

**Commune de Beaufort**

# **Plan d'aménagement général**

**partie écrite**

## **règlement sur les bâtisses**

octobre 1996

Projet de modification ponctuelle juillet 2005

**approbation définitive du Ministre de l'Intérieur et  
de l'Aménagement du Territoire en date du  
20 novembre 2006**

**ZEYEN BAUMANN**

Bureau d'Etudes en  
Aménagement du Territoire  
et Urbanisme

7-9, rue de Steinsel  
L-7254 Bereldange  
Tel 33 02 04 / 33 01 13  
Fax 33 28 86  
E-mail : zeybau@pt.lu

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



## Sommaire

article 1.	But .....	3
article 2.	Plans et partie écrite.....	3
article 3.	Division du territoire de la commune en zones .....	3
<b>Chapitre I</b>	<b>Zones situées à l'intérieur du périmètre d'agglomération .....</b>	<b>5</b>
article 4.	Parcelles ou terrain à bâtir .....	5
article 5.	Démolition.....	5
article 6.	Installation spéciale .....	5
article 7.	Zones d'habitation .....	6
article 8.	Zone du village .....	7
article 9.	Zones d'habitation de moyenne et faible densités .....	12
article 10.	Zone d'habitation Landburger Park.....	15
article 11.	Zone d'habitation Cité Birkbour .....	16
article 12.	Zone soumise à un plan d'aménagement particulier (nouveau quartier, lotissement) .....	16
article 13.	Zone d'aménagement différé .....	18
article 14.	Zones des monuments et sites à protéger.....	18
article 15.	Monument et site naturel.....	19
article 16.	Zone de bâtiments et d'aménagements publics.....	19
article 17.	Zone d'habitation secondaire .....	19
article 18.	Zone de camping.....	20
article 19.	Zone de sports et de loisirs .....	20
article 20.	Zones d'activités.....	20
article 21.	Zone de verdure .....	21
article 22.	Zone d'espace libre .....	22
article 23.	Zone de circulation .....	22
article 24.	Prescriptions dimensionnelles: Tableau récapitulatif .....	23
<b>Chapitre II</b>	<b>Zones situées à l'extérieur du périmètre d'agglomération .....</b>	<b>24</b>
article 25.	Zone agricole.....	24
article 26.	Zone forestière .....	24
article 27.	Zone de réserve naturelle et zone de réserve naturelle communale.....	24
article 28.	Zone tampon et zone d'intérêt paysager.....	25
article 29.	Zone de protection des sources.....	26
<b>Chapitre III</b>	<b>Définition des prescriptions dimensionnelles qui sont valables pour toutes les zones également dans le cadre d'un pap .....</b>	<b>27</b>
article 30.	Niveaux.....	27
article 31.	Rez-de-chaussée .....	27
article 32.	Hauteur des constructions.....	27
article 33.	Construction en pente .....	28

article 34.	Recul sur la limite de la parcelle .....	28
article 35.	Alignement .....	29
article 36.	Profondeur .....	29
article 37.	Disposition spéciale .....	30
article 38.	Constructions groupées.....	30
article 39.	Formes et matériaux des toitures et des façades.....	30
article 40.	Saillies sur les alignements des façades.....	31
article 41.	Saillies mobiles .....	31
article 42.	Places de stationnement .....	32
article 43.	Garages .....	33
article 44.	Lignes de haute tension.....	34
article 45.	Antennes.....	34
<b>Chapitre IV</b>	<b>Prescriptions relatives aux espaces libres et rues .....</b>	<b>35</b>
article 46.	Dépendances et autres constructions .....	35
article 47.	Clôtures, plantations et murs de soutènement.....	36
article 48.	Espaces libres de parcelles .....	37
article 49.	Travaux de déblai et de remblai .....	37
article 50.	Equipement d'utilité publique sur les propriétés privées .....	38
article 51.	Angles de rue.....	38
article 52.	Voies publiques .....	38
article 53.	Voies nouvelles.....	39
article 54.	Voies non achevées .....	39
article 55.	Rue résidentielle .....	40
article 56.	Chemin piétonnier / piste cyclable .....	40
<b>Chapitre V</b>	<b>Constructions, solidité, sécurité et salubrité.....</b>	<b>41</b>
article 57.	Alimentation en eau potable .....	41
article 58.	Assainissement.....	41
article 59.	Constructions existantes.....	41
article 60.	Définition des constructions.....	41
article 61.	Construction principale .....	42
article 62.	Construction agricole .....	42
article 63.	Pièces destinées au séjour prolongé de personnes.....	42
article 64.	Pièces secondaires.....	43
article 65.	Dimension minimale d'une unité de logement.....	43
article 66.	Installations dans les immeubles d'habitation collective.....	43
article 67.	Aspect extérieur des constructions.....	43
article 68.	Eléments de construction et stabilité .....	44
article 69.	Toitures et leurs superstructures .....	44
article 70.	Accès, fondations, seuils d'entrée .....	45
article 71.	Dalles, planchers, plafonds et murs .....	45

article 72.	Escaliers .....	45
article 73.	Garde-corps.....	46
article 74.	Ascenseurs et monte-charges .....	46
article 75.	Cabinets d'aisance .....	47
article 76.	Chaufferies .....	47
article 77.	Foyers et fours .....	48
article 78.	Cheminées et conduits de fumée.....	48
article 79.	Paratonnerres.....	49
article 80.	Stockage de combustibles .....	50
article 81.	Entretien et suppression de constructions .....	50
<b>Chapitre VI</b>	<b>Réglementation du chantier .....</b>	<b>51</b>
article 82.	Protection des installations publiques .....	51
article 83.	Poussière et déchets.....	51
article 84.	Clôtures de chantier .....	51
article 85.	Echafaudage .....	52
article 86.	Autorisations.....	52
article 87.	Protection des terrains voisins .....	52
article 88.	Mesures de sécurité dans les constructions et sur les chantiers.....	52
article 89.	Abris et cabinets d'aisance pour ouvriers .....	52
<b>Chapitre VII</b>	<b>Procédure pour l'octroi des autorisations de bâtir.....</b>	<b>54</b>
article 90.	Compétences .....	54
article 91.	Demandes d'autorisations et déclarations de travaux .....	54
article 92.	Pièces à l'appui d'une demande, généralités.....	55
article 93.	Pièces à joindre au projet d'aménagement particulier .....	55
article 94.	Autorisations et taxes d'instruction.....	57
article 95.	Fixation des alignements.....	57
article 96.	Surveillance des travaux .....	58
<b>Chapitre VIII</b>	<b>Dispositions finales .....</b>	<b>59</b>
article 97.	Entrée en vigueur .....	59
article 98.	Travaux non autorisés.....	59
article 99.	Infractions, procès-verbaux .....	59
article 100.	Sanctions.....	59
article 101.	Suppression des travaux exécutés .....	59
article 102.	Frais.....	59



### ***Le conseil communal***

- Vu la loi communale du 13 décembre 1988;
- Vu la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles;
- Vu la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain;
- Vu l'avis du médecin de la direction de la Santé ayant dans ses attributions l'inspection sanitaire en date du 12 août 2005;
- Vu l'avis de la Commission d'Aménagement dans les séances du 7, 14 et 21 décembre 2005, référence 81C/001/2005



# **Partie écrite**

## **du plan d'aménagement général de la Commune de Beaufort**

### **article 1. But**

Le présent plan d'aménagement général de la commune de Beaufort a pour objectifs la sauvegarde du caractère, de la diversité et de l'intégrité des établissements humains existants et le développement durable, harmonieux et ordonné des localités à moyen et court terme, ainsi que les règles relatives à la solidité, la sécurité et la salubrité des constructions.

### **article 2. Plans et partie écrite**

Le plan d'aménagement général est composé de la présente partie écrite et d'une partie graphique couvrant l'ensemble du territoire de la commune de Beaufort fixant le zonage sur les plans cadastraux à l'échelle 1:2.500 et sur les plans topographiques à l'échelle 1:10.000.

### **article 3. Division du territoire de la commune en zones**

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

- les zones d'habitation
- les zones de monuments et sites historiques et naturels
- les zones de bâtiments et d'aménagements publics
- les zones d'habitation secondaire
- les zones de camping
- les zones de sports et de loisirs
- les zones d'activités artisanales
- les zones de verdure
- les zones de jardin
- les zones de circulation

*à l'extérieur du périmètre d'agglomération:*

- les zones agricoles
- les zones forestières
- les zones de circulation

Certaines parties des zones agricoles et forestières portent en surimpression les indications suivantes:

- les zones de réserve naturelle
- les zones tampons
- les zones de réserve naturelle communale

- les zones d'intérêt paysager
- les zones de protection des sources

# Chapitre I Zones situées à l'intérieur du périmètre d'agglomération

## article 4. Parcelles ou terrain à bâtir

Seuls peuvent recevoir des constructions les fonds ayant un accès à la voirie publique et reliés aux réseaux d'infrastructures publiques au moment d'entamer les travaux de construction. Cette disposition ne vaut pas pour les annexes ou dépendances non destinées au séjour de personnes.

Par parcelle ou terrain à bâtir une seule construction servant au séjour de personnes ou à une destination assimilée n'est autorisée. La construction principale sera implantée aux abords immédiats des voies desservantes. Les prescriptions concernant les reculs sont définies dans la zone respective (voir tableau récapitulatif page 23).

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

## article 5. Démolition

L'autorisation de démolir un bâtiment n'est accordée que si une nouvelle affectation est acquise ou si un permis de construire est accordé pour la parcelle concernée. Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, le bourgmestre peut accorder des dérogations à cette règle.

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

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

Tous les frais relatifs à la suppression desdits raccordements sont à la charge du propriétaire de la parcelle.

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

## article 6. Installation spéciale

Les stations de base pour réseaux publics de communications mobiles devront garder, pour des raisons urbanistiques, une distance d'au moins de 500 mètres du périmètre d'agglomération englobant les zones d'habitation, les zones de bâtiments et d'aménagements publics, les zones de camping et des zones de monuments et site historique et naturel.

## article 7. Zones d'habitation

Les zones d'habitation sont subdivisées en zones différenciées selon leurs caractéristiques spécifiques, la densité y admissible et le mode de leur mise en valeur.

On distingue les zones suivantes:

- la zone du village
- la zone d'habitation de densité moyenne et de densité faible
- la zone d'habitation "Landburger Park"
- la zone d'habitation "Cité Birkbour"
- la zone soumise à un plan d'aménagement particulier (p.a.p.)
- la zone d'aménagement différé

### Règles applicables à toutes les zones d'habitation

#### a) Parcelle et implantation

Pour autant qu'un plan d'aménagement particulier ne dispose pas autrement, la marge de reculement le long des voiries publiques, mesurée à partir de la limite du domaine public, a au moins 5 mètres pour les parties des constructions ayant un accès de garages, 3 mètres pour les autres parties et au maximum 8 mètres ou la construction est implantée sur l'alignement existant ou antérieur le long de toute voie ouverte à la circulation de voitures.

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

En cas d'implantation de bâtiment accolé à une construction existante, la nouvelle construction ne peut dépasser la construction existante attenante du côté postérieur de 3 m (trois mètres) au maximum.

- b) Les constructions et établissements qui, par leur nature, leur importance, leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation sont interdits.
- c) Les constructions principales en deuxième position sont interdites, sauf dans le cadre d'un plan d'aménagement particulier (PAP).
- d) Dans les immeubles à logements multiples les garages ou emplacements sont à intégrer dans la construction et deux portes de garage sont admises par façade.
- e) La surface habitable totale nette d'une unité de logement a au minimum:
  - pour un studio: 45 m<sup>2</sup>
  - pour un appartement à 1 chambre à coucher: 70 m<sup>2</sup>
  - pour un appartement à 2 chambres à coucher: 90 m<sup>2</sup>
  - pour un appartement à 3 chambres à coucher: 100 m<sup>2</sup>.

Le nombre des studios par rapport à la totalité des unités d'habitations dans un immeuble à plusieurs logements ne peut pas dépasser un tiers du nombre des unités.

## article 8. Zone du village

### 8.1 Définition

La zone du village englobe un ensemble architectural et urbanistique dont il convient de sauvegarder le caractère d'origine rural et de rechercher la protection, la rénovation et la restauration tout en respectant l'agencement caractéristique des bâtiments et des aires qui y sont situés. Cette zone est destinée à l'habitation et aux activités et services compatibles avec la fonction habitat.

Les activités des anciens établissements Knaf-Buchler à Beaufort, c'est à dire la production artisanale, ainsi que la vente peuvent être maintenues et développées. En cas d'arrêt de ces activités, la Commune se réserve le droit de revoir l'affectation des bâtisses concernées.

Y sont autorisé des maisons unifamiliales et des immeubles avec au **maximum 8 logements**.

Tout projet de construction et tout plan d'aménagement particulier doit proposer une offre diversifiée de types et de tailles de logements et le cas échéant une mixité incluant d'autres fonctions que l'habitation.

Le bourgmestre peut déroger aux dispositions relatives au nombre maximal de logements, en autorisant une légère augmentation du nombre de logements au-delà du nombre autorisé par la disposition générale, sans que cette dérogation ne puisse concerner plus de 4 unités, dans le cas où la stricte application de celles-ci serait contraire à un développement plus rationnel du terrain, à condition que :

- le projet présente un concept urbanistique en harmonie avec le quartier et les dérogations ne doivent pas porter atteinte à l'environnement immédiat du projet et ne doivent pas compromettre l'aménagement des terrains adjacents,
- le projet respecte les prescriptions d'implantation et de dimension prévues aux articles ci-dessous,
- les logements surnuméraires ainsi créés répondent strictement aux conditions d'habitabilité prescrites à l'article ci-devant du présent règlement,
- les logements surnuméraires disposent de places de stationnement adéquates telles que prescrites par le présent règlement, le paiement d'une taxe compensatoire n'étant pas admis en cas de dérogation,

Les propriétaires des parcelles contiguës sont informés du projet par les soins de l'administration communale ; ils peuvent prendre connaissance du projet et formuler leurs objections, par écrit, pendant le délai de trente jours à partir de la notification qui se fait par lettre recommandée à la poste.

Dans le but de préserver le caractère typique du village tout projet pour une nouvelle construction, reconstruction, transformation ou restauration qui modifie l'ensemble, le volume ou l'aspect architectural des édifices peut être soumis pour avis au Service des Sites et Monuments Nationaux.

### 8.2 Implantation des constructions

#### a) Alignement

L'alignement des façades principales doit répondre aux alignements existants respectivement aux constructions voisines ou être défini par un plan d'aménagement particulier.

## b) Profondeur

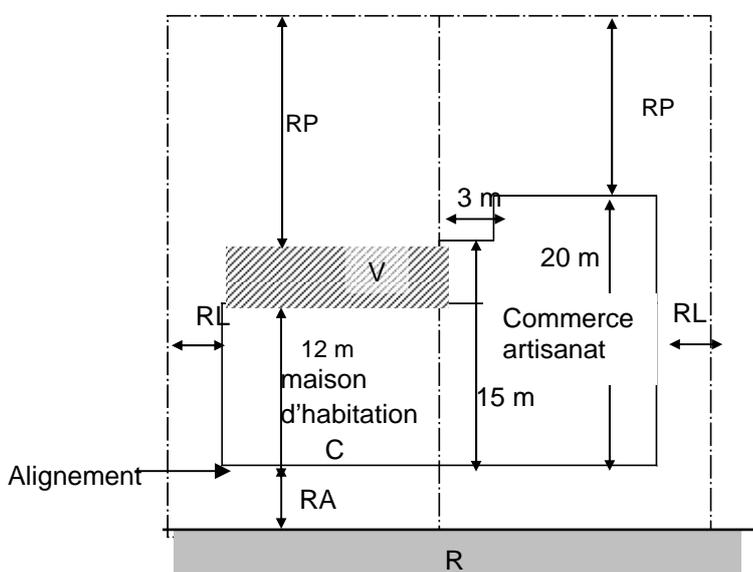
La profondeur des constructions nouvelles ne peut excéder 12 mètres à partir de l'alignement des façades.

Au rez-de-chaussée, la profondeur de la construction peut dépasser les 12 mètres

- pour les besoins de l'habitation jusqu'à 15 mètres (y compris terrasse couverte, verrière ou construction similaire)
- pour les besoins d'un commerce ou artisanat, jusqu'à 20 mètres  
pour les 5 mètres dépassant les 15 mètres, la construction devra observer un recul latéral de 3 mètres.

Au sous-sol, la profondeur peut être de 20 mètres au maximum.

Les constructions agricoles peuvent avoir une profondeur maximale de 50 mètres et une largeur maximale de 20 mètres tout en respectant les reculs latéraux et postérieurs de 5 mètres et 6 mètres à partir du domaine public.



## c) Implantations

Le recul frontal doit répondre à l'alignement existant respectivement des constructions voisines. L'implantation des constructions en ordre contigu est à rechercher ou le recul latéral est d'au moins 3 mètres.

Le recul postérieur est d'au moins 6 mètres.

Sous réserve de la sauvegarde des intérêts publics et privés, une autorisation de bâtir dérogeant aux dispositions concernant et les reculs sur les limites est accordée, dans le cas de rigueur où des constructions voisines existantes rendraient impropre à la construction, par la stricte application des dispositions ci-dessus, une parcelle non construite.

## 8.3 Hauteur et volume des constructions

Le nombre de niveaux à construire obligatoirement est fixé à 2 + comble, c'est-à-dire un rez-de-chaussée, un étage et un étage intégré dans la toiture.

Les combles peuvent être utilisés de façon permanente pour l'habitat sur un niveau et sur 80 % de la surface de l'étage inférieure.

La hauteur maximale de la corniche est de 7 mètres et celle de la faîtière est de 11 mètres. Il peut être dérogé aux dispositions concernant les hauteurs de constructions dans le but de raccorder d'une façon esthétiquement valable une nouvelle construction à des constructions réalisées avant l'entrée en vigueur du projet d'aménagement.

Lors de la demande d'autorisation de bâtir, un plan de façades de tout l'ensemble auquel la construction en question appartient, est à présenter.

## 8.4 Dérogation

- a. Le bourgmestre peut déroger aux dispositions relatives à la dimension d'une parcelle et aux reculs sur les limites séparatives, dans le cas où la stricte application de celles-ci rendrait impropre à la construction un tel terrain ayant sans conteste une vocation de place à bâtir, à condition que :
  - le terrain en question est classé constructible ;
  - il est situé en bordure d'une voie entièrement équipée, à laquelle son accès est garanti ;
  - il doit pouvoir être raccordé aux réseaux d'infrastructure existants ;
  - les dérogations ne doivent pas porter atteinte à son environnement immédiat et ne doivent pas compromettre l'aménagement des terrains adjacents,
- b. De même, le bourgmestre peut déroger aux dispositions relatives à la hauteur des constructions et au nombre de niveaux autorisés dans le but d'assurer un raccord esthétique entre une construction projetée et les constructions voisines.
- c. Les propriétaires des parcelles contiguës sont informés du projet par les soins de l'administration communale ; ils peuvent prendre connaissance du projet et formuler leurs objections, par écrit, pendant le délai de trente jours à partir de la notification qui se fera par lettre recommandée à la poste.

## 8.5 Façades

### a) Structure

La façade principale doit reprendre le parcellaire et les éléments caractéristiques de l'architecture locale.

La structure de la façade ainsi que les ouvertures doivent être à dominance verticale. Les façades vitrées ou en verrière sont autorisées pour 50% de la façade principale.

Le rez-de-chaussée ne peut être séparé des étages par des éléments horizontaux. Il doit être conçu dans le même plan que les autres étages. Le niveau du rez-de-chaussée par rapport au niveau du domaine public peut être inférieur ou supérieur d'un mètre au maximum. La partie inférieure de la façade, c'est-à-dire le socle constitué d'un autre matériel ou d'un ton différent de la façade ne peut être supérieur à 1 mètre.

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

### b) Revêtement des façades

L'aspect des matériaux utilisés pour les revêtements des façades est proche de celui des matériaux traditionnels utilisés dans la région, tels que les enduits. Partiellement les pierres naturelles et les briques sont autorisées sur une surface égale ou inférieure à ¼ de la façade respective. Le bois est accepté sous condition de ne pas imiter un style « chalet » ou similaire.

En cas de constructions de "maisons à basse énergie" resp. de type "Passivhaus" ou d'utilisation de panneaux solaires, il est loisible au bourgmestre de déroger aux dispositions de cet article.

### c) Saillies

La réalisation de saillies décoratives en façade est autorisée à condition que la profondeur de celles-ci n'excède pas 0,50 mètres, par rapport à l'alignement. Ces saillies ne doivent pas occuper plus du tiers de la surface de la façade.

Les auvents et coupe-vent latéraux sont interdits, sauf aménagés en verre transparent.

### d) Balcons

La réalisation d'un balcon (saillie sur la façade) dans les façades sur le domaine public n'est pas autorisée.

### e) Corniches

La saillie des corniches varie entre 0,20 mètre et 0,30 mètre (mesurée sans la gouttière).

Pour la réalisation de frontons ou d'autres variations décoratives de la façade, la corniche peut être interrompue sur 1/3 de la longueur de la façade au maximum.

### f) Ouvertures

Les ouvertures des fenêtres sont à dominance verticale.

Les vitrages réfléchissants et bombés sont interdits.

Les caissons de volets roulants dans l'ouverture de la fenêtre sont interdits.

Les "briques de verre" ou "carreaux de verre opaque" sont interdits, à l'exception d'ouverture inférieure à 0,5 mètre carré.

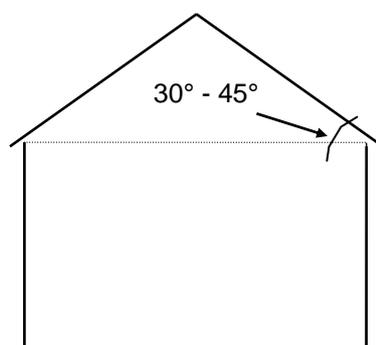
### g) Portes de garages

Une ou deux portes de garage sont autorisée(s) dans la façade principale. Les portes des garages doivent être aménagées aux rez-de-chaussée et ont une largeur maximale de 4 mètres et ne dépassant pas les 2/3 de la longueur de la façade respective.

## 8.6 Toitures principales

### a) Forme

- Le toit a au moins 2 pentes continues. La pente doit être entre 30 degrés et 45 degrés, l'éclairage zénithal est autorisé. Lorsqu'un bâtiment est érigé avec le pignon du côté d'une surface publique, les deux pentes de la toiture doivent être exécutées à angles égaux.



Les étages en retrait ainsi que les toitures plates, à pente unique, de style « Mansart » et bombées sont interdits.

**b) Matériaux**

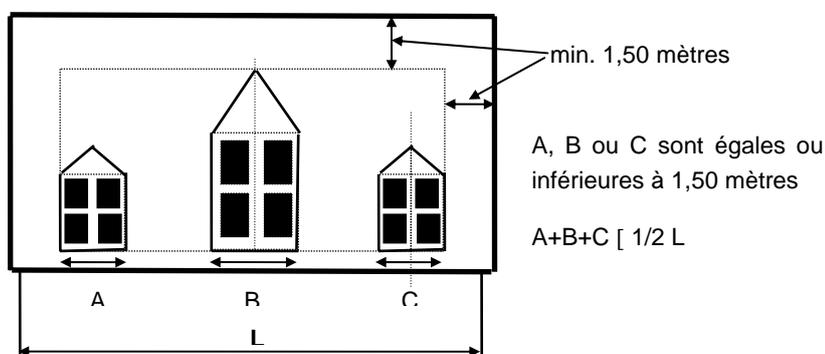
La couleur des toitures principales est noire ou grise et mate. (p.ex. le zinc ou inox sablé à joints debout ou le cuivre). Les panneaux solaires accolés au revêtement des toitures sont autorisés. Les ouvertures des fenêtres sont à dominance verticale. Les vitrages réfléchissants et bombés sont interdits.

**c) Lucarnes**

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

La lucarne est réalisée avec un recul minimal de 1 mètre sur l'alignement de la façade.

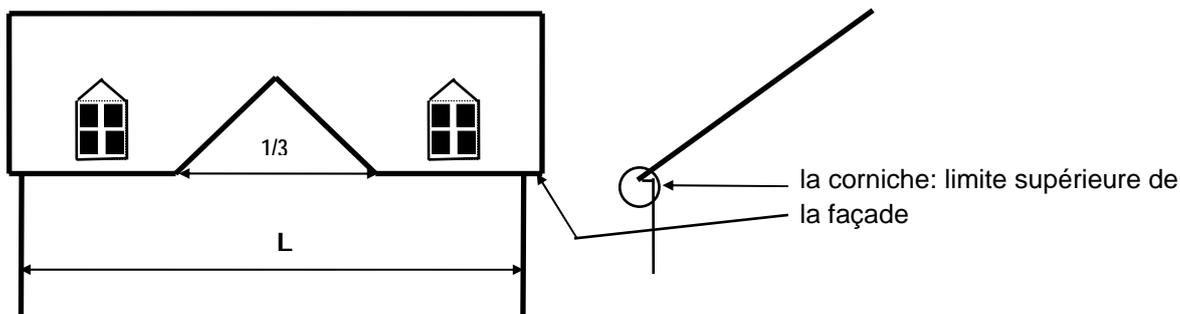
L'implantation des ouvertures est définie dans le dessin ci-après, à l'intérieur de la ligne pointillée:



La largeur d'une lucarne, c'est à dire la construction faisant saillie sur la saillie, ne dépasse pas 1,50 mètres et /ou un tiers de la longueur de la façade. La somme des largeurs des ouvertures, combinée avec une interruption de la corniche (voir dessin ci-après), ne dépasse pas la moitié de la longueur de la façade.

La largeur d'une ouverture – p. ex. une loggia ou découpe dans la toiture - ne dépasse pas 3 mètres et/ou le tiers de la longueur de la façade. L'implantation des lucarnes et ouvertures peut être combinées avec une interruption de la corniche sans que l'ensemble dépasse pour autant 2/3 de la longueur de la façade L (voir dessin ci-après).

La corniche peut être interrompue sur 1/3 de la longueur de la façade (L) au maximum.



## article 9. Zones d'habitation de moyenne et faible densités

### 9.1 Définition

Dans la zone d'habitation de **moyenne densité** sont autorisé des maisons unifamiliales et des immeubles avec au maximum **8 logements**.

Dans la zone d'habitation de **faible densité** sont autorisé des constructions unifamiliales avec au maximum **4 logements**.

Tout projet de construction et tout plan d'aménagement particulier doit proposer une offre diversifiée de types et de tailles de logements et le cas échéant une mixité incluant d'autres fonctions que l'habitation.

L'implantation des constructions en ordre contigu est à rechercher. Y sont autorisés des constructions isolées ou groupées.

Les activités et services de proximités compatibles avec la fonction habitat sont autorisés.

### 9.2 Profondeur des constructions

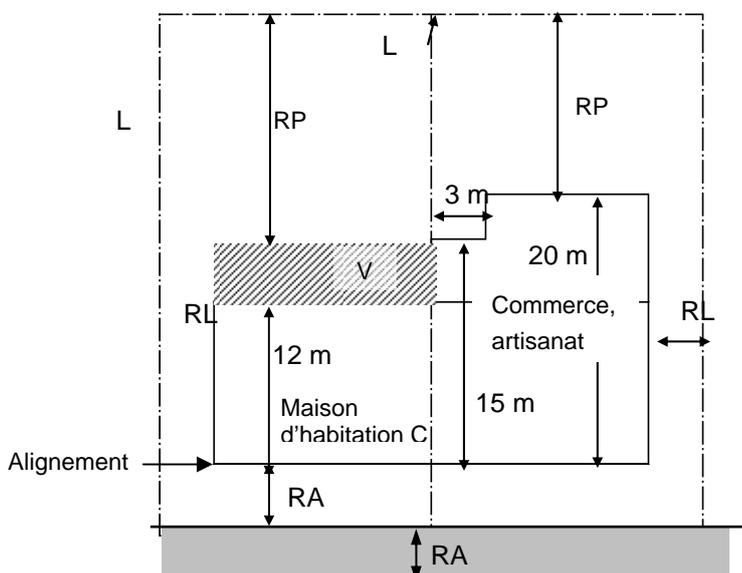
a) La profondeur maximale est de 12 mètres.

b) Pour les maisons unifamiliales groupées en bande de plusieurs unités, la profondeur minimale est de 10 mètres et la profondeur maximale de 12 mètres.

Au rez-de-chaussée (ou rez-de-jardin respectivement au sous-sol), la profondeur de la construction peut dépasser les 12 mètres, sous condition de respecter les reculs sur les limites.

- pour les besoins de l'habitation jusqu'à 15 mètres (y compris terrasse couverte, verrière ou construction similaire)
- pour les besoins d'un commerce ou artisanat, jusqu'à 20 mètres
- pour les 5 mètres dépassant les 15 mètres, la construction doit observer un recul latéral de 3 mètres.

Au sous-sol la profondeur peut être de 20 mètres au maximum.



### 9.3 Recul sur les limites de parcelle

Le recul frontal doit s'adapter à l'alignement existant respectivement des constructions voisines ou être défini par un plan d'aménagement particulier. En cas d'absence de constructions voisines, le recul avant de l'alignement de la façade principale sur la limite du domaine public est d'au moins 5 mètres et au maximum 8 mètres.

L'implantation des constructions se fait sans aucun recul ou avec un recul latéral sur la limite de la parcelle d'au moins 3 mètres.

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

Le tableau de l'article 24 regroupe toutes les prescriptions dimensionnelles.

### 9.4 Dérogation

- a. Le bourgmestre peut déroger aux dispositions relatives à la dimension d'une parcelle et aux reculs sur les limites séparatives, dans le cas où la stricte application de celles-ci rendrait impropre à la construction un tel terrain ayant sans conteste une vocation de place à bâtir, à condition que :
  - le terrain en question est classé constructible ;
  - il est situé en bordure d'une voie entièrement équipée, à laquelle son accès est garanti ;
  - il doit pouvoir être raccordé aux réseaux d'infrastructure existants ;
  - les dérogations ne doivent pas porter atteinte à son environnement immédiat et ne doivent pas compromettre l'aménagement des terrains adjacents,
- b. De même, le bourgmestre peut déroger aux dispositions relatives à la hauteur des constructions et au nombre de niveaux autorisés dans le but d'assurer un raccord esthétique entre une construction projetée et les constructions voisines.
- c. Les propriétaires des parcelles contiguës sont informés du projet par les soins de l'administration communale ; ils peuvent prendre connaissance du projet et formuler leurs objections, par écrit, pendant le délai de trente jours à partir de la notification qui se fait par lettre recommandée à la poste.

### 9.5 Hauteur des constructions

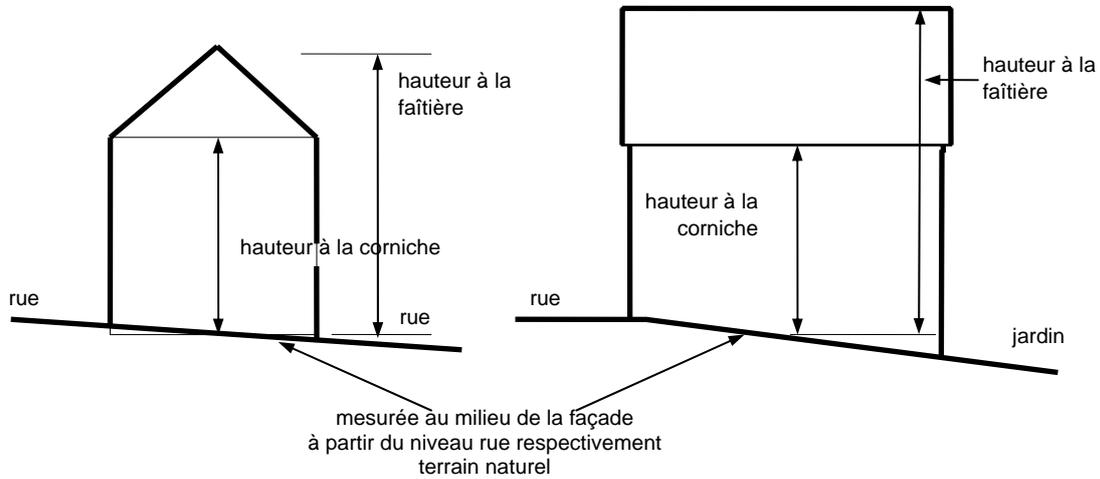
La hauteur maximale de la corniche principale est de 7 mètres.

La hauteur maximale de la faîtière est de 11 mètres.

Le nombre de niveaux est de un ou de deux.

Les combles pourront être utilisés de façon permanente pour l'habitat sur un niveau à 80% de la surface de l'étage inférieure.

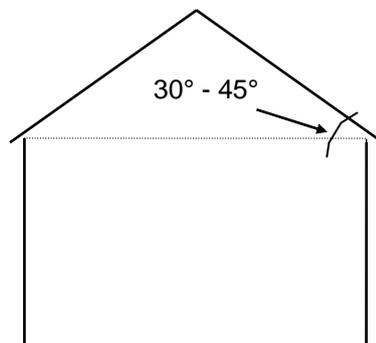
Les indications des hauteurs sont valables pour toutes les façades. Les hauteurs maximales admissibles de la construction sont mesurées au milieu de chaque façade. Le long des voies en pente et sur les terrains naturels en forte pente, les hauteurs sont mesurées à partir du terrain naturel. Les hauteurs de la construction maximales admissibles sont mesurées au milieu de chaque façade.



## 9.6 Toitures principales

### a) Forme

- Le toit a au moins 2 pentes continues. La pente doit être entre 30 degrés et 45 degrés, l'éclairage zénithal est autorisé. Lorsqu'un bâtiment est érigé avec le pignon du côté d'une surface publique, les deux pentes de la toiture doivent être exécutées à angles égaux.



Les étages en retrait ainsi que les toitures plates, à pente unique, de style « Mansart » et bombées sont interdits.

### b) Matériaux

La couleur des toitures principales est noire ou grise et mate. (p.ex. le zinc ou inox sablé à joints debout ou le cuivre). Les panneaux solaires accolés au revêtement des toitures sont autorisés.

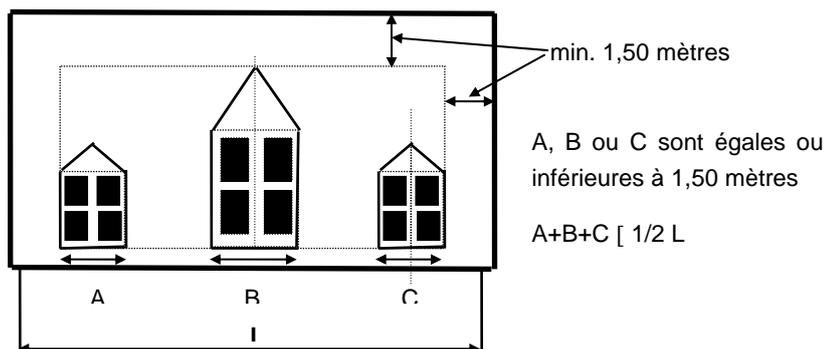
### c) Lucarnes

Les ouvertures, lucarnes, loggias ou ouvertures similaires sont implantées avec un recul

minimal de 1,50 mètre par rapport aux limites latérales, des arêtes et des noues de la toiture.

La lucarne est réalisée avec un recul minimal de 1 mètre sur l'alignement de la façade.

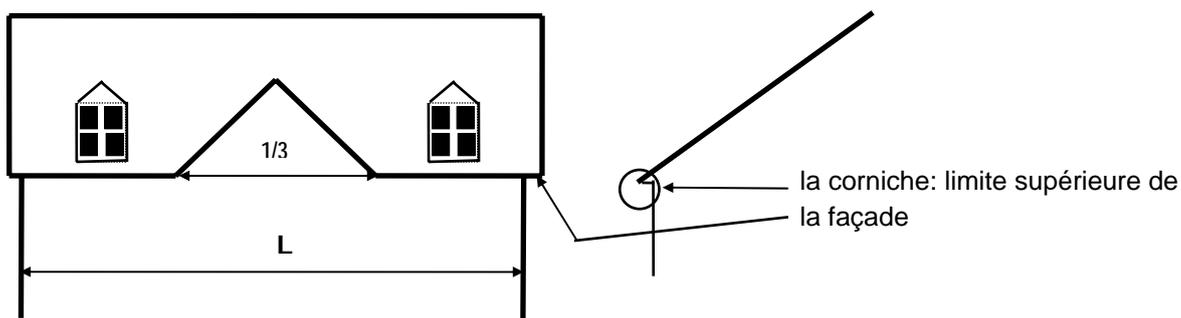
L'implantation des ouvertures est définie dans le dessin ci-après, à l'intérieur de la ligne pointillée:



La largeur d'une lucarne, c'est à dire la construction faisant saillie sur la saillie, ne dépasse pas 1,50 mètres et /ou un tiers de la longueur de la façade. La somme des largeurs des ouvertures, combinée avec une interruption de la corniche (voir dessin ci-après), ne dépasse pas la moitié de la longueur de la façade.

La largeur d'une ouverture – p. ex. une loggia ou découpe dans la toiture - ne dépasse pas 3 mètres et/ou le tiers de la longueur de la façade. L'implantation des lucarnes et ouvertures peut être combinées avec une interruption de la corniche sans que l'ensemble dépasse pour autant  $\frac{2}{3}$  de la longueur de la façade L (voir dessin ci-après).

La corniche peut être interrompue sur  $\frac{1}{3}$  de la longueur de la façade (L) au maximum.



### article 10. Zone d'habitation Landburger Park

La zone d'habitation "Landburger Park" englobe les terrains du quartier résidentiel dénommé "Landburger Park", au lieu-dit "Auf dem Kinnenweg". Les bâtiments y compris constituent des

ensembles harmonieux et cohérents, qui doivent être conservés. Cette zone est réservée uniquement aux maisons unifamiliales, avec au maximum 1 logement.

Dans l'espace-rue, sur l'aire de stationnement existant, un groupe de garages ou car-ports peut être autorisé sur la base d'un plan d'ensemble englobant les prescriptions relatives aux reculs, dimensions et matériaux.

Toute construction, reconstruction, restauration ou transformation, ainsi que tous les travaux entrepris aux parties extérieures d'un immeuble, doivent faire l'objet d'une approbation du bourgmestre et doivent répondre aux conditions suivantes:

- les constructions sont à implanter en tenant compte de l'alignement existant,
- les marges de reculement existantes et le parcellaire sont à maintenir,
- les constructions doivent s'intégrer harmonieusement dans l'ensemble des constructions voisines existantes et respecter le caractère de ce quartier,
- les façades, les toitures et les ouvertures doivent s'harmoniser avec le caractère de ce quartier,
- dans les espaces libres, toutes constructions sont interdites à l'exception d'un abri de jardin (voir art. 43).

## **article 11. Zone d'habitation Cité Birkbour**

La zone d'habitation "Cité Birkbour" englobe les terrains du quartier résidentiel dénommé "Cité Birkbour", au lieu-dit "Hinter dem Landbuenger". Les bâtiments y compris constituent des ensembles harmonieux et cohérents, qui doivent être conservés. Cette zone est réservée uniquement aux maisons unifamiliales, avec au maximum 1 logement.

Toute construction, reconstruction, restauration ou transformation, ainsi que tous les travaux entrepris aux parties extérieures d'un immeuble, doivent faire l'objet d'une approbation du bourgmestre et doivent répondre aux conditions suivantes:

- les constructions sont à implanter en tenant compte de l'alignement existant et peuvent être agrandies du côté postérieur, sur toute la largeur de la construction existante, mais sans dépasser une profondeur totale de 11 mètres.
- les marges de reculement existantes et le parcellaire sont à maintenir,
- les constructions doivent s'intégrer harmonieusement dans l'ensemble des constructions voisines existantes et respecter le caractère de ce quartier,
- les façades, les toitures et les ouvertures doivent s'harmoniser avec le caractère de ce quartier,
- dans les espaces libres, toutes constructions sont interdites à l'exception d'un garage pour une voiture et d'un abri de jardin (voir art. 43) à l'arrière de la construction principale.

## **article 12. Zone soumise à un plan d'aménagement particulier (nouveau quartier, lotissement)**

- a) Les zones soumises à un plan d'aménagement particulier comprennent des ensembles de terrain dont l'étendue et la situation rendent nécessaires l'établissement d'un plan d'aménagement particulier au sens de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain;
- . Ceci constitue une opération d'urbanisation en vue de la création de nouveaux quartiers d'habitation pour les zones d'activités et les zones d'aménagements publics.

- b) Pour tout nouveau projet un plan d'aménagement particulier avec une partie écrite et exposé des motifs est à présenter.
- c) Lorsque le projet d'aménagement ne couvre qu'une partie d'une telle zone, il n'est approuvé qu'à condition qu'il ne compromette pas l'aménagement rationnel et cohérent de l'ensemble. La partie couverte par le projet est seule ouverte à la construction.  
A l'intérieur d'un plan d'aménagement particulier, un phasage de réalisation suivant le développement démographique de la commune appropriée et souhaité par le conseil communal, peut être exigé.
- d) Tout plan d'aménagement particulier élaboré à l'intérieur d'un quartier d'habitation déjà urbanisé ou adjacent au tissu bâti, doit proposer un concept urbanistique en harmonie avec le quartier existant dans lequel il s'insère. Le projet soumis doit favoriser dans une large mesure des logements du même type que ceux qui prédominent dans le quartier et proposer une architecture reprenant les caractéristiques des constructions représentatives du quartier. Toutefois un plan d'aménagement particulier formant une unité indépendante et non incluse dans un pâté de maisons resp. quartier d'habitation existant est libre quant à sa conception urbanistique et architecturale. Cette optique permet de promouvoir des conceptions contemporaines et innovatrices.
- e) Dans le cadre d'un plan d'aménagement particulier d'une certaine envergure, respectivement d'un plan d'ensemble, le concept proposé doit prendre en considération les principes du développement durable, que ce soit en assurant une offre diversité diversifiée de types et de tailles des logements, en favorisant une utilisation plus rationnelle des surfaces développées et en adoptant une approche plus écologique du développement, une architecture contemporaine, un maximum d'éclairage naturel, l'aménagement d'une trame verte, l'utilisation des eaux pluviales, le développement d'un réseau de chauffage urbain.

Avant toute conception d'un nouveau plan d'aménagement, un levé du sol naturel et un relevé des éléments structurants de la végétation est de rigueur. L'implantation des constructions est telle qu'un maximum de cette végétation et de la topographie seront conservées. Le conseil communal peut exiger toutefois que des éléments remarquables et importants pour la conservation du paysage et du site soient conservés dans le cadre des 25% à céder.

Les terres arables doivent rester sur la parcelle et dans le cadre d'un plan de chantier intégrant l'organisation des accès, les dépôts des matériaux de construire et des terres arables à récupérer sont à joindre au dossier d'autorisation de construire.

- f) Une surface égale à un quart de la superficie concernée par le plan d'aménagement particulier (de la surface totale du lotissement, pour le calcul de la surface à incorporer au domaine public, en dehors des surfaces nécessaires aux installations de viabilité) est en principe réservée à la création d'espaces verts et libres, aux voies et autres ouvrages destinés à des usages publics, jardins publics, aires de jeux et de plantation, sans conférer le droit à indemnité.
- g) L'aménagement de la voirie desservante sous forme de rue résidentielle comprenant des mesures d'apaisement de la vitesse et la limitation de vitesse à 30 km/h sera recherché.
- h) Tout projet d'aménagement particulier comprenant plus de dix logements doit être accompagné d'une notice préliminaire d'impact concernant les incidences sur les

infrastructures techniques et sociales, la circulation et l'environnement naturel à établir par le promoteur.

- i) En vue de garantir l'achèvement et une bonne exécution des travaux d'infrastructure du projet, un cautionnement peut être demandé par le collège échevinal suivant la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain avant l'octroi de l'autorisation d'aménager les fonds.
- j) Une convention, réglant les détails de l'exécution du projet, enregistrée et inscrite au bureau des hypothèques et qui est signée avant l'adoption définitive du projet d'aménagement particulier par le conseil communal.

### **article 13. Zone d'aménagement différé**

a) Les zones d'aménagement différé englobent les réserves de terrain du territoire de la commune. Ces zones constituent des réserves de terrains destinées à l'habitation et à des fonctions complémentaires et compatibles à l'habitat dont l'affectation et les règles d'utilisation sont décidées, en cas de nécessité reconnue, par le conseil communal.

#### **Conditions de la mise en valeur d'une zone d'aménagement différé :**

La décision du reclassement ou de la mise en valeur de a zone d'aménagement différé incombe au conseil communal lorsque l'une des conditions suivantes est remplie :

- Les zones soumises à un PAP sont toutes développées
- une pénurie de logement a été dûment constatée par le Conseil Communal sur le site couvert par le présent règlement
- l'aménagement prévu répond à des fins d'utilité publique dûment constatées par le Conseil Communal

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

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

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

### **article 14. Zones des monuments et sites à protéger**

La zone des sites et monuments à protéger englobant des bâtiments avec leurs alentours qui, par la valeur, architecturale, urbanistique et esthétique ainsi que leur impact sur le tissu bâti et sur le paysage présente un intérêt public, est à sauvegarder. Les mesures d'entretiens et de réparations y sont autorisées.

Elles sont délimitées comme telle sur la partie graphique, ce sont:

- l'ancien et le nouveau château de Beaufort, avec les terrains
- la chapelle avec place sise sur la parcelle
- la chapelle dite "Klaischen"

Tout projet de construction, reconstruction ou transformation projeté concernant ces monuments ou ses abords sont soumis pour avis au Service des Sites et Monuments Nationaux.

### **article 15. Monument et site naturel**

Le monument naturel est un élément isolé du milieu naturel qui est typique pour la région et qui doit être sauvegardé en raison de sa beauté et de son impact caractéristique sur le paysage.

Les arbres remarquables à sauvegarder ou à remplacer le cas échéant sur avis de l'administration des Eaux et Forêts sont marqués d'une étoile sur la partie graphique.

### **article 16. Zone de bâtiments et d'aménagements publics**

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

Sur ces terrains seuls sont autorisées les constructions destinées à une utilisation d'intérêt public.

L'aménagement des zones se fera sur la base de plans d'aménagement particulier.

### **article 17. Zone d'habitation secondaire**

Les zones d'habitation secondaires sont destinées exclusivement aux logements temporaires.

La hauteur maximale de la corniche est de 3 mètres.

La hauteur maximale de la faîtière 6 mètres.

Le recul des constructions sur les limites postérieures sera au moins de 10 mètres et sur la limite antérieure d'au moins 5 mètres.

Si les constructions ne sont pas implantées sur les limites latérales, elles doivent observer un recul sur ces limites d'au moins 3 mètres.

Sur ces fonds, seules sont autorisées des constructions qui sont en rapport direct avec leur destination, comme l'implantation d'un pavillon de service ou d'un bâtiment de réception. Des constructions en dur à usage d'habitations ne peuvent être autorisées que dans la mesure où elles sont indispensables au logement des personnes dont la présence permanente sur le terrain est nécessaire pour assurer la surveillance et l'entretien des installations ainsi que la réception.

En dehors de ces terrains réservés, le stationnement et l'utilisation à l'air libre de roulottes et autres logements mobiles sont interdits sur tout le territoire de la commune.

## **article 18. Zone de camping**

Les zones de camping sont destinées à être utilisées exclusivement pour le camping, le caravanning ou toute autre forme de logement temporaire au moyen d'engins mobiles pouvant servir soit d'abri soit au séjour de personnes.

Sur ces fonds seuls sont autorisées des constructions qui sont en rapport direct avec leur destination, comme l'implantation d'un bâtiment de réception ou d'un pavillon de services. Des constructions en dur à usage d'habitations ne peuvent être autorisées que dans la mesure où elles sont indispensables au logement des personnes dont la présence permanente sur le terrain est nécessaire pour assurer la surveillance et l'entretien des installations ainsi que la réception des campeurs.

Cette zone est soumise à un règlement spécial à définir. L'aménagement des zones se fait sur la base de plans d'aménagement particulier.

## **article 19. Zone de sports et de loisirs**

Les zones de sports et de loisirs sont destinées à recevoir les équipements récréatifs et touristiques à l'exclusion de tout équipement de séjour. Dans ces zones, les actes et travaux peuvent être soumis à des restrictifs afin de respecter le caractère récréatif des zones. Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'architecture locale et l'harmonie du paysage.

L'aménagement des zones définies sur la partie graphique se fait sur la base de plans d'aménagement particulier.

## **article 20. Zones d'activités**

### **20.1 Définition**

La zone d'activités comprend les parties du territoire de la commune dans lesquelles peuvent être maintenues, développées ou créées des installations artisanales, commerciales et administratives.

Ces terrains sont réservés

- aux activités ne dégageant pas de produits incommodes ou polluants et n'émettant pas de bruit excessif. Les activités des entreprises doivent se faire à l'intérieur des bâtiments.
- sont réservées aux entreprises qui y sont déjà implantées et pour lesquelles les activités de production et de vente peuvent être maintenues et développées. En cas d'arrêt des activités de l'entreprise, la commune se réserve le droit de revoir l'affectation de la zone.

Sont admissibles dans ces zones, en dehors des installations artisanales, les bâtiments d'administration relevant de l'entreprise et un logement de service réservé à l'usage du gardien

dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des installations.

Le conseil communal se réserve le droit de refuser l'autorisation d'une demande d'implantation lorsqu'il est à craindre que l'existence ou l'exploitation de l'établissement met en péril le développement harmonieux de la localité.

## **20.2 Hauteur des constructions**

Les constructions doivent respecter les dispositions relatives à la hauteur de la zone d'habitation adjacente.

## **20.3 Recul sur les limites de parcelle**

- a) La marge de reculement des constructions sur les limites de propriété aura un minimum de 3 mètres sur un alignement de voie publique, un minimum de 5 mètres sur les limites latérales et un minimum de 10 mètres sur la limite postérieure.
- b) Deux ou plusieurs constructions sur une même parcelle ont un recul latéral d'un minimum de 5 mètres par construction.
- c) Deux constructions peuvent être contiguës.

## **20.4 Aménagement du terrain**

Tout aménagement du terrain doit faire l'objet d'une autorisation du bourgmestre et est indiqué dans les plans de construction.

Le sol naturel est à sauvegarder. Des remblais ou déblais importants de plus de 1 mètre ne peuvent être autorisés que si le site et le projet l'exigent expressément.

## **article 21. Zone de verdure**

Les zones de verdure ont pour but la sauvegarde et la protection des sites, ainsi que la création d'îlots de verdure, de parcs publics et des surfaces de jeux ou de garantir la séparation de deux zones dont le voisinage immédiat n'est pas compatible.

Elles sont caractérisées par l'interdiction de bâtir. Seules sont autorisées des constructions en rapport direct avec la destination de la zone.

Y peuvent être interdites toutes constructions et tout remblaiement pour des raisons de sécurité, d'esthétique, de topographie, de protection des sites ou du milieu naturel.

Les plantations comprennent des arbres et arbustes à feuillage en station, dont 1/3 (un tiers) sont des arbres à hautes tiges.

Une liste non exhaustive d'espèces en station est annexée.

## **article 22. Zone d'espace libre**

Les zones d'espace libre et de jardin englobent les terrains destinés aux jardins privés existants ou à aménager c'est-à-dire les potagers, vergers ou jardins ou espace d'agrément.

Y sont interdites toutes constructions à l'exception d'une dépendance définie dans l'article 43.

## **article 23. Zone de circulation**

Les zones de circulation englobent les fonds faisant partie du domaine public et destinés aux différentes formes de circulation ainsi qu'au stationnement de véhicules.

**article 24. Prescriptions dimensionnelles : Tableau récapitulatif**

Valeurs max. et min.	Zone du VILLAGE	Zones d'habitation de MOYENNE et FAIBLE DENSITE		Zone HABIT. SECONDAIRE	Zone D'ACTIVITES ARTISANAL.
AFFECTATION	Maison unifamiliale	maison unifamiliale			
	Immeuble avec au max 8 log.	Immeuble avec au max. 8 log.	Immeuble avec au max. 4 log		
NIVEAUX max	2 + comble façades voisines <sup>1)</sup>	2 + comble	1-2 + comble	-	-
HAUTEUR (H) maximale					
à la corn.	plan de <sup>1)</sup> / 7 m	7 m	3 m	zone adjacente	
à la faîtière	façades / 11 m	11 m	6 m	zone adjacente	
PROFONDEUR (P) maximale <sup>3)</sup>					
construction rez-de ch.	12 m	12 m	-		
rdc. commerce	15 m	15 m			
artisanat	20 m	20 m			
constr.agricole	50 m				
RECVL minimal					
avant <sup>2)</sup>	alig. existant ou pap	5-8 m	5 m	3 m	
latéral	3m ou contigu	3 m	3 m	5 m	
postérieur	6 m	10 m	10 m	10 m	

1) plan de façades avec les constructions voisines,

2) l'alignement sera déterminé par les alignements existants respectivement voisines ou être défini par un projet d'aménagement particulier.

3) la profondeur d'une nouvelle construction accolée à une existante ne pourra dépasser celle-ci de trois mètres au maximum.

## **Chapitre II      Zones situées à l'extérieur du périmètre d'agglomération**

### **article 25. Zone agricole**

La zone agricole est réservée à l'agriculture au sens général du terme. La construction de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que l'implantation de fermes entières peuvent y être autorisées sans préjudice des dispositions de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles. Le gabarit des constructions, à l'exception des constructions agricoles, est soumis à la réglementation de la zone du village du présent règlement.

L'aspect extérieur des constructions doit s'intégrer le plus possible dans le site naturel. Afin d'assurer l'intégration dans le site naturel, toute construction nouvelle et existante peut être soumise à l'obligation d'aménager un rideau de verdure avec des arbres et haies d'espèces en station.

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

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

Le bourgmestre peut autoriser un dépôt intermédiaire, ayant un intérêt public, du type professionnel de déchet inerte non contaminé, avec un maximum de 3.000 m<sup>3</sup> et pour une durée de 36 mois au maximum.

### **article 26. Zone forestière**

Les zones forestières comprennent les terrains boisés ou à reboiser du territoire communal. Elles ne peuvent comporter que les constructions indispensables à l'exploitation forestière sans préjudice des dispositions de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

### **article 27. Zone de réserve naturelle et zone de réserve naturelle communale**

Les zones de réserve naturelle d'intérêt scientifique englobent des aires qui ne peuvent subir un changement de destination qui diminuerait leur valeur écologique, esthétique, pédagogique et historique, sans préjudice des dispositions de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Toutes les constructions et tous les remblais ou déblais défavorables au paysage sont interdits. Toutes interventions sont soumises à l'approbation du bourgmestre.

## 27.1

Sont définies zones de réserves naturelles et inscrites comme telles sur la partie graphique, les zones suivantes:

- zone de réserve naturelle définie par le dossier de classement RN RF 04 réserve forestière "Beaufort - Saueruecht / Biirkbaach"

## 27.2

Les zones de réserve naturelle communales sont complémentaires aux zones énumérées dans l'article 27.1, ce sont

les agrandissements de la réserve forestière mentionnée sous 25.1

et les terrains aux lieux-dits "Aleweier" sources et le début de la "Haupeschaach".

## article 28. Zone tampon et zone d'intérêt paysager

Ces zones englobent des aires qui par leur relief et leur végétation sont typiques pour la région et qu'il convient de sauvegarder en raison de leur valeur esthétique, touristique, récréative et écologique, sans préjudice des dispositions de la loi du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Si cette prescription ne peut être suivie, pour des raisons impératives, les mesures de compensations devront être exécutées.

Toutes les constructions y sont interdites, sauf celles nécessaires à leur exploitation agricole ou forestière. Tous les remblais et/ou déblais défavorables au paysage sont interdits.

Afin d'assurer l'intégration dans le site naturel des constructions existantes ou à construire le bourgmestre peut ordonner qu'un rideau de verdure avec des arbres et/ou haies comprenant des espèces en station soit aménagé.

Les arbres ou arbustes plantés seront des espèces en station à feuillage. Une liste non exhaustive des espèces recommandées est annexée.

## **article 29. Zone de protection des sources**

Une étude particulière définit le périmètre de protection destiné à protéger contre la pollution des nappes d'eau souterraine alimentant les sources et/ou captages suivants et qui servent à l'approvisionnement en eau potable. Le périmètre de protection comprendra les zones suivantes:

- la zone I (zone de captage),
- la zone II (zone de protection rapprochée) et
- la zone III (zone de protection éloignée).

La zone I ou zone de captage est définie sur la partie graphique. Elle est clôturée en cas de nécessité.

Toutes activités y sont interdites à l'exception de celles nécessaires à l'entretien et à l'exploitation des ouvrages et installations de captage.

L'accès à la zone I est interdit aux personnes non autorisées en vertu des dispositions légales et réglementaires en vigueur. En bordure de la zone I peut être apposé l'écriteau suivant:

Zone de protection I, accès interdit.

Les zones II et III sont soumises aux dispositions de la loi du 29 juillet 1993 (tel que modifiée) concernant la protection et la gestion de l'eau.

## **Chapitre III Définition des prescriptions dimensionnelles qui sont valables pour toutes les zones également dans le cadre d'un pap**

### **article 30. Niveaux**

Sont considérés comme étages pleins, les étages de 2,40 mètres de hauteur ou plus, situés entre le niveau de la voie desservante et le niveau de la corniche.

Les locaux destinés au séjour prolongé de personnes doivent avoir une hauteur libre entre le plancher et le plafond d'au moins 2,40 mètres, les locaux utilitaires y compris le garage ont une hauteur sous plafond d'au moins 2,20 mètres.

Les locaux aménagés dans les combles doivent avoir la hauteur de 2,20 mètres sur au moins la moitié de leur surface.

Les locaux entièrement climatisés et les rez-de-chaussée, destinés à un usage commercial, doivent avoir une hauteur vide sous plafond d'au moins 3,20 mètres sauf dans la zone du village et, lors d'une transformation de construction caractéristique du point de vue architectural ou urbanistique, la hauteur doit être adaptée à la situation existante ou antérieure.

### **article 31. Rez-de-chaussée**

Le niveau de rez-de-chaussée correspond au niveau de la voie desservante ou dépasse ce niveau de 1,50 mètre au maximum. Cette dernière dimension peut exceptionnellement être augmentée s'il s'avère que la limitation en question rend impossible le raccordement au réseau de canalisation existant.

Lorsque la cote de la voie desservant n'est pas la même sur toute la longueur des façades, la hauteur est à mesurer au milieu de la façade.

### **article 32. Hauteur des constructions**

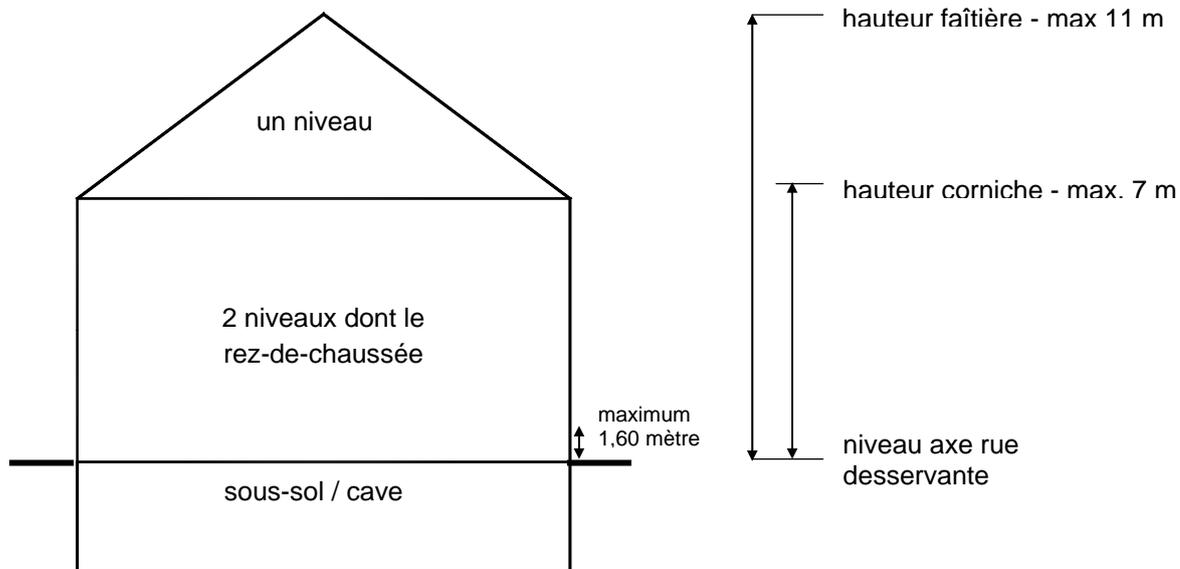
La hauteur des constructions est définie par rapport à la corniche et par rapport à la faîtière, c'est-à-dire la différence entre le niveau de l'axe de la voie desservante respectivement, le sol naturel pour les constructions en pente et

- la hauteur de la corniche principale ou du bord supérieur de la façade, c'est à dire à l'intersection du plan de la façade et du plan de la toiture.

Lorsque la cote d'altitude de la corniche n'est pas la même sur toute la longueur des façades, la hauteur est mesurée au milieu de la façade.

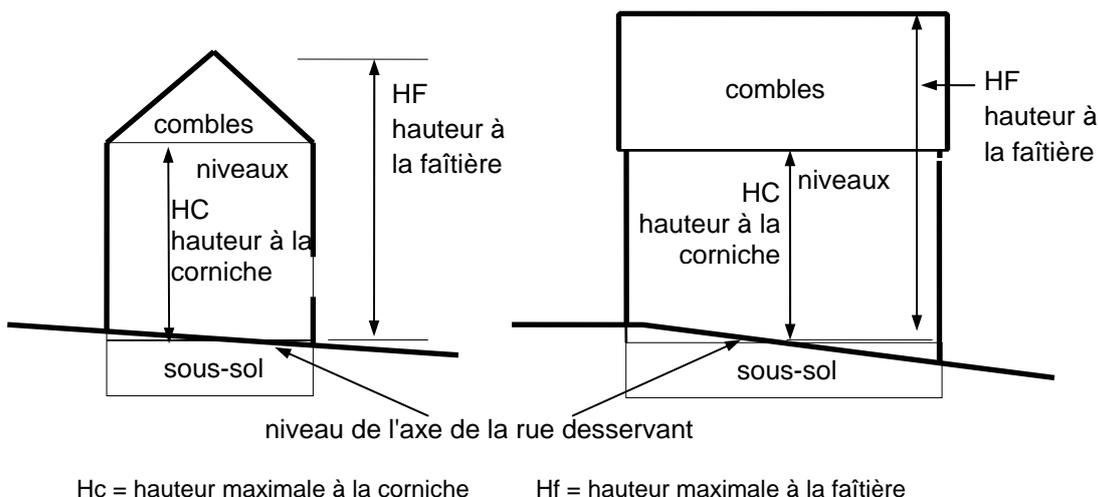
- la hauteur de la faîtière.

Lorsque la cote d'altitude de la faîtière n'est pas la même sur toute la longueur des façades, la hauteur est mesurée au milieu de la façade.



**article 33. Construction en pente**

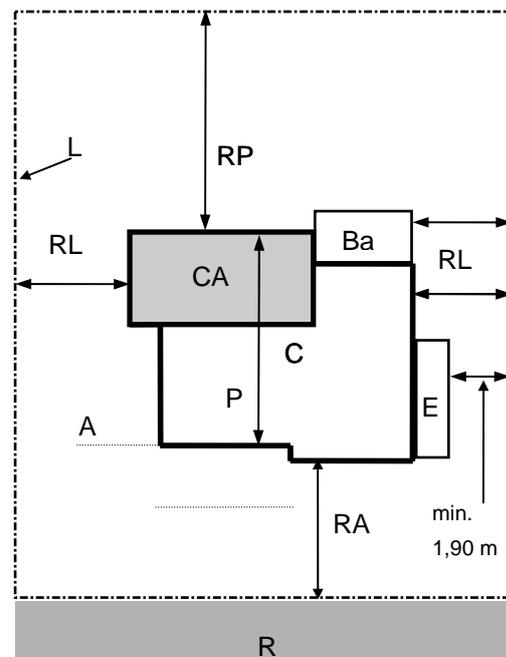
Le long des voies en pente et sur les terrains naturels en forte pente (plus de 15%), la hauteur de la construction est définie par la hauteur maximale qui sera mesurée au milieu de la façade respective.



**article 34. Recul sur la limite de la parcelle**

Le recul des constructions sur les limites de propriété est mesuré perpendiculairement à ces limites et dès le nu de la façade, compte tenu des terrasses couvertes, vérandas ou jardins d'hiver et autres installations semblables et compte non tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des balcons, des arcs, (fermés latéralement ou non)

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



- c) En règle générale, les *marges de reculement* à observer pour les différentes zones sont définies à l'article 15 de la partie écrite.
- d) Tout *pignon nu* oblige le constructeur d'adosser la nouvelle construction au pignon existant. Ce pignon ne doit pas être percé d'ouvertures servant à l'éclairage ou à l'aération de la construction existante ni avoir de saillies.

### article 35. Alignement

- a) On entend par alignement la ligne d'implantation de la façade avant. Le recul avant définit la distance entre la limite de la parcelle et l'alignement.
- b) Pour toute construction logeant la voirie de l'Etat, routes nationales et chemins repris, les propriétaires doivent se munir d'une permission de voirie en due forme délivrée par le Ministre des Travaux Publics.
- c) Les alignements seront fixés dans le cadre de projets d'aménagements particuliers et figurent dans la partie graphique.
- d) Pour les constructions érigées aux angles de la rue, des conditions spéciales, telles que pans coupés, angles arrondis, retraits sur l'alignement, pourront être imposées dans l'intérêt de la sécurité de la circulation, sans que ces conditions puissent donner droit à une indemnité quelconque.

### article 36. Profondeur

- a) La profondeur des bâtiments est mesurée entre façades frontales opposées, sur le plan du niveau de plus grande surface, compte tenu des terrasses couvertes, vérandas et constructions similaires.

- b) Pour les constructions formées par deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur des bâtiments, définie conformément à l'alinéa premier, est mesurée entre les façades frontales opposées de chaque corps de bâtiment. Lorsque les façades frontales d'un bâtiment ne sont pas parallèles, la profondeur la plus grande est déterminante. (voir article 34)

### **article 37. Disposition spéciale**

Il peut être dérogé, par le bourgmestre, aux dispositions ci-dessus concernant les hauteurs de construction, le nombre de niveaux et les reculs sur les limites dans le but de raccorder d'une façon esthétique valable une nouvelle construction à des constructions contiguës.

### **article 38. Constructions groupées**

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

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

- b) Toute nouvelle construction qui fait partie d'un groupe de constructions déjà existant doit se conformer, en ce qui concerne la hauteur de corniche et de la faîtière, aux constructions avoisinantes.
- c) les constructions jumelées ou en bande devront former une unité harmonieuse. Une construction ultérieure doit s'adapter à celle(s) existante(s). La hauteur de la corniche, la pente de la toiture, le jeu entre les pleins et les vides ainsi que la structure de façade doivent être respectés.

### **article 39. Formes et matériaux des toitures et des façades**

- a) Dans les zones d'habitation, les formes de toitures traditionnelles de la région - toit à double versant - sont utilisées.
- b) Les toitures sont recouvertes soit d'ardoises grises ou d'un matériel de couleur grise foncée ou brune foncée qui en imite la forme et la texture, soit de tuiles de teinte naturelle et matte.
- c) L'aménagement des combles doit se faire à l'intérieur de la toiture existante ou projetée.
- d) Les toitures équipées de capteurs solaires sont soumises aux les mêmes prescriptions de couleur et nécessitent une autorisation du bourgmestre.
- e) Les façades sont réalisées avec les matériaux et couleurs traditionnels pour la région.
- f) L'utilisation du bois et des briques visibles pour les façades n'est admise que comme élément de structure de petite dimension ou comme élément de construction secondaire.

Les surfaces visibles en bois ou en briques ne sont en aucun cas supérieures à 25% (vingt-cinq pour-cent) de l'ensemble des surfaces de façade.

#### article 40. Saillies sur les alignements des façades

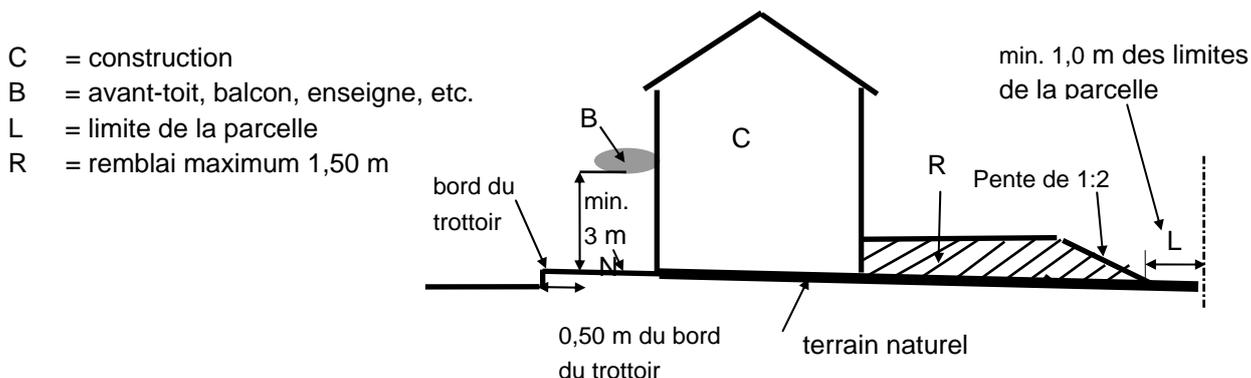
Les escaliers et paliers extérieurs, les rampes etc. peuvent avoir une saillie maximale de 1,50 mètre.

Les balcons ne peuvent pas dépasser la limite de la voie publique ni entrer dans les marges de reculement latérales, postérieures et frontales; leur profondeur ne peut dépasser 1,50 mètre.

Les corps avancés ne peuvent pas dépasser une saillie de 0,50 mètre, ne peuvent couvrir qu'un tiers de la façade et sont interdits au rez-de-chaussée.

Les corniches principales peuvent avoir une saillie de 0,50 mètre sur l'alignement de la façade.

Les auvents peuvent avoir une saillie de 0,70 mètre sur l'alignement de la façade.



Les enseignes et les installations assimilables comme les panneaux publicitaires et les appareils d'éclairage privés ne peuvent pas dépasser une saillie de 1,20 mètre sur l'alignement de la voie publique.

Pour les immeubles érigés sans aucun recul sur l'alignement de la voie publique, la limite inférieure des saillies sur les façades doit se trouver à au moins 3 mètres au-dessus du niveau du trottoir et à au moins 4,50 mètres au-dessus du niveau des voies piétonnes.

#### article 41. Saillies mobiles

Les contrevents, les volets et les vantaux de porte ou de fenêtre et les portes de garages ouvrant vers l'extérieur ne peuvent pas empiéter, en position ouverte, sur le domaine public donner sur la voie publique.

Les marquises de devanture, les éléments de décoration et les stores doivent laisser un passage libre d'au moins 2,30 mètres au-dessus du niveau du trottoir. Ils peuvent avoir une saillie allant jusqu'à 3 mètres, à condition de rester à 1 mètre en retrait de la bordure du trottoir.

## article 42. Places de stationnement

Dans les parties de la commune déterminées par le projet d'aménagement une autorisation de bâtir pour toute construction nouvelle, toute reconstruction ainsi que pour toute transformation augmentant la surface exploitée d'au moins 25 m<sup>2</sup> ne peut être délivrée que si un nombre suffisant d'emplacement de stationnement pour véhicules est prévu sur la propriété intéressée. Toutefois en cas de transformation, l'obligation d'aménager des emplacements de stationnement ne vaut que pour la surface nouvelle ou changement d'affectation ainsi créé dépassant 25 m<sup>2</sup>. Ces emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation.

Ces terrains perdent leur constructibilité dans la mesure où ils sont affectés à de pareils emplacements de stationnement qui ne peuvent être aliénés à leur destination ni à leur affectation. Les mêmes emplacements ne peuvent être mis en compte que pour un seul immeuble.

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

a) Sont à considérer comme suffisants:

- un garage ou car-port et un emplacement par logement;
- un emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface d'étage pour les administrations, commerces, cafés et restaurants;
- un emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface pour les établissements artisanaux;
- un emplacement par tranche de 15 sièges pour les salles de réunions;
- un emplacement par tranche de 75 m<sup>2</sup> de surface d'étage pour les stations d'essence et les garages de réparation avec un minimum de 3 places;
- un emplacement par tranche de 3 lits pour les constructions hôtelières.

b) Les établissements commerciaux et artisanaux doivent en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour leurs véhicules utilitaires avec un minimum de deux emplacements ou 200 m<sup>2</sup> de surface réservés à ces fins.

c) S'il s'avère impossible d'implanter ces emplacements de stationnement sur la parcelle à construire, ils peuvent être aménagés sur des terrains situés dans un rayon de 300 mètres, appartenant au même propriétaire. Ces terrains perdent leur constructibilité dans la mesure où ils sont affectés à de pareils emplacements de stationnement qui ne peuvent être aliénés à leur destination ni à leur affectation. Les mêmes emplacements ne peuvent être mis en compte que pour un seul immeuble.

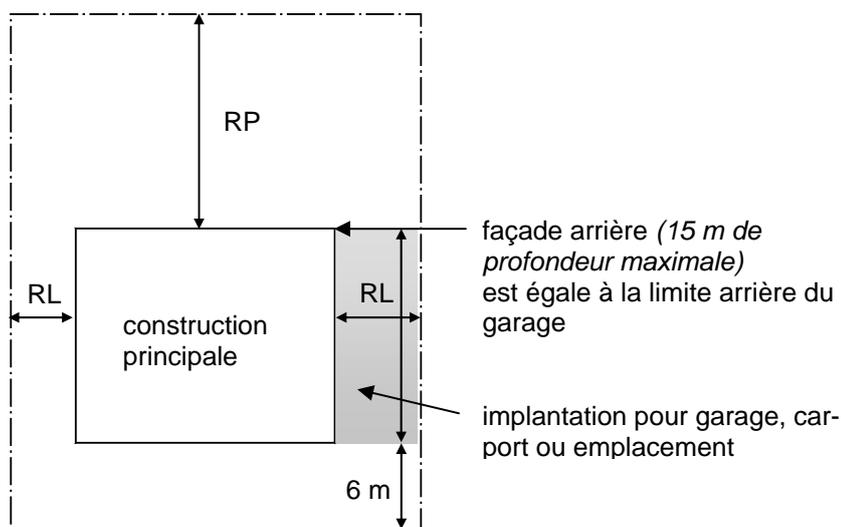
d) Dans les zones du village, l'implantation d'emplacement de stationnement pour véhicules utilitaires d'un poids en charge supérieur à trois tonnes et demie est interdite.

Dans les zones d'habitation l'implantation d'emplacements de stationnement pour véhicules utilitaires peut être interdite.

### article 43. Garages

a) La construction de garages (en dehors du gabarit autorisé pour la construction de la maison d'habitation) n'est admis que dans le recul latéral, en limite de propriété, en respectant les conditions suivantes:

- la construction doit se faire de part et d'autre des deux propriétés voisines et avec l'accord du voisin  
ou avec un recul latéral de 2 mètres de la limite de propriété;
- la hauteur de la corniche sera de 3 mètres au maximum
- la distance minimale de l'abord de la voie publique sera de 6 mètres au minimum
- la limite arrière de la garage ne dépassera pas la façade arrière de la maison d'habitation.
- les toitures de dépendances ne pourront en aucun cas être aménagées en terrasse.



b) Les garages accolés doivent être réalisés en parfaite coopération entre voisins. Du point de vue architectural les constructions doivent former une unité. La hauteur de la corniche, la pente de la toiture, le jeu entre les pleins et les vides ainsi que la structure de façade doivent être respectés et former ainsi un ensemble harmonieux.

c) Les accès aux garages doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique.

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

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

#### **article 44. Lignes de haute tension**

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

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

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

#### **article 45. Antennes**

Les antennes ou installation similaire dépassant une hauteur de 2 mètres et toutes antennes paraboliques sont soumises à une autorisation du bourgmestre. Les antennes GSM ou similaires garderont, pour des raisons urbanistiques, une distance de 500 mètres des localités de Beaufort, de Dillingen, de Grundhof ainsi que de toute agglomération

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

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

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

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

## Chapitre IV Prescriptions relatives aux espaces libres et rues

### article 46. Dépendances et autres constructions

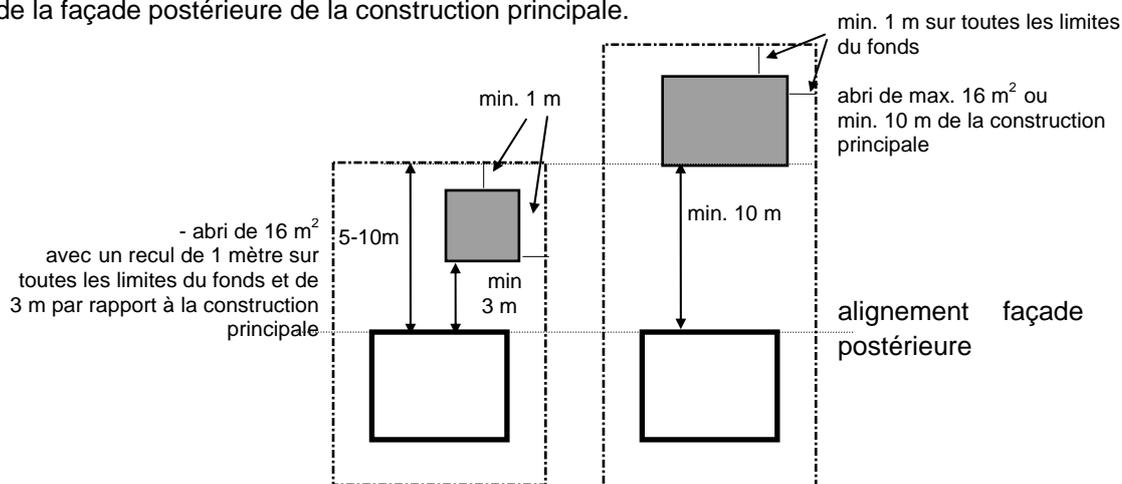
- a) Les dépendances, c'est à dire un abri de jardin, une serre ou une construction similaire, ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle.

Sans préjudice d'autres dispositions légales en la matière, une dépendance par lot est admise, implanté dans un recul postérieur d'au moins 10 mètres, sous les conditions que la superficie totale (une ou deux constructions) n'excède pas 16 m<sup>2</sup>, et que le recul sur les limites de propriétés a au moins 1 mètre.

La hauteur à la corniche n'excède pas 2,5 mètres et la hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres. Les dépendances à toiture plate ne doivent en aucun cas excéder une hauteur totale de 2,5 mètres. Ces hauteurs sont à mesurer entre la dalle au niveau du terrain naturel et le faîtage resp. la corniche.

Un abri de jardin ou construction similaire par parcelle, d'une surface couverte maximale de 16 m<sup>2</sup>, implanté dans un recul postérieur entre 5 et 10 mètres, avec un recul d'au moins 1 mètre sur toutes les limites du fonds et de 3 mètres par rapport à la construction principale, est autorisé.

Un abri de jardin ou construction similaire supplémentaire, d'une surface couverte maximale de 16 m<sup>2</sup>, est autorisé sur une parcelle ayant les dimensions permettant une telle implantation dans le recul postérieur observant un recul d'au moins 1 mètre sur toutes les limites du fonds et une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement autorisé de la façade postérieure de la construction principale.



Les abris de jardin sont en bois et ont un aspect propre et soigné, s'intégrant harmonieusement au paysage.

En plus d'un abri de jardin

- une petite serre érigée en dehors de toute fin commerciale et professionnelle à la condition qu'elle soit édifée à plus de 1 mètre des propriétés voisines, que sa surface n'ait pas plus de 6 m<sup>2</sup>, que sa hauteur ne dépasse pas 2,50 mètres; et
- une volière, un chenil, à condition qu'ils soient édifés à plus de 1 mètre des propriétés voisines, que ses/leurs dimensions n'excèdent pas 4 mètres de longueur, 2 mètres de largeur et 2 mètres de hauteur et
- une piscine non couverte, avec un recul latéral et postérieur de 3 mètres au moins, est

autorisée. Les terrains de tennis sont interdits dans les zones d'habitation.

Les dépendances ou abris de jardin ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation, à l'exercice d'une activité professionnelle ou au stationnement de voitures. L'aménagement d'une terrasse est interdit sur la toiture. L'utilisation des dépendances comme abris pour animaux domestiques est soumise à l'autorisation du bourgmestre. Ces dépendances doivent avoir les dimensions minimales respectant l'espace vital pour l'espèce animale respective, mais ne doivent pas servir ni à l'exploitation agricole, ni à un élevage d'animaux pour des besoins professionnels, ni dépassant les besoins de la famille habitant sur la même parcelle.

- b) Une pergola est autorisée sans recul sur les limites des parcelles à condition de respecter la définition suivante, c'est à dire une pergola est une petite construction de jardin, faite de poutres horizontales et verticales, qui sert de support à des plantes (grimpantes). En combinaison avec une toiture quelconque, elle est à considérer comme construction soumise aux conditions d'une construction principale ou d'une dépendance ou car-port.
- c) Les panneaux solaires implantés dans les espaces libres des parcelles observent un recul d'au moins 1 mètre sur les limites de la parcelle.

#### **article 47. Clôtures, plantations et murs de soutènement**

- a) Tous les murs implantés en limite de propriété doivent être préalablement autorisés par le bourgmestre.
- b) Les clôtures et plantations situées aux angles de rues ne peuvent entraver la bonne visibilité.
- c) Les domaines publics et privés, entre les alignements de façades et les alignements de la voie, peuvent être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à 0,50 mètre, par des haies vives ou par des grillages. La hauteur totale de ces clôtures ne peut pas dépasser 1 mètre. Si l'accès est situé en contrebas ou accuse une pente descendante de plus de 10%, leur embouchure sur la voie publique est à munir de portes d'une hauteur supérieure à 0,70 mètre.
- d) Les limites de propriété latérales et postérieures peuvent être clôturées par des socles ou des murets d'une hauteur maximale de 0,75 mètre, par des haies vives ou par des grillages. La hauteur totale de ces clôtures ne peut pas dépasser 2 mètres.
- e) Les murs de clôture plus hauts peuvent être autorisés exceptionnellement pour des raisons de destination du terrain ou dans l'intérêt de la sauvegarde d'un ensemble caractéristique, à condition que leur hauteur ne soulève pas d'objections d'ordre esthétique et de sécurité de la circulation.
- f) La hauteur maximale des murs de clôture à établir sur la ligne séparatrice entre deux constructions jumelées ou groupées - entre cours - derrière la façade postérieure des constructions est fixée à 2 mètres. Leur longueur ne peut excéder 3 mètres.

- g) Dans le recul latéral et postérieur un resp. deux murs de soutènement, d'une hauteur totale de 1,50 mètre, est resp. sont autorisé(s). Entre deux murs et entre la limite de la parcelle et le mur le plus proche de cette limite, une distance d'au moins 1 mètre est à respecter. Les murs de soutènement et les aménagements extérieurs en pente sont soumis à une autorisation du bourgmestre et peuvent faire l'objet de prescriptions destinées à assurer leur intégration au paysage et à les doter d'une certaine esthétique.
- h) Pour les raisons d'hygiène et/ou de sécurité de la circulation, le bourgmestre peut ordonner le clôturage de parcelles construites ou non construites, situées en bordure des voies publiques et en définir la nature. Pour ces mêmes raisons ainsi que pour des raisons d'esthétique, le bourgmestre peut ordonner la plantation d'arbres, de rideaux d'arbres, de haies ou imposer le maintien ou la création d'autres aménagements.
- i) Le long des chemins communaux et ruraux, il est permis d'aménager, derrière une clôture normale à au moins cinq fils de fer lisses ou à fils de fer maillés, un à trois fils de fer barbelés distant d'au moins 25 cm de la rangée des fils lisses ou du fil maillé. Le ou les fils de fer barbelés ne dépassent ni vers le haut ni vers le bas les limites des fils de la clôture normale.
- Les clôtures à fils barbelés le long de tout chemin sont strictement interdites.

#### **article 48. Espaces libres de parcelles**

Dans les marges de reculement frontal et latérales imposées, des chemins d'accès et un emplacement pour voiture par logement peuvent être aménagés.

Dans l'intérêt de la sécurité de la circulation, aux abords des angles de rue, l'aménagement d'accès pour véhicules est interdit et les plantations devront garantir une bonne visibilité.

Toutes les marges de reculement postérieur sont à aménager en jardin ou similaire.

Les accès des constructions, les cours et les terrasses peuvent être exécutés. Toutefois, les surfaces exécutées en dur (béton, béton asphaltique, dallage, etc) sont à réduire au minimum.

#### **article 49. Travaux de déblai et de remblai**

- a) Le sol naturel est à sauvegarder. Tous les travaux de déblai et/ou de remblai peuvent être interdits, s'ils gênent le voisinage ou l'aspect du quartier ou du site, entravant la sécurité de la circulation, modifient l'aspect du site, le niveau de la nappe phréatique ou l'écoulement des eaux de surface. La terre arable enlevée pour les besoins de la construction d'un ou de plusieurs édifices doit être mis en dépôt temporaire sur le site du chantier concerné et être remis en place comme couverture de finissage des aménagements extérieurs.
- b) En cas de construction ou de reconstruction, le bourgmestre peut exiger que la configuration du terrain soit sauvegardée ou modifiée dans l'intérêt du voisinage et de l'aspect du quartier ou du site. Toute modification apportée au niveau naturel ainsi qu'au sol naturel même doit être indiquée dans les plans.

- c) Un remblai ou déblai de terre ou un remblai de terre pour d'autre raison peuvent être autorisées, jusqu'à 1,50 mètre (un mètre cinquante centimètres) au-dessus du sol naturel sans entrer dans les reculs latéraux et postérieurs.  
Dans le recul frontal un remblai peut être autorisé jusqu'au niveau de la rue si celle-ci est légèrement plus haute que le terrain naturel.
- d) En tout état de cause, les terrains contigus doivent être protégés par des ouvrages en talus ou de soutènement à ériger sur le terrain de l'exécutant des travaux de déblai ou de remblai.
- e) Les matériaux utilisés pour les travaux de remblai de terrains, tels que décombres, sable, graviers ou terreau, ne peuvent contenir des matières nuisibles à la santé ou au bien-être.

Ces matériaux inertes ne peuvent être utilisés en dehors des zones de protection de sources et nettement au-dessus de la nappe phréatique.

## **article 50. Equipement d'utilité publique sur les propriétés privées**

L'Administration communale peut faire établir, modifier et entretenir des équipements et des signalisations d'utilité publique sur les propriétés privées, notamment des points de fixation des conducteurs électriques et des appareils d'éclairage public, des panneaux indicateurs et des signaux de la circulation, des plaques des noms des rues 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.

Pour les constructions érigées aux angles de rue, des pans coupés, des angles arrondis et des retraits sur les alignements peuvent être imposés dans l'intérêt de la sécurité de la circulation, sans droit à indemnité.

## **article 51. Angles de rue**

Pour les constructions érigées aux angles de rues, des conditions spéciales telles que pans coupés, angles arrondis, retraits sur les alignements, peuvent être imposées dans l'intérêt de la sécurité de la circulation, sans que ces conditions puissent donner droit à une indemnité quelconque.

## **article 52. Voies publiques**

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

### **article 53. Voies nouvelles**

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

- a) l'aménagement de la voirie sous forme de rues résidentielles est recherché, les alignements de voirie, ainsi que les profils longitudinaux et transversaux doivent être déterminés;
- b) le remembrement ou rectifications de limites qui s'imposent doit avoir été effectué;
- c) la propriété des surfaces des voies et trottoirs doit avoir été cédée dans toute la largeur;
- d) la surface des voies doit correspondre dans toute la largeur au niveau fixé dans le plan d'alignement du projet d'aménagement et doit se raccorder à une voie existante ou à une voie nouvelle;
- e) l'infrastructure de la chaussée projetée doit avoir été exécutée conformément au profil approuvé par la ou les autorités compétentes;
- f) les canalisations d'égout doivent être installées et raccordées au réseau municipal de canalisations;
- g) la voie ou partie de voie doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau et de distribution d'électricité, de téléphone de télédistribution et doit être pourvue d'un nombre suffisant de postes d'éclairage raccordés au réseau de l'éclairage public;
- h) les trottoirs ou aménagements équivalents (rue résidentielle) doivent être achevés simultanément avec la construction de la voirie;
- i) les voies sans issues doivent être pourvues à leur fin d'un rond point ou équivalent.

### **article 54. Voies non achevées**

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

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

Le Collège des Bourgmestre et Echevins peuvent, à titre exceptionnel, accorder des dérogations, à condition:

- a) que les nouveaux alignements de voirie, ainsi que les profils longitudinaux et transversaux soient déterminés;
- b) que le constructeur se soumette aux conditions imposées selon les cas d'espèce par l'Administration communale, en vue d'assurer l'accessibilité provisoire, ainsi que l'assainissement, l'adduction d'eau, la distribution d'électricité, et que l'exécution des travaux afférents soit garantie par le versement d'un montant à fixer par l'Administration communale ou le dépôt d'une caution correspondante;

- c) que le propriétaire faisant construire cède en outre à titre gratuit la partie de son terrain requise pour l'aménagement de la voie publique, procède aux redressements nécessaires des limites, et verse ou dépose en outre sa quote-part pour les travaux d'achèvement de la voie ou partie de voie, en conformité à la loi du 19 juillet 2004, quote-part dont le montant sera fixé par l'Administration communale.

### **article 55. Rue résidentielle**

- a) Les voies ou parties de voies nouvelles et existantes peuvent être aménagées en rues résidentielles, conformément à l'art. 22b du Code de la route du 26 juillet 1980.
- b) Des mesures spéciales sont prises en vue de limiter la circulation des véhicules automobiles de manière à rendre possible l'utilisation par les riverains de la partie du domaine public ainsi dégagée.

### **article 56. Chemin piétonnier / piste cyclable**

- a) Dans l'intérêt et pour la sécurité des usagers, des chemins piétonniers et/ou pistes cyclables sont à aménager afin de favoriser la circulation à pied et/ou à vélo dans l'ensemble de la localité.
- b) Ils doivent, autant que possible, être aménagés de façon à faciliter la circulation des chaises d'handicapés et des voitures d'enfants et être aménagés avec un minimum de confort.

## **Chapitre V      Constructions, solidité, sécurité et salubrité**

### **article 57. Alimentation en eau potable**

- a) Tous les logements doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau.
- b) Une autorisation de bâtir n'est accordée à l'intérieur du périmètre d'agglomération que si le raccordement au réseau d'eau potable est réalisable sans artifice technique (pompes), et qu'une pression d'eau suffisante soit garantie par gravité naturelle.

### **article 58. Assainissement**

- a) Tous les réseaux d'eaux usées des constructions principales doivent être raccordés à la canalisation.

Toutes les canalisations des parcelles ont une pente minimale de 1% et une couverture minimale de 60 cm et doivent être dimensionnées pour évacuer le débit maximum prévisible.

- b) Lors d'un redressement de rue ou lors de l'application d'un nouveau tapis de roulement, le bourgmestre peut imposer le raccordement au réseau d'égout d'une parcelle non bâtie située à l'intérieur du périmètre d'agglomération ou faire modifier en raccordement individuel les raccordements collectifs reliant plusieurs bâtisses au réseau public.
- c) Les piscines doivent être raccordées aux égouts.

### **article 59. Constructions existantes**

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

Pour des transformations, agrandissements et rénovations revêtant une certaine ampleur, l'octroi de l'autorisation de bâtir peut être subordonné à l'adaptation d'autres parties de la construction aux dispositions du présent règlement sur les bâtisses.

### **article 60. Définition des constructions**

Est considérée comme construction dans le cadre du présent règlement sur les bâtisses, toute construction publique ou privée servant à abriter des hommes, des animaux ou des choses ainsi que toutes les parties des immeubles se situant tant au-dessus qu'en dessous du niveau de l'axe de la voie desservante.

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

### **article 61. Construction principale**

La construction principale sert à l'habitation, à l'exercice d'une activité professionnelle ou aux administrations et équipements publics.

### **article 62. Construction agricole**

Les étables, écuries, silos fosses à purin et à fumier doivent être aménagés conformément aux directives édictées par les services agricoles de l'Etat et sont soumis pour approbation au bourgmestre.

Il est interdit d'aménager des logements locatifs au-dessus d'étables ou d'écuries. Au cas où des pièces situées au-dessus d'étables ou d'écuries sont utilisées comme pièces d'habitation ou chambres à coucher par le propriétaire ou son personnel, leur accès doit se faire par un escalier spécial, et elles doivent être séparées des étables et écuries par un plancher massif.

### **article 63. Pièces destinées au séjour prolongé de personnes**

- a) Pour toutes les pièces servant au séjour de personnes,
- la hauteur sous plafond de ces pièces doit mesurer deux mètres cinquante centimètres au moins;
  - la pénétration indispensable de la lumière et de l'air doit se faire directement de l'extérieur;
  - l'ouverture brute des fenêtres doit être égale à 1/10 ème au moins de la surface des pièces situées à l'étage des combles, et à 1/8 ème au moins de la surface des pièces situées à tout autre étage.

- b) Les pièces d'habitation et les chambres à coucher doivent avoir une superficie d'au moins huit mètres carrés, la largeur minimale étant de deux mètres cinquante centimètres.

- c) La hauteur sous plafond des pièces à usage de bureau, d'atelier ou de commerce doit mesurer au moins deux mètres soixante centimètres.

La hauteur sous plafond des bureaux climatisés doit mesurer au moins deux mètres quatre-vingt centimètres.

En cas de nouvelles constructions les rez-de-chaussée destinés à un usage commercial doivent avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins trois mètres vingt centimètres.

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

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

Sont considérés comme logements en sous-sol les logements dont le sol est situé à plus de cinquante centimètres en dessous de l'axe desservante.

- f) Les combles peuvent être aménagés à des fins d'habitation, sous condition d'avoir un accès situé directement au-dessus du dernier étage plein. Cet accès doit être à l'épreuve du feu.

#### **article 64. Pièces secondaires**

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

La hauteur minimale pour les garages, cave et pièces similaires est d'au moins deux mètres vingt centimètres.

#### **article 65. Dimension minimale d'une unité de logement**

La surface nette d'une unité de logement ne peut être inférieure à trente-cinq mètres carrés.

#### **article 66. Installations dans les immeubles d'habitation collective**

Dans les nouveaux immeubles d'habitation collective, il est recommandé de prévoir un logement dimensionné aux besoins des personnes handicapées physiquement. Ce logement est situé de préférence au rez-de-chaussée, à moins qu'un ascenseur pour handicapés ne soit prévu.

Dans les immeubles comportant plus de trois niveaux pleins, il faut aménager:

- un local commun pour entreposer les bicyclettes, landaus, poussettes, et
- un local commun facilement accessible et bien aéré pour les poubelles.

Le constructeur d'un immeuble d'habitation collective comportant plus de cinq logements, ou dont la surface d'étage dépasse cinq cents mètres carrés, doit produire un certificat de l'administration communale, attestant que le projet contient les installations spéciales de distribution électrique nécessaires ou qu'il en est dispensé.

#### **article 67. Aspect extérieur des constructions**

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

Les pignons risquant de rester nus pendant un certain temps devront être recouverts par un revêtement adéquat pourvu, éventuellement, d'une isolation thermique.

## **article 68. Eléments de construction et stabilité**

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

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

Les présentes dispositions s'appliquent notamment:

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

## **article 69. Toitures et leurs superstructures**

- a) Les combles doivent s'inscrire dans un gabarit théorique formé par l'intersection du plan de la façade et du plan fictif du toit dont la pente maximale ne peut dépasser un angle de 45°.
- b) A l'exception des souches de cheminées, les dispositifs permettant l'installation d'un échafaudage mobile pour l'entretien des façades, les machineries des ascenseurs, les équipements de conditionnement d'air et autres installations techniques doivent se trouver à l'intérieur du gabarit du toit conformément au point précédent et être intégrés dans l'étage en retrait ou dans les combles.
- c) Les conduits de fumées et de ventilation sont à grouper dans la mesure du possible.
- d) Toutes les toitures doivent être réalisées d'une façon irréprochable du point de vue statique et être fixées au gros œuvre par des ancrages spéciaux empêchant l'arrachement par le vent.

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

- e) Les toits en chaume sont interdits.
- f) Toutes les toitures doivent être équipées des dispositifs nécessaires aux travaux de réparation et d'entretien.

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

- g) Dans le cas de maisons bordant directement l'alignement des voies publiques, les toitures fortement inclinées (déclivité de plus de quarante degrés) doivent être pourvues d'un dispositif de sécurité en vue d'empêcher les chutes de neige, de glace et d'éléments de la

couverture ainsi que d'un système d'évacuation des eaux pluviales empêchant que l'eau ne s'écoule sur une propriété voisine.

- h) A l'exception des souches de cheminées et ventilations, toutes les superstructures des constructions, notamment des toitures, les rampes d'appui, les cabanons d'ascenseur, les équipements de conditionnement d'air et d'approvisionnement d'eau, doivent se trouver à l'intérieur d'un gabarit établi à 45° sur la ligne de rive d'une corniche fictive ou effective formant saillie de 0,50 mètre.

## **article 70. Accès, fondations, seuils d'entrée**

- a) Tout accès carrossable à une voie publique ouverte à la circulation automobile est soumis pour approbation au bourgmestre. Cet accès est dimensionné en fonction de l'importance de la destination des bâtiments desservis et aménagé de manière à éviter toute perturbation de la circulation sur la voie publique et d'assurer une visibilité suffisante de part et d'autre. Il est notamment interdit d'aménager des accès pour véhicules aux abords des angles de rues.
- b) Le bourgmestre peut exiger l'adaptation d'un accès existant ou la modification de la construction d'un accès carrossable ou d'un garage projeté à une voie publique ou privée dont la disposition ou l'envergure présente un danger manifeste pour la sécurité de la circulation.
- c) Les frais d'aménagement des accès privés et des raccordements aux voies publiques, y compris ceux des travaux exécutés sur le domaine public, sont à la charge des propriétaires intéressés.
- d) Le bourgmestre peut fixer des prescriptions sur les accès, fondations et seuils d'entrée afin d'éviter que des modifications soient nécessaires lorsque la voie et les trottoirs sont aménagés ou redressés.

## **article 71. Dalles, planchers, plafonds et murs**

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

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

Tout pignon construit à cheval sur la limite, doit être conçu en mur pare-feu.

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

## **article 72. Escaliers**

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

Dans les immeubles d'habitation collective, la déclivité des escaliers ne peut pas être plus forte que celle résultant de la formule 2 contremarches + 1 giron = 62 centimètres, dans laquelle la contremarche ne peut pas dépasser dix-huit centimètres. Tout escalier, y compris les paliers correspondants, doit pouvoir être emprunté sans danger.

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

A partir d'un point quelconque d'une pièce destinée au séjour prolongé de personnes, l'escalier le plus proche ne peut être distant de plus de 30 mètres. Un escalier par tranche de 400 m<sup>2</sup> de surface habitable est à réaliser et doit être exécuté de façon à empêcher la propagation du feu et doit traversé directement tous les étages pleins.

Les cages d'escalier doivent résister au feu et avoir une issue directe vers l'extérieur.

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

Les escaliers à l'intérieur d'une unité de logements peuvent être autorisés sous des conditions moins sévères.

### **article 73. Garde-corps**

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

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

### **article 74. Ascenseurs et monte-charges**

Les ascenseurs et monte-charges ainsi que leurs gaines et les locaux de machines sont réalisés conformément aux normes européennes EN 81-1 pour les ascenseurs à adhérence et 81-2 pour les ascenseurs hydrauliques, ainsi qu'aux règlements grand-ducaux relatifs aux ascenseurs et aux appareils de levage.

En cas de nouvelle construction d'un immeuble comportant plus de quatre niveaux pleins, les niveaux doivent être reliés entre eux par un ascenseur pour personnes offrant de la place pour quatre personnes au moins et permettant le transport d'un handicapé en chaise roulante.

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

Les ascenseurs ne remplacent pas les escaliers réglementaires.

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

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

Dans les immeubles d'habitation collective, comportant cinq niveaux au plus, ce dispositif n'est pas prescrit, à condition qu'il y ait un appareil téléphonique permettant l'appel direct à un service d'urgence et de dépannage.

Les machineries des ascenseurs et monte-charges doivent se trouver à l'intérieur du gabarit du toit.

## **article 75. Cabinets d'aisance**

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

Toute nouvelle construction, toute reconstruction, toute transformation augmentant la surface exploitable d'au moins 50 m<sup>2</sup> doit prévoir au moins:

- pour les locaux à usage d'ateliers, de bureaux et d'entrepôts et par tranche de 100 m<sup>2</sup> ou 10 (dix) personnes, une toilette pour dames et une toilette et un urinoir pour hommes;
- pour les cafés, auberges et restaurants, par tranche de 30 m<sup>2</sup> de la surface exploitable; une toilette pour dames et une toilette et un urinoir pour hommes;
- pour les locaux de réunion, salles de concert et de théâtre, par tranche ou fraction de tranche de 75 (soixante-quinze) places assises, une toilette pour dames, par tranche ou fraction de tranche de 100 (cent) places assises, une toilette et un urinoir pour hommes.
- En toute hypothèse, il est prévu au moins deux toilettes pour dames et une toilette pour hommes, ainsi qu'un urinoir comportant une stalle ou cuvette.

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

## **article 76. Chaufferies**

Les chaufferies sont à aménager dans un local séparé, d'une hauteur d'au moins deux mètres vingt centimètres. Ces locaux sont à aérer, désaérer et éclairer convenablement et sont à

fermer par des portes coupe feu qui doivent s'ouvrir vers l'extérieur.

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

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

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

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

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

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

Des mesures appropriées sont prises pour assurer qu'en cas de fuite des réservoirs destinés à recevoir les combustibles liquides, le combustible ne puisse se déverser dans le réseau public des canalisations, ni s'infiltrer dans le sol (cuve étanche en béton armé coulé et muni d'un revêtement résistant au mazout, séparateur d'huile au lieu d'un écoulement de sol standard).

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

## **article 77. Foyers et fours**

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

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

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

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

Les pièces dans lesquelles sont utilisés des appareils à gaz, doivent en permanence être aérées et désaérées d'une façon suffisante. Dans le cas de salles de bains et de pièces qui, par rapport à la consommation de gaz, présentent un faible volume d'air, l'adduction d'air doit être facilitée par l'aménagement d'ouvertures spéciales dans la partie inférieure de la porte. Les ouvertures d'adduction et d'évacuation doivent mesurer, chacune, au moins 150 cm<sup>2</sup> de superficie.

## **article 78. Cheminées et conduits de fumée**

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

la hauteur.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **article 79. Paratonnerres**

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

- immeubles dépassant largement les immeubles avoisinants (exemples: bâtiments tours, cheminées très hautes, tours);
- constructions et installations à haut risque d'explosion ou d'incendie;

- immeubles spéciaux ou d'une utilité spécifique dans lesquels une concentration de personnes pourrait provoquer une panique en cas de chute de foudre.

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

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

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

## **article 80. Stockage de combustibles**

Les installations, servant au stockage d'huiles de matières oléagineuses ou inflammables, ainsi que de liquides chimiques, doivent être aménagées de telle manière que les liquides s'échappant de réservoirs variés ne puissent pénétrer dans le réseau public d'égouts et les cours d'eau, ni s'infiltrer dans le sol.

## **article 81. Entretien et suppression de constructions**

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

Celles, endommagées ou menaçant ruine, doivent être remises en état ou supprimées.

- b) Pour garantir la salubrité et la sécurité, le bourgmestre peut ordonner de clôturer des parcelles construites.

- c) Le bourgmestre peut interdire l'occupation de toutes constructions constituant un danger et ordonner l'expulsion des habitants ainsi que la remise en état ou la démolition dédites constructions.

- d) Au cas où le propriétaire ne répond pas dans le délai imparti - voire immédiatement s'il y a danger en la demeure - à l'injonction qui lui a été adressée, le bourgmestre peut faire exécuter aux frais du propriétaire les travaux de démolition requis et prendre toutes mesures qui lui paraissent appropriées pour parer au danger. Le propriétaire est tenu de rembourser à l'administration communale les frais avancés sur présentation des factures afférentes.

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

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

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

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

## **Chapitre VI Réglementation du chantier**

### **article 82. Protection des installations publiques**

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

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

### **article 83. Poussière et déchets**

A cours de tous travaux de construction et de démolition, toutes les mesures sont prises pour éviter que la poussière n'incomode le public.

Les déversoirs de déblais doivent être fermés de toutes parts.

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

### **article 84. Clôtures de chantier**

Dans le cas de travaux de construction nouvelle ou de transformation, et lors de la démolition de constructions situées le long de voies et places publiques dans les quartiers entièrement bâtis ou à forte densité d'implantation, les chantiers de construction, distants de moins de 4 mètres du domaine public, sont clôturés du côté de la voie publique dès le début des travaux, au moyen d'une clôture d'au moins 2 mètres de haut, en planches ou en matériaux équivalents. La face extérieure de cette clôture est lisse, sans saillies et ne présente aucun risque de blessure pour les passants.

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

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

Cette mesure est prise, dans le cas de constructions nouvelles, immédiatement après la pose du plafond du rez-de-chaussée et, dans le cas de travaux de transformation ou de démolition, avant le début de ceux-ci. Des dérogations peuvent être consenties si les circonstances locales le justifient.

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

## **article 85. Echafaudage**

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

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

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

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

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

## **article 86. Autorisations**

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

## **article 87. Protection des terrains voisins**

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

## **article 88. Mesures de sécurité dans les constructions et sur les chantiers**

Les travaux de construction et de réparation de toute nature, y compris les travaux de couverture, ainsi que les travaux de démolition susceptibles de compromettre la sécurité de la circulation, sont signalés par des dispositifs avertisseurs adéquats et notamment la nuit par des feux clignotants en nombre suffisant.

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

## **article 89. Abris et cabinets d'aisance pour ouvriers**

a) Si plus de 10 ouvriers sont occupés dans un chantier, ils doivent avoir l'occasion de séjourner, pendant les interruptions de travail, dans des pièces chauffables et munies de planchers secs ainsi que de sièges.

- b) Dans tout chantier de construction ou de transformation, les ouvriers doivent avoir à leur disposition, à un endroit approprié, un cabinet d'aisance fermé et aéré. Ce cabinet est nettoyé et désinfecté à intervalles réguliers.

## **Chapitre VII Procédure pour l'octroi des autorisations de bâtir**

### **article 90. Compétences**

La police des bâtisses relève du bourgmestre par la loi modifiée du 19 juillet 2004, concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

### **article 91. Demandes d'autorisations et déclarations de travaux**

#### **91.1. Autorisations pour plans d'aménagements particuliers**

Tout propriétaire, qui entreprend de créer ou de développer des lotissements de terrains ou des groupes d'immeubles, est tenu d'établir un projet d'aménagement particulier, conforme aux dispositions de la loi du 19 juillet 2004, concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

#### **91.2. Autorisation de bâtir**

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

- a) pour toute construction nouvelle, tout logement aménagé supplémentaires;
- b) pour toute démolition;
- c) pour tout changement d'affectation d'un immeuble ou partie d'un immeuble;
- d) pour les agrandissements, exhaussements et transformations de constructions existantes, de même que pour toutes autres modifications apportées aux murs extérieurs, éléments porteurs et toitures, où à l'affectation des pièces;
- e) pour l'installation d'auvents, de marquises, d'antennes, de panneaux solaires, d'enseignes lumineuses et de panneaux publicitaires en bordure des voies et places publiques;
- f) pour l'établissement et la modification de clôtures de toute nature le long des voies publiques, ainsi que dans la zone de reculement;
- g) pour la construction de puits, citernes à eau, silos à fourrage, fosses à fumier et à purin;
- h) pour les travaux de déblai et de remblai, et la construction de murs de soutènement;
- i) pour l'aménagement de rues ou de trottoirs privés.
- j) pour le déboisement et la modification du relief du sol, sans préjudice de l'application de la législation sur la police des exploitations agricoles;

- k) pour l'établissement un dépôt de tout genre comme par exemple de véhicules usagés et d'autres ou de mitraille;
- l) pour l'établissement ou l'agrandissement d'une construction destinée à abriter une exploitation soumise à la procédure de la loi du 10 juin 1999 relative aux établissements classés.

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

## **article 92. Pièces à l'appui d'une demande, généralités**

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

- a) pour un plan d'aménagement particulier, en triple
- b) pour une autorisation de morcellement, en double
- c) pour une autorisation de bâtir, en double.

Tous les plans de construction, d'aménagement et de morcellement doivent être établis et signés par une personne agréée par la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur - conseil.

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

## **article 93. Pièces à joindre au projet d'aménagement particulier**

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

- a) un extrait du plan de la commune de Beaufort à l'échelle de 1/10.000 ou de 1/2.500, permettant la localisation exacte du ou des terrains (à marquer en couleur);
- b) une copie du plan cadastral, à l'échelle de 1/2.500, établie sur la base de données officielles, et permettant de se faire une idée exacte des limites des terrains et de la situation au point de vue titres de propriété;
- c) un plan de situation précis, à l'échelle de 1/500 ou 1/1.000), établi sur la base d'un levé topographique, dressé et signé par une personne agréée par la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur - conseil. Ce dernier plan comporte les indications ci-après:
  - l'orientation
  - les voies publiques et voies ferrées existantes et prévues
  - les constructions existantes ou à démolir
  - les surfaces d'eau existantes et prévues
  - l'indication de la hauteur des constructions et du nombre des étages;
  - l'implantation
  - les surfaces bâties et les surfaces libres
  - le calcul détaillée des surfaces, séparément établi pour les surfaces réservées à des

- affectations diverses d'intérêt public et les surfaces nettes des places à bâtir,
- la détermination du nombre de logements par hectare;

d) le même plan, sur lequel est marqué spécialement le schéma de la circulation (circulation motorisée et pédestre, emplacements de stationnement, garages, arrêts d'autobus etc) et des zones de verdure.

Sur ce plan sont également indiqués les rayons de courbure des voies publiques.

Les voies publiques doivent être marquées comme suit:

- routes de l'Etat existantes
- chemins existants repris par l'Etat
- autres voies existantes
- voies projetées
- chemins pour piétons
- zone de verdure;

e) le même plan sur lequel sont inscrits spécialement

- les courbes de niveau
- le niveau des voies existantes et prévues (cotes de niveau ainsi que pourcentage des pentes)
- le schéma d'assainissement, comprenant les installations d'égout;

f) une autorisation d'alignement délivrée par l'Etat, pour autant que le terrain se trouve en bordure d'une route de l'Etat ou d'un chemin repris par l'Etat;

g) une partie écrite contenant des indications précises notamment sur le genre, la destination et la forme des constructions, leur hauteur et les écarts entre elles, sur les clôtures, les espaces libres, la forme des toitures, le traitement des façades, les plantations, les garages collectifs et d'autres installations collectives, ainsi que l'affectation de celles-ci.

Pièces à l'appui d'une demande d'autorisation de morcellement

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

- a) une copie du plan cadastral, à l'échelle de 1/2.500, établie sur la base de données officielles, et permettant de localiser exactement le ou les terrains (à marquer en couleur);
- b) un plan de situation précis, à l'échelle de 1/500, établi et signé par une personne agréée par la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur - conseil et renseignant sur:
  - l'orientation
  - les limites des propriétés avant et après un remembrement éventuel
  - l'alignement des voies publiques et celui des constructions
  - les écarts par rapport aux limites et aux constructions voisines, ainsi que des constructions entre elles
  - le nombre des étages et la hauteur des constructions prévues.

Pièces à l'appui d'une demande d'autorisation de bâtir

Les demandes d'autorisation doivent être accompagnées

- a) d'un plan de situation à l'échelle de 1/2.500;

- b) d'un plan-masse au moins à l'échelle de 1/500, indiquant les courbes de niveau, les écarts entre constructions et par rapport aux limites, les accès et les volumes bâtis;
- c) des plans de construction établis à l'échelle de 1/100 ou de 1/50. A titre exceptionnel, des échelles plus réduites peuvent être autorisés pour des constructions de dimensions importantes établi par une personne agréée par la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur - conseil;
- d) d'une description exacte du mode de construction envisagé et de la destination des bâtiments.

Les plans de construction doivent contenir:

- a) les plans de tous les niveaux, y compris ceux de la cave et des combles, avec indication de la forme du toit; ces plans fournissent les données sur les installations de ventilation, les foyers et les cheminées;
- b) les coupes longitudinales et transversales indispensables à l'étude du projet de construction, avec indication de la topographie existante du terrain et des modifications qu'il est prévu d'y apporter;
- c) les vues en élévation de toutes les façades, sur lesquelles sont marquées les pentes des voies publiques, les niveaux des cours, ainsi que les façades des constructions attenantes existantes.

Dans ces plans figurent les indications suivantes: destination des différents locaux, leurs dimensions, les dimensions des surfaces de cours, les hauteurs des façades extérieures et des différents niveaux, le niveau du fond de la cave par rapport à la voie desservante et au réseau d'égouts, l'épaisseur des murs extérieurs ainsi que la hauteur et l'épaisseur des murs de clôture.

Pour des constructions compliquées, des pièces supplémentaires peuvent être exigées par l'administration communale qui, en revanche, pour les travaux de moindre importance énumérés aux alinéas c,d,f,g de l'article 88.2, peut être dispensée de la production de certaines de ces pièces.

## **article 94. Autorisations et taxes d'instruction**

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

Les autorisations sont remises contre quittance.

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

## **article 95. Fixation des alignements**

L'abornement du fonds doit être vérifié sur place par les soins de l'administration du cadastre avant le commencement des travaux.

L'implantation de la construction doit être vérifiée sur place par les soins de l'administration communale en présence du propriétaire ou de son mandataire avant le commencement des travaux.

## **article 96. Surveillance des travaux**

Le bourgmestre ou son délégué a le droit de surveiller à tout moment l'exécution des travaux de construction. Il peut exiger des avis d'experts et des essais de charge.

Le bourgmestre, ses représentants qualifiés et les experts commis ne peuvent se voir refuser l'accès du chantier. Ils doivent être en mesure d'y consulter à tout moment l'autorisation de bâtir et les pièces du dossier de construction. On leur soumettra également, à leur demande, tous les autres plans et calculs de construction.

Une attestation établie par l'administration communale et faisant foi de l'octroi d'un permis de construire par le bourgmestre, sera publiquement affichée sur le chantier, en un endroit bien visible, jusqu'à l'achèvement du gros œuvre.

## **Chapitre VIII Dispositions finales**

### **article 97. Entrée en vigueur**

Le présent règlement entre en vigueur à partir du jour de sa publication qui suit le vote provisoire par le conseil communal.

### **article 98. Travaux non autorisés**

Le bourgmestre interdit toute continuation de travaux non autorisés sur la base du présent règlement et ordonne la fermeture du chantier.

### **article 99. Infractions**

Les infractions aux dispositions du présent règlement sur les bâtisses seront constatées par des constats écrits dressés par le bourgmestre ou son délégué, et ce, simultanément à charge des propriétaires, architectes, entrepreneurs en bâtiments et d'autres personnes chargées de la direction ou l'exécution des travaux.

### **article 100.Sanctions**

Les infractions aux dispositions du présent règlement sont punies d'un emprisonnement de 8 jours à deux mois et d'une amende de 251 à 125.000 euros ou d'une des peines seulement..

### **article 101.Suppression des travaux exécutés**

Le juge peut ordonner la suppression des travaux exécutés ainsi que le rétablissement des lieux dans leur pristin état aux frais des contrevenants.

### **article 102.Frais**

Les frais avancés par l'Administration communale pour l'exécution de travaux ordonnés par le tribunal doivent lui être remboursés par le propriétaire sur présentation d'une quittance relative aux travaux effectués ou en vertu d'un décompte établi par l'Administration communale.



***Annexe***  
***Liste d'essences en station***