parkings couverts doivent en offrir une proportion significative.

Sur l'espace public, l'utilisation d'emplacements de stationnement de véhicules légers est une alternative au manque de place sur les trottoirs.

Les supports de stationnement deux-roues doivent être simple d'utilisation et facilement intégrable dans tous type d'espaces, facilitant la stabilité et une bonne attache du vélo sur un point fixe solidaire du sol ou bâti.

Pour les stationnements de longue durée, ils offrent la possibilité d'attacher le cadre et chaque roue. Le matériel de base satisfaisant à ces conditions est un arceau d'une longueur entre 0,65 m à 1,00 m, d'une hauteur de 0,80 m avec une entretoise horizontale à une hauteur de 0,60 m, ce qui permet d'être compatible avec toutes les tailles de vélos.

Des aires libres de tout mobilier pourront être organisées pour le stationnement de cycles à 3 roues et remorques, elles auront en périphérie des attaches fixes à une hauteur comprise entre 0,30 m et 1,00 m du sol.

Art. 12. Stationnement de véhicules particuliers

L'utilisation de roulottes et autres logements mobiles comme habitation temporaire ou permanente ou pour l'exploitation d'un commerce temporaire ou permanent est interdite sur le domaine public, sauf autorisation spéciale du Bourgmestre.

Sans préjudice d'autres règlements en vigueur, le stationnement de roulotte, véhicules automobiles et autres engins avec ou sans roues pour une durée excédant un mois est interdit sur tout le domaine public.

CHAPITRE.3. Accès et abords du domaine public

Art. 13. Accès carrossables

Toute construction destinée au séjour prolongé de personnes doit disposer d'au moins un accès carrossable relié à une voie desservante. Cet accès doit être dimensionné en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments desservis. Il doit être aménagé de manière à éviter toute perturbation anormale de la circulation sur la voie publique et à assurer une visibilité suffisante.

Tout accès carrossable doit être conçu et équipé de manière à ce que les conditions de sécurité et de circulation de tous les usagers de la voie desservante et du parking soient assurées.

Pour des questions de visibilité, les plantations doivent être implantées de telle sorte que le véhicule manœuvrant soit visible depuis un véhicule roulant sur la chaussée et l'inverse, pour la même raison, une distance de l'accès pourra être exigée par rapport à un virage ou carrefour.

Tout accès doit présenter une distance d'au moins 10,00 m par rapport à l'axe de la rue au niveau d'un virage ou d'un carrefour et les plantations doivent garantir une bonne visibilité. Dans le cadre de maisons unifamiliales la distance peut être inférieure sans toutefois présenter une distance inférieure à 5,00 m.

Les frais d'aménagement des accès privés et des raccordements aux voies publiques, y compris ceux des travaux exécutés dans le domaine public, sont à la charge du maître d'ouvrage.

Art. 14. Rampes d'accès

Une déclivité maximale de 16 % est à prévoir et la rampe d'accès doit être inclinée de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voirie. Toute rampe excédant une déclivité de 12 % doit disposer d'un système antigel.

Par dérogation au 1^{er} alinéa, des déclivités entre 16 % et 20 % sont admises pour les rampes desservant les garages de maisons unifamiliales existants.

La rampe doit avoir une largeur minimale de 2,50 m.

Toute nouvelle rampe donnant accès à un parking souterrain de plus de 15 emplacements de stationnement, doit soit être intégrée dans le bâtiment, soit être couverte si possible. Une dérogation concernant cette prescription peut être accordée par le bourgmestre pour des raisons techniques ou de faisabilité.

Son implantation et sa configuration doivent être conçues de sorte à réduire au minimum les nuisances sonores et olfactives pour les occupants des habitations avoisinantes.

Art. 15. Clôtures en bordure du domaine public

A l'intérieur des agglomérations, les clôtures pourvues de fils de fer barbelé ou de piquets ainsi que les clôtures électriques, sont interdites, à l'exception des propriétés destinées à l'exploitation agricole.

Les murs, haies et clôtures formant une séparation entre le domaine privé et le domaine public doivent respecter les éléments suivants :

- être construit en limite de domaine privé ;
- la hauteur finie totale d'une clôture (clôture opaque ou non, muret, et/ou haie) ne doit pas dépasser 1,20 m mesuré par rapport au niveau de terrain existant.

Sans préjudice de toutes autres dispositions légales et réglementaires, le bourgmestre a le droit d'autoriser des hauteurs supérieures concernant les bâtiments fonctionnels ou les établissements ainsi qu'en cas de rénovation de murs existants.

Dans le cas de voies en pente, ces hauteurs pourront être augmentées de 0,50 m au plus, à condition que la hauteur moyenne de la clôture n'excède pas ces maximas.

Les murs de soutènement doivent respecter les règles pour les clôtures La hauteur et la longueur des murs de soutènement sont à planifier de manière à limiter au strict minimum les mouvements de terrain et les dénivellations par rapport au domaine public.

Les clôtures qui ont pour objectif de protéger les personnes contre des chutes, doivent être entretenues de sorte à pouvoir remplir en permanence cette fonction.

Pour des raisons d'hygiène et de sécurité publiques, le bourgmestre peut ordonner la clôture de parcelles construites ou non construites, situées en bordure du domaine public et peut imposer le type de la clôture. Le bourgmestre peut imposer un délai d'exécution raisonnable.

Le Bourgmestre a le droit d'imposer la mise en conformité de clôtures ou de murs de soutènement existants constituant un danger manifeste. Faute par les intéressés, dûment avertis, de procéder à l'exécution des clôtures dans un délai de 3 mois, l'Administration communale y pourvoira aux frais des intéressés.

CHAPITRE.4. Supports et enseignes publicitaires

Art. 16. Principe

Les enseignes publicitaires ne sont autorisés que pour les activités de commerce, à l'industrie, à l'artisanat ainsi qu'aux services et administrations.

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

Art. 17. Installations

Art. 17.1. DIMENSIONS

Les installations d'enseignes publicitaires sur les façades doivent respecter les conditions suivantes :

- se trouver sur le terrain même de la construction ou être adossées à la construction à laquelle elles se rapportent ;
- ne pas dépasser la hauteur à la corniche ou à l'acrotère ;

- posée à plat, une enseigne de firme ou une réclame ne peut excéder en surface, cadre compris, 1,50 m², ni dépasser les bords de la façade ;
- quant à l'enseigne posée en saillie, celle-ci doit être inférieure à 1,20 m par rapport au nu de la façade, n'en pas dépasser le bord supérieur ni présenter aucune face excédant 0,50 m² ;
- l'ensemble des surfaces de la publicité, à plat et en saillie (surface comptée une seule fois si deux faces), ne peut dépasser, cadres et supports compris, 1,50 m² par façade ;
- les réclames, à plat ou en saillie, ne peuvent être fixées que sur une seule et même façade principale. Il n'y peut être fixé qu'une seule réclame pour le même objet.
- respectent au maximum 2 enseignes par activité se trouvant sur le terrain.

Les installations d'enseignes publicitaires sur le terrain, doivent respecter les conditions suivantes :

- ne dépassent pas la hauteur à la corniche ou à l'acrotère du bâtiment s'y rapportant,
- posée sur support face sensiblement parallèle à la voie, une enseigne de firme ou une réclame ne peut excéder en surface, cadre compris, 2,00 m²,
- posée sur support face sensiblement perpendiculaire à la voie, celle-ci doit être de largeur inférieure à 1,20m, ne présenter aucune face excédant 0,50 m² ;

Art. 17.2. ENSEIGNES PUBLICITAIRES EMPIÉTANT SUR LE DOMAINE PUBLIC

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

- se trouvent sur le terrain même de l'activité, adossées sur la construction ou sur un support,
- se trouvent à au moins 2,00 m en retrait par rapport à la bordure de la voie carrossable sauf si la distance entre la construction et la voie carrossable ne le permet pas,
- ne dépassent pas la hauteur à la corniche ou à l'acrotère,
- ne présentent aucune face supérieure à 3,00 m².

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

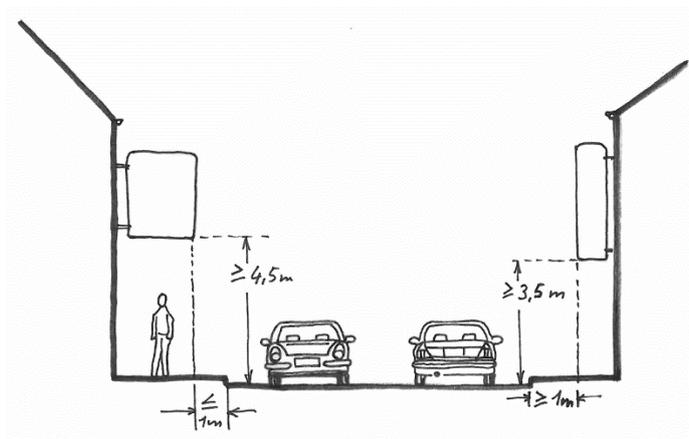


Figure 1 : Installation des enseignes publicitaires

Art. 18. Configuration

Les enseignes publicitaires permanents et temporaires ne doivent pas nuire à l'habitabilité des lieux, notamment par la luminosité ou le bruit qu'ils génèrent.

Les enseignes publicitaires ainsi que leurs abords doivent :

- être régulièrement entretenus,
- être installés et fixés de façon à ne porter aucune atteinte à la sécurité des usagers du domaine public et de ses abords.

Les enseignes publicitaires ne doivent pas :

- nuire à la visibilité de l'ensemble des usagers de la voirie,
- nuire à la visibilité ou à l'efficacité de la signalisation routière réglementaire et des plaques de noms de rues,
- masquer totalement ou partiellement une ouverture de façade,
- être apposés ou projetés sur une ouverture de façade, à l'exception des vitrines de rez-de-chaussée destinées aux activités commerciales et de services, qui peuvent être recouvertes jusqu'à concurrence de 50 % de leur surface,
- briser une perspective visuelle depuis le domaine public sur un immeuble protégé ou sur un arbre remarquable.

Tout enseigne publicitaire équipé d'un dispositif d'éclairage doit être installé de sorte à respecter une distance minimale de 6,00 m de toute ouverture du ou des logements, sauf si le dispositif d'éclairage est conçu et installé de manière à ne pas projeter des faisceaux lumineux directs sur les fenêtres d'une pièce destinée au séjour prolongé de personnes d'un logement. Dans ce cas, la distance minimale est de 1,00 m.

Dans les zones d'habitation, telles que définies par le PAG, les enseignes lumineuses, y compris les écrans publicitaires, doivent être munies d'un interrupteur temporisé, réglé de manière à éteindre le dispositif lumineux au plus tard à 22h00 et jusqu'à 6h00 du matin. La luminance ne peut dépasser 2.500 cd/m² pendant la journée et 500 cd/m² pendant la nuit, c'est-à-dire pendant la durée comprise entre le coucher et le lever du soleil. Dans les zones destinées à être urbanisées, dédiées prioritairement à l'habitation, la luminance ne peut dépasser 300 cd/m² pendant la nuit.

Les enseignes publicitaires ne peuvent être équipés d'un dispositif d'éclairage qui projettent des faisceaux lumineux directs vers le ciel ou qui risquent d'éblouir les usagers du domaine public.

Les enseignes publicitaires temporaires doivent être enlevés dès la fin de l'activité à laquelle ils sont associés sauf s'ils présentent un intérêt culturel, historique ou esthétique.

Art. 19. Supports publicitaires sur chantier

Les supports publicitaires implantés sur un chantier ne peuvent être destinés qu'à l'affichage de l'information relative au projet qui y est projeté et aux entreprises missionnées pour sa conception et son exécution.

La publicité est autorisée avant le commencement du chantier et pendant celui-ci sous le respect des conditions suivantes :

- dès que l'autorisation du projet projeté est livrée,

- un seul support par entreprise peut être apposé sur le chantier,
- la limite supérieure du support ne peut dépasser une hauteur de 9,00 m par rapport au niveau de l'axe de la voie desservante.

CHAPITRE.5. Saillies

Art. 20. Saillies fixes

Art. 20.1. AVANT-CORPS

Les avant-corps peuvent être réalisés conformément aux dispositions prévues dans le cadre des plans d'aménagement particuliers.

Art. 20.2. BALCONS

Les balcons peuvent être réalisés conformément aux dispositions prévues dans le cadre des plans d'aménagement particuliers.

Art. 20.3. AUVENT

Les auvents doivent respecter les conditions suivantes :

- présenter une saillie de 1,00 m maximum par rapport aux façades.
- sous réserve du respect des dispositions de l'article 21

Art. 21. Saillies fixes empiétant sur le domaine public

Art. 21.1. ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX ET AVANT-CORPS

Les corniches, les avant-toits, les auvents et autres éléments architecturaux semblables, empiétant entièrement ou partiellement sur le domaine public, doivent se trouver à une hauteur minimale de 3,00 m par rapport au sol. En cas d'empiètement sur une voie carrossable ou se situant à moins de 1,00 m d'une telle voie, ils doivent se trouver à au moins 4,50 m au-dessus du niveau de l'axe de la voie desservante.

À une hauteur inférieure à 4,50 m au-dessus du niveau de l'axe de la voie desservante, les éléments architecturaux constituant des reliefs sur les façades des constructions, tels que les socles, les encadrements et les devantures, ne peuvent pas empiéter plus de 0,15 m sur le domaine public. Une saillie de maximum 0,50 m peut exceptionnellement être autorisée dans le cas d'une rénovation pour tous les éléments de construction ne dépassant pas une hauteur de 0,50 m mesurée à partir du sol.

Les cours anglaises qui empiètent sur la voie publique ou le trottoir, doivent obligatoirement être recouvertes de grilles et équipées d'un système d'assainissement. Elles ne doivent en aucun cas constituer un danger pour les passants, ni une gêne pour les voisins.

Art. 21.2. ÉLÉMENTS TECHNIQUES EN FAÇADES

Les évacuations de gaz brûlés sont interdites. Les sorties des systèmes de ventilation et les installations de conditionnement d'air extérieures peuvent être autorisés à condition qu'ils respectent une hauteur minimale de 2,30 m au-dessus du domaine public.

Art. 22. Saillies mobiles

Les saillies mobiles ne doivent en aucun cas empiéter sur les parcelles voisines (même en s'ouvrant).

Les portes, barrières mobiles et autres installations semblables ne doivent pas, en s'ouvrant, empiéter sur la voie publique ou le trottoir. Seules peuvent être dispensées de cette obligation, les portes et installations semblables servant de sortie de secours en cas d'urgence.

En position ouverte, les contrevents, les volets de fenêtre et autres installations semblables s'ouvrant vers l'extérieur, ne doivent ni empiéter sur la voie publique, ni sur le trottoir, à moins de se trouver à au moins 3,00 m au-dessus du niveau de l'axe de la voie desservante.

Les marquises de devanture, les stores et autres installations semblables doivent présenter une hauteur libre d'au moins 2,50 m au-dessus de l'axe de la voie desservante ou du trottoir, s'il en existe un. Leur saillie doit être inférieure ou égale à 3,00 m et rester au moins 1,00 m en retrait par rapport à la bordure de la voie carrossable.

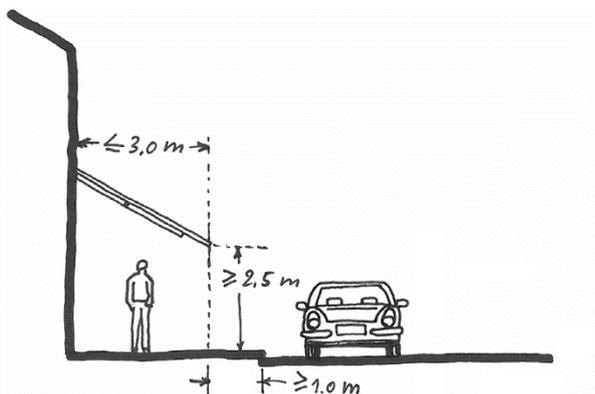


Figure 2 : Saillies mobiles

Art. 23. Isolation thermique de construction existantes

Pour les constructions existantes, le bourgmestre peut autoriser l'empiètement de la couche isolante, y compris le parachèvement de la façade sur le domaine public, à condition que l'ensemble ne dépasse pas 0,25 m d'épaisseur.

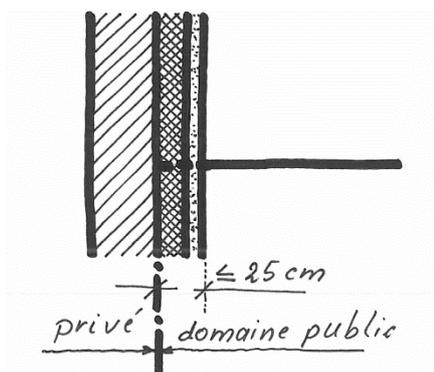


Figure 3 : Isolation thermique sur le domaine public

Lorsque la largeur du trottoir est inférieure à 1,30 m, l'empiètement de la couche isolante ne peut pas dépasser les 0,15 m. Une largeur de trottoir de 1,00 m doit être garantie.

CHAPITRE.6. Dérogations

Art. 24. Dérogations

Pour des raisons techniques ou d'intérêt général ainsi qu'en cas de transformation ou changement d'affectation d'un immeuble existant, le bourgmestre peut exceptionnellement et ponctuellement déroger aux dispositions du Titre II.

Le bourgmestre peut également accorder une dérogation sous condition que les mesures proposées par le maître d'ouvrage garantissent au moins le même degré de salubrité, de commodité et de sécurité que l'application des dispositions du Titre II.

TITRE III. Domaine privé – sites et bâtisses

CHAPITRE.1. Sites et abords des bâtisses

Art. 25. Voies privées et enlèvement des déchets

Les voies privées doivent répondre aux mêmes exigences que les voies carrossables définies à l'Art. 4. et doivent être accessibles au public.

En cas d'une desserte par une seule voie privée, des emplacements pour bennes à ordures doivent obligatoirement être prévus et placés à l'entrée de la voie afin de garantir l'accessibilité aux services d'enlèvement des ordures.

Les voies privées doivent être régulièrement entretenues et nettoyées, notamment pendant la période hivernale par les propriétaires, locataires ou occupants de la construction desservie. Les frais d'entretien des voies privées sont à charge des propriétaires

Art. 26. Terrain à bâtir

Dans des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées, les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes ne peuvent être réalisées que sur un terrain à bâtir.

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

- le terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou ouverte au public,
- l'alimentation en eau potable provenant directement du système de distribution public doit être garantie dès le début des travaux,
- l'alimentation en électricité provenant directement du réseau public ou privé doit être garantie,
- le raccordement direct au réseau public d'égouts doit être garanti,
- l'évacuation des eaux usées doit pouvoir se faire par gravité naturelle ou exceptionnellement par un système de pompage dès le début des travaux,
- les réseaux relatifs à l'eau potable, aux égouts et à l'électricité doivent présenter des capacités suffisantes,
- le terrain doit être exempt de toute pollution susceptible de nuire à la santé des futurs occupants.

Art. 27. Implantation des constructions par rapport aux lignes à haute tension

Les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes, situées à une distance inférieure à 50,00 m par rapport à toutes lignes à haute tension aérienne ou au-dessus de lignes à haute tension enterrées, sont interdites.

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

Art. 28. Implantation des constructions et plantations par rapport aux conduites souterraines

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

Art. 29. Travaux de soutènement, de remblai et de déblai

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

Lors des travaux de remblai et de déblai, les terrains et constructions adjacents doivent, si nécessaire, être renforcés par des ouvrages de soutènement ou d'autres installations adéquates. Tout mouvement de terre (remblais, déblais) apporté au niveau du terrain naturel, ne doit conduire à la formation de nouveaux talus dépassant 45° et à l'installation de murs de soutènement entre deux terrains à bâtir et en limite de domaine public dépassant 1,00 m. Pour des raisons d'ordre technique ou liées à la topographie du site, le bourgmestre peut exceptionnellement dispenser des obligations du présent alinéa sans toutefois dépasser les 2,00 m..

Les murs de soutènement doivent être distants entre eux d'au moins 1,00 m.

Les systèmes de gabions et les bacs en béton ne peuvent pas être utilisés en tant que murs de soutènement.

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

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

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

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

En cas de travaux de remblai et de déblai effectués à proximité immédiate d'une construction située sur un fond voisin ou en cas de travaux de déblai dans une nappe phréatique, le maître d'ouvrage doit établir avant le commencement des travaux, un état des lieux des constructions et des aménagements menacés de dommages lors du chantier. En cas d'impossibilité pour le maître d'ouvrage de procéder à l'état des lieux, le bourgmestre peut le dispenser de cette obligation.

En cas d'une configuration géologique du site qui risque de nécessiter des mesures géotechniques spécifiques, le bourgmestre peut exiger du maître d'ouvrage de compléter le dossier de la demande d'autorisation de construire par une étude géotechnique.

Dans l'intérêt général du quartier et pour des raisons de sécurité et d'esthétique dûment motivées, le bourgmestre peut autoriser/imposer des déblais et remblais.

Art. 30. Clôtures et aménagement en bordure des limites séparatives

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

- une clôture d'une hauteur d'au moins 0,90 m sur un muret d'au moins 0,10 m,
- un talus de transition dont la pente est inférieure à 45° ou en dégradation
- un autre dispositif de sécurité permettant d'éviter les risques de chute

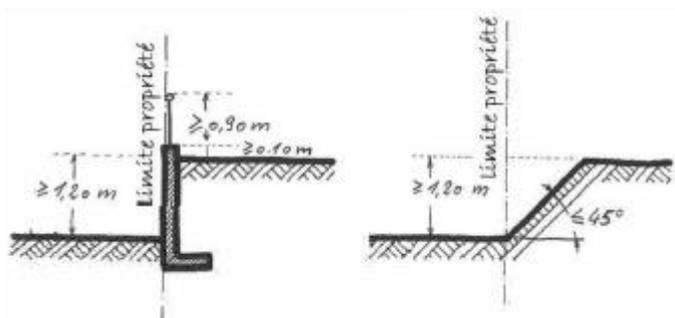


Figure 4: Clôtures et aménagements en bordure des limites séparatives

Les murs, haies et clôtures formant séparation entre propriétés voisines doivent respecter les éléments suivants :

- être construit soit en mitoyenneté, soit en limite de propriété ;
- les murs peuvent avoir une hauteur maximale de 1,20 m rehaussé de clôture jusqu'à 1,80 m ;
- les clôtures et haies peuvent avoir une hauteur maximale de 1,80 m.
- Pour des raisons topographiques, urbanistiques ou de destination des terrains dûment motivées, le bourgmestre peut exceptionnellement autoriser des hauteurs supérieures à 1,80 m

Dans le cas de maisons jumelées ou des maisons en bande, des écrans brise-vue, composés de haies ou de clôtures, formant séparation entre propriétés voisines doivent respecter les éléments suivants :

- être construit soit en mitoyenneté, soit en limite de propriété
- être attenants à la construction principale ;
- avoir une hauteur maximale de 2,00 m ;
- avoir une longueur maximale cumulée de 4,00 m.

Dans le cas de toitures terrasses, des écrans brise-vue, de type clôtures, formant séparation entre propriétés voisines doivent respecter les éléments suivants :

- être construit soit en mitoyenneté, soit en limite de propriété
- être attenants à la construction principale ;
- avoir une hauteur maximale de 2,00 m ;

Art. 31. Clôtures dans les aménagements extérieurs

Tout aménagement ou construction générant une différence d'altitude supérieure à 1,00 m et menaçant les usagers d'un risque de chute, doivent être sécurisés moyennant un garde-corps d'une hauteur minimale de 1,00 m, une clôture ou tout autre dispositif de sécurité.

Art. 32. Système de gabions ou bacs en béton

Le système de gabions ou bacs en béton sont seulement autorisés dans le respect des règles suivantes :

- Ils doivent respecter une distance minimale de 1,00 m par rapport aux limites de propriété formant séparation entre propriétés voisines ;
- Ils doivent respecter une distance minimale de 2,00 m par rapport aux limites de propriété formant une séparation entre le domaine privé et le domaine public ;
- Ils ne peuvent pas dépasser une hauteur de 1,00 m ;
- Lorsqu'il y a plusieurs rangées de système de gabions ou de bac en béton, ces derniers doivent être distants entre eux de minimum 1,00 m ;
- Les systèmes de gabions peuvent être uniquement constitués de pierre naturelles (non colorés, pas de décombres, pas de béton). Les pierres de lave sont interdites ;
- Les systèmes de gabions et les bacs en béton ne peuvent pas être utilisés pour retenir la terre ni comme murs de soutènement.

CHAPITRE.2. Esthétique

Art. 33. Façades des constructions principales

Dans les zones d'habitation et les zones mixtes telles que définies par le plan d'aménagement général (dénommé ci-après le « PAG ») les façades des constructions principales sont à réaliser en enduit minéral avec une couleur définie dans la partie écrite du PAG.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être enduits ou recouverts est interdit.

En façade, l'utilisation de matériaux présentant un coloris différent et/ou une structure différente de l'enduit minéral n'est admise que comme élément de structure dans le respect des conditions suivantes :

- Par façade donnant sur rue, l'utilisation de matériaux présentant un coloris différent et/ou une structure différente de l'enduit minéral doit présenter une surface inférieure à 40%, dans le respect du troisième point ;
- Pour les autres façades, l'utilisation de matériaux présentant un coloris différent et/ou une structure différente de l'enduit minéral peut couvrir 100% de la façade, dans le respect du troisième point ;
- Sur l'ensemble des façades, l'utilisation de matériaux présentant un coloris différent et/ou une structure différente de l'enduit minéral doit présenter une surface cumulée inférieure à 25% ;
- Exceptionnellement, pour des raisons de protection contre les intempéries dûment justifiées, l'ensemble d'une façade donnant sur rue, lorsqu'elle est exposée Ouest peut être entièrement couverte par un revêtement protecteur, dans le respect du troisième point.

Les façades latérales et postérieures des constructions principales doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

CHAPITRE.3. Aménagements extérieurs

Art. 34. Aménagement des espaces libres, jardins privés et plantations

Les surfaces libres conformément aux dispositions du PAP quartier existant et les jardins d'agrément doivent être aménagés en espaces verts tels que définis dans l'annexe I.

Dans le cadre d'une nouvelle construction d'une maison d'habitation, la plantation d'au moins un arbre à haute tige est à prévoir par tranche entamée de 4 ares de terrain à bâtir net. Une exception peut être accordée dans une situation spécifique. Le choix des essences est à faire parmi les essences indigènes ou adaptées aux conditions stationnelles.

Art. 35. Terrasses

Art. 35.1. TERRASSES SITUÉES AU NIVEAU DU TERRAIN

La profondeur maximale des terrasses est de 5,00 m et une surface maximale de 50,00 m² pour une maison unifamiliale

La profondeur maximale des terrasses est de 3,00 m et une surface maximale de 25,00 m² par appartement pour les immeubles à appartements.

Les terrasses sont à aménager dans la marge de recul arrière, avant ou latéral du lot privé, accolées à la construction principale, dans le respect de la surface des espaces verts prescrite dans l'article portant sur l'espace libre des parcelles du plan d'aménagement particulier « quartier existant ».

Pour des raisons topographiques dument motivées, les terrasses de maisons unifamiliales peuvent être aménagées de façon non contiguë à la façade arrière de la construction destinée au séjour prolongé.

Art. 35.2. TERRASSES COUVERTES

Une partie des terrasses situées au niveau du terrain telles que défini à l'article précédent peuvent être couvertes par une couverture imperméable uniquement dans le respect des conditions suivantes :

- la surface totale ne peut excéder 30,00 m²;
- elles doivent être entièrement ouvertes sur au moins 3 côtés.
- la hauteur ne peut excéder 3,00 m

Les terrasses peuvent être également couvertes par des pergolas dans le respect de l'article « constructions légères » ci-après.

Art. 35.3. TERRASSES SITUÉES AU-DESSUS DU NIVEAU DU TERRAIN

Les terrasses situées au-dessus du niveau du terrain sont possibles uniquement dans le respect des conditions suivantes :

- Les dimensions doivent respecter les prescriptions prévues à l'article concernant les terrasses situées au niveau du terrain ci-avant ;
- Elles doivent être situées au même niveau que le niveau fini du premier niveau plein ;
- Elles peuvent être implantées dans les marges de recul arrière, avant ou latéral du lot privé.

Art. 35.4. TOITURES TERRASSES

Les toitures terrasses peuvent être aménagées au-dessus des niveaux présentant un dépassement par rapport au niveau supérieur.

Art. 35.5. BALCONS

Les balcons sont autorisés dans le respect des prescriptions dans les PAP concernant les saillies.

Art. 36. Dalles imperméables

Les dalles imperméables sont autorisées uniquement dans le respect des conditions suivantes :

- Elles peuvent être réalisées en béton
- Elles doivent être situées dans les marges de recul arrière ;
- Elles ne doivent pas présenter de recul par rapport aux limites parcellaires, mais l'eau ne peut pas s'écouler vers les parcelles voisines ;
- Elles doivent se situer au même niveau que le niveau du terrain existant ;
- La taille cumulée des dalles imperméables ne peut pas dépasser les 25,00 m².

Art. 37. Constructions légères

Les constructions légères, telles que les pergolas et gloriottes, peuvent être implantées sur chaque lot privé sous le respect des conditions suivantes :

- la surface totale ne peut excéder 30,00 m² ;
- elles peuvent être implantées sans présenter de recul sur les limites de parcelle ;
- la hauteur totale ne peut excéder les 3,00 m.

Art. 38. Ouvrages techniques

Les ouvrages techniques en partie enterrés ou non enterrés sont autorisés seulement dans les reculs latéraux et arrière de la construction principale tout en respectant une distance de 2,00 m minimum par rapport à la limite de propriété.

Les pompes à chaleur doivent respecter une distance de 3,00 m minimum par rapport à la limite de propriété et orientés de façon à ne pas causer des nuisances sonores vers le voisin.

En toiture, les panneaux photovoltaïques et les panneaux solaires doivent respecter les conditions suivantes :

- En toiture en pente : les panneaux doivent présenter la même pente de toiture que celle où ils sont posés et peuvent présenter une saillie maximale par rapport au pan de toiture de maximum 0,10 m,
- En toiture plate : tous les éléments composant les panneaux ne peuvent pas dépasser la hauteur à l'acrotère de la construction sur laquelle ils sont posés.

Art. 39. Abri de jardin

Les abris de jardins doivent respecter les règles suivantes :

- avoir une hauteur de 3,00 m maximum à la corniche, 3,50 m maximum à l'acrotère et 4,00 m maximum au faitage, mesurée par rapport au niveau du terrain.
- doivent respecter un recul par rapport à la construction principale d'au moins 3,00 m.

- ils doivent soit être jumelés soit respecter un recul d'au moins 2,00 m par rapport aux limites arrière et latérales de la parcelle.
- leur surface ne peut dépasser les 16,00 m²,
- un abris libre sur au moins un côté et d'une surface maximale de 16,00 m² peut-être accolé à l'abris de jardin,
- à l'exception de la dalle et des fondations, la construction doit être réalisées en matériaux légers tels que le bois, la tôle, le plastique, ...

Art. 40. Piscines

Les piscines privées de plein air, totalement ou partiellement enterrées, doivent être équipées, soit d'une installation empêchant le passage d'un enfant de moins de 5 ans, soit d'une alarme sonore détectant tout franchissement d'un périmètre de protection ou chute dans le bassin par un enfant de moins de 5 ans.

Les piscines sont autorisées si les conditions suivantes sont respectées :

- elles doivent être implantées dans la marge de recul arrière de la construction principale ;
- un recul de 3,00 m minimum est à respecter par rapport à la limite arrière et 1,50 m minimum par rapport aux limites latérales de parcelles ;
- un recul de 5,00 m minimum par rapport à toute construction principale ;
- la hauteur ne peut excéder 1,00 m par rapport au niveau du terrain (naturel ou remanié) ;
- leur couverture ne peut excéder une surface de 100,00 m² ni une hauteur de 3,00 m.

CHAPITRE.4. Stationnement

Art. 41. Stationnements pour voitures

Les dispositions du présent article ne s'appliquent qu'aux emplacements de stationnement privés. En cas de transformation ou de changement d'affectation d'un immeuble existant, le bourgmestre peut déroger à ces dispositions.

Les emplacements de stationnement doivent disposer d'un accès aisé tant pour l'automobiliste que pour le piéton. En fonction de la configuration de l'emplacement, les dimensions doivent être les suivantes:

- emplacement standard: au moins 2,50 de large sur 5,00 m de profondeur. La largeur libre d'accès ne peut être inférieure à 2,40 m.
- emplacement libre d'un seul côté: au moins 2,75 de large sur 5,00 m de profondeur. Dans ce cas, la largeur libre d'accès ne peut être inférieure à 2,65 m.
- emplacement longitudinal: au moins 2,00 de large sur 6,00 m de profondeur. Dans ce cas, la largeur libre d'accès ne peut être inférieure à 5,80 m.

Les « park-lifts » doivent être conçus et installés de manière à permettre le stationnement de toute voiture individuelle. L'accès à chaque niveau doit être garanti, indépendamment de la charge du « park-lift ». Les « park-lift » doivent être conçus de manière à permettre le stationnement de deux véhicules superposés d'une hauteur de 1,60 m et de 1,80 m.

La bande de circulation d'un parking ne peut être inférieure à 6,00 m, sauf en cas de disposition des emplacements en épis et à sens unique.

Dans ce cas, si l'inclinaison des emplacements est de 60°, la bande de circulation ne peut avoir une largeur inférieure à 4,50 m et si l'inclinaison des emplacements est de 45°, la bande de circulation ne peut avoir une largeur inférieure à et à 3,50 m.

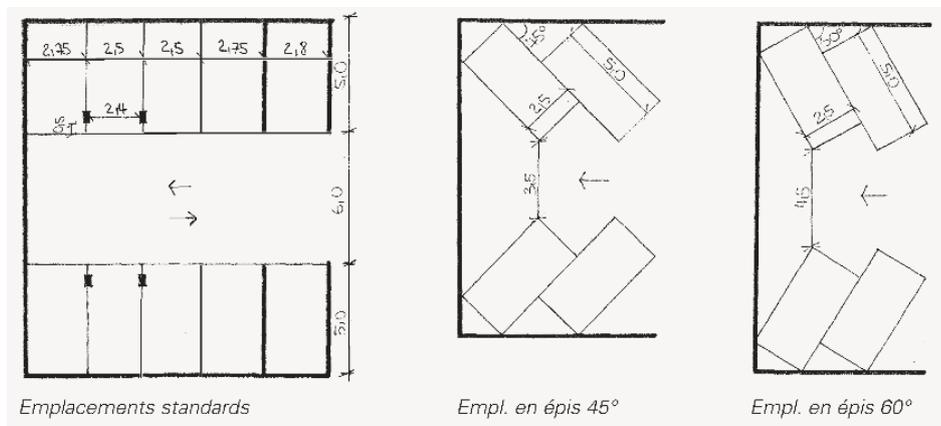


Figure 5 : Dimensionnement des emplacements pour voitures

Au moins 50 % des emplacements de stationnement extérieurs non couverts doivent être exécutés en matériaux perméables à l'eau comme entre autres, les pavés non cimentés, le concassé naturel de carrière, le gravier, les pavés, les dalles engazonnées ou autres matériaux similaires.

Les nouveaux emplacements de stationnement extérieurs ainsi que tout accès aux emplacements non couverts sont interdits dans le recul arrière des constructions destinées entièrement ou partiellement à l'habitation, sans préjudice des prescriptions fixées par le plan d'aménagement particulier.

Art. 42. Stationnement pour deux roues et poussettes

Un nombre suffisant d'emplacements de stationnement intérieurs ou extérieurs pour deux-roues légers et poussettes doit être aménagé.

Sont considérés comme suffisant :

- 9,00 m² de surface nette au minimum pour les maisons plurifamiliales de plus de 4 unités de logement,
- 3,00 m² ou un emplacement avec circulation par tranche de 100 m² de surface nette destinées au logement de type collectif,
- 3,00 m² ou un emplacement avec circulation par tranche de 10 salariés, agents publics ou indépendants,
- 3,00 m² ou un emplacement avec circulation par tranche de 50 m² de surface de vente pour les commerces de quartier

Une dérogation peut être accordée par le bourgmestre quant au nombre d'emplacements à réaliser pour toute entreprise et tout commerce dans le cas où la configuration du site ou de la construction existante ne le permet pas.

Ces emplacements doivent réunir les conditions suivantes :

- être aménagés à proximité de l'entrée principale ou à côté ou dans le parking de l'immeuble concerné,
- être couverts, à l'exception de ceux desservant les commerces,
- disposer d'un accès aisé depuis la voie publique ; les escaliers ainsi que les rampes disposant d'une inclinaison supérieure à 15 % ne peuvent être considérés comme accès aisé,
- être munis d'un dispositif d'accrochage adéquat
- être muni d'un accès qui garantit un passage libre, dépourvu d'encombrement,
- avoir une largeur libre dans les couloirs donnant accès d'au moins 1,20 m,
- le cas échéant, disposer de portes d'entrées garantissant un passage libre d'au moins 0,90 m.

Les emplacements pour deux-roues motorisés doivent être d'au moins 1,50 m sur 2,20 m.

A l'intérieur des bâtiments, le stationnement sera si possible de plain-pied, facilement accessible avec portes de largeur de passage minimum de 0,85 m, 3 portes manuelles maximum à franchir, sans ressauts ou goulotte (pente maxi 20 %) si marche à franchir, la hauteur fonctionnelle des locaux est de minimum 2,10 m et la largeur minimum des dégagements de 1,20 m. si le stationnement doit se faire en étage ou en sous-sol, l'accès peut se faire par ascenseur dimensionné pour vélos, ou éventuellement avec une rampes de pente inférieure ou égale à 12 % (pentes acceptables occasionnellement 16 % sur longueur inférieure ou égale à 4,00 m, 20 % sur longueur inférieure ou égale à 1,00 m).

CHAPITRE.5. Habitabilité des bâtisses

Art. 43. Pièces destinées au séjour prolongé de personnes

Les pièces destinées au séjour prolongé de personnes doivent :

- avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 m,
- être directement et naturellement éclairées,
- pouvoir recevoir directement de l'air frais.

Les locaux destinés à un usage commercial ou artisanal d'une surface totale supérieure à 50 m² et ouverts au public, doivent avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins 3,00 m. Toutefois, une dérogation peut être accordée en cas de transformation ou changement d'affectation d'un bâtiment existant.

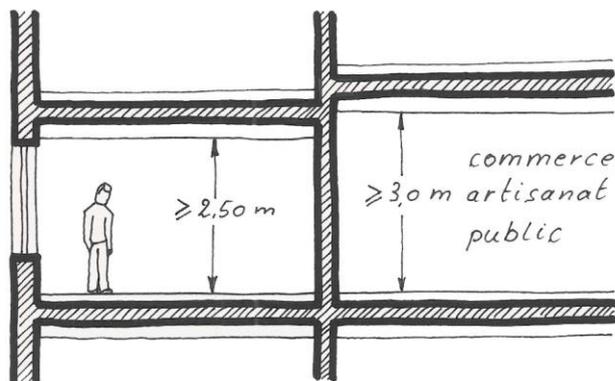


Figure 6 : Hauteur libre sous plafond dans les pièces destinées au séjour prolongé de personnes

Toutes les pièces destinées au séjour prolongé de personnes, doivent comporter au moins une ouverture offrant des vues directes et horizontales vers l'extérieur sur au moins 5,00 m. Les plantes ne sont pas considérées comme obstacle à cette vue. Ces vues sont à mesurer à 1,50 m du niveau fini du plancher. Pour des raisons topographiques et en cas de travaux de rénovation et de transformation, cette distance peut exceptionnellement être réduite de 2,00 m.

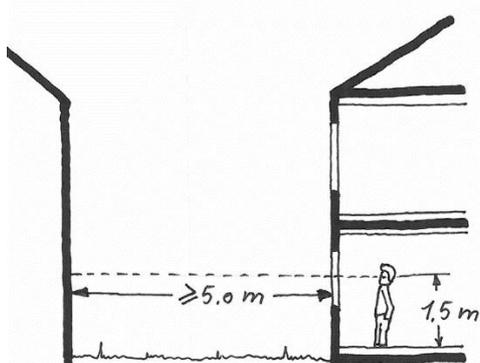


Figure 7 : Vues directes et horizontales depuis les pièces destinées au séjour prolongé de personnes vers l'extérieur

Art. 44. Pièces destinées au séjour temporaire de personnes

Si les pièces destinées au séjour temporaire de personnes ne disposent pas d'ouvertures directes vers l'extérieur, elles doivent être ventilées de manière naturelle ou mécanique vers l'extérieur par des moyens appropriés. Cette ventilation ne doit pas se faire vers et depuis les parties communes.

La hauteur libre sous plafond doit être d'au moins 2,20 m, à l'exception des salles d'eau où la hauteur libre sous plafond doit être d'au moins 2,30 m.

Art. 45. Mezzanine et combles

Dans le cas de galeries ou de mezzanines à l'intérieur d'une pièce destinée au séjour prolongé de personnes, une hauteur libre moyenne sous plafond d'au moins 2,20 m est requise au-dessus de la mezzanine.

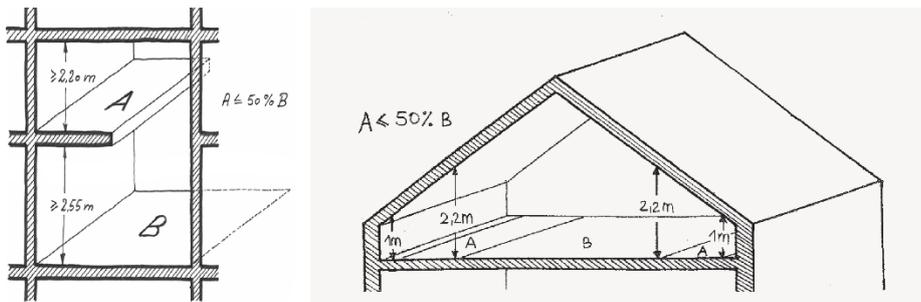


Figure 8 : Hauteur libre sous plafond en cas d'une mezzanine ou de combles

Par dérogation à l'Art. 43., la hauteur libre sous plafond admise sous les combles est d'au moins 2,20 m sur au moins la moitié de la surface nette de toute pièce destinée au séjour prolongé de personnes. Les surfaces nettes, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,00 m, ne sont pas prises en compte.

Art. 46. Distance entre ouvertures

Dans les pièces destinées au séjour prolongé ou temporaire de personnes, une distance minimale de 0,60 m entre l'arête extérieure des ouvertures et la limite séparative entre deux fonds privés est obligatoire, aussi bien au rez-de-chaussée qu'à l'étage.

En cas d'installation d'un ou de plusieurs murs pare-vue d'une longueur minimale de 0,60 m et d'une hauteur minimale de 1,90 m pris depuis le sol de la pièce, la distance telle que définie à l'alinéa précédent, peut être inférieure à 0,60 m.

Une dérogation aux dispositions du présent article est accordée en cas d'accord écrit entre voisins.

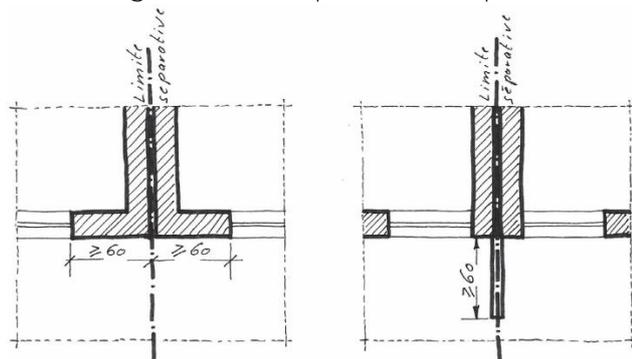


Figure 9 : Distance entre ouvertures

Art. 47. Eclairage

Toute pièce et tout espace de circulation doivent être équipés d'un éclairage artificiel approprié.

Les pièces destinées au séjour prolongé de personnes doivent être éclairées naturellement. La distance horizontale entre le point le plus éloigné de la pièce et la source lumineuse naturelle, ne doit dépasser 8,00 m. Cette distance peut exceptionnellement être de 10,00 m à condition que la hauteur sous plafond soit d'au moins 2,80 m et que la hauteur du linteau de fenêtre se trouve à minimum 2,60 m du sol fini. Des exceptions peuvent être accordées, si le maître d'ouvrage peut démontrer que les solutions proposées, garantissent le même degré d'éclairage naturel.

Pour toute pièce destinée au séjour prolongé de personnes, l'ensemble des surfaces des ouvertures doit correspondre à au moins 1/8^{ème} de la surface nette de plancher et à au moins 1/10^{ème} de la surface nette de plancher en cas de verrières zénithales.

Les salles d'eau peuvent être dispensées des obligations définies aux alinéas 2 et 3.

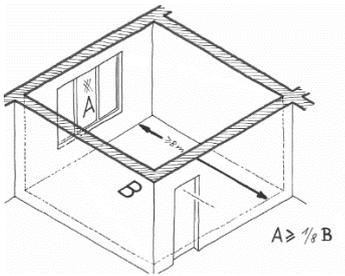


Figure 10. Distance entre le point le plus éloigné à la source lumineuse naturelle et cette source lumineuse

Art. 48. Aération, ventilation et conditionnement d'air

L'air des pièces destinées au séjour prolongé de personnes doit être renouvelé de façon à :

- maintenir un état de pureté de l'atmosphère propre en vue de préserver la santé des usagers,
- éviter les variations (les montées et baisses) de température trop importantes, les odeurs et la condensation.

Les cuisines, les salles de bains, les toilettes, les buanderies et les locaux communs des immeubles d'habitation de type collectif destinés au dépôt de denrées alimentaires ou d'ordures ménagères, doivent être équipés d'un dispositif de ventilation naturelle ou mécanique.

L'aération mécanique doit être conçue et réalisée de manière à maintenir les usagers à l'abri des courants d'air. L'air frais doit provenir d'un endroit salubre, de matières en suspension ou d'air confiné refoulé. L'air vicié doit être évacué de manière à ne plus être réintroduit. Des mesures spécifiques contre le bruit doivent être prises, de façon à limiter la transmission des émissions sonores d'une pièce à l'autre et entre les espaces extérieurs et intérieurs.

Les humidificateurs d'air, les condenseurs, les refroidisseurs, les laveurs d'air et les séparateurs de gouttelettes doivent être conçus de façon à permettre un accès facile pour les interventions de nettoyage et de désinfection.

Art. 49. Protection contre le froid

Les pièces destinées au séjour prolongé de personnes doivent être isolées thermiquement et être équipées d'une installation technique qui doit garantir une température ambiante appropriée, conformément à la réglementation Grand Ducale.

Toute nouvelle construction équipée d'un chauffage central et regroupant plusieurs unités de logement ou autres, doit être équipée des appareils nécessaires pour enregistrer la consommation énergétique par unité.

Art. 50. Mesures spéciales dans les zones inondables

Dans les zones inondables telles que définies par le PAG ou telles que définies par règlement grand-ducal, les nouvelles constructions, abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes, doivent répondre aux conditions suivantes :

- le niveau du sol fini de toute pièce destinée au séjour prolongé de personnes doit se situer à au moins 0,50 m au-dessus du niveau de la crue de référence HQ10,

- les volumes se situant en-dessous du niveau de la crue de référence doivent être aménagés soit sous forme de vide sanitaire, soit de manière à pouvoir recevoir des affectations compatibles avec le risque d'inondation, telles que le stationnement de véhicules, le dépôt de matériaux invulnérables à l'inondation,
- les volumes se situant en-dessous de la crue de référence doivent être ouverts sur au moins 30 % de la surface des cloisons extérieures,
- aucun volume ne peut être aménagé en sous-sol,
- tous les matériaux de construction utilisés en-dessous de la crue de référence doivent être invulnérables à l'inondation,
- tout tableau et distribution électrique, convecteur électrique, moteur électrique, centrale à courants faibles ainsi que de toute chaudière centralisée incluant le tableau de commande et de régulation, doivent être installés au minimum à 0,50 m au-dessus de la crue de référence,
- les liaisons entre le coffret d'arrivée et le tableau électrique doivent être étanches,
- les cuves de fuel et citernes de gaz doivent rester étanches et être fixées au sol.

Exceptionnellement, le bourgmestre peut autoriser l'aménagement de pièces non destinées au séjour prolongé de personnes en sous-sol si les dispositions du plan d'aménagement particulier couvrant les mêmes fonds, le permettent expressément. Dans ce cas, les sous-sols des constructions doivent être réalisés sous forme d'une cuve étanche, réalisée à l'aide de murs périphériques en béton armé et hydrofugé.

Art. 51. Protection contre le bruit dans les zones de bruit

Dans les zones de bruit telles que définies dans la partie graphique du plan d'aménagement général de la commune ou zones délimités par l'administration de l'Environnement, les nouvelles constructions destinées aux logements et aux services administratifs doivent présenter une isolation acoustique $D_{2m,n,T,w}$ minimale de 42 dB entre les espaces extérieurs et l'intérieur des pièces destinées au séjour prolongé de personnes, portes et fenêtres fermées. Une aération contrôlée insonorisée doit y être mise en œuvre.

Les fenêtres doivent avoir un niveau d'isolation R_w minimal de 42 dB et un niveau d'isolation $R_w + C_{tr}$ minimal de 35 dB(A).

L'isolation acoustique $D_{2m,n,T,w}$ est définie comme suit : $D_{2m,n,T} = D_{2m} + 10 \log T/T_0$

- « D_{2m} » constitue la différence entre le niveau de pression acoustique à l'extérieur à une distance de 2,00 m de la façade et le niveau sonore moyen à long terme pondéré à l'intérieur de la pièce destinée au séjour prolongé de personnes.
- « T » constitue le temps de réverbération du son à l'intérieur d'une pièce.
- « T_0 » constitue le temps de réverbération de référence à l'intérieur d'une pièce, fixé à 0,5 secondes.

Le bourgmestre peut accorder une dérogation aux dispositions du présent article à condition que des moyens antibruit aient été mis en œuvre. Sont considérés comme moyens antibruit, notamment l'installation d'un mur antibruit, l'implantation spécifique des bâtiments permettant de faire écran aux ondes acoustiques ainsi que l'utilisation de matériaux absorbants.

Art. 52. Matériaux de construction et stabilité

Les matériaux contenant des produits facilement inflammables (Catégorie B3 suivant la norme DIN 4102), poisons ou représentant un danger quelconque pour la santé des usagers, sont interdits. Toute construction doit être conçue et réalisée de manière stable et solide.

Art. 53. Fondations

Les fondations des murs et des piliers porteurs doivent être assises sur un terrain naturellement solide ou artificiellement consolidé, à une profondeur à l'abri du gel (0,80 m par rapport au terrain naturel ou le cas échéant, par rapport au terrain remanié).

Pour toute construction abritant une ou plusieurs pièces destinées au séjour prolongé de personnes, un essai de sol peut être demandé par le bourgmestre si les travaux de construction risquent de générer des tassements ou des glissements du sol.

A la demande de l'administration communale les calculs sur la stabilité des structures portantes sont à joindre à la demande d'autorisation de construire.

Art. 54. Toiture

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

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

Art. 55. Cheminées

L'installation, le fonctionnement et la maintenance des cheminées sont à exécuter conformément aux dispositions légales et réglementaires.

Si une nouvelle construction est adossée à une construction existante, l'embouchure de la cheminée de la construction la plus basse doit se situer à une hauteur au moins supérieure de 0,50 m de la hauteur au faite du bâtiment le plus élevé. Dans le cas où un bâtiment plus élevé est accolé à un bâtiment existant et où alors l'embouchure de la cheminée sera située en-dessous de la hauteur prévue ci-dessus par rapport à la construction nouvelle, le propriétaire de la construction nouvelle doit, à ses frais et dès que la hauteur de sa construction n'est plus qu'inférieure de 0,50 m de l'embouchure de cheminée de la construction voisine, élever la hauteur de la cheminée de la construction existante de manière à ce que son embouchure dépassera la hauteur au faite de la construction nouvelle de 0,50 m.

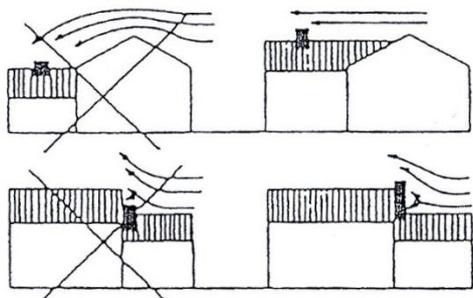


Figure 11 : cheminée de la construction existante lors de la réalisation d'une nouvelle construction

Art. 56. Sous-sol

Les pièces destinées au séjour prolongé de personnes sont interdites au sous-sol sauf si elles répondent à toutes les dispositions concernant les pièces destinées au séjour prolongé de personnes, telles que définies au présent règlement, à l'exception des dispositions de l'Art. 43. ayant trait aux vues directes.

Art. 57. Rez-de-chaussée d'immeubles à plusieurs fonctions urbaines

L'aménagement des rez-de-chaussée destinés à d'autres usages que l'habitation ne peut en aucun cas empêcher l'accessibilité aux pièces destinées au séjour prolongé de personnes des étages supérieurs.

L'accès aux commerces ou services du rez-de-chaussée doit être distinct de celui des unités de constructions destinées aux autres fonctions.

Art. 58. Escaliers et dégagements

Les portes, les couloirs et les escaliers de toute construction doivent être disposés de manière à permettre une évacuation rapide et sécurisée de tous les occupants en fonction de la taille de la construction et du nombre de ses occupants.

Chaque niveau d'un bâtiment doit être desservi par au moins un escalier, hormis les niveaux accessibles de plain-pied et les combles non aménageables.

Dans les maisons unifamiliales et dans les parties privatives des logements de type collectif :

- les escaliers, paliers et dégagements doivent avoir une largeur minimale de 0,90 m,
- les escaliers, paliers et dégagements desservant des combles ou des sous-sols doivent avoir une largeur minimale de 0,80 m,
- les accès aux combles non aménageables doivent avoir une largeur minimum de 0,50 m,
- les paliers doivent avoir une profondeur au moins égale à leur largeur réglementaire minimale.

Dans les parties communes des immeubles de type collectif :

- les escaliers, paliers et dégagements doivent avoir une largeur minimale de 1,20 m,
- les escaliers, paliers et dégagements desservant les combles ou les sous-sols doivent avoir une largeur minimale de 1,00 m,
- les escaliers disposant de plus de 15 marches dans une seule volée droite, doivent être munis d'un palier intermédiaire positionné de manière à éviter une longueur de plus de 11 marches d'affilées,
- les paliers doivent avoir une profondeur au moins égale à leur largeur réglementaire minimale.

La largeur d'un escalier ou d'un palier et la profondeur d'un palier se mesurent à la hauteur de la main courante entre les axes des mains courantes ou entre l'axe de la main courante et le nu du mur opposé.

Les escaliers et les paliers doivent offrir partout une hauteur libre de passage de 2,20 m au moins qui se mesure verticalement à une distance de 0,40 m de la main courante.

La déclivité d'un escalier doit être conforme à la formule suivante : $2h + 1g = 60$ à 65 cm.
(g) correspond au giron, c'est à dire à la profondeur de la marche et (h) à la hauteur de la marche.
Cette déclivité se mesure à une distance de $0,40$ m de la main courante. La contremarche (hauteur) ne peut dépasser $0,20$ m. Il peut en être dérogé en cas d'aménagement d'une mezzanine ou d'une pièce située sous les combles, sans pour autant dépasser une déclivité supérieure à 45° .

Les escaliers comportant plus de 6 et les paliers correspondants doivent être munis d'un garde-corps d'une hauteur minimale de $0,90$ m. Les escaliers de plus de 6 marches entre deux murs doivent comporter sur l'un des deux côtés au moins, une main courante. A partir d'une largeur d'escalier de $2,00$ m, il y a lieu de prévoir une main courante des deux côtés.

Dans le cas d'escaliers en colimaçon ou de marches tournantes, la profondeur du giron mesurée à une distance de $0,15$ m de sa partie la plus étroite, ne peut être inférieure à $0,10$ m, lorsque ces escaliers servent à l'évacuation de personnes, en cas d'incendie ou de danger quelconque.

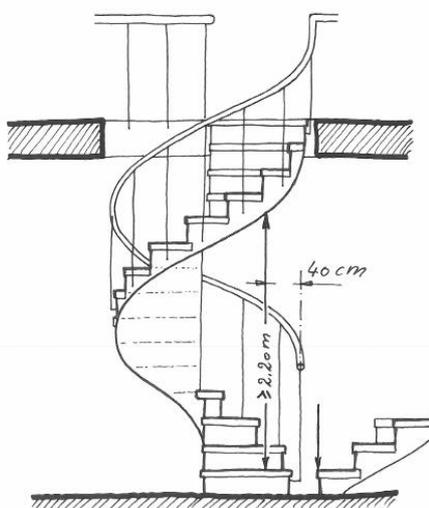


Figure 12: Géométrie d'un escalier en colimaçon ou à marches tournantes

A partir d'un point quelconque d'une pièce destinée au séjour prolongé de personnes, située à l'étage ou au sous-sol, l'escalier le plus proche ne peut être distant de plus de $30,00$ m. À chaque niveau, un escalier par tranche de 400 m² de surface nette destinée au séjour prolongé de personnes, est à prévoir.

Art. 59. Ascenseur

Tout immeuble comprenant 4 niveaux ou plus et abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes, doit être équipé d'un ascenseur répondant aux dispositions légales et réglementaires en vigueur. Peuvent être dispensées de cette obligation, les constructions à 4 niveaux hors-sol si le dernier niveau est accessible depuis la ou les unités de logement situées immédiatement en-dessous.

L'ascenseur doit desservir tous les niveaux pleins sauf le dernier niveau, s'il répond aux exigences du précédent alinéa.

Tout immeuble comportant plus de 6 niveaux hors-sol et abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes, doit disposer d'un ascenseur permettant le transport d'un brancard et d'une personne l'accompagnant.

(Dimensions intérieures de l'ascenseur : +/- $1,20$ m de large sur $2,20$ m de long)

Les ascenseurs doivent pouvoir accueillir au minimum 1 personne par tranche de 600,00 m² de surface construite brute.

Les ascenseurs des nouvelles constructions doivent être accessibles de plain-pied sans dénivellation, ni marche, ni perron. La porte des ascenseurs doit répondre aux conditions suivantes :

- avoir au minimum 0,90 m de largeur de passage libre,
- être coulissante et automatique,
- avoir un bord sensible au contact.

Art. 60. Garde-corps

En cas de risque de chute libre de plus de 1,00 m, un dispositif contre les risques de chute, d'une hauteur finie d'au moins 1,00 m est à prévoir.

Toutefois, la hauteur du dispositif peut être abaissée jusqu'à 0,90 m dans le cas où l'épaisseur du garde-corps dépasse 0,50 m.

Les garde-corps à barreaux horizontaux ne sont autorisés que s'ils sont équipés d'un dispositif empêchant d'y grimper. L'entraxe entre les barreaux verticaux d'un garde-corps doit être inférieur ou égal à 0,10 m.

Au-delà d'une hauteur de chute potentielle de 12,00 m, le dispositif contre les risques de chute doit s'élever à au moins 1,00 m à partir du niveau fini du plancher.

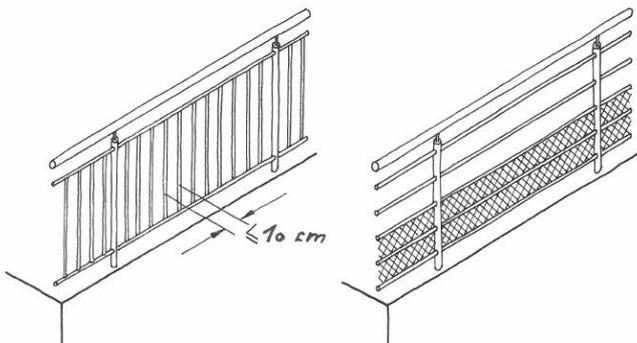


Figure 13: Géométrie des garde-corps (entraxe entre barreau verticaux et dispositif empêchant d'y grimper)

Art. 61. Allèges de fenêtres

A l'exception des vitrages fixes, toutes les fenêtres doivent être équipées d'un dispositif empêchant les risques de chute. Celui-ci doit avoir une hauteur finie d'au moins 1,00 m mesurée à partir du niveau fini du plancher. Sont également exclues de cette obligation, les ouvertures permettant la desserte de pièces se trouvant de plain-pied avec l'extérieur ou donnant accès à une terrasse, un balcon, une loggia ou un aménagement semblable.

Un élément fixe (châssis fixe, profilé, panneau ou similaire) peut servir d'allège massive à condition que la hauteur finie mesurée à partir du niveau fini du plancher soit d'au moins 1,00 m.

Art. 62. Porte d'entrée

La porte d'entrée principale de tout bâtiment neuf comportant une ou plusieurs pièces destinées au séjour prolongé de personnes, doit présenter un passage libre d'au moins 0,90 m.

Art. 63. Assainissement et canalisations

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

- toutes les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes,
- toutes les installations sanitaires,
- toutes les piscines,
- toutes les activités et installations générant des eaux industrielles ou ménagères usées.

Toutes les canalisations et tous les raccordements doivent être installés sous terre et se trouver à l'abri du gel, avec un recouvrement d'au moins 1,00 m.

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

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

Art. 64. Ecoulement des eaux pluviales

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

Peuvent être dispensées de cette obligation :

- les toitures ne déversant pas les eaux pluviales dans le domaine public, ni sur la propriété voisine.
- les toitures des dépendances d'une surface inférieure à 12,00 m²

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

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

Exceptionnellement, les eaux pluviales peuvent être déversées directement dans un ruisseau, sans préjudice de l'autorisation requise par le ministre ayant dans ses attributions la protection de la nature et des ressources naturelles.

Toutefois, la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur le bien-fonds même, est à privilégier. Dans ce cas, les eaux pluviales doivent être récoltées soit dans une citerne ou dans un bassin à rétention.

En présence d'un système d'assainissement séparatif, les tuyaux de descente doivent être impérativement raccordés aux collecteurs d'eaux pluviales.

Les eaux pluviales ne peuvent pas être introduites dans la fosse septique.

Art. 65. Alimentation en eau

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

Toutes les conduites et tous les raccordements extérieurs doivent être installés sous terre et se trouver à l'abri du gel avec un recouvrement d'au moins 1,00 m.

Chaque unité dans une construction doit disposer d'un compteur individuel, connecté au raccordement de la construction et au réseau de distribution d'eau collectif. Les constructions raccordées au réseau public doivent être munies d'un dispositif anti-retour afin d'éviter une contamination éventuelle du réseau.

Art. 66. Installations électriques

Toutes les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes doivent être raccordées au réseau d'électricité.

Chaque unité destinée à l'habitation ou à toute autre affectation dans une construction doit disposer d'un compteur électrique individuel connecté au raccordement de la construction et au réseau électrique collectif. L'accès aux compteurs doit être aisé et permanent. Les installations électriques sont à maintenir continuellement en bon état. Les usagers doivent être protégés de manière adéquate contre les risques d'accident.

Dans tout immeuble d'habitation de type collectif comportant plus de 3 logements, chaque logement doit être équipé d'un système d'interphone et de portier automatique ou de tout autre dispositif, permettant à la fois de communiquer avec une personne se situant à l'entrée principale de l'immeuble et de lui donner accès à l'immeuble, sans avoir à se déplacer.

Toute installation électrique d'un logement doit disposer d'un disjoncteur différentiel.

Art. 67. Installations de communications électroniques

Tout immeuble destiné au commerce et aux services administratifs et professionnels ainsi que tout logement, sont à équiper de gaines techniques, de conduits, d'équipements connexes, de câbles adaptés à la continuation des réseaux à très haut débit ouverts au public et de câblage en cuivre adapté pour la continuation du réseau de communications électroniques à bas débit.

Dans tout immeuble, l'accès aux gaines techniques, conduits, équipements connexes et câbles adaptés pour la continuation des réseaux ouverts au public à très haut débit, est à assurer

Art. 68. Réception des émissions de radiodiffusion et de télévision

Les immeubles destinés au logement doivent au moins disposer des réservations pour installer un dispositif permettant la réception des signaux de radiodiffusion et de télévision.

Art. 69. Entreposage de substances liquides dangereuses

Le sol des locaux de stockage de liquides inflammables ou chimiques, de matières oléagineuses et autres matières liquides susceptibles de présenter un danger quelconque, doit être imperméable. Le local ou la partie du local servant à l'entreposage doit former une cuve étanche capable de retenir la totalité du contenu stocké. Dans le cas d'une installation avec plusieurs réservoirs, la quantité de contenu stocké à retenir, peut être ramenée à 50% du volume total. Toutefois, la capacité de rétention du volume doit au moins correspondre à la cuve la plus importante. Toutes les dispositions doivent être prises en compte pour empêcher les substances dangereuses de se déverser dans le réseau de canalisation public ou de s'infiltrer dans le sol.

A l'exception de petites chaufferies stockant moins de 6000 litres de fuel, la traversée du local de stockage par des conduits de fumée, des conduites de gaz ou d'électricité ou d'autres tuyauteries présentant un danger quelconque, est interdite.

Art. 70. Local pour les ordures ménagères

Les poubelles doivent être entreposées de sorte à ne générer aucune nuisance visuelle et olfactive. Les vide-ordures sont interdits.

Les immeubles doivent disposer de locaux à poubelles. Les locaux à poubelles à l'intérieur des immeubles doivent être munis d'un éclairage artificiel et d'une aération naturelle ou mécanique suffisante. Ils doivent être à disposition de l'ensemble des habitants de l'immeuble. Les maisons unifamiliales et bifamiliales doivent stocker les poubelles soit dans un local à l'intérieur de la construction, soit dans un abri poubelle.

Le local sera conçu pour faciliter le traitement quotidien des déchets, en particulier par : un emplacement fonctionnel, une accessibilité facile pour les habitants et pour la collecte, un dimensionnement répondant aux besoins en intégrant le tri sélectif des déchets (*au moins 4 poubelles par ménage*).

Les portes du local doivent avoir au moins 1,20 m pour que le personnel de nettoyage puisse manipuler des grands conteneurs sans problème. Ces locaux doivent être de plain-pied ou accessibles par une rampe ou un ascenseur (permettant le transport des conteneurs par leurs dimensions et capacité de charge).

Art. 71. WC

Art. 71.1. LOGEMENT

Tout nouveau logement doit comprendre au moins un WC qui doit se trouver dans une pièce fermée, mesurant au minimum 0,80 m x 1,25 m et munie d'un éclairage artificiel et d'une aération naturelle ou mécanique suffisante.

Le WC peut être installé dans la salle d'eau. Les logements comportant 3 chambres à coucher ou plus doivent être équipés d'au moins 2 WC.

Art. 71.2. LIEUX DE TRAVAIL ET ÉDIFICES OUVERTS AU PUBLIC

Tous les lieux de travail et édifices ouverts au public doivent être équipés d'au moins un WC pour dames et un WC pour hommes.

Tous les locaux WC doivent être pourvus de lavabos.

Dans les lieux de travail destinés à accueillir plus de 10 travailleurs, les locaux WC doivent être aménagés séparément pour chaque sexe.

Pour les lieux de travail destinés à plus de 25 travailleurs, 2 WC pour dames ainsi qu'un WC et 1 urinoir pour hommes doivent être prévus par tranche de 25 personnes.

Pour les édifices ouverts au public pouvant accueillir plus de 50 personnes, au moins 2 WC pour dames ainsi qu'un WC et 1 urinoir pour hommes dont au moins un WC aménagé pour personnes à mobilité réduite, sont à prévoir par tranche de 50 personnes.

Art. 72. Dérogations

Une dérogation aux prescriptions du présent chapitre peut être accordée par le bourgmestre pour les travaux de transformation et de rénovation soit si la configuration des constructions existantes rend matériellement impossible une stricte conformité à ces prescriptions, soit pour conserver, protéger ou mettre en valeur le patrimoine bâti.

Le bourgmestre peut également accorder une dérogation sous condition que les mesures proposées par le maître d'ouvrage garantissent au moins le même degré de salubrité, de commodité et de sécurité que l'application des dispositions du présent chapitre.

Le bourgmestre peut également accorder ponctuellement une dérogation aux prescriptions des Art. 43. à Art. 47. et Art. 58. à Art. 61. si les travaux visent des constructions non dédiées au logement et pour lesquels leur stricte application rendrait la mise en œuvre excessivement contraignante en termes de faisabilité technique et économique. Sont également visés par cette dérogation les structures médicales et paramédicales, les maisons de repos, les maisons de retraite, les hôtels, les internats ainsi que les structures d'accueil de tout genre.

CHAPITRE.6. Habitabilité des logements

Art. 73. Champ d'application

Les exigences définies dans le présent chapitre s'appliquent à l'ensemble des logements destinés à l'habitation permanente. Sont dispensés des prescriptions définies aux Art. 74. à Art. 80. , les logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite, les hôtels, les internats, les logements pour étudiants, les chambres meublées et les logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale.

Est considéré comme logement au sens du présent règlement, tout logement au sens de l'annexe II du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier.

Art. 74. Espaces extérieurs des logements

Tout logement de type collectif doit disposer d'un espace extérieur privé sous forme de balcon, terrasse, loggia ou jardin d'une surface minimale de 4,00 m² et d'une profondeur minimale de 1,20 m.

Exceptionnellement, pour les logements d'une surface inférieure à 40,00 m² cette surface peut être réduite de 2,00 m². Le présent alinéa ne s'applique pas si le contexte urbanisé rend son application impossible ou si une intégration harmonieuse de ces constructions dans le tissu urbain existant ne peut être garantie.

Tout espace extérieur collectif doit être accessible depuis la partie commune.

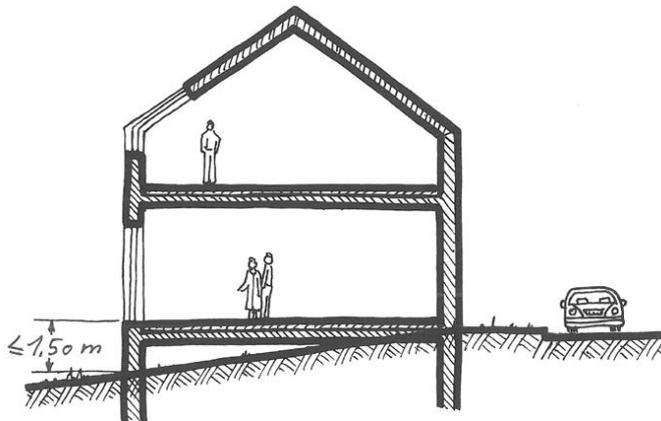


Figure 14: Différence de hauteur entre le terrain naturel et le rez-de-chaussée ou le rez-de-jardin

Tout fonds sur lequel est érigé un immeuble d'habitation comportant plus de 10 logements doit disposer d'une aire de jeux privée pour enfants sur le bien-fonds auquel la construction se rapporte. Sa surface se calcule à raison de 3,00 m² par logement. Les immeubles sis à proximité immédiate d'une aire de jeux publique ayant une capacité suffisante pour accueillir des usagers supplémentaires peuvent être dispensés de cette obligation.

Art. 75. Surfaces nettes des logements

La surface nette minimale d'une unité de logement est fixée à 35,00 m². Chaque unité d'habitation doit disposer d'un accès individuel à partir des espaces de circulation collectifs ou d'un accès direct depuis l'extérieur.

Tout nouveau logement doit respecter les surfaces nettes minimales suivantes :

	Studio	Appartement 1 chambre	Appartement 2 chambres	Appartement 3 chambres	Appartement 4 chambres et plus
Espace de séjour (salle à manger, cuisine, living)	25 m ²	20 m ²	25 m ²	30 m ²	35 m ²
Première chambre		13 m ²	13 m ²	13 m ²	13 m ²
Chambre supplémentaire			10 m ²	10 m ²	10 m ²
Salle(s) d'eau	4 m ²	4 m ²	5 m ²	5 m ²	8 m ²
Débarras – espace de rangement – tri sélectif - buanderie – cave individuelle	6 m ²	6 m ²	8 m ²	8 m ²	10 m ²
Surface totale minimum	35 m ²	45 m ²	65 m ²	80 m ²	100 m ²

Lorsqu'une fonction supplémentaire est attribuée à une autre pièce, les surfaces sont à adapter (comme par exemple si la buanderie se trouve dans une salle d'eau)

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

Tout nouveau logement de type collectif doit comporter un espace privatif d'une surface suffisante, destiné au rangement et au stockage. Est considéré comme surface suffisante :

- pour les logements de type collectif d'une surface nette inférieure à 80,00 m², une surface de 6,50 m² est nécessaire dont au moins 2,00 m² dans le logement,
- pour les logements de type collectif d'une surface nette supérieure à 80,00 m², une surface correspondant à 8 % de la surface nette du logement est nécessaire, dont au moins 3,00 m² dans le logement.

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

Art. 76. Salle d'eau

Tout logement doit comporter au minimum une salle d'eau équipée au moins d'une douche ou d'une baignoire alimentée en eau chaude et en eau froide.

Art. 77. Cuisine

Tout logement doit être équipé d'une cuisine qui réunit les conditions suivantes :

- avoir au minimum un évier équipé en eau chaude et froide,
- permettre le branchement d'au moins un appareil de cuisson et de 3 appareils électroménagers.

Art. 78. Espaces fonctionnels dans les immeubles d'habitation de type collectif

Art. 78.1. LOCAL DE NETTOYAGE

Pour tout immeuble comportant 6 logements ou plus, un local permettant d'entreposer le matériel nécessaire au nettoyage des parties communes de l'immeuble et des trottoirs doit être prévu.

Ce local doit être situé dans les parties communes et doit répondre aux conditions suivantes :

- avoir une superficie minimale de 3,00 m²,
- comporter au moins un raccordement aux conduites d'adduction d'eau et un raccordement à l'égout,
- comporter un WC,
- comporter un second raccordement à la citerne d'eaux pluviales, le cas échéant.

Art. 78.2. BUANDERIE

Tout logement doit être équipé d'une buanderie. Elle doit être dans la salle d'eau ou dans un local buanderie commun.

Le local doit être situé dans les parties communes et doit répondre aux conditions suivantes :

- être équipé d'un éclairage artificiel et d'une ventilation naturelle ou mécanique,
- être équipé d'un siphon de sol,
- comporter au moins un raccordement aux conduites d'adduction d'eau et un raccordement à l'égout par logement,
- disposer d'un espace réservé par logement, comprenant au moins un espace libre de 0,75 m sur 0,75 m pour un lave-linge et un sèche-linge,
- avoir une superficie minimale de 8,00 m² pour 4 logements, majoré de 1,00 m² par logement supplémentaire.

Art. 79. Organisation des logements de type collectifs

Pour tous les nouveaux immeubles de logements de type collectif, isolés ou jumelés, au minimum 60 % des logements projetés doivent disposer d'une double orientation. Pour les immeubles de logements de type collectif projetés en bande, 40 % des logements projetés doivent être bi-orientés. Les logements mono orientés vers le nord sont interdits.

Art. 80. Protections contre le bruit

Les constructions doivent être réalisées de manière à réduire sensiblement la propagation du son entre les différents logements ainsi qu'entre les logements et autres locaux dont l'affectation est source de pollution sonore ; ceci à l'aide d'un découplage vibratoire mural au sol et sur cloison disposant d'une isolation phonique suffisante.

Est considéré comme mesure de protection suffisante, la mise en œuvre d'éléments de construction qui répondent aux critères suivants :

Protection contre les bruits aériens	
Entre deux constructions mitoyennes dont au moins une peut être entièrement ou partiellement destinée au logement	$R'_w = 54 \text{ db(A)}$
Entre deux logements superposés	$R'_w = 54 \text{ db(A)}$
Entre deux logements voisins	$R'_w = 53 \text{ db(A)}$
Entre un logement et la cage d'escalier ou tout autre espace de circulation géré en copropriété	$R'_w = 52 \text{ db(A)}$
Entre un logement et une pièce non destinée au séjour prolongé de personnes sans source sonore majeure	$R'_w = 52 \text{ db(A)}$
Entre un logement et une pièce non destinée au séjour prolongé de personnes avec une ou plusieurs source(s) sonore(s) émanant notamment d'une buanderie, d'un garage ou d'une salle polyvalente	$R'_w = 55 \text{ db(A)}$
Protection contre les bruits d'impact	
Dans les logements	$L'_{n,w} = 53 \text{ db(A)}$
Dans la cage d'escalier et les autres espaces communs, hormis les caves individuelles et les garages en sous-sol	$L'_{n,w} = 58 \text{ db(A)}$

Les fenêtres doivent avoir un niveau d'isolation R_w' minimal de 32 dB.

Les équipements techniques fixes se trouvant à l'extérieur des bâtiments, tels que les conditionnements d'air, les systèmes de ventilation et les pompes à chaleur, 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.

Le niveau de bruit causé au point d'incidence sur la propriété avoisinante par les équipements techniques fixes ne doit pas dépasser de façon permanente ou régulière le niveau de bruit L_{Aeqm1h} 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. 81. Dérogations

Une dérogation aux prescriptions du présent chapitre peut être accordée par le bourgmestre pour les travaux de transformation et de rénovation si la configuration des constructions existantes rend matériellement impossible une stricte conformité à ces prescriptions.

En cas de changement d'affectation d'une construction ou partie de construction existante non destinée au séjour prolongé de personnes et en cas d'extension substantielle d'une construction existante, les prescriptions du présent chapitre trouvent application.

Une dérogation aux prescriptions de l'Art. 74. peut être accordée par le bourgmestre si la configuration et le contexte du terrain à bâtir rend matériellement impossible une stricte conformité à ces prescriptions.

Le bourgmestre peut également accorder une dérogation sous condition que les mesures proposées par le maître d'ouvrage garantissent au moins le même degré de salubrité, de commodité et de sécurité que l'application des dispositions des Chapitre.1. au Chapitre.6. du Titre III. .

CHAPITRE.7. Prescriptions de prévention incendie

Art. 82. Mesures de prévention incendie

Art. 82.1. OBJECTIF ET DOMAINE D'APPLICATION

Les dispositions du présent chapitre en matière de prévention d'incendie sont à respecter dans le cas de réalisations de projets de bâtiments, d'ouvrages, d'installations, d'agrandissements ou de transformations supérieurs à 40 m², ou encore en cas de changement d'affectation ayant une influence sur le concept de prévention incendie.

Les bâtiments, ouvrages et installations existants sont à rendre conformes aux dispositions de prévention incendie lorsque le CGDIS considère le risque d'incendie comme étant inacceptable pour les personnes.

Les autorités communales peuvent publier un guide d'application relatif à la mise en œuvre des prescriptions du présent chapitre.

Des dérogations ne peuvent être accordées que sur base d'une analyse des risques concernant la sécurité d'incendie faite par le CGDIS. En tout état de cause, une sécurité équivalente doit être garantie.

Art. 82.2. IMPLANTATION

Tout bâtiment, ouvrage et installation doit être implanté de manière à ce que le CGDIS dispose d'un accès aisé et libre de tout obstacle à au moins une façade principale. L'implantation et les aménagements extérieurs doivent être conçus de manière à permettre une évacuation rapide de toute personne vers une voie desservante, publique ou privée.

Art. 82.3. SYSTÈME PORTEUR DE BÂTIMENTS

Pour tout bâtiment, ouvrage et installation, la stabilité au feu doit être telle que, pendant 30 minutes au moins, un incendie ne peut créer des dégâts aux dalles, planchers, plafonds et murs.

La stabilité au feu des systèmes porteurs doit permettre l'évacuation de toute personne ainsi que la lutte efficace contre l'incendie. Est notamment déterminante pour le calcul de la stabilité, la hauteur de la construction.

La durée de stabilité des parties de construction formant le compartiment coupe-feu, doit être d'au moins 30 minutes. Sont notamment à prendre en considération, le type de construction, la situation, l'étendue et l'affectation.

Sur base d'une analyse des risques faite par le CGDIS, il peut être exigé que des parties de construction doivent être réalisées en matériaux incombustibles et, en général, que d'autres mesures adéquates à définir par le CGDIS, soient prises.

Art. 82.4. AMÉNAGEMENTS INTÉRIEURS

Les aménagements intérieurs doivent limiter d'une manière générale la propagation de l'incendie. Les matières qui s'enflamment très facilement ou se consomment très rapidement ne sont pas admises comme aménagement intérieur.

Les parties communes, les chambres à coucher, les locaux techniques, les locaux à poubelles ainsi que les buanderies doivent être équipés de détecteurs avertisseurs autonomes de fumée dont les batteries présentent une durée de vie de minimum dix années.

Par dérogation à l'alinéa précédent, les locaux précités peuvent également être équipés de détecteurs incendie qui font partie d'un système de détection intrusion incendie intégré.

Art. 82.5. COMPARTIMENT COUPE-FEU

Pour tout bâtiment, ouvrage et installation en ordre contigu et en cas de distance insuffisante entre les bâtiments, un compartimentage coupe-feu conformément est à prévoir afin d'assurer la sécurité des personnes et pour pouvoir combattre efficacement l'incendie en limitant sa propagation et celle de la fumée.

Art. 82.6. VOIES D'ÉVACUATION

Toute voie d'évacuation et d'accès doit être disposée, dimensionnée et réalisée de manière à pouvoir être empruntée à tout moment, rapidement et en toute sécurité. Les voies d'évacuation et d'accès doivent être libres de tout obstacle.

Dans les bâtiments comprenant des cours intérieures couvertes, les voies d'évacuation et d'accès ne doivent pas passer par celles-ci. Dans les bâtiments à façades double-peau, elles ne doivent pas passer par les zones intérieures entre les deux peaux des façades.

Art. 82.7. ECLAIRAGE

Dans les parties communes, les voies d'évacuation et d'accès et les locaux ouverts au public, un éclairage de sécurité doit fonctionner en cas de défaillance de l'éclairage normal.

Art. 82.8. DÉSENFUMAGE

Pour empêcher la fumée et la chaleur d'envahir les voies d'évacuation et d'accès, une installation de désenfumage y est exigée.

Art. 82.9. PLAN D'URGENCE ET D'INTERVENTION

Le CGDIS peut exiger en fonction notamment des risques d'incendie, du nombre d'occupants, du type ou de la grandeur des bâtiments, ouvrages, installations ou exploitations, qu'un plan d'urgence et d'intervention soit établi pour les services de secours.

Art. 82.10. LES MOYENS D'EXTINCTION ET D'INTERVENTION

Des moyens d'extinction sont à installer conformément aux prescriptions.

Art. 82.11. CONTRÔLES

L'administration communale se réserve le droit d'exiger que les bâtiments, ouvrages et installations soient, avant leur mise en service, réceptionnés par un bureau de contrôle qu'elle a préalablement accepté.

Les installations de sécurité sont à contrôler au moins tous les 24 mois par le propriétaire ou son mandataire.

.

TITRE IV. Accessibilité pour les personnes à mobilité réduite

Art. 83. Champs d'application

Les exigences d'accessibilité concernent les enfants, les personnes à mobilité réduite, les personnes âgées, les personnes munies de poussettes et de deux-roues non-motorisés.

Les prescriptions du présent Titre s'appliquent à

- l'ensemble des immeubles et des espaces extérieurs des lieux de travail destinés à plus de 20 employés ;
- aux parties communes des immeubles comportant 6 logements ou plus ;
- aux logements conçus de manière à pouvoir accueillir des personnes à mobilité réduite.

Le présent Titre s'applique à toutes les nouvelles constructions, au changement d'affectation ainsi qu'aux transformations et agrandissements substantiels des bâtiments existants. Il ne s'applique pas aux travaux de transformation ou de rénovation relatifs à une construction existante, dans la mesure où ceux-ci visent le maintien de cette construction, et n'apportent pas de modification majeure à celle-ci.

Art. 84. Nombre de logements adaptables aux personnes à mobilité réduite

Dans les immeubles d'habitation comprenant 6 à 9 logements, le gros-œuvre et les réseaux techniques d'au moins un logement doivent répondre aux prescriptions du présent Titre. Par tranche de 10 unités supplémentaires, un logement doit répondre à ces mêmes prescriptions.

Art. 85. Emplacements de stationnement réservé aux personnes à mobilité réduite

Art. 85.1. NOMBRE ET GÉOMÉTRIE DES EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

Au moins 5 % des emplacements de stationnement doivent être adaptés aux personnes à mobilité réduite pour les 100 premières places et un emplacement au moins pour toutes les tranches de 50 places supplémentaires. En tout état de cause, tout logement répondant aux dispositions de l'Art. 84. doit disposer d'un emplacement de stationnement spécial.

Ces emplacements spéciaux doivent :

- avoir une largeur minimale de 3,50 m,
- soit avoir une largeur minimale de 2,30 m avec un passage libre entre emplacements de minimum 1,20 m,
- comporter un marquage au sol et être signalés par un panneau à pictogramme.

Les places de parking ne peuvent avoir une pente supérieure à 3 %. Les trottoirs doivent être abaissés à proximité des emplacements réservés aux personnes à mobilité réduite. Les emplacements de stationnement pour personnes à mobilité réduite doivent être faciles d'accès.

Art. 85.2. GARAGES COLLECTIFS

L'immeuble doit être accessible aux personnes en fauteuil roulant à partir du garage.

Si le garage collectif comprend plusieurs niveaux, les emplacements réservés aux personnes à mobilité réduite doivent se trouver au niveau le plus proche et à proximité de l'entrée ou de la sortie.

Art. 86. Voie d'accès

Les immeubles tels que définis à l'Art. 83. doivent comporter au moins une voie d'accès d'une largeur de 1,20 m minimum. Cette voie d'accès doit être située à proximité de l'entrée principale et doit remplir une des deux conditions suivantes :

- être de plain-pied ou à défaut, présenter un ressaut d'une hauteur inférieure à 0,03 m maximum, biseauté à 30° maximum,
- avoir une rampe répondant aux conditions définies à l'Art. 87. .

Le revêtement du sol de la voie d'accès doit être dur, non glissant, non éblouissant, dépourvu de trous ou de fentes de plus de 0,02 m de large et sans obstacle.

Art. 87. Plans inclinés

La largeur minimale des plans inclinés doit être de 1,60 m. La largeur des plans inclinés peut exceptionnellement être ramenée à 1,20 m à condition de prévoir un palier de repos d'au moins 1,60 x 1,60 m tous les 6,00 m. Leur pente ne doit pas dépasser pas les 6 %. Le dévers doit être nul. Si, pour des raisons techniques, cela n'est pas possible, le dévers ne doit pas dépasser les 2 %.

Un palier de repos horizontal d'un diamètre minimal de 1,60 m est à aménager tous les 6,00 m du plan incliné ainsi qu'à ses extrémités.

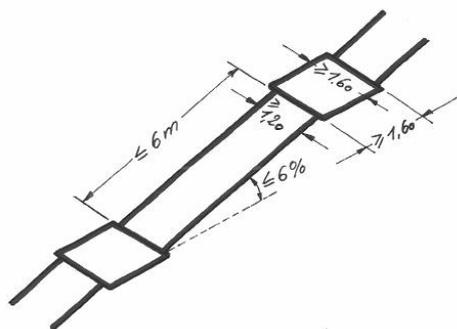


Figure 15: Plan incliné

Art. 88. Porte d'entrée

Toute porte d'entrée principale d'un bâtiment et toute porte donnant accès à une unité de logement, telle que définis à l'Art. 83. doit répondre aux critères suivants :

- avoir une aire de manœuvre plane d'un diamètre d'au moins 1,60 m,
- avoir un espace latéral d'au moins 0,60 m pour approcher et ouvrir la porte,
- garantir un passage libre d'au moins 0,90 m,
- s'ouvrir sans empiéter sur les zones de circulation.

Jusqu'à une hauteur de 2,00 m du sol les portes doivent être garnies, équipées ou marquées visiblement de manière que les personnes puissent constater leur présence et leur position.

La résistance à l'ouverture de la porte ne peut dépasser 30N.

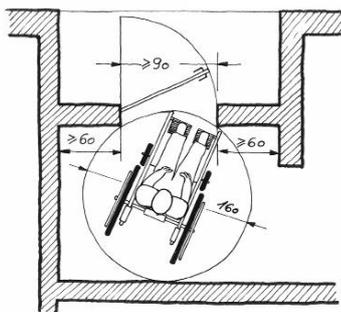


Figure 16: Dimensionnement de la porte d'entrée

Art. 89. Couloirs

Les dégagements, corridors et couloirs doivent avoir une largeur minimale de 1,20 m. Il y a lieu de prévoir une largeur minimale de 1,80 m en cas de passage important de personnes. Ces dispositions ne sont pas d'application à l'intérieur des logements.

Les objets saillants comme notamment les dévidoirs d'incendie, boîtes aux lettres, radiateurs, tablettes et autres, qui dépassent de plus de 0,20 m le mur ou le support auquel ils sont fixés, doivent être pourvus d'un dispositif solide prolongé jusqu'au sol, permettant aux personnes malvoyantes et non voyantes de détecter leur présence.

Un éclairage artificiel adéquat commandé par des détecteurs de mouvement ou de présence doit être prévu.

Art. 90. Portes intérieures

Toutes les portes intérieures d'un logement conçu en vue d'accueillir des personnes à mobilité réduite doivent avoir un passage libre d'au moins 0,85 m.

Il y a lieu de prévoir des aires de manœuvre plane d'un diamètre d'au moins 1,60 m devant toute porte et de prévoir un espace libre latéral de 0,60 m.

Dans le cas de portes doubles, un seul battant ouvert doit permettre le passage libre.

Les ferme-portes sont proscrits, à moins qu'ils ne soient équipés d'un mécanisme de ralentissement avec un temps de verrouillage d'au moins 10 secondes.

La résistance à l'ouverture de la porte ne peut dépasser 25N.

Art. 91. Escaliers

La largeur des escaliers doit être d'au moins 1,20 m. La hauteur maximale des marches doit être de 0,16 m avec une tolérance de 10 %. Les marches doivent être identiques dans la volée d'un même escalier. Les nez de marche sont non saillants.

Un éclairage non éblouissant et permanent, voire à déclenchement par détecteurs de mouvement, est à installer dans les escaliers, spécialement au début et à la fin des marches.

Les mains courantes sont à installer à une hauteur de 0,90 m du sol. Dans les escaliers, à compter de la première et dernière marche ou du premier et dernier palier et à chaque extrémité d'un plan incliné, les mains courantes sont à rallonger de 0,30 m, sans jamais empiéter sur la zone de circulation.

Les mains courantes ne peuvent être interrompues sauf si des moyens alternatifs de guidage et de soutien sont présents.

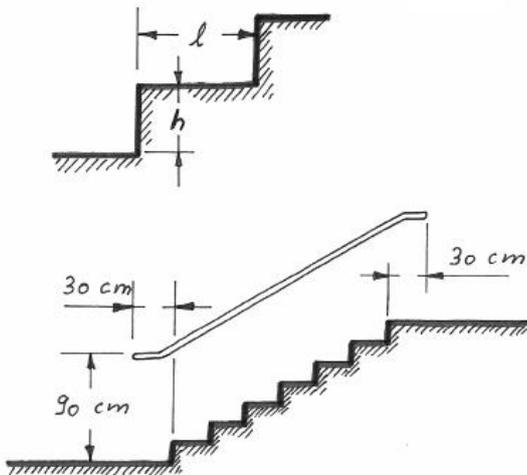


Figure 17: Escalier et mains courante

Art. 92. Ascenseurs

Dans tous les immeubles ou parties d'immeubles, tels que définis à l'Art. 83. , toute personne doit pouvoir circuler dans le bâtiment et accéder soit de plain-pied, soit en utilisant un ascenseur au palier et aux locaux du rez-de-chaussée, menant aux logements adaptés aux personnes à mobilité réduite ainsi qu'aux locaux à usage collectif.

Une aire de manœuvre libre de tout obstacle d'un diamètre minimal de 1,60 m est à aménager devant les ascenseurs et plates-formes élévatrices.

Dans tous les immeubles ou parties d'immeubles, tels que définis à l'Art. 83. , qui disposent d'un ou de plusieurs ascenseurs, au moins un d'entre eux doit répondre aux conditions suivantes :

- la cabine doit avoir au minimum 1,40 m de profondeur et 1,10 m de largeur,
- le mécanisme de l'ascenseur doit permettre une mise à niveau à 0,005 m,
- les dispositifs de commande aux portes palières et à l'intérieur de la cabine sont à installer à une hauteur qui ne peut être inférieure à 0,85 m, ni supérieure à 1,10 m. Ils sont à placer à une distance d'au moins 0,50 m à partir du coin à l'intérieur de la cabine,
- le fond de la cabine doit être muni d'un miroir couvrant toute sa hauteur et qui est à installer à 0,35 m du sol sauf si des moyens alternatifs de guidage sont présents. Sont dispensés de cette exigence, les ascenseurs disposant d'une aire de manœuvre d'un diamètre d'au moins 1,60 m.
- l'espace vide entre le plancher du niveau en question et le sol de la cabine doit être inférieur à 0,02 m.

Les plateformes élévatrices doivent avoir une largeur minimale de 0,90 m et une profondeur minimale de 1,40 m. La largeur du passage libre au moment où la porte est ouverte, doit être d'au moins 0,90 m.

Art. 93. WC

Les immeubles ouverts au public, les lieux de travail destinés à plus de 20 employés, ainsi que les logements conçus de manière à pouvoir accueillir des personnes à mobilité réduite doivent être équipés d'au moins un WC répondant aux dispositions du présent article.

Les appareils sanitaires sont disposés de façon à garantir une aire de manœuvre libre de tout obstacle d'un diamètre d'au moins 1,60 m.

Dans le WC, un espace libre de tout obstacle d'au moins 1,10 m de large, doit être prévu d'un côté de la cuvette et être situé dans l'axe de la porte. Des barres d'appui relevables sont à installer de part et d'autre de la cuvette. Leurs poignées doivent être situées à 0,80 m du niveau fini du plancher et doivent avoir une longueur minimale de 0,80 m.

La porte des cabines WC doit répondre aux conditions suivantes :

- être de type coulissant et, le cas échéant, s'ouvrir vers l'extérieur du local,
- permettre un passage libre de 0,90 m minimum,
- avoir, sur sa face externe, une poignée placée à une hauteur comprise entre 0,80 m et 0,85 m du niveau fini du plancher,
- avoir un dispositif qui permet, en cas de nécessité, l'ouverture de la porte verrouillée depuis l'extérieur.

La hauteur du siège mesurée à partir du niveau fini du plancher doit être de 0,50 m. Celui-ci doit être de type suspendu.

Les lavabos adaptés aux personnes à mobilité réduite doivent être placés à une hauteur maximale de 0,80 m du niveau fini du plancher. L'espace libre sous le lavabo doit avoir une profondeur de 0,60 m. Le miroir doit avoir une hauteur de 0,90 m minimum et son arête inférieure doit être placée à une hauteur de 0,90 m du niveau fini du plancher. Les robinets doivent pouvoir être actionnés aisément, par une manette ou un contacteur sensoriel. L'espace libre en dessous du lave-mains ou lavabo a une largeur d'au moins 0,90 m et le siphon est encastré ou déporté vers l'arrière.

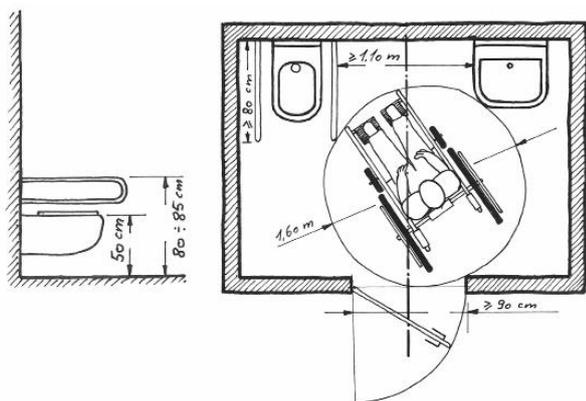


Figure 18: Aménagement d'une salle d'eau

Art. 94. Salles de bains et cabines de douche

Les logements conçus de manière à pouvoir accueillir des personnes à mobilité réduite doivent être équipés d'une salle de bains répondant aux dispositions du présent article.

Art. 94.1. SALLES DE BAINS

Les salles de bains adaptées aux personnes à mobilité réduite doivent disposer d'une aire de rotation, hors débattement de porte, de 1,60 m de diamètre.

Les salles de bains équipées d'une baignoire, doivent répondre aux conditions suivantes :

- une aire d'approche de 0,90 m de large doit être prévue le long de la baignoire,
- le bord supérieur de la baignoire doit être à une hauteur maximale de 0,48 m du niveau fini du plancher,
- une surface de transfert d'une longueur minimale de 0,50 m doit être située à la tête de la baignoire, à la même hauteur que celle-ci et sur toute sa largeur,
- une barre horizontale d'une longueur minimale de 0,50 m doit être fixée au mur latéral à la baignoire à une hauteur de 0,70 m du niveau fini du plancher, à proximité de la surface de transfert.

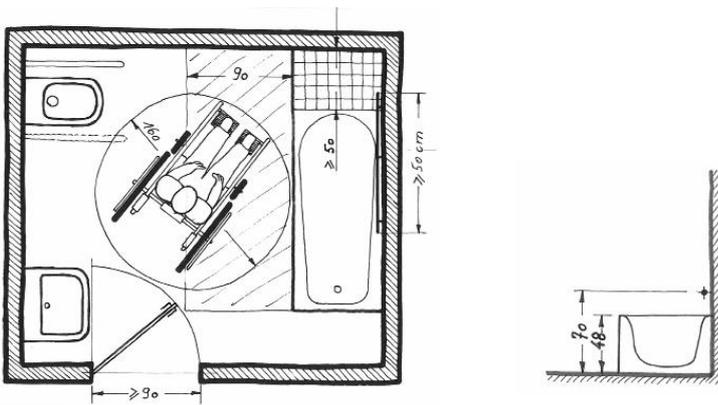


Figure 19: Aménagement d'une salle de bains

Art. 94.2. CABINES DE DOUCHE

Les cabines de douche doivent répondre aux conditions suivantes :

- une aire de rotation, hors débattement de porte de 1,50 m de diamètre, doit être prévue à l'intérieur du receveur de douche,
- le receveur de douche doit être de plain-pied avec les sols de la salle d'eau. Il ne doit présenter ni de retombées, ni de saillies et doit être revêtu d'un matériel antidérapant,
- le sol doit permettre l'évacuation des eaux à l'aide d'une déclivité de 2 % maximum,
- le revêtement du sol doit être antidérapant,
- un siège rabattable antidérapant de 0,40 m x 0,40 m, doit être fixé dans la douche à une hauteur de 0,48 m du niveau fini du plancher,
- au moins une barre d'appui verticale est à fixer au mur.

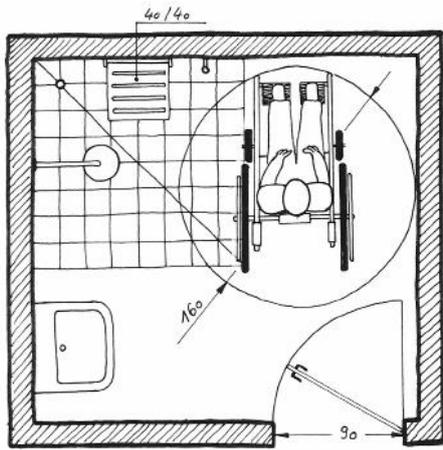


Figure 20: Aménagement d'une cabine de douche

Art. 95. Chambres à coucher

Les chambres à coucher adaptées aux personnes à mobilité réduite doivent répondre aux conditions suivantes :

- une aire de rotation hors débattement de porte de 1,60 m de diamètre doit être prévue pour atteindre le lit,
- à partir de celle-ci, un cheminement de minimum 1,00 m de largeur doit donner accès aux principaux meubles de la chambre.

Art. 96. Cuisines

Les cuisines disposent d'une aire de manœuvre libre de tout obstacle d'un diamètre minimal de 1,60 m.

Le niveau supérieur d'au moins un plan de travail doit se situer à une hauteur ne dépassant pas 0,80 m. En-dessous d'un des plans de travail, une hauteur libre d'au moins 0,70 m est à garantir.

Art. 97. Installations techniques

En ce qui concerne les installations électriques, de ventilation et de chauffage, les exigences d'accessibilité sont les suivantes :

Les dispositifs de commande, les interrupteurs de l'éclairage ainsi que les prises électriques, de téléphone, de radio et de télévision sont à installer à une hauteur comprise entre 0,85 m et 1,10 m du sol. Ils sont à placer à au moins 0,50 m d'un coin.

Les sonnettes et sonnettes d'alarme sont également à installer à une hauteur comprise entre 0,85 m et 1,10 m du sol. Elles sont aussi à placer à au moins 0,50 m d'un coin.

Les sonnettes d'alarme doivent être identifiables moyennant l'emploi d'une couleur vive et grâce à un profil en relief.

Les interfaces de communication, les commandes des installations d'interphone et des installations d'appel d'aide ou télé-alarmes sont installés à une hauteur comprise entre 0,85 m, et 1,10 m du sol. Ils sont placés à au moins 0,50 m d'un coin. Les installations d'appel à l'aide ou télé-alarmes doivent également pouvoir être atteints à partir du sol.

Les interfaces des bornes d'information interactives sont à installer à une hauteur comprise entre 0,85 m et 1,10 m du sol. Les claviers et souris sont à installer à une hauteur ne dépassant pas 0,80 m du sol.

Les écrans sont à installer de manière que le milieu de ceux-ci se trouve à une hauteur du sol ne dépassant pas 1,20 m.

Art. 98. Dérogations

Pour toute construction non visée par le règlement grand-ducal mentionné à l'Art. 83. du présent titre, le bourgmestre peut accorder une dérogation par rapport aux dispositions des Art. 85. à Art. 91. pour des raisons techniques ou d'intégration harmonieuse dans le tissu urbain existant ou projeté.

TITRE V. L'aménagement des chantiers

Art. 99. Dispositions générales

Le dépôt de matériaux, décombres ou autres produits et engins pouvant entraver la circulation, compromettre l'écoulement des eaux et nuire de manière générale, à la sécurité et à l'hygiène publiques, est interdit dans le domaine public.

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

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

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

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

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

Le travail sur chantier, y compris les livraisons et la mise en marche du chantier, est interdit les dimanches et jours fériés, à l'exception des chantiers sur des voies de chemin de fer et des travaux réalisés par des particuliers dans leur propre habitation ou sur le terrain qui l'entoure à condition que les nuisances n'excèdent pas la mesure des inconvénients normaux du voisinage.

Pour autant que la tranquillité, la propreté, la salubrité et la sécurité publique soient assurées, d'autres horaires peuvent être acceptés pour :

- les chantiers situés en dehors des zones habitées,
- l'exécution de travaux ne générant pas de nuisances sonores,
- l'exécution de travaux particuliers ne pouvant être interrompus pour des raisons techniques, de sécurité, de fluidité du trafic ou d'utilité publique.

Art. 100. Installations de chantier

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

- être solidement fixées au sol,
- avoir une hauteur d'au moins 2,00 m,
- ne pas présenter de danger pour les passants,
- être munies d'une porte d'accès s'ouvrant vers l'intérieur du chantier,
- être régulièrement entretenues.

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

Les clôtures de chantier et autres éléments susceptibles de gêner la circulation doivent être signalisés et éclairés.

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

Au cas où l'alignement de façade de la construction se trouve à moins de 3,00 m de la clôture de chantier et que cette clôture présente une hauteur inférieure à la hauteur de la façade, un auvent de protection doit être aménagé le long du domaine public. Des dérogations peuvent être consenties par le bourgmestre si les circonstances locales le justifient.

Dans l'espace aérien situé en dehors de la clôture du chantier, les grues ne peuvent transporter de charge. Exceptionnellement, le bourgmestre peut déroger à ce principe si le maître de l'ouvrage prend toutes les précautions nécessaires afin de garantir la sécurité des utilisateurs du domaine public et des riverains.

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

Si plus de 10 ouvriers sont occupés simultanément sur un chantier, ils doivent avoir l'occasion de séjourner pendant les interruptions de travail dans des pièces munies de planchers secs et d'un système de chauffage ainsi que de sièges.

Sur chaque chantier, ces derniers doivent avoir à leur disposition un cabinet d'aisance fermé et couvert, mis en place à un endroit approprié. Ce cabinet doit être nettoyé et désinfecté à intervalles

réguliers. Si la situation le permet, les cabinets sont à raccorder à la canalisation d'égouts et équipés d'une chasse d'eau.

Art. 101. Signalisation des chantiers et des obstacles

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

Art. 102. Protection du domaine public

Un état des lieux relatif au domaine public doit être dressé par un bureau spécialisé, le cas échéant aux frais du maître de l'ouvrage, avant et après le chantier, avec un représentant de la commune, respectivement de l'État :

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

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

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

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

- doit avoir une hauteur d'au moins 2,20 m,
- doit avoir une largeur libre de tout obstacle d'au moins 1,20 m,
- doit être mis en place soit au niveau du trottoir, soit au niveau de la chaussée ; dans ce dernier cas, les accès sont raccordés au trottoir par un plan incliné dont la pente maximale est de 6 %,
- doit être protégé d'éventuelles chutes de matériaux, d'objets ou d'outils par des éléments de résistance suffisante,
- doit être protégé de la circulation automobile par des barrières adéquates,
- doit être équipé de revêtements de sol stables et antidérapants,
- doit être muni d'un éclairage suffisant.

A la demande des autorités communales, avant l'ouverture du chantier, un couloir de contournement pour cyclistes doit être mis en place lorsque le chantier réduit la largeur de la piste cyclable, libre de tout obstacle, à moins de 1,25 m.

Ce couloir de contournement pour cyclistes :

- doit avoir une hauteur libre de tout obstacle d'au moins 2,20 m,

- doit avoir une largeur libre de tout obstacle d'au moins 1,20 m,
- doit être signalisé en tant que piste cyclable.

Pendant toute la durée du chantier :

- le stockage des matériaux, les manœuvres avec des véhicules ou engins de chantier, l'emplacement de baraquements doivent se faire en dehors du réseau racinaire des arbres et des haies,
- les racines, les troncs et les couronnes d'arbres et de haies de même que le mobilier urbain, l'éclairage public et les éléments de signalisation situés dans le périmètre du chantier ou à proximité de celui-ci, sont, en cas de besoin, à protéger au moyen de matériaux adéquats.

Art. 103. Protection du voisinage

Pour tous travaux, y compris les travaux de construction, de réfection, de démolition, de terrassement et les travaux modifiant la configuration du terrain, le maître d'ouvrage et l'entrepreneur sont tenus de prendre toutes les dispositions nécessaires pour protéger les personnes et les biens, aussi bien sur les terrains ou immeubles concernés que sur les terrains voisins, contre tous les dégâts pouvant résulter de l'exécution des travaux. A cet effet, si la situation, le caractère ou la configuration des terrains ou immeubles concernés ou les voisins l'exigent, un état des lieux relatif au voisinage doit être dressé par un bureau spécialisé. Il sera si possible, contradictoire avec le voisin.

Cet état des lieux est à réaliser, dans les cas suivants, aux frais du maître de l'ouvrage, avant et après le chantier :

- pour tout chantier relatif à des constructions mitoyennes,
- pour tout chantier en bordure de constructions voisines lorsque celui-ci est susceptible de provoquer une dégradation de leur état.

Si le maître d'ouvrage renonce à l'établissement d'un état des lieux, le voisinage est présumé non dégradé avant toute activité de chantier et de son installation.

Le bureau d'études précisera suite à l'état des lieux et au vu du projet à bâtir, tous les travaux de stabilisation, de consolidation et de renforcement requis.

Art. 104. Mesures de sécurité sur le chantier

L'accès au chantier est interdit à toute personne non autorisée pendant et en dehors de l'activité : à cet effet l'accès doit pouvoir être contrôlé et un panneau doit indiquer l'interdiction sur la clôture de chantier, de préférence à proximité des accès. De même la mention du port de casque est obligatoire et doit être également signalée.

A l'intérieur d'un immeuble en construction ou en transformation, les poutres en bois ou poutrelles métalliques sont à couvrir d'un plancher dès leur pose, et en principe 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 tous les autres locaux sans plancher doivent être clôturés ou couverts d'un plancher provisoire à chaque étage de façon à éviter les accidents.

En vue d'éviter les accidents, les constructions et chantiers sont à éclairer après la tombée de la nuit, aussi longtemps que des ouvriers y sont occupés.

Des rails ou des chemins consolidés sont à aménager sur le chantier pour permettre le transport de charges importantes.

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, sont à signaler par des dispositifs avertisseurs adéquats et notamment la nuit par des feux clignotants en nombre suffisant.

Art. 105. Poussière et déchets et dépôt de matériaux

Les voies publiques salies à la suite de démolition, d'entreposage temporaire de matériaux de construction ou de transports de terre ou autres doivent être nettoyées aussi souvent que de besoin.

Le dégagement de poussières provoqué par le chantier doit être réduit à son minimum.

Au cours des travaux de construction et de démolition, des mesures appropriées, comme le recours à des bâches ou à l'arrosage, sont à effectuer pour éviter que la poussière n'incommode le public.

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

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

Art. 106. Protection des sols

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

Art. 107. Déroptions

Le bourgmestre peut accorder une dérogation par rapport aux dispositions du présent titre pour des raisons techniques ainsi que pour des chantiers de petite envergure.

TITRE VI. Procédures pour la délivrance des autorisations de construire

Art. 108. Contenu du dossier relatif à la demande d'autorisation de construire

La demande d'autorisation de construire doit contenir au moins les informations et documents suivants :

- un extrait officiel actuel du cadastre à l'échelle 1 : 2500 ou 1 : 1250, indiquant clairement la ou les parcelles sur lesquelles les travaux sont prévus,
- un bornage cadastral, le cas échéant,
- le(s) numéro(s) cadastral(aux), la contenance de la ou des parcelle(s) ainsi que le nom et le numéro de la rue,
- le cas échéant, la désignation du plan d'aménagement particulier auquel elle se rapporte,
- le mode et le degré d'utilisation du sol, tels que définis par le plan d'aménagement général et, le cas échéant, par le plan d'aménagement particulier,
- un plan de situation à l'échelle 1 : 500 ou 1 : 250, indiquant les reculs par rapport aux limites parcellaires et la distance entre les constructions, la dimension des constructions prévues,
- leurs accès, les cotes de niveau et le niveau de référence,
- un tableau récapitulatif renseignant sur l'emprise au sol et sur le scellement du sol. Ce tableau doit également contenir le volume de la construction et, le cas échéant, la surface construite brute totale et que le nombre et la taille des différentes fonctions et logements projetés,
- le cas échéant, un certificat délivré par l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-conseils (OAI),
- le certificat de performance énergétique pour les bâtiments d'habitation et pour les bâtiments fonctionnels,
- un plan de plantation si le terrain est frappé d'une servitude écologique, telle que fixée dans le plan d'aménagement général ou dans le plan d'aménagement particulier,
- le cas échéant, un extrait de l'acte de propriété mentionnant toute servitude, telle d'une servitude de passage pour les constructions en deuxième position,
- les plans de construction établis de préférence à l'échelle 1 : 100 ou à titre exceptionnel 1 : 50. D'autres échelles sont possibles, à titre exceptionnel, pour des constructions aux dimensions importantes,
- la fiche intitulée « données structurantes du projet » dûment remplie pour chaque parcelle, ou lot de construction,
- le cas échéant, pour les bâtiment plurifamiliaux et les bâtiments accessibles au public, le plan d'urgence et le plan d'intervention et/ou l'avis du CGDIS,
- un levé topographique pour les terrains en forte pente,
- un descriptif de la configuration des éléments de construction en application des Art. 51. et Art. 80. ,
- un descriptif des méthodes de travail prévues pour la réalisation des travaux de démolition d'une construction, le cas échéant.

Pour les travaux de construction de moindre envergure, la transformation, le changement d'affectation ou la démolition de constructions ainsi que pour les travaux de remblai et de déblai, le bourgmestre peut dispenser de certains documents jugés superfétatoires.

Pour des constructions, démolitions ou aménagements, dont la situation, le caractère ou la configuration exigent que des mesures spéciales soient prises par le maître d'ouvrage afin de prévenir le risque de dommages pour les personnes, la construction même ou les constructions voisines, des documents supplémentaires tels que des études géotechniques, hydrogéologiques, de prévention incendie ou autres qui sont à élaborer par des bureaux spécialisés, peuvent être exigés pour des raisons de sécurité.

Les documents mentionnés ci-dessus doivent être fournis à l'Administration communale en double exemplaire papier et au format digital PDF et DWG.

Tout document joint doit être plié au format A4 et porter un cartouche indiquant sa date, son contenu, son numéro et, le cas échéant, son index, sur le recto de la page.

Tous les plans doivent être datés et signés par le maître d'ouvrage et par le maître d'œuvre. Si en cours d'exécution des travaux, un changement se produit en ce qui concerne le maître d'ouvrage ou le maître d'œuvre, l'Administration communale doit en être avisée dans les plus brefs délais.

Pour l'autorisation de construction de locaux destinés au séjour prolongé de personnes, l'ensemble des documents précités doit également être remis sous format « PDF ».

Seule la version papier fait foi.

Art. 109. Contenu des plans de construction

Les plans de construction doivent comporter :

- les plans de tous les niveaux, y compris les sous-sols et les combles, avec indication de l'épaisseur de tous les murs, la destination des différents locaux, leurs dimensions, les dimensions et aménagements des espaces extérieurs,
- l'aménagement des alentours, y inclus les clôtures,
- les coupes longitudinales et transversales avec indication de la topographie existante et projetée, la position et les cotes des caniveaux et de la canalisation, les hauteurs absolues des différents niveaux du bâtiment et des cotes des différents niveaux de la corniche, du faîte et/ou de l'acrotère, ainsi que la cote du niveau de référence avec l'indication exact de son emplacement,
- les vues en élévation de toutes les façades, avec les données concernant la pente des voies publiques et les niveaux des espaces extérieurs ainsi que des indications sommaires relatives aux façades des constructions existantes attenantes ou voisines, les hauteurs et les cotes des différents niveaux ainsi que la cote du niveau de référence,
- les indications relatives à la forme du toit,
- les données relatives aux installations techniques dans les constructions ainsi que dans les espaces extérieurs,
- les indications relatives aux mesures de protection contre le froid, l'humidité, le bruit et le réchauffement excessif en été,
- les indications relatives aux modifications apportées à la topographie du terrain.

Pour les travaux de construction de moindre envergure, la transformation, le changement d'affectation ou la démolition de constructions ainsi que pour les travaux de remblai et de déblai, le bourgmestre peut dispenser de certains documents jugés superfétatoires.

Art. 110. Travaux de démolition

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

Au cas où le propriétaire omet de se conformer aux dispositions qui précèdent, le bourgmestre a le droit de faire procéder à la suppression des raccordements aux frais du propriétaire.

Art. 111. Travaux de moindre envergure non soumis à autorisation

Conformément à l'article 39, alinéa 6 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, les travaux suivants ne sont pas soumis à une autorisation de construire. Toutefois, une déclaration des travaux est requise pour les travaux suivants :

- la réalisation serres ou abris de jardin (Art. 39.), pergolas (Art. 37.), marquises, auvents, abris pour animaux domestiques et autres constructions légères (Art. 37.) situés dans les marges de recul arrière
- la transformation de toitures sans changements de la forme de la toiture ainsi que la transformation et/ou modification des ouverture de toiture du type rampantes,
- la transformation de l'intérieur d'une construction sans changement d'affectation ne portant pas atteinte à la structure portante du bâtiment,
- la démolition de constructions non protégées dont les gabarits hors œuvre concernés disposent d'un volume inférieur à 50 m³,
- la réalisation et la transformation de clôtures,
- la réalisation et la transformation de piscines couverte, non couvertes, d'étangs et de piscines naturelles, d'une surface inférieure à 20 m² (Art. 40.),
- les remblais et les déblais (Art. 29.) qui génèrent une alternation, du niveau de terrain inférieure à 0,50 m et situées à une distance supérieure à 2,00 m de la limite parcellaire
- la rénovation des façades des immeubles avec indication des teintes choisies sans modifier leurs aspects extérieurs,
- la réalisation ou la transformation d'ouvertures dans les façades,
- l'installation de panneaux solaires et panneaux photovoltaïques
- la création d'emplacements de stationnement
- la réalisation de dalles imperméables (Art. 36.)

Sans préjudice des dispositions de l'alinéa précédent, les travaux suivants ne sont ni soumis à une autorisation de construire, ni à une déclaration des travaux :

- la rénovation de l'intérieur d'une construction sans changement d'affectation ne portant pas atteinte à la structure portante du bâtiment
- les aménagements extérieurs privatifs de moindre envergure, tels que les cheminements pour piéton, les murets de hauteur inférieure à 0,80 m, les équipements de jeux, de barbecue ou de four extérieur, les terrasses (Art. 35.),

- l'installation de piscines amovibles ayant une capacité inférieure à 30 m³,
- l'installation de boîte aux lettres

La non soumission des travaux précités à une autorisation de construire ou même à une déclaration des travaux, ne dispense cependant nullement le maître d'ouvrage de se conformer lors de tous les travaux aux dispositions du présent règlement sur les bâtisses, du plan d'aménagement général et du plan d'aménagement particulier.

La déclaration de travaux, reprenant un descriptif de même qu'un plan et, le cas échéant, des vues en élévation des constructions ou aménagements concernés par les travaux, doit être adressée au bourgmestre :

- Par écrit à l'adresse postale du service urbanisme
- Ou par e-mail à l'adresse urbanisme@ell.lu

Les travaux ne pourront pas débuter avant la réception du certificat de conformité délivré par la commune.

Tous les travaux qui ne sont pas considérés comme travaux de moindre envergure conformément au présent article, sont soumis à une demande d'autorisation de bâtir.

Il n'est pas possible de réaliser des demandes de principe.

Art. 112. Lotissement

Tout lotissement de terrains aux termes de l'article 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain doit respecter la procédure y relative

Toute demande est soumise pour décision au conseil communal sur proposition du collège des bourgmestre et échevins. Les délibérations afférentes du conseil communal, qui ne sont pas soumises à l'approbation du ministre, sont publiées conformément à la procédure prévue pour les règlements communaux par l'article 82 de la loi communale du 13 décembre 1988, telle qu'elle a été modifiée.

Art. 113. Contrôle de l'implantation et réception des alignements

Avant d'entamer les travaux de terrassement et de construction, l'implantation de la construction et les alignements peuvent être contrôlés, en présence du maître d'ouvrage et du bourgmestre ou d'un représentant de celui-ci.

Le bourgmestre a le droit, en cas de litige entre demandeur et propriétaires voisins, d'exiger un plan d'abornement des parcelles.

Art. 114. Surveillance des travaux

Le bourgmestre ou son représentant a le droit de faire contrôler l'exécution des travaux de construction et d'avoir accès au chantier.

Le bourgmestre ou son représentant peut exiger des avis d'experts et des essais de charge aux frais du maître d'ouvrage.

Art. 115. Réception du gros-œuvre, des cloisons et des plafonds

Lorsqu'une construction est achevée pour ce qui est des murs, cloisons intérieures, plafonds et escaliers ainsi que de sa couverture, le maître d'ouvrage doit, avant tout autre progrès, en informer le bourgmestre par lettre recommandée. Le bourgmestre ou son représentant peut effectuer une réception du gros œuvre par laquelle il vérifie la conformité de la construction avec l'autorisation de bâtir.

Si l'administration communale n'a pas soulevé d'objections par écrit dans un délai de 4 semaines après la date d'envoi de la lettre recommandée, les travaux peuvent être poursuivis.

Art. 116. Arrêt de la construction

Le bourgmestre ordonne l'arrêt des travaux n'ayant fait l'objet d'une autorisation de construire, respectivement des travaux non conformes à l'autorisation de construire. L'arrêt des travaux est affiché aux abords du chantier par le bourgmestre.

Art. 117. Procédure de coordination des travaux de voirie et d'équipement publics

Les travaux relatifs à la voirie, aux réseaux de communications électroniques, d'approvisionnement en eau potable et en énergie, et d'évacuation des eaux résiduaires et pluviales doivent être coordonnés conformément aux dispositions ci-dessous.

Art. 117.1. PERMISSIONS DEMANDÉE PAR UNE ENTREPRISE

1. Le demandeur, entreprise notifiée ou non, appelé ci-après « demandeur initial », introduit auprès du bourgmestre une demande de permission spécifique de travaux de voirie ou d'équipements publics.

2. Le bourgmestre publie pendant 30 jours cette demande au registre national des travaux. Cette publication vaut consultation à l'égard des entreprises notifiées ayant l'intention d'utiliser le droit de passage à l'égard d'une même parcelle de terrain ou d'infrastructure routière ou ferroviaire.

3. Les entreprises notifiées ayant l'intention de participer au chantier faisant l'objet de la demande sub 1), en informent le demandeur initial et introduisent par écrit leur propre demande de permission auprès du bourgmestre endéans la période de publication sub 2).

4. Le bourgmestre invite les parties ayant introduit une demande de permission sub 1) et sub 3) à négocier une convention de partage entre elles dans un délai maximum de 30 jours qui suivent la publication prévue sub 2). La convention de partage contient notamment des dispositions sur la répartition du coût des investissements nécessaires pour assurer le passage et les modalités éventuelles de partage.

5. En cas d'échec des négociations prévues sub 4), le bourgmestre ou l'un des demandeurs peut demander à l'Institut Luxembourgeois de Régulation, ci-après « ILR », à faire office de médiateur sur les réseaux et les services de communications électroniques. L'ILR exerce sa mission de médiation en tenant compte des bonnes pratiques appliquées dans le domaine des travaux de voirie. Pendant la durée de la médiation fixée à maximum 30 jours, le bourgmestre ne prend pas de décisions relatives aux demandes introduites.

6. A l'issue de la période de négociation avec succès de maximum 30 jours reprise sub 4) ou de la période de médiation sub 5), le demandeur initial notifie par écrit le résultat de la négociation ou de la médiation au bourgmestre qui prend sa décision conformément à la législation en vigueur.

7. Sur base de l'article 37(2) de la loi du 11 Juin 2011 sur les réseaux et les services de communications électroniques, le bourgmestre peut décider de ne plus accorder de permission pour les fonds faisant l'objet de la demande sub 1) pour une période raisonnable à définir par lui-même et qui doit être proportionnée aux fins recherchées, à savoir une réalisation « dans les conditions les moins dommageables pour les domaines publics concernés, dans le respect de l'environnement et de la qualité esthétique des lieux ».

Art. 117.2. TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE RÉALISÉS PAR LA COMMUNE

Lorsque la commune entreprend des travaux d'infrastructures d'envergure en régie propre, elle publie ces travaux pendant 30 jours au registre des travaux et négocie une convention de partage avec les entreprises notifiées ayant manifesté leur intention de participer aux travaux endéans un délai maximum de 30 jours qui suivent cette publication. Passé ce délai de négociation de maximum 30 jours et en cas d'absence d'accord sur une convention de partage passée avec l'ensemble des entreprises, le bourgmestre en informe l'Institut par écrit.

Art. 118. Taxes

Les frais d'aménagement des accès privés et des raccordements aux voies publiques, y compris ceux des travaux exécutés dans le domaine public existant, sont à la charge des propriétaires intéressés. Les taxes de raccordement aux infrastructures techniques sont fixées par règlement-taxe.

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 ladite taxe est fixé par le règlement-taxe.

Les autorisations seront remises contre quittance.

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

Les frais d'aménagement des accès privés et des raccordements aux voies publiques, y compris ceux des travaux exécutés dans le domaine public existant, sont à la charge des propriétaires intéressés. Les taxes de raccordement aux infrastructures techniques sont fixées par règlement-taxe.

TITRE VII. Démolition des constructions menaçant ruine

Art. 119. Application

Le bourgmestre peut prescrire la réparation ou la démolition des murs, bâtiments ou édifices quelconques, hors sol ou enterrés, ainsi que les éléments y incorporés, lorsqu'ils menacent de tomber en ruine et qu'ils pourraient, par leur effondrement, compromettre la sécurité ou lorsqu'ils n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique.

Toutefois, si leur état est susceptible de constituer une atteinte imminente à la sécurité, le bourgmestre ordonne préalablement les mesures provisoires indispensables pour écarter ce péril, dans les conditions prévues à l'Art. 122. .

Art. 120. Arrêté de péril et notification

Le bourgmestre constate le péril et ordonne les mesures pour y remédier sous la forme d'un arrêté qu'il notifie aux propriétaires et aux titulaires de droits réels sur les immeubles concernés.

Pour autant qu'ils soient connus, l'arrêté est également notifié aux titulaires de parts donnant droit à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, aux occupants et, si l'immeuble est à usage total ou partiel d'hébergement, à l'exploitant.

Lorsque les mesures prescrites ne concernent que les parties communes d'un immeuble en copropriété, l'arrêté est notifié au syndicat de la copropriété.

A défaut de connaître l'adresse actuelle des personnes visées au premier alinéa ou de pouvoir les identifier, la notification les concernant est valablement effectuée par voie d'affiches apposées dans la commune de la manière usuelle ainsi que par affichage sur la façade de l'immeuble concerné.

Art. 121. Mesures de remise en état et travaux de démolition

Dans les cas prévus au premier alinéa de l'Art. 119. , le propriétaire est mis en demeure de procéder dans le délai fixé par le bourgmestre soit aux mesures de remise en état qui s'imposent pour mettre fin durablement au péril, soit aux travaux de démolition, ainsi que, s'il y a lieu, de prendre les mesures indispensables pour préserver les immeubles mitoyens.

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

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

Lorsque l'arrêté de péril n'a pas été exécuté dans le délai fixé, le bourgmestre met en demeure le propriétaire d'y procéder dans un délai qu'il fixe et qui ne peut être inférieur à un mois.

Art. 122. Péril grave et urgence

En cas de péril imminent, le bourgmestre constate, le cas échéant sur rapport d'un homme de l'art qu'il aura commis, l'urgence ou le péril grave. Si le bourgmestre a constaté l'urgence, il peut ordonner

les mesures provisoires nécessaires pour garantir la sécurité et, notamment, l'évacuation de l'immeuble.

Art. 123. Dépenses engendrées

Les dépenses engendrées par le recours à un homme de l'art en vue de faire les constatations nécessaires, respectivement par l'exécution d'office, sont récupérées auprès des propriétaires concernés. La procédure de recouvrement administrative est identique à celle des impôts et taxes telle que consacrée par les articles 148 et suivants de la loi communale du 13 décembre 1988.

Art. 124. Relogement des occupants

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

Les dépenses engendrées par les mesures de relogement sont récupérées par la commune auprès des propriétaires et exploitants concernés conformément à la procédure de recouvrement prévue à Art. 123. .

TITRE VIII. DISPOSITIONS FINALES

Art. 125. Infractions et sanctions

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

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

Des travaux exécutés non autorisés ou non conformes aux termes du présent règlement, sont à supprimer et au besoin le rétablissement des lieux dans leur état primitif peut-être ordonné, aux frais des contrevenants.

Art. 126. Dispositions transitoires

Toutes les autorisations de bâtir encore valables, octroyées avant l'entrée en vigueur du présent règlement sur les bâtisses, conservent leur validité pour la durée d'une année à partir de la date de leur délivrance. Elles pourront être, en cas de motif valable, prorogées de deux fois 1 an au maximum.

Annexe I : Définitions

On entend au sens du présent règlement :

1. **Bruit aérien**

Bruit émis par une source n'ayant pas de contact avec la structure construite.

2. **Bruit d'impact**

Bruit qui a pour origine une mise en vibration directe de la structure de la construction.

3. **CGDIS**

Corps grand-ducal d'incendie et de secours

4. **Changement du mode d'affectation**

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

5. **Clôture**

Barrière naturelle ou manufacturée qui suit tout ou partiellement le périmètre d'un terrain afin de matérialiser ses limites ou d'empêcher des personnes ou des animaux d'y entrer ou d'en sortir.

6. **Commodité d'une construction ou d'un aménagement**

La commodité d'une construction ou d'un aménagement implique des bonnes conditions de confort pour l'ensemble des usagers.

7. **Construction**

Bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage ancré au sol, situé hors-sol ou enterré.

8. **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.

9. **Cour anglaise**

Cour au niveau du sous-sol, encaissée entre la rue et la façade d'un bâtiment, qui sert notamment à éclairer et ventiler ce niveau.

10. **Deux roues légers**

Bicyclette, cyclomoteur, motocycle léger ou motocycle à propulsion électrique ou thermique.

11. **Domaine public**

Fonds servant à la viabilisation des terrains à bâtir, conformément aux articles 23 et 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

12. **Durabilité d'une construction ou d'un aménagement**

La durabilité d'une construction ou d'un aménagement consiste en la faculté de participer à la configuration de la société humaine qui lui permette d'assurer sa pérennité. Sont considérés

notamment comme durables, les constructions et aménagements qui se caractérisent par de bonnes qualités sociales, économiques et environnementales.

13. Enseigne

Inscription, forme ou image apposées sur un immeuble et relatives à une activité qui s'y exerce. Ne peut être assimilée à une enseigne, une mention profitant à des tiers, telle que l'indication d'une marque ou de leurs produits.

14. Espace vert

Est à considérer comme espace vert, un jardin d'agrément avec des plantations et/ou un jardin potager et/ou verger.

N'est pas considéré comme espace vert :

- une surface, couverte d'un revêtement minéral, y inclus un jardin rocheux, même si un tel revêtement n'occupe qu'une partie de la surface en question;
- un scellement caché à l'aide d'un film anti-racines ou similaire.

15. Fossé de plantation

Volume contenant la terre arable nécessaire à la plantation et à la croissance d'un arbre à haute tige.

16. Hauteur libre sous plafond

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

17. Ligne à haute tension

Composant principal des grands réseaux de transport d'électricité qui transporte l'énergie par l'intermédiaire de l'électricité des centrales électriques au consommateur. Ces lignes sont aériennes, souterraines et sont exploitées à des tensions supérieures à 65 kV.

18. Local / Pièce

Espace clos et couvert destiné à la fréquentation occasionnelle ou permanente de personnes.

19. Mobilier urbain

Ensemble d'objets ou dispositifs publics ou privés, posés ou ancrés dans l'espace public, fixes ou amovibles.

20. Niveau

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

21. Niveau fini du plancher

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

22. Niveau fini sous dalle

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

23. 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.

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

24. Pièces destinées au séjour temporaire de personnes

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

25. Personnes à mobilité réduite

Personne dont les facultés de déplacement à pied sont réduites de manière temporaire ou définitive.

26. Point d'incidence

Le point d'incidence se trouve sur un axe traversant la source acoustique et perpendiculaire à la limite de propriété.

Il se trouve :

- soit sur la propriété avoisinante sise en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, distant de 3,00 m de la limite de propriété,
- soit à la fenêtre, à la limite du balcon ou de la terrasse du voisin, si la distance entre ces éléments et la limite de propriété est inférieure à 3,00 m.

27. Publicité

Inscription, forme ou image destinée à informer le public ou à attirer son attention, y inclus le dispositif qui la supporte, à l'exclusion des enseignes et de la signalisation des voiries, des établissements d'intérêt général ou à vocation touristique.

28. Publicité lumineuse

Publicité constituée principalement d'une ou de plusieurs sources lumineuses.

29. Remblai / déblai

On entend par remblai et déblai les mouvements de terre qui génèrent un changement du niveau de terrain de plus de 0,50 m et/ou une alternation de la terre d'une surface supérieure ou égale à 10,00 m² et/ou du volume de terre supérieur ou égale à 5,00 m³.

30. Revêtement perméable

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

31. Saillie

Élément débordant par rapport à un autre. On distingue :

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

32. Salubrité d'une construction ou d'un aménagement

La salubrité des constructions et des aménagements est déterminée par leur aptitude à favoriser le bien-être physique, mental et social des usagers. Sont considérés notamment comme salubres, les

constructions et aménagements qui permettent d'empêcher la propagation de maladies et les risques d'infirmité

33. Sécurité des usagers des constructions et aménagements

La sécurité des usagers des constructions et aménagements, de quelque nature qu'ils soient, est garantie si leurs conception et réalisation permettent de réduire, lors de leur usage ordinaire et extraordinaire, le risque d'accidents ou de menaces concernant l'intégrité physique des personnes.

34. Solidité d'une construction ou d'un aménagement

La solidité d'une construction ou d'un aménagement est déterminée par son indéformabilité et sa stabilité. Est considérée comme solide, toute construction dont l'assemblage et les caractéristiques des éléments porteurs et non porteurs permettent d'assurer l'intégrité de la construction, la descente de toutes les charges aux fondations, le contreventement de la construction ainsi que le maintien des éléments non structuraux.

35. Studio

Logement abritant une seule pièce destinée au séjour prolongé de personnes, qui comprend notamment l'espace de séjour et l'espace nuit, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

36. Surface habitable nette

Surface habitable calculée conformément à la norme luxembourgeoise relative à la surface des logements (ILNAS 101:2016).

37. Système porteur des bâtiments

Ensemble des parties de construction et assemblages nécessaires pour supporter et répartir les charges ainsi que pour assurer la stabilité.

38. Talus abrupt

Terrain en forte pente dont l'angle formé avec l'horizontale est en principe supérieur à 45°.

39. Transformation d'une construction

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

40. Travaux de remblai et de déblai

Modification apportée au niveau d'un terrain, dépassant soit une différence de hauteur de 1,00 m, soit un mouvement de terrain supérieur à 10 m³.

41. Trottoir

Partie de la voirie publique ou privée, en saillie ou non par rapport à la chaussée, spécifiquement aménagée pour la circulation des piétons, revêtue de matériaux en dur et séparée clairement des autres parties de la voirie par quelque dispositif que ce soit.

42. Unité d'exploitation dans une construction

On entend par unité d'exploitation dans une construction un ensemble de locaux non dissociables de par leur activité comprenant une ou plusieurs exploitations avec un seul exploitant ou un groupe d'exploitants qui peut être tenue de façon autonome.

43. Vide ordures

Système d'évacuation des ordures ménagères par voie sèche, qui permet aux occupants de chaque étage d'un immeuble d'habitation de faire parvenir ses ordures par gravité jusqu'à une benne centrale au rez-de-chaussée ou en sous-sol sans se déplacer.

44. Voie carrossable

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

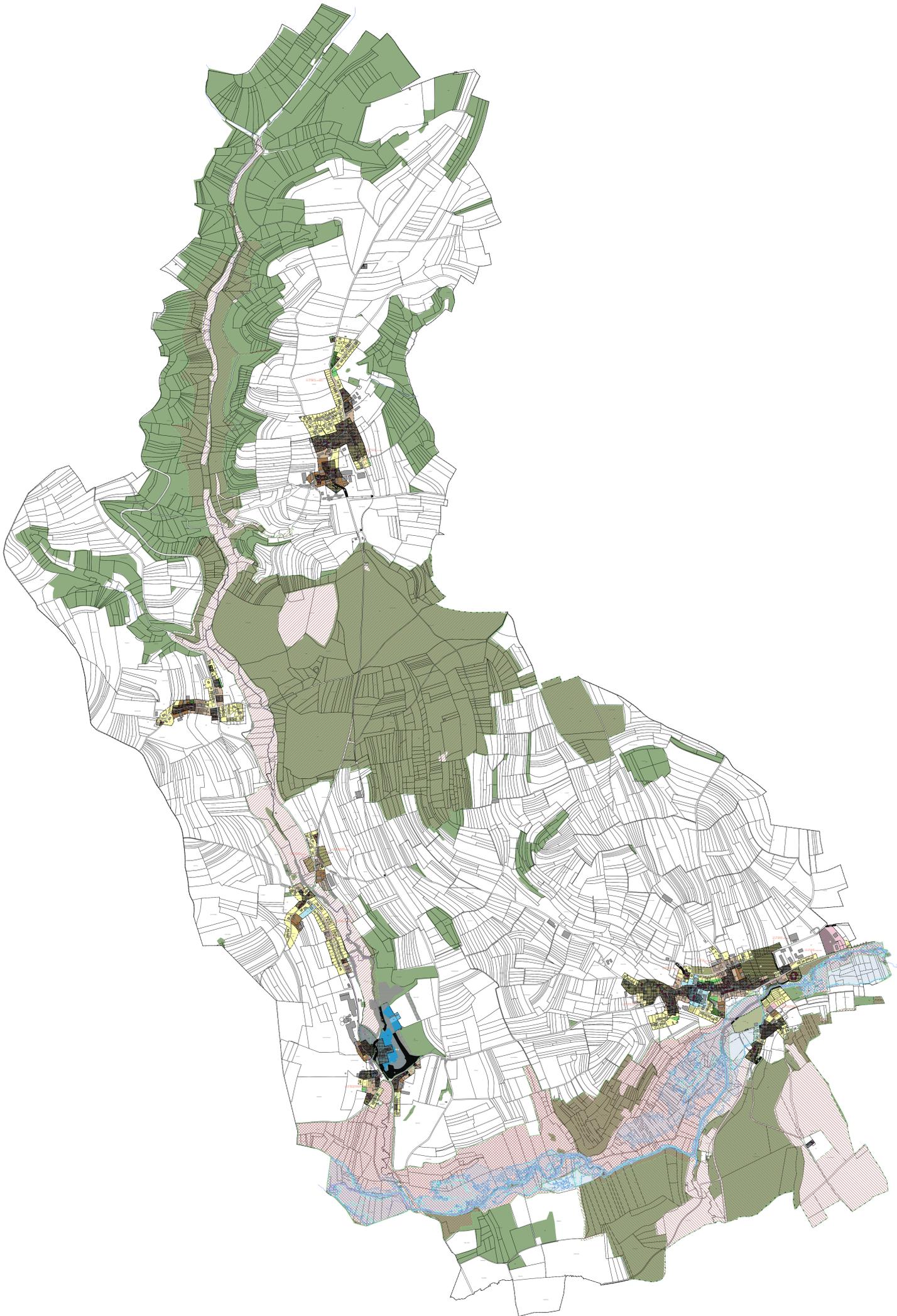
Annexe II : Clôtures

Les clôtures sont à réaliser conformément aux prescriptions prévues aux articles suivants :

- Art. 15. portant sur les clôtures en bordure du domaine public
- Art. 29. portant sur les travaux de soutènement, de remblais et de déblai
- Art. 30. portant sur les clôtures et aménagements en bordure des limites séparatives
- Art. 31. portant sur les clôtures dans les aménagements extérieurs

Prescriptions des clôtures à titre récapitulatif et non exhaustif :

SÉPARATION	EMPLACEMENT	HAUTEURS MAXIMALES AUTORISÉES SELON LE TYPE				
		HAIES ET CLÔTURES NON OPAQUES	CLÔTURES OPAQUES	MURS	ECRANS BRISE VUE	MURS DE SOUT.
domaine privé et le domaine public	en limite de domaine privé	1,20 m	0,80 m	0,80 m	-	1,00 m
propriétés voisines	en mitoyenneté ou en limite de propriété	1,80 m	1,80 m	1,20 m	-	1,00 m
maisons jumelées ou des maisons en bande	en mitoyenneté ou en limite de propriété	1,80 m	1,80 m	1,20 m	2,00 m (L max 4,00 m)	1,00 m
toitures terrasses	en mitoyenneté ou en limite de propriété	-	-	-	2,00 m	-



Légende Projet d'aménagement général

Règlement grand-ducal du 8 mars 2017

- Parcelle cadastrale/immeuble
 - Cours d'eau
 - Délimitation de la zone verte
 - Chemin Repris / Route Nationale
- Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées :**
- Zones d'habitation
 - HAB-1 Zone d'habitation 1
 - Zones mixtes
 - MIX-1 Zone mixte villageoise
 - MIX-2 Zone mixte rurale
 - BEP-1 Zone de bâtiments et équipements publics type 1
 - BEP-2 Zone de bâtiments et équipements publics type 2 "jardinage"
 - BEP-3 Zone de bâtiments et équipements publics type 3 "parc"
 - ECO-01 Zone d'activités économiques communale type 1
 - REC Zone de sport et de loisirs
 - JAR Zone de jardins familiaux
- Degré d'utilisation du sol :**
- | Dénomination de la ou des zones | | Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" | |
|---------------------------------|------|---|------|
| COS | max. | CUS | max. |
| CSS | max. | DL | max. |
- Délimitation du degré d'utilisation du sol

- Zone verte :**
- AGR Zone agricole
 - VGR Zone de verdure
 - FOR Zone forestière
- Zones superposées :**
- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
 - Zone d'urbanisation prioritaire
 - Zone de servitude "urbanisation"
 - P "Paysagère" CE "Corridor écologique"
 - R "Rivière" A "Alignements à respecter"
 - B "Biotoques" N "Éléments naturels Natura 2000"
- Couloirs et espaces réservés (à titre indicatif)**
- Couloir pour projets routiers
 - Secteur protégé d'intérêt communal
 - Secteur protégé de type "environnement construit"
 - ◆ Construction à conserver
 - ▲ Petit patrimoine à conserver
 - Alignement d'une construction existante à préserver

- Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques relatives :**
- à la protection de la nature et des ressources naturelles
 - Zone protégée d'intérêt communautaire "Oiseaux" - Réseau Natura 2000
 - Zone protégée d'intérêt communautaire "Habitats" - Réseau Natura 2000
 - à la protection des sites et monuments nationaux
 - Monuments nationaux (état au 19 septembre 2018)
 - à la gestion de l'eau
 - Zone inondable - HQ extrême
 - Zone inondable - HQ 100
 - Zone inondable - HQ 10

- Informations complémentaires à titre informatif et non exhaustif :**
- PAP approuvé par le Ministère de l'Intérieur et à la Grande Région
 - Mesures engendrées par la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles (à titre indicatif et non exhaustif)
 - Biotoques protégés (art. 17)
 - Habitats d'espèces protégées (art. 17)
 - Habitats essentiels (art. 21)

INDICE	DATE	REMARQUES
01		
02		
03		
04		
05		
06		
07		
08		
09		
10		

CHACQUE RÉVISION ANNULE ET REMPLACE LES PLANS PRÉCÉDENTS.
 CE PLAN NE PEUT ÊTRE TRANSMIS À UN TIERS SANS L'AUTORISATION DE L'AUTEUR.
 CE PLAN NE PEUT ÊTRE REPRODUIT, MÊME PARTIELLEMENT, SOUS QUELQUE FORME QUE (PHOTOCOPIE, DÉCALQUE, OU TOUTE AUTRE PROCÉDÉ) SANS L'AUTORISATION DE L'AUTEUR.

© ORIGINE CADASTRE: DROITS RÉSERVÉS À L'ÉTAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG (2018)
 - COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES

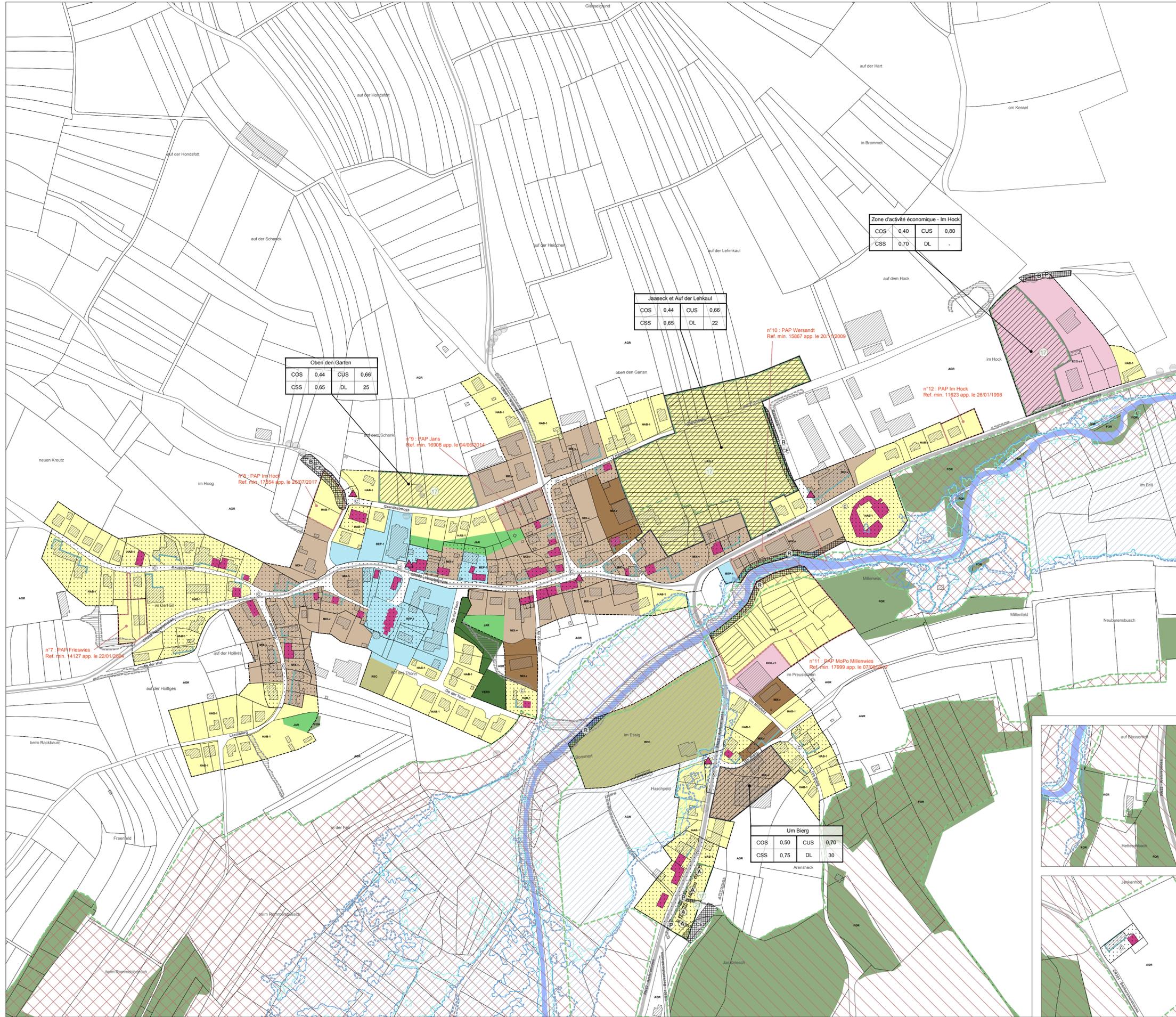
MÉTRE DE 1:100000

Administration Communale d'Eil
 27, Haaptstrooss
 L-8530 Eil

PROJET:
Projet d'Aménagement Général
 Partie Graphique

DATE	DESSINÉ	CONTRÔLÉ	ÉCHELLE	FORMAT	DATE INDICE	N° INDICE
Jun 2020	LB	AG	1/10 000	A0		

	TERRITOIRE COMMUNAL	589
	PAG PARTIE GRAPHIQUE	PAG Z



Légende Projet d'aménagement général

Règlement grand-ducal du 8 mars 2017

- Parcelle cadastrale/immeuble
- Cours d'eau
- Délimitation de la zone verte
- Chemin Repris / Route Nationale
- Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées :**
- Zones d'habitation**
- HAB-1 Zone d'habitation 1
- MIX-V Zone mixte villageoise
- MIX-R Zone mixte rurale
- BEP-1 Zone de bâtiments et équipements publics type 1
- BEP-2 Zone de bâtiments et équipements publics type 2 "jardinage"
- BEP-3 Zone de bâtiments et équipements publics type 3 "parc"
- ECO-01 Zone d'activités économiques communale type 1
- REC Zone de sport et de loisirs
- JAR Zone de jardins familiaux

Degré d'utilisation du sol :

Dénomination de la ou des zones		Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"	
COS	max.	CUS	max.
CSS	max.	DL	max.

Délimitation du degré d'utilisation du sol

Zone verte :

- AGR Zone agricole
- VERD Zone de verdure
- FOR Zone forestière

Zones superposées :

- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
- Zone d'urbanisation prioritaire
- Zone de servitude "urbanisation"
- P "Paysagère"
- CE "Corridor écologique"
- R "Rivière"
- A "Alignements à respecter"
- B "Biotoques"
- N "Éléments naturels Natura 2000"

Couloirs et espaces réservés (à titre indicatif)

- Couloir pour projets routiers

Secteur protégé d'intérêt communal

- Secteur protégé de type "environnement construit"
- Construction à conserver
- Petit patrimoine à conserver
- Alignement d'une construction existante à préserver

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques relatives :

- à la protection de la nature et des ressources naturelles
- Zone protégée d'intérêt communautaire "Oiseaux" - Réseau Natura 2000
- Zone protégée d'intérêt communautaire "Habitats" - Réseau Natura 2000
- à la protection des sites et monuments nationaux
- Monuments nationaux (état au 19 septembre 2018)
- à la gestion de l'eau
- Zone inondable - HQ extrême
- Zone inondable - HQ 100
- Zone inondable - HQ 10

Informations complémentaires à titre informatif et non exhaustif :

- PAP approuvé par le Ministère de l'Intérieur et à la Grande Région
- Mesures engendrées par la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles (à titre indicatif et non exhaustif)
- Biotoques protégés (art. 17)
- Habitats d'espèces protégées (art. 17)
- Habitats essentiels (art. 21)

CHACQUE RÉVISION ANNULE ET REMPLACE LES PLANS PRÉCÉDENTS.
 CE PLAN NE PEUT ÊTRE TRANSMIS À UN TIERS SANS L'AUTORISATION DE L'AUTEUR.
 CE PLAN NE PEUT ÊTRE REPRODUIT, MÊME PARTIELLEMENT, SOUS QUELQUE FORME QUE (PHOTOCOPIE, DÉCALQUE, OU TOUTE AUTRE PROCÉDÉ) SANS L'AUTORISATION DE L'AUTEUR.

© ORIGINE CADASTRE: DROITS RÉSERVES A L'ETAT DU GRAND DUCHE DE LUXEMBOURG (2018)
 - COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES

MAÎTRE DE L'OUVRAGE :
Administration Communale d'Eil
 27, Hauptstrooss
 L-8530 Eil

PROJET :
Projet d'Aménagement Général
 Partie Graphique

DATE : Juin 2020	DESSINE : LB	CONTRÔLE : AG	ECHELLE : 1/2500	FORMAT : A1	DATE INDICE : 	N° INDICE :
---------------------	-----------------	------------------	---------------------	----------------	-------------------	-----------------

	OBJET :	589
	ELL PAG PARTIE GRAPHIQUE	



Légende Projet d'aménagement général
Règlement grand-ducal du 8 mars 2017

Parcelle cadastrale/immeuble Cours d'eau
 Délimitation de la zone verte Chemin Repris / Route Nationale

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées :

Zones d'habitation Zones mixtes

HAB-1 Zone d'habitation 1 MIX-v Zone mixte villageoise
 MIX-r Zone mixte rurale

BEP-1 Zone de bâtiments et équipements publics type 1
 BEP-2 Zone de bâtiments et équipements publics type 2 "jardinage"
 BEP-3 Zone de bâtiments et équipements publics type 3 "parc"
 ECO-1 Zone d'activités économiques communale type 1
 REC Zone de sport et de loisirs
 JAR Zone de jardins familiaux

Degré d'utilisation du sol :

Dénomination de la ou des zones				Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"			
COS	max	CUS	max	CSS	max	DL	max

Délimitation du degré d'utilisation du sol

Zone verte :

AGR Zone agricole VERD Zone de verdure
 FOR Zone forestière

Zones superposées :

Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
 Zone d'urbanisation prioritaire
 Zone de servitude "urbanisation"

P "Paysagère" CE "Corridor écologique"
 R "Rivière" A "Alignements à respecter"
 B "Biotopes" N "Éléments naturels Natura 2000"

Couloirs et espaces réservés (à titre indicatif)

Couloir pour projets routiers
 Secteur protégé d'intérêt communal
 Secteur protégé de type "environnement construit"

Construction à conserver
 Petit patrimoine à conserver
 Alignement d'une construction existante à préserver

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques relatives :

à la protection de la nature et des ressources naturelles
 Zone protégée d'intérêt communautaire "Oiseaux" - Réseau Natura 2000
 Zone protégée d'intérêt communautaire "Habitats" - Réseau Natura 2000
 à la protection des sites et monuments nationaux
 Monuments nationaux (état au 19 septembre 2018)
 à la gestion de l'eau
 Zone inondable - HQ extrême Zone inondable - HQ 100
 Zone inondable - HQ 10

Informations complémentaires à titre informatif et non exhaustif :

PAP approuvé par le Ministère de l'Intérieur et à la Grande Région
 Mesures engendrées par la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles (à titre indicatif et non exhaustif)
 Biotopes protégés (art. 17)
 Habitats d'espèces protégées (art. 17)
 Habitats essentiels (art. 21)

CHACQUE RÉVISION ANNULE ET REMPLACE LES PLANS PRÉCÉDENTS.
 CE PLAN NE PEUT ÊTRE TRANSMIS À UN TIERS SANS L'AUTORISATION DE L'AUTEUR.
 CE PLAN NE PEUT ÊTRE REPRODUIT, MÊME PARTIELLEMENT, SOUS QUELQUE FORME QUE (PHOTOCOPIE, DÉCALQUE, OU TOUTE AUTRE PROCÉDÉ) SANS L'AUTORISATION DE L'AUTEUR.

© ORIGINE CADASTRE: DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND DUCHE DE LUXEMBOURG (2018)
 - COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES

MAÎTRE DE L'OUVRAGE :

Administration Communale d'Eil
27, Hauptstrooss
L-8530 Eil

PROJET :

Projet d'Aménagement Général
Partie Graphique

DATE :	DESSINE :	CONTRÔLE :	ÉCHELLE :	FORMAT :	DATE INDICE :	N° INDICE :
Juin 2020	LB	AG	1/2500	A2		

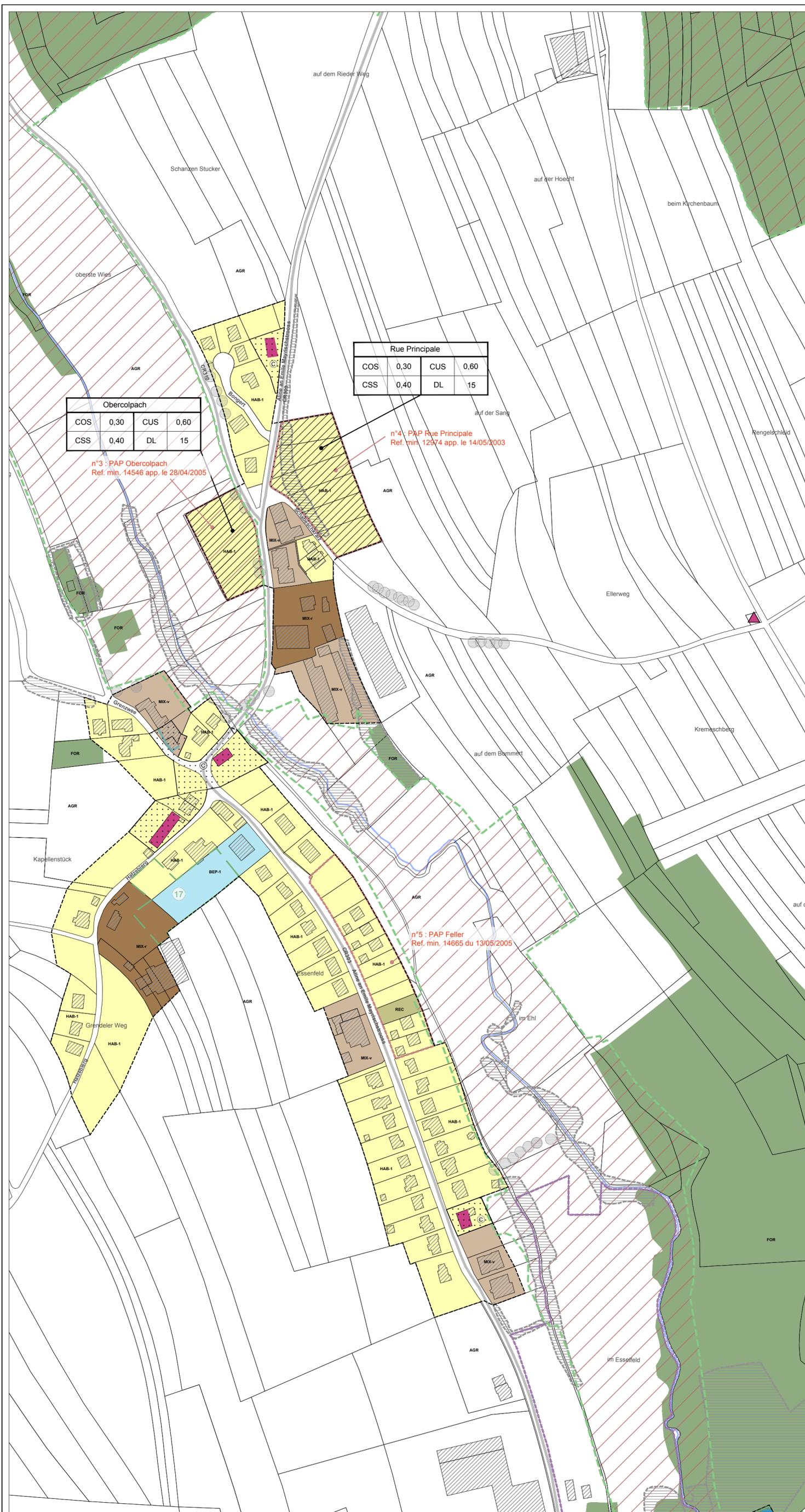


Projet d'Aménagement Général

Partie Graphique

FICHER : \\SRVFILE04\DATA.EP\DOSSIERS\PAG-ELL-15-G-463\04_PAG\200615-589_EP_PAG_PG.DWG

 URBANISME / CADRE DE VIE / ENVIRONNEMENT 12, avenue du Rock'n Roll L-4361 ESCH SUR ALZETTE 60352/28 17 84 info@espacepaysages.lu	OBJET : <h2 style="margin: 0;">COLPACH-BAS</h2> <h3 style="margin: 0;">PAG</h3> <h3 style="margin: 0;">PARTIE GRAPHIQUE</h3>	Numéro de Projet : <h2 style="margin: 0;">589</h2> Numéro de plan : PAG D
---	---	---



Obercolpach			
COS	0,30	CUS	0,60
CSS	0,40	DL	15

n°3 : PAP Obercolpach
Ref. min. 14546 app. le 28/04/2005

Rue Principale			
COS	0,30	CUS	0,60
CSS	0,40	DL	15

n°4 : PAP Rue Principale
Ref. min. 12974 app. le 14/05/2003

n°5 : PAP Feller
Ref. min. 14665 du 13/05/2005

Légende Projet d'aménagement général

Règlement grand-ducal du 8 mars 2017

- Parcelle cadastrale/immeuble
- Cours d'eau
- Délimitation de la zone verte
- Chemin Repris / Route Nationale

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées :

Zones d'habitation	Zones mixtes
HAB-1 Zone d'habitation 1	MIX-v Zone mixte villageoise
	MIX-r Zone mixte rurale

- BEP-1 Zone de bâtiments et équipements publics type 1
- BEP-2 Zone de bâtiments et équipements publics type 2 "jardinage"
- BEP-3 Zone de bâtiments et équipements publics type 3 "parc"
- ECO-s1 Zone d'activités économiques communale type 1
- REC Zone de sport et de loisirs
- JAR Zone de jardins familiaux

Degré d'utilisation du sol :

Détermination de la ou des zones			
COS	max.	CUS	max.
CSS	max.	DL	max.

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

- Délimitation du degré d'utilisation du sol

Zone verte :

- AGR Zone agricole
- FOR Zone forestière
- VERB Zone de verdure

Zones superposées :

- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
- Zone d'urbanisation prioritaire
- Zone de servitude "urbanisation"

(P) "Paysagère" (R) "Rivière" (B) "Biotores"

(E) "Corridor écologique" (A) "Alignements à respecter" (N) "Éléments naturels Natura 2000"

Couloirs et espaces réservés (à titre indicatif)

- Couloir pour projets routiers

Secteur protégé d'intérêt communal

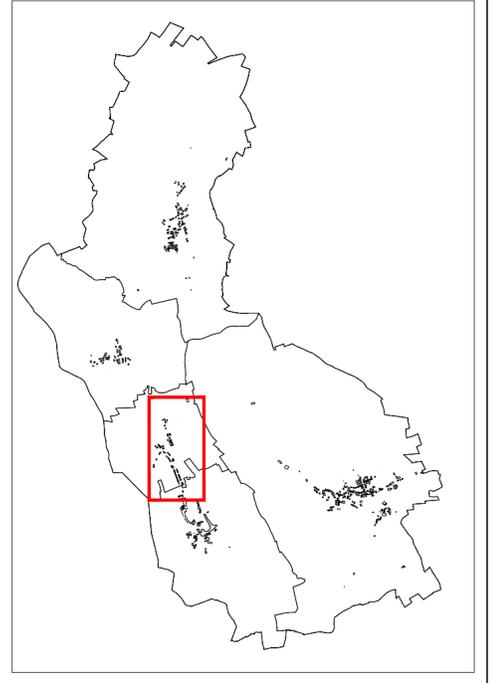
- Secteur protégé de type "environnement construit"
- Construction à conserver
- Petit patrimoine à conserver
- Alignement d'une construction existante à préserver

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques relatives :

- à la protection de la nature et des ressources naturelles
- Zone protégée d'intérêt communautaire "Oiseaux" - Réseau Natura 2000
- Zone protégée d'intérêt communautaire "Habitats" - Réseau Natura 2000
- à la protection des sites et monuments nationaux
- Monuments nationaux (état au 19 septembre 2018)
- à la gestion de l'eau
- Zone inondable - HQ extrême
- Zone inondable - HQ 100
- Zone inondable - HQ 10

Informations complémentaires à titre informatif et non exhaustif :

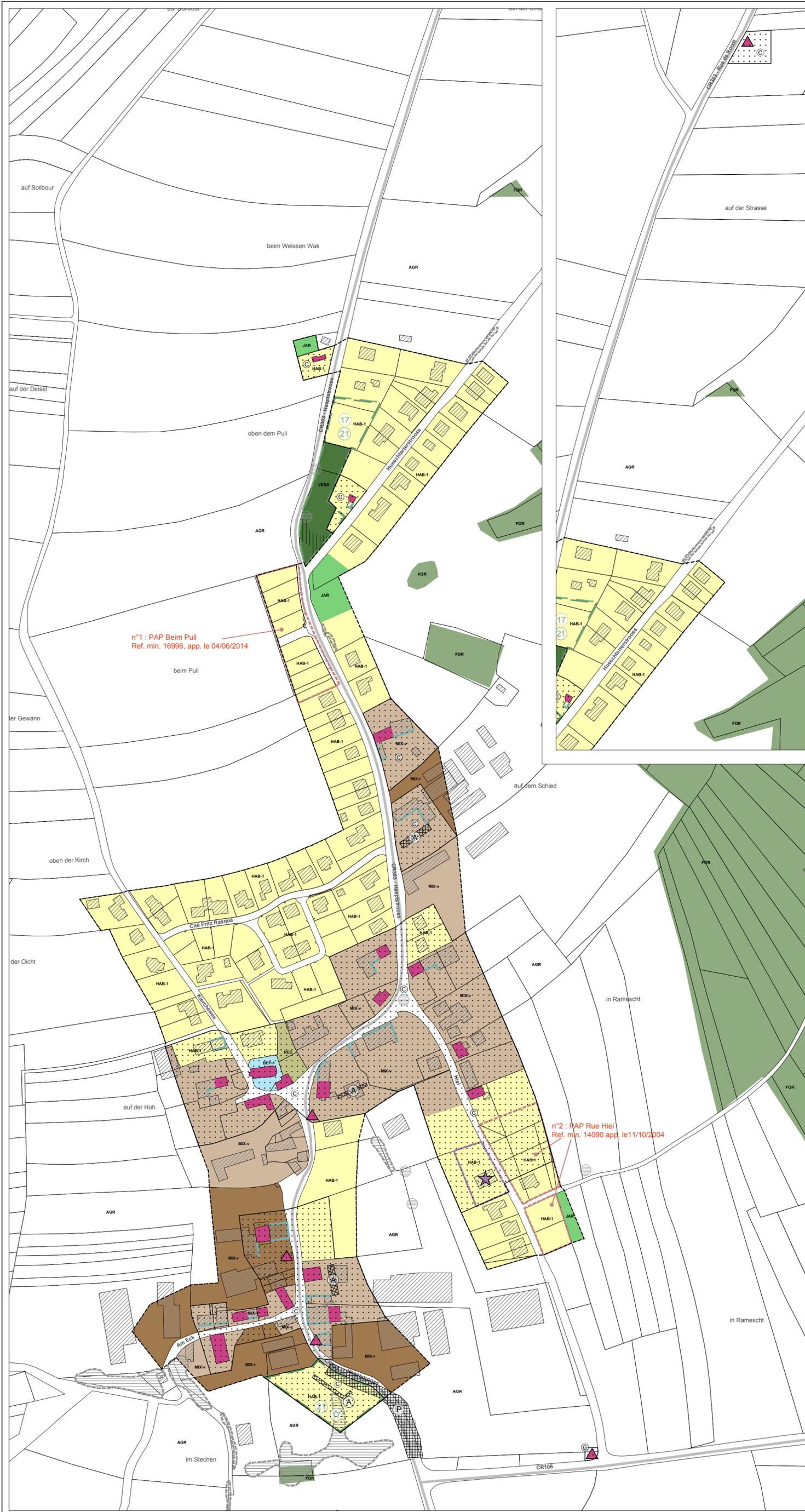
- PAP approuvé par le Ministère de l'Intérieur et à la Grande Région
- Mesures engendrées par la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles (à titre indicatif et non exhaustif)
- Biotores protégés (art. 17)
- Habitats d'espèces protégées (art. 17)
- Habitats essentiels (art. 21)



Signature architecte : _____ Signature maître de l'ouvrage : _____

CHACQUE RÉVISION ANNUELLE ET REMPLACE LES PLANS PRÉCÉDENTS.
CE PLAN NE PEUT ÊTRE TRANSMIS À UN TIERS SANS L'AUTORISATION DE L'AUTEUR.
CE PLAN NE PEUT ÊTRE REPRODUIT, MÊME PARTIELLEMENT, SOUS QUELQUE FORME QUE (PHOTOCOPIE, DÉCALQUE, OU TOUTE AUTRE PROCÉDÉ) SANS L'AUTORISATION DE L'AUTEUR.

© ORIGINE CADASTRE. DROITS RÉSERVÉS À L'ÉTAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG (2018)
- COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES



n°1 : PAP Beim Pull
Ref. min. 16996, app. le 04/06/2014

n°2 : PAP Rue Hiel
Ref. min. 14090 app. le 11/10/2004

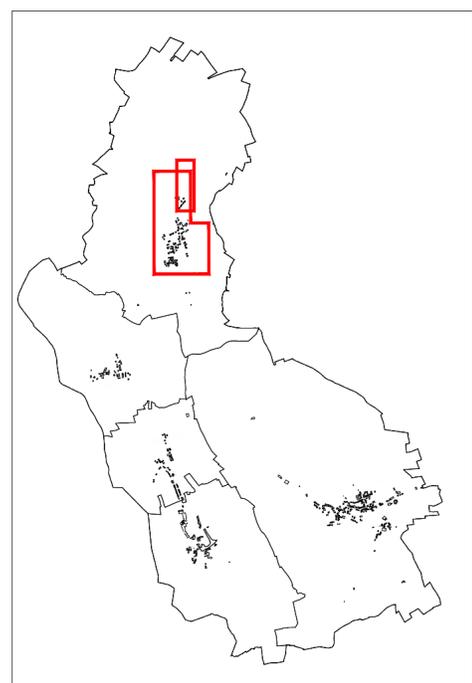
Légende Projet d'aménagement général
Règlement grand-ducal du 8 mars 2017

- Parcelle cadastrale/immeuble
 - Cours d'eau
 - Délimitation de la zone verte
 - Chemin Repris / Route Nationale
- Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées :**
- Zone d'habitation 1
 - Zone mixte villageoise
 - Zone mixte rurale
 - Zone de bâtiments et équipements publics type 1
 - Zone de bâtiments et équipements publics type 2 "jardinage"
 - Zone de bâtiments et équipements publics type 3 "parc"
 - Zone d'activités économiques communale type 1
 - Zone de sport et de loisirs
 - Zone de jardins familiaux
- Degré d'utilisation du sol :**
- | Dénomination de la ou des zones | | | | Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" | | | |
|---------------------------------|------|-----|------|---|--|--|--|
| COS | max. | CUS | max. | | | | |
| CSS | max. | DL | max. | | | | |
- Délimitation du degré d'utilisation du sol

- Zone verte :**
- Zone agricole
 - Zone de verdure
 - Zone forestière
- Zones superposées :**
- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
 - Zone d'urbanisation prioritaire
 - Zone de servitude "urbanisation"
- Couloirs et espaces réservés (à titre indicatif)**
- "Paysagère"
 - "Rivière"
 - "Biotopes"
 - "Corridor écologique"
 - "Alignements à respecter"
 - "Éléments naturels Natura 2000"
- Couloir pour projets routiers**
- Couloir pour projets routiers
- Secteur protégé d'intérêt communal**
- Secteur protégé de type "environnement construit"
- Construction à conserver**
- Petit patrimoine à conserver
 - Alignement d'une construction existante à préserver

- Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques relatives :**
- à la protection de la nature et des ressources naturelles
 - Zone protégée d'intérêt communautaire "Oiseaux" - Réseau Natura 2000
 - Zone protégée d'intérêt communautaire "Habitats" - Réseau Natura 2000
 - à la protection des sites et monuments nationaux
 - Monuments nationaux (état au 19 septembre 2018)
 - à la gestion de l'eau
 - Zone inondable - HQ extrême
 - Zone inondable - HQ 100
 - Zone inondable - HQ 10

- Informations complémentaires à titre informatif et non exhaustif :**
- PAP approuvé par le Ministère de l'Intérieur et à la Grande Région
 - Mesures engendrées par la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles (à titre indicatif et non exhaustif)
 - Biotopes protégés (art. 17)
 - Habitats d'espèces protégées (art. 17)
 - Habitats essentiels (art. 21)



Signature architecte: _____ Signature maître de l'ouvrage: _____

CHACQUE REVISION ANNUALE ET REMPLACE LES PLANS PRECEDENTS.
CE PLAN NE PEUT ÊTRE TRANSMIS À UN TIERS SANS L'AUTORISATION DE L'AUTEUR.
CE PLAN NE PEUT ÊTRE REPRODUIT, MÊME PARTIELLEMENT, SOUS QUELQUE FORME QUE (PHOTOCOPIE, DÉCALQUE, OU TOUTE AUTRE PROCÉDÉ) SANS L'AUTORISATION DE L'AUTEUR.

© ORIGINE CADASTRE. DROITS RÉSERVÉS À L'ÉTAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG (2018)
- COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES