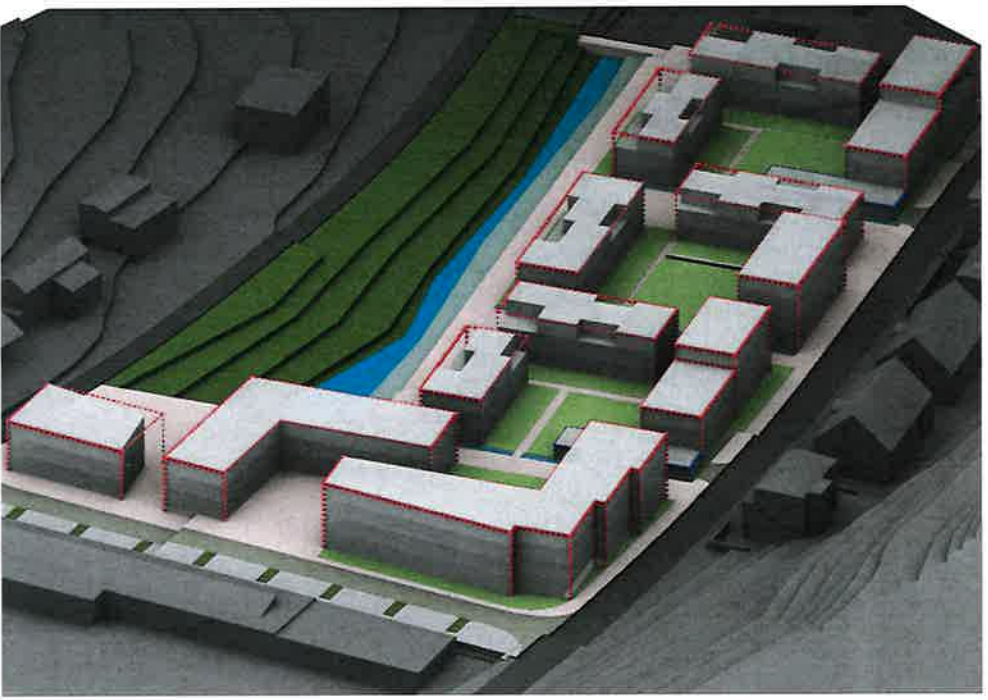


WW+



MAI 2014

PAP I JONGMËTT JUNGLINSTER
Partie écrite

La présente fait partie de la délibération no 10 du 9 mai 2014 du conseil communal de Junglinster portant adoption du projet d'aménagement particulier concernant des fonds sis à Junglinster, projet « JongMëtt ».

Junglinster, le 20 mai 2014
Pour le conseil communal,
la bourgmestre, le secrétaire

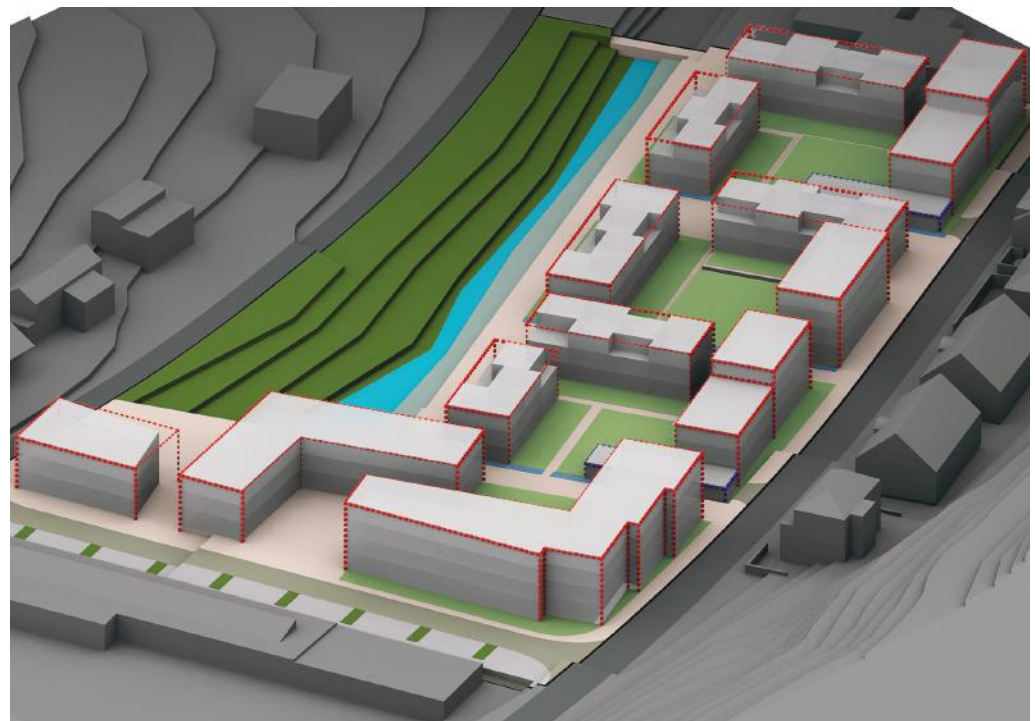


Handwritten signature of the Mayor

Handwritten signature of the Secretary

Référence: 12040/23c
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 06.08.2014
Le Ministre de l'intérieur
Handwritten signature of Don Kirsch
Don Kirsch

WW+



PAP I JONGMËTT JUNGLINSTER
Partie écrite

MAI 2014

MAITRE D'OUVRAGE

ADMINISTRATION COMMUNALE DE JUNGLINSTER

12, rue de Bourglinster
L-6101 Junglinster
T +352 78 72 72 1
F +352 78 83 19

REALISATION DU DOSSIER PAP:

WW+

Rue de l'Usine, 53
L - 4340 Esch-sur-Alzette
T +352 26 17 76
F +352 26 17 76 269
M info@wwplus.eu
W wwplus.eu



A

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

C

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (RGD 2011, art. 3.2)

E

SPEZIFISCHE FESTSETZUNGEN IN BEZUG AUF DAS MASS DER BAU- LICHEN NUTZUNG (RGD 2011, art. 3.3)

- E.1 Bruttogeschossflächen, überbaubare Grundstücksflächen, Anteil der versiegelten Flächen, Private Grünflächen
- E.2 Flächen für private Stellplätze und sonstige Nebenanlagen
- E.3 Abstandsregelungen
- E.4 Geschossigkeiten und Geschosshöhen
- E.5 Gebäudehöhen und Bezugshöhen
- E.6 Anzahl der Wohneinheiten (WE)
- E.7 Typ und Anordnung der Bebauung

F

ZUSÄTZLICHE FESTSETZUNGEN ZUM PAP (RGD 2011, art. 3.4)

- F.1 Dachformen, Dachneigungen und -ausrichtungen
- F.2 Tiefgaragenzufahrten und Verkehrsflächen
- F.3 Begrünung der privaten Grundstücke, Dachbegrünung, Begrünung der öffentlichen Bereiche
- F.4 Befestigte Oberflächen, Terrassen, Bodenabtrag/ -auffüllungen, Mauern/ Hecken, Übergänge zum öffentlichen Raum
- F.5 Erhalt von Baukörpern und natürlichen Elementen, Abriß von Gebäuden
- F.6 Gestaltung von Nebenanlagen
- F.7 Ästhetische Festsetzungen (Fassaden)
- F.8 Technische Festsetzungen
- F.9 Dienstbarkeiten (Servitutes)
- F.10 Geförderter Wohnungsbau (Coût modéré)
- F.11 Abtretung von Grundstücksflächen

B

ABGRENZUNG DER PARZELLEN (RGD 2011, art. 3.1)

D

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (RGD 2011, art. 3.3)

ANHANG 1

Liste empfohlener heimischer Baumarten auf den privaten Grünflächen (Höfe) in den Bereichen A und B in der Zone HAB-2

Liste heimischer Strauch-/ Heckenarten auf den privaten Grünflächen (Höfe) in den Bereichen A und B in der Zone HAB-2

ANHANG 2

Weiterhin gültige Regelungen aus den „Règlement sur les bâtisses“ des PAG der Gemeinde Junglinster

Die vorliegende Partie écrite ist ein gesetzlich vorgeschriebener Bestandteil zum Plan d'aménagement particulier (PAP), geregelt im 'Loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain'.

Eine weitere rechtliche Grundlage bildet der derzeit gültige Plan d'Aménagement Général sowie die „Modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Général“ 'Jong Mëtt' in Junglinster, erarbeitet durch die Büros DeweyMuller und zilmpla s.à.r.l., genehmigt am 5.02.2013 durch den „Ministère de l'Intérieur et à la Grande Région“. Ein Auszug der Partie écrite der Modification ponctuelle du PAG ‚Jong Mëtt‘ ist in das ‚Règlement sur les bâtisses‘ der Gemeinde Junglinster eingeflossen (vgl. Chapitre 2 – Les règles d'urbanisme du plan d'aménagement général).

« Zum Zwecke einer vereinfachten Lesbarkeit des reglementarischen Teil des vorliegenden PAP (partie écrite und partie graphique) verfolgt die Regelungssystematik das Ziel, doppelte Fessetzungen von Regelungsbeständen zu vermeiden. Im Falle einer (doppelten) Regelung sowohl durch partie graphique als auch partie écrite eines ein und desselben Regelungsbestandes, gilt immer die restriktivere Festsetzung.».

Die vorliegende Partie écrite übernimmt die Regelungen aus den Kapiteln 1 und 2 sowie 8 bis 13 des gültigen Bautenreglements der Gemeinde Junglinster (Chapitre 1 et 2 et 8 à 13 du ‚règlement sur les bâtisses‘ de la partie écrite du PAG de la commune de Junglinster, mis à jour le 05. février 2013). Die Regelungen aus den Kapiteln 3, 4, 5, 6 und 7 treffen für den Bereich der Zone d'habitation 2 dieses PAP's nicht zu (vgl. Art.8ter du ‚règlement sur les bâtisses‘); die neuen Regelungen werden durch den vorliegenden PAP vorgegeben. Die verbleibenden Regelungen der Partie écrite zum PAG bzw. des ‚règlement sur les bâtisses‘ sind dem Anhang 2 dieser Partie écrite zu entnehmen.

Der Partie graphique liegen die folgenden Plangrundlagen zugrunde:

- Mesurage cadastral mit der Nr. 1407 – Quelle: GEOCAD S.à.r.l., géomètres officiels (12.11.2012)
- Levé topographique bzw. Plan topographique (Nummer 08657-01b) – Quelle: J. Kneip & Associés S.à.r.l., Ingénieurs-Conseils (03.08.2009)

Auf dieser Basis definiert die Partie graphique die Grenzen der zukünftigen ‚LOT‘ bzw. Grundstücke.

Art der baulichen Nutzung

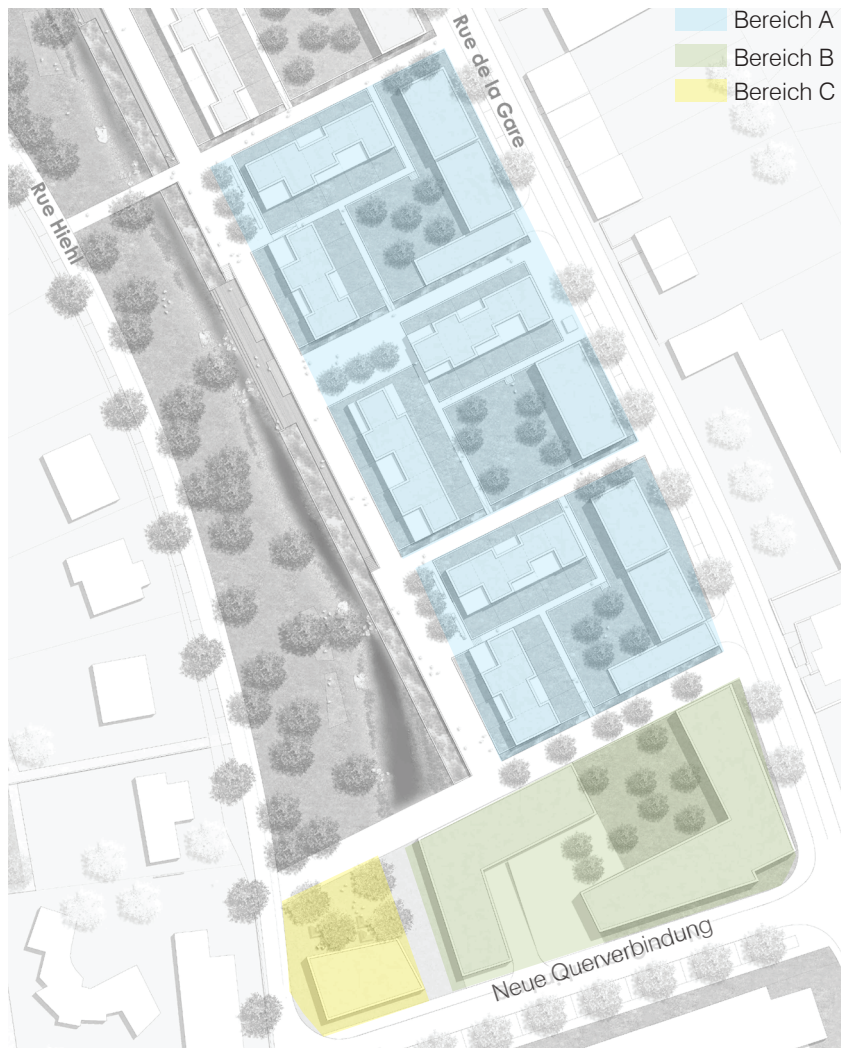


Abb. 1: Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungsbereiche

Quelle: Eigene Darstellung

Gemäß der Modification ponctuelle du PAG wurde für den Bereich dieses PAP eine ‚Zone d’habitation 2’ (HAB-2 – Jong Mëtt) ausgewiesen. Im Bereich dieser Zone bzw. dieses PAP’s soll die Wohnnutzung dominieren; gemäß Art 8ter des gültigen Bautenreglements muss hier mind. 80% der künftigen Bruttogeschoßflächen (BGF) der Wohnnutzung dienen. Mit dem Wohnen verträgliche, andere Nutzungen sind jedoch ausdrücklich zulässig und auch erwünscht. Um von dieser max. möglichen Fläche nicht zuviel Verkaufsfläche (surface de vente) zu generieren, dürfen im Bereich des PAP max. 5% der gesamt möglichen BGF als Verkaufsfläche errichtet werden.

Abb.1 zeigt die unterschiedlichen Nutzungsbereiche.

Bereich A

Im Bereich A ist vorwiegend Wohnnutzung in Form von Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Die geplanten Wohngebäude im Bereich A werden jeweils um einen begrünten Innenhof herum errichtet. Neben der Wohnnutzung sind vorzugsweise in den Erdgeschossbereichen der Mehrfamilienhäuser auch Nichtwohnnutzungen zulässig, die mit dem Wohnen verträglich sind, wie z.B. „freie Berufe“ (profession libérale) oder weitere Dienstleistungs-, Handels- oder Gastronomienutzungen.

Bereich B

Im Bereich B sollen senioren- und behindertengerechte Wohnungen (barrierefreies Wohnen) untergebracht werden. Hier soll zugleich mind. die gesetzlich vorgeschriebene Anzahl an Wohnungen zum „Coût modéré“ verwirklicht werden (vgl. Kap. F.10, S. 19). Auch hier sind Nichtwohnnutzungen, vorzugsweise in den Erdgeschossbereichen zulässig, die mit dem Wohnen verträglich sind, wie z.B. „freie Berufe“ (profession libérale) oder weitere Dienstleistungs-, Handels- oder Gastronomienutzungen.

Bereich C

Der Bereich C ist für die Errichtung eines kommunalen Gebäudes bzw. eines Gebäudes mit einer öffentlichen Nutzung reserviert.

Art der baulichen Nutzung



Abb. 2: Gebäude, die als Mehrfamilienhäuser (résidences) errichtet werden bzw. in denen kommerzielle Nutzungen im EG möglich sind; Quelle: Eigene Darstellung.



Abb. 3: Gebäude, die als Einfamilienhausbebauung (Reihenhäuser/ maisons en bande) errichtet werden; Quelle: Eigene Darstellung.



Abb. 4: Gebäude, die als Einfamilienhausbebauung (Reihenhäuser/ maisons en bande) oder Mehrfamilienhausbebauung (résidence) errichtet werden können; Quelle: Eigene Darstellung

Die Gebäude der Bereiche A und B (vgl. Abb. 1), die entlang der Rue de la Gare sowie entlang der neuen Querverbindung zwischen der Rue de la Gare und der Rue Hiehl entstehen, sind als Mehrfamilienhäuser/ résidences (rot markiert, gemäß Abb. 2) festgesetzt. Hier sind kommerzielle Nutzungen in den Erdgeschoßbereichen (EG-Bereiche) zulässig.

Entsprechend den Vorgaben der Partie écrite der Modification ponctuelle des PAG sind in der Zone HAB-2 mind. 15% der Wohnungen für Einfamilienhausbebauung vorzusehen.

Die rückwärtig entlang der Erz platzierten Gebäude, als auch die ost-west orientierten Gebäude (vgl. Abb. 3 - blaue Schraffur) sind entsprechend als Einfamilienhäuser (Reihenhäuser / maisons en bande) zu errichten.

Die in Abb. 4 mit grüner Schraffur dargestellten Gebäude können sowohl als Mehrfamilienhäuser (résidences) oder als Einfamilienhäuser (maison en bande) errichtet werden.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Modification ponctuelle vom PAG „JongMëtt“ (in der Version vom 04.05.2012) definiert und in das bestehende Bautenreglement (Règlement sur les bâ-tisses) der Gemeinde Junglinster übernommen.

Der „Coefficient d'Occupation du Sol“ (COS) darf max. 0,45 betragen (d.h. max. 45% aller Grund-stücksflächen / terrain à bâtir net dürfen überbaut werden).

Der „Coefficient d'Utilisation du Sol“ (CUS) darf max. 0,7 betragen.

(Der CUS bestimmt das Verhältnis zwischen der Summe aller Bruttogeschosßflächen („le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux...“) und der Gesamtbruttofläche des PAP (... et la surface totale du terrain à bâtir brut“)).

Eine Überschreitung der mittlere Geschosßhöhe von 5,0 m ist nicht zulässig.

Spezifische Festsetzungen in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung

E.1 Bruttogeschosflächen, überbaubare Grundstücksflächen, Anteil der versiegelten Flächen und der privaten Grünflächen

Die maximalen Bruttogeschosflächen nach den einzelnen ‚LOT‘ sind den Nutzungsschablonen der Partie graphique zu entnehmen. Überbaubare Grundstücksflächen, der Anteil der versiegelten Flächen sowie der privaten Grünflächen sind ebenfalls der Partie graphique zu entnehmen.

E.2 Flächen für private Stellplätze und sonstige Nebenanlagen

Fahrzeuge im Bereich der privaten Grundstücksflächen sind ausschließlich in den hierfür ausgewiesenen Tiefgaragen unterzubringen (innerhalb der ‚limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines‘).

Folgender Stellplatzschlüssel ist anzuwenden:

- 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit (Bereich A)
- 1 Stellplatz pro Wohneinheit für senioren- u. behindertengerechtes Wohnen (Bereich B)
- 1 Stellplatz pro 45 m² Bruttogeschosfläche sonstiger Nutzungen (Nutzungen der Bereiche A, B und C, die nicht dem Wohnen dienen; vgl. Abb. 1)
- 1 Besucherstellplatz/ 3 Wohneinheiten (Bereichen A und B);

Da eine Flexibilität bei der Festlegung der Funktionen und der Gebäudevolumen gewünscht wird, ist eine genaue Angabe der Stellplatzanzahl nicht möglich.

Die vorgesehenen Standorte der Tiefgaragen sind der Partie graphique zu entnehmen.

Über die in der Partie graphique festgesetzten Flächen hinaus sind keine weiteren Nebenanlagen (wie z.B. Wintergärten oder Schwimmbäder) erlaubt.

E.3 Abstandsregelungen

Die vorderen Abstände der Gebäude zu den öffentlichen Straßen, Wegen und kleinen Plätzen werden jeweils in Form von Baulinien (alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé) festgesetzt, um Baufluchten zu definieren und eine bauliche Fassung des öffentlichen Raumes zu garantieren.

Die vorderen, seitlichen und rückwärtigen Abstände der Gebäude zu den Grundstücksgrenzen im Bereich des PAP sind der Partie graphique zu entnehmen.

Vorsprünge – orientiert zum öffentlichen Raum (Vorderseiten)

Die Gesamtfläche von Erkern und anderen geschlossenen Vorbauten darf nicht grösser sein als ein Drittel der betreffenden Fassadenfläche eines Gebäudes. Sie dürfen zudem nicht mehr als 0,70 m über die Bauflucht (alignement obligatoire) vorspringen und müssen sich harmonisch in das Gesamtbild der Fassade einfügen.

Die maximale Auskragung von Vordächern über die Bauflucht (alignement obligatoire) beträgt 1 m. Für feste Vorsprünge über die Fluchtlinie von öffentlichen Straßen/ Wegen gelten außerdem folgende Vorschriften:

- Die untere Begrenzung von Vorsprüngen über der Fluchtlinie von öffentlichen Straßen/ Wegen muss mindestens 3,50 m über dem Niveau dieser Straßen/ Wege liegen. Dies gilt auch für Fensterläden sowie Tür- und Fensterflügel, die sich nach Außen öffnen lassen, da diese in offener Position nicht in den öffentlichen Bereich hineinragen dürfen.
- Vorsprünge, die weniger als 3,50 m über dem Niveau eines angrenzenden öffentlichen Weges liegen, müssen mindestens 1 m von der Begrenzungslinie des Weges entfernt sein.
- Marquisen und Rollstores müssen mindestens 2,50 m über dem Niveau des Gehsteigs liegen; sie dürfen eine Auskragung bis zu 3 m haben, müssen aber wenigstens 0,50 m hinter der Gehsteigkante bleiben.

Spezifische Festsetzungen in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung

Vorsprünge – zu den seitlichen Abstandsflächen

Feste Vorsprünge innerhalb der seitlichen Abstandsflächen sind – mit Ausnahme von Treppen und Sockeln – verboten. Außentreppenanlagen dürfen bis zu 1,10 m in die seitlichen Grenzabstände hereinragen, wobei ein Mindestabstand von 1,40 m zur Grundstücksgrenze eingehalten werden muss. Bei der Anlage von Außentreppenanlagen im seitlichen Grenzabstand sind diese auf befestigten Flächen (espace minéral) zu errichten.

Vorsprünge – orientiert zum privaten Raum (Rückseiten, Höfe)

Um eine Monotonie der Fassaden auf den Hofseiten der Gebäude zu vermeiden, dürfen Vorsprünge (Erker, Balkone) bis zu max. 50% der betreffenden Fassadenfläche ausmachen; sie sind bis zu einer Tiefe von max. 1,5 m erlaubt.

Spezifische Festsetzungen in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung

E.4 Geschossigkeiten und Geschoßhöhen Geschossigkeiten

Die zulässigen maximalen Geschossigkeiten im Bereich des PAP sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Bezeichnung der Gebäude	Minimale Geschossigkeit	Maximale Geschossigkeit
1.1a, 1.2c	3 Vollgeschosse (EG + 2)	bis max. 4 Vollgeschosse (EG + 3)
1.1b	2 Vollgeschosse (EG + 1)	bis max. 3 Vollgeschosse (EG + 2)
1.1c, 1.1d, 1.2a, 1.2b, 1.2d, 1.2e	2 Vollgeschosse (EG + 1)	2 Vollgeschosse (EG + 1) + 1 zurückgesetztes Dachgeschoß bis hin zu max. 3 Vollgeschosse für einzelne Wohneinheiten (EG + 2); das 3. Geschoß dieser Gebäude darf max. bis zu 80% der Grundfläche eines Gebäudes ausmachen (vgl. Skizze in Abb. 5)
1.1e, 1.2f	3 Vollgeschosse (EG + 2)	bis max. 50% der Gebäudfläche darf über 4 Vollgeschosse gehen (EG + 3 auf max. 50% der Gebäudgrundfläche)
1.3		bis max. 3 Vollgeschosse (EG + 2)

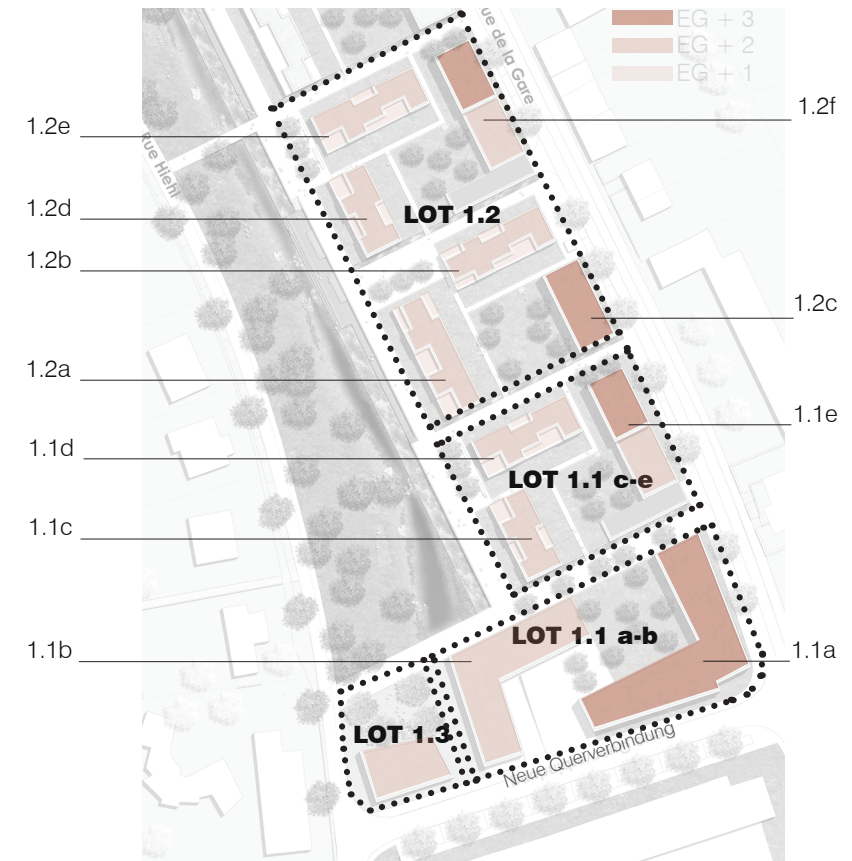


Abb. 5: Geschossigkeiten
Quelle: Eigene Darstellung

Spezifische Festsetzungen in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung

Das 3. Geschöß einer Reiheneinheit muss mind. 60% der Grundfläche dieser Reiheneinheit (Wohneinheit) betragen. Die 3. Geschößebene eines Gebäudes mit verschiedenen Reiheneinheiten ist so auszubilden, dass sie insgesamt den maximalen Wert von 80% der Gebäudegrundfläche nicht überschreitet. Folgende Skizze verdeutlicht beispielhaft das Prinzip der Bebauung des 3. Geschößes eines Gebäudes mit 5 Wohneinheiten. In diesem Beispiel macht das 3. Geschöß 76% der gesamten Gebäudegrundfläche bzw. des Volumens der darunterliegenden Geschosse aus und liegt somit unter 80%.

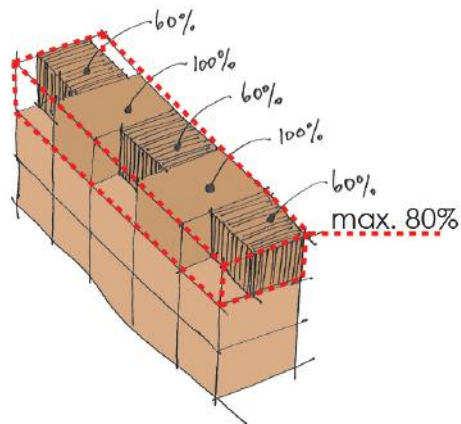


Abb. 6: Beispielskizze zur Bebauung des 3. Geschößes der Reiheneinheiten mit max. 80 %
Quelle: Eigene Darstellung

Durch diese geplante Varietät der Geschößigkeit einzelner Gebäude soll eine Monotonie in der Höhenstruktur vermieden werden.

Die Anzahl der Tiefgaragengeschosse wird auf maximal 2 Geschosse festgelegt.

Geschößhöhen

Als Vollgeschöß werden die Geschöße angerechnet, die eine Mindesthöhe (lichte Raumhöhe) von 2,50 m aufweisen. Die Nutzräume („locaux utilitaires“, wie Tiefgarage, Kellerräume, Hauswirtschaftsräume, Abstellräume etc.) müssen eine Mindesthöhe (lichte Raumhöhe) von 2,20 m haben. In den Erdgeschößbereichen der Mehrfamilienhäuser (résidences) muss die lichte Raumhöhe mindestens 3,20 m betragen, sofern hier Nichtwohnnutzungen (z.B. Büro- oder Dienstleistungsnutzungen) vorgesehen sind.

Das folgende Schema zeigt die Gebäude (Bezeichnung 1.1a, 1.1b, 1.1e, 1.2c, 1.2f, gemäß Abb. 6) in denen Nichtwohnnutzungen zulässig sind:



Abb. 7: Gebäude, in denen Nichtwohnnutzungen zulässig sind; Quelle: Eigene Darstellung

Spezifische Festsetzungen in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung

E.5 Gebäudehöhen und Bezugshöhen

Die Attikahöhen (niveaux acrotères) der geplanten Bebauung richten sich nach der in der Abb. 4 dargestellten Geschossigkeit und dürfen die folgenden Höhen nicht überschreiten:

Geschossigkeit der Mehrfamilienhäuser (sowie des kommunalen Gebäudes)	Maximale Höhe der Attika
3-geschossig (EG + 2)	10,50 m
4-geschossig (EG + 3)	13,50 m

Geschossigkeit der Einfamilienhäuser (Reihenhouseinheiten)	Maximale Höhe der Attika
2-geschossig (EG + 1)	7,50 m
3-geschossig (EG + 2) bzw. (EG + 1 + D)	10,00 m

Als Bezugshöhe bzw. Referenzniveau für die Höhe der baulichen Anlagen in den beiden Zonen gilt die Höhenlage der jeweils angrenzenden öffentlichen Straße oder des angrenzenden öffentlichen Weges zur Baufeldgrenze des jeweiligen Gebäudes, gemessen in einem Winkel von 90° zwischen der Gebäudemitte und der Straßen-/ Wegeachse. Sollten mehr als eine Straße/ Weg an ein Gebäude angrenzen, so ist die Höhenlage ausgehend von der Längsseite eines Gebäudes zu ermitteln. Sofern 2 Straßen/ Wege an ein L-förmiges Gebäude angrenzen, so ist jeweils von den einzelnen Straßen/ Wegen aus eine Referenzhöhe zu ermitteln.

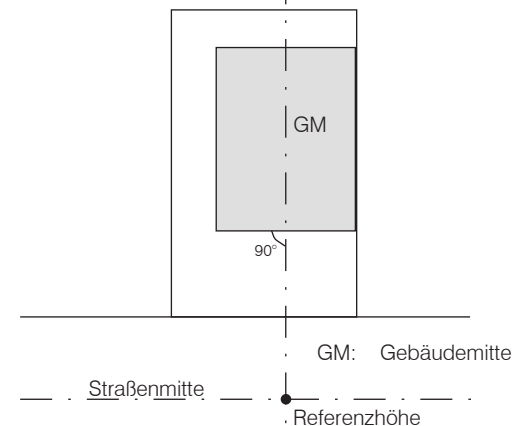


Abb. 8: Schema zur Ermittlung des Referenzniveaus (Grundriß)

Quelle: Eigene Darstellung

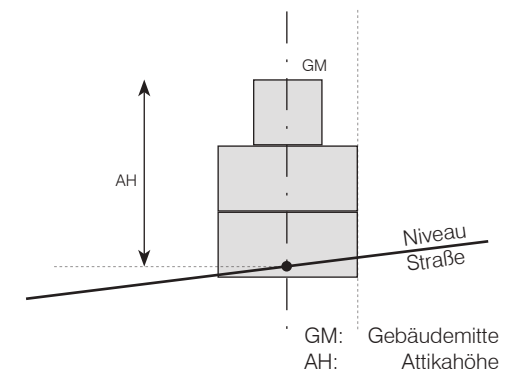


Abb. 9: Schemaschnitt zur Bemessung der Gebäudehöhen in Bezug zum Referenzniveau (Straßenachse)

Quelle: Eigene Darstellung

Die Erdgeschosshöhe (Oberkante Fertigfußboden = OKFFB) der Gebäude darf von diesem Referenzniveau bzw. von dieser Bezugshöhe max. 1,10 m abweichen.

Spezifische Festsetzungen in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung

E.6 Anzahl der Wohneinheiten (WE)

Gemäß den Vorgaben der Modification ponctuelle du PAG „Jong Mëtt“ sind im Bereich des vorliegenden PAP insgesamt max. 87 Wohneinheiten (WE) zulässig.

Die geplante Aufteilung der Wohneinheiten nach den einzelnen „LOT“ sind den Nutzungsschablonen der Partie graphique zu entnehmen.

Die maximale Anzahl der Wohneinheiten der LOT 1.1a-c und 1.1d-e darf in der Addition nicht höher als bei 54 Wohneinheiten liegen.

Im Bereich des vorliegenden PAP liegt die Anzahl der Wohneinheiten bei den Einfamilienhäusern zwischen mind. 16 und max. ca. 28 Wohneinheiten; die Anzahl der Wohneinheiten bei den Mehrfamilienhäusern kann entsprechend zwischen max. 71 bis 59 Wohneinheiten liegen, je nachdem, welche Anzahl an Wohneinheiten bei den Einfamilienhäusern umgesetzt wird. In jedem Fall sind im Bereich des LOT 1.1c-e mind. 5 WE in den Reihenhäusern sowie im Bereich des LOT 1.2 mind. 11 WE in den Reihenhäusern, also insgesamt mind. 16 WE in den Reihenhäusern umzusetzen. Die einzelnen Möglichkeiten der Aufteilung der WE sind der nebenstehenden Tabelle zu entnehmen.

Möglichkeiten der Aufteilung	Anzahl der WE in Einfamilienhäuser (Bereich PAP)	Anzahl der WE in Mehrfamilienhäuser (Bereich PAP)	Summe der WE
1	16	71	87
2	17	70	87
3	18	69	87
4	19	68	87
5	20	67	87
6	21	66	87
7	22	65	87
8	23	64	87
9	24	63	87
10	25	62	87
11	26	61	87
12	27	60	87
13	28	59	87

Spezifische Festsetzungen in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung

E.7 Typ und Anordnung der Gebäude

Die Gebäude in den Bereichen A und B (vgl. Abb. 1) werden so angeordnet, dass sie jeweils eine Hofartige Situation bilden. Die georeferenzierten Lagen und Anordnungen der Gebäude sind der Partie graphique zu entnehmen. Das Verhältnis der Lage und Anordnung der Gebäudeecken untereinander ist gemäß dem folgenden lokalen Koordinatensystem zu ermitteln.

	COORDONNEES LOCALES	
	ABSCISSE	ORDONNEE
A1	15,00	12,74
A2	36,13	9,63
A3	37,67	24,45
A4	17,33	26,56
B1	44,50	8,39
B2	55,38	6,78
B3	58,28	26,39
B4	85,00	26,39
B5	85,00	38,29
B6	48,93	38,29
C1	74,30	4,00
C2	109,07	-1,14
C3	109,07	1,00
C4	118,79	1,00
C5	123,97	38,40
C6	109,07	38,40
C7	109,07	13,30
C8	13,30	13,30
D1	75,97	45,09
D2	86,47	45,09
D3	75,97	67,59
D4	86,47	67,59
E1	78,97	75,09
E2	106,74	75,09
E3	106,74	85,59
E4	78,97	85,59
F1	112,74	52,09
F2	123,24	52,09
F3	123,24	85,59
F4	112,74	85,59

	COORDONNEES LOCALES	
	ABSCISSE	ORDONNEE
G1	75,97	93,60
G2	86,47	93,60
G3	86,47	125,60
G4	75,97	125,60
H1	93,47	122,60
H2	122,47	122,60
H3	122,47	133,09
H4	93,47	133,09
I1	114,94	93,60
I2	125,45	93,60
I3	125,45	116,09
I4	93,47	116,09
J1	75,97	140,59
J2	86,47	140,59
J3	86,47	163,09
J4	75,97	163,09
K1	78,97	170,59
K2	108,97	170,59
K3	108,97	181,76
K4	78,97	181,76
L1	114,97	147,60
L2	125,47	147,60
L3	125,47	181,09
L4	114,97	181,09

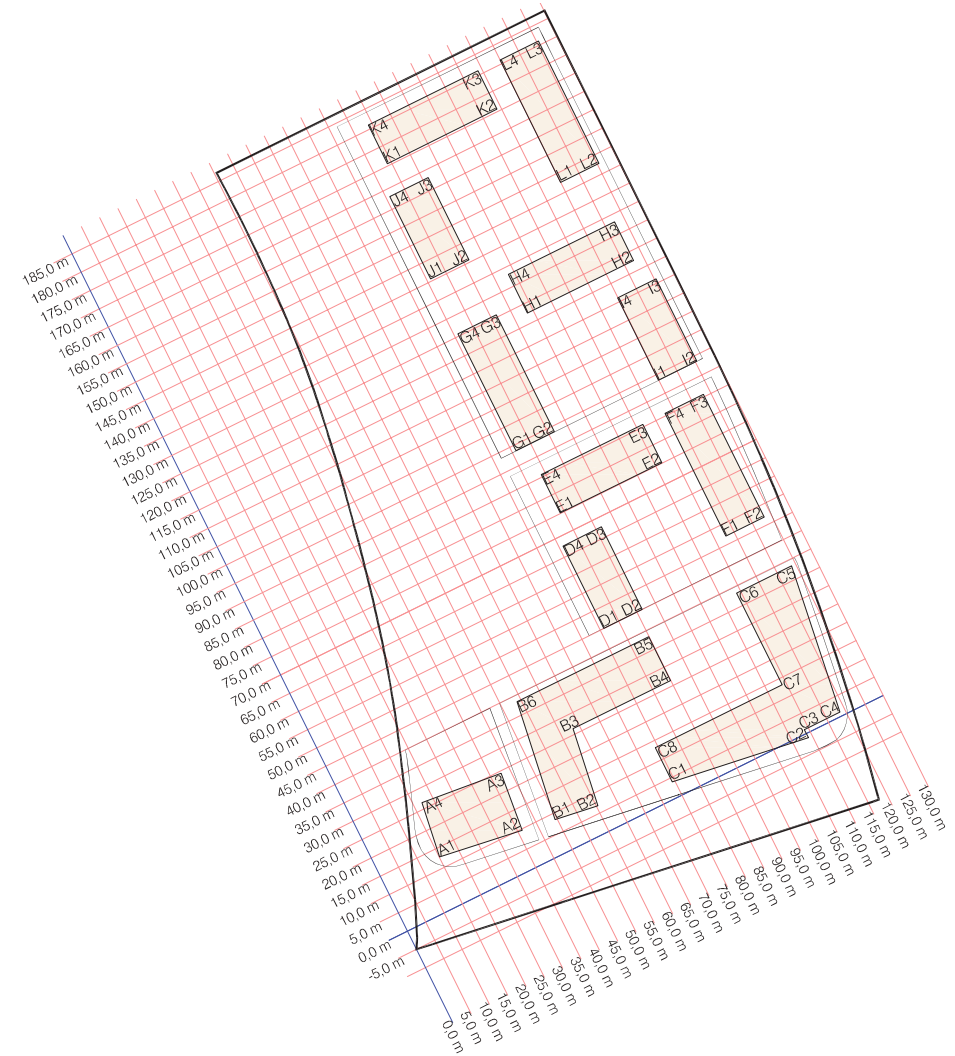


Abb. 10: Lokales Koordinatensystem zur Ermittlung der Gebäudestandorte;

Quelle: Eigene Darstellung

F.1 Dachformen, Dachneigungen und -ausrichtungen

Alle Hauptgebäude sowie mögliche Einhausungen von Tiefgaragenzufahrten im Bereich des Geltungsbereichs des PAP sind mit Flachdächern zu versehen. Zur Verbesserung der Regenwasserrückhaltung sowie zur Verminderung der Versiegelung ist auf den Dächern eine Dachbegrünung vorzusehen, die mind. 60% einer Dachfläche eines Gebäudes ausmacht (vgl. Kap. 5.3.5).

Eine anderweitige Nutzung verschiedener Bereiche der Dachflächen der Gebäude (bis max. 40%) z.B als Terrasse, ist zulässig.

Einhausungen von Tiefgaragenzufahrten sind komplett zu begrünen.

F.2 Tiefgaragenzufahrten und Verkehrsflächen

Die Lage der Zufahrten zu den Tiefgaragen sind der Partie graphique zu entnehmen. Die Höhe der Dächer der Zufahrten ist bis max. 3,50 m zulässig.

F.3 Begrünung der privaten Grundstücke, Dachbegrünung, öffentliche Grünflächen

Die nicht überbauten Flächen im Bereich der privaten Grundstücke sind gemäß den dargestellten Bereichen in Abb. 11 mit mindestens der folgenden Anzahl an Bäumen zu bepflanzen:

- Bereich A1 (entspricht LOT 1.2): mind. 18 Bäume
- Bereich A2: mind. 9 Bäume
- Bereich B: mind. 9 Bäume

Baum-, Sträucher- und Heckenpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen sind gemäß der „Liste heimischer Strauch-/ Heckenarten für die privaten Hofbereiche“ zu bepflanzen. (vgl. Anhang 1).

Die Pflanzung von Nadelbäumen oder geschlossenen Baumreihen ist unzulässig.



Abb. 11: Bereiche privater Grundstücksflächen, in denen eine Mindestanzahl an Bäumen gesetzt werden muss; Quelle: Eigene Darstellung.

Dachbegrünung

Die im PAP-Bereich vorgesehenen Flachdächer sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen bei einer Substratschicht von ca. 15 cm mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und zu pflegen. Für technische Dachaufbauten bzw. für die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf den Dächern können hierzu Ausnahmen zugelassen werden. Es ist jedoch nachzuweisen, dass auf den einzelnen ‚LOT‘ (incl. Kalkulation der auf dem Grundstück geplanten Haupt- und Nebengebäude) ein Versiegelungsgrad von 70% nicht überschritten wird (maximaler Wert für den CSS: 0,7). In Bezug auf die Flächen, die durch Dächer oder unterirdische Konstruktionen (Tiefgaragen) versiegelt, aber mit Mutterboden bedeckt sind, muss der Versiegelungsgrad nach der folgenden Kalkulation errechnet werden:

Aufbauhöhe des Mutterbodens über den Tiefgaragen bzw. auf den Dächern	Anrechenbarer Versiegelungsgrad über den Tiefgaragen bzw. auf den Dächern
bei 15 cm	85%
bei 30 cm	70%
bei 45 cm	55%
bei 60 cm	40%
bei 75 cm und mehr	25%

Öffentliche Grünflächen

Die Gestaltung (incl. Bepflanzung) der öffentlichen Grünflächen (vgl. EVP in der Partie graphique) wird von der Gemeinde Junglinster übernommen. In diesem Zusammenhang ist es auch vorgesehen, dass das Retentionsbecken, das zu den überwiegenden Zeiten im Jahr kein Wasser führt, begrünt wird. Zudem soll das Becken an mind. 2 Stellen einen Zugang erhalten. Die in der Partie graphique dargestellte Lage und Form stellt die maximale Ausdehnung des Retentionsbeckens dar; die genaue Lage und Form ergibt sich später im Rahmen des Ausführungsprojektes. Das für die Neubebauung und die damit zusammenhängenden Versiegelungsmaßnahmen erforderliche Retentionsvolumen muss in jedem Fall gewährleistet werden.

F.4 Befestigte Oberflächen, Terrassen, Bodenabtrag/ -auffüllungen, Mauern/ Hecken, Übergänge zum öffentlichen Raum

Befestigte Oberflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur auf das unbedingt notwendige Maß für Zufahrten, Wege, Terrassen etc. zu befestigen. Zur Befestigung sind versickerungsfähige Materialien (z.B. Rasenfugenpflaster, Holz, Ökopflaster, kleinteiliges Natursteinpflaster in Splittbettung, Schotterterrassen oder wassergebundene Decken) zulässig.

Wasserundurchlässige Beton- oder Asphaltflächen sind unzulässig.

Gestaltung der Terrassen

Die Tiefe von Terrassen darf maximal die Hälfte der Gartentiefe betragen. Ein baulicher Sichtschutz muss über die gesamte Tiefe der Terrasse vorgesehen werden, eine maximale Höhe von 2 m für den Sichtschutz darf hierbei nicht überschritten werden.

Markisen und Sonnensegel sind zulässig, dürfen die Breite der Terrasse jedoch nicht überschreiten. Ihre Farbgestaltung muss einfarbig und im Einklang mit der Fassade sein.

Bodenabtrag/ -auffüllungen

Da für ein Großteil des PAP-Areals Altlastenverdacht besteht, wird der kontaminierte Boden abgetragen werden müssen, bevor die Gebäude errichtet werden. Der Bodenabtrag erfolgt bis maximal zu der Tiefe, in der später die Tiefgaragen errichtet werden. Im Bereich des Parks ist ebenfalls eine Bodensanierung geplant; auch hier wird der Boden nicht wieder komplett aufgefüllt, da das Niveau des offen zu legenden Bachlaufs (Ernz Noire) erreicht werden muss (vgl. Schnitte in der Partie graphique).

Mauern/ Hecken

Alle privaten Grundstücke im Bereich des vorliegenden PAP müssen sich an das Höhenniveau des angrenzenden öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze/ Grünflächen) orientieren.

Den geplanten Reiheneinheiten im Bereich A ist jeweils ein Garten zur Hofseite sowie ein Vorgarten zuzuordnen. In Bezug auf die Mehrfamilienhäuser ist jeder Wohnung in den Erdgeschossbereichen eine private Grünfläche zuzuordnen.

Um eine gewisse Distanz und Abgrenzung der privaten Grundstücke zum öffentlichen Raum zu erhalten, sind die privaten Bereiche mittels einer kleinen Mauer auf der Grundstücksgrenze sowie einer dahinter gepflanzten Hecke vom öffentlichen Raum abzugrenzen (vgl. Partie graphique). Da die privaten Grundstücksflächen im Verhältnis zu den öffentlichen Flächen an einigen Stellen erhöht sind, ist es - je nach Höhenlage - notwendig, dass auf den privaten Grundstücksflächen kleine Trennmauern/ Sockel mit einer Höhe von max. 0,80 m vorgesehen werden.

Die Mauern an der Grenze zum öffentlichen Raum sowie notwendige Mauern zur Überwindung von Höhenunterschieden sind einheitlich in Sichtbeton zu erstellen. Sie können für einen notwendigen Zugang zu den Gebäuden mittels Treppen oder kleinen Anrampungen unterbrochen werden. Stützmauern, die höher als 0,80 m sind, können nur ausnahmsweise genehmigt werden, sofern es die Nutzung des Grundstückes erfordert; vorausgesetzt, dass diese Höhe nicht die Gestaltung oder die Verkehrssicherheit beeinträchtigt.

Zusätzlich sollen grüne Hecken hinter diesen Trennmauern einen Sichtschutz übernehmen. Die Gesamthöhe dieser Hecken darf 1,20 m in Relation zu den angrenzenden Mauern nicht überschreiten. Analog zu den Mauern können natürlich auch die Hecken für jeweils einen Zugang auf der Vorderseite der Gebäude geöffnet werden.

Für die Schnitthecken auf der nach Außen, zum öffentlichen Raum orientierten Seite ist *Carpinus betulus* (Hainbuche) zu verwenden. Pro laufender Meter Hecke sind mindestens 3 Hainbuchenpflanzen zu setzen.

Übergänge zum öffentlichen Raum im Vorderbereich der Mehrfamilienhäuser

Im Bereich der Gebäude, in denen kommerzielle Nutzungen im Erdgeschossbereich geplant sind (vgl. Abb. 2), muss der im vorderen Bereich der Gebäude angrenzende Belag des öffentlichen Weges oder Platzes bis an die Gebäudekanten gezogen werden. Die Gemeinde Junglinster übernimmt diese Arbeiten zu Lasten des Eigentümers, um eine einheitliche Gestaltung des vorderen Bereiches sicherzustellen.

Sollte im Erdgeschoßbereich eines Mehrfamilienhauses eine Wohnnutzung mit einer Abgrenzung zum öffentlichen Raum vorgesehen werden, so ist diese Grenze zum öffentlichen Raum mit Hilfe einer kleinen Trennmauer aus Sichtbeton (Höhe: max. 0,80 m) zu errichten. In diesem Fall ist die Gestaltung des Freiraums zwischen der Bebauung und dieser Abtrennung dem Eigentümer überlassen.

F.5 Erhalt von Baukörpern und natürlichen Elementen, Abriß von Gebäuden

Im Bereich des PAP gibt es keine bestehenden Baukörper, die zu erhalten sind. Aus den Vorgaben des PAG heraus sind auch keine natürlichen Elemente zu erhalten; es sollte jedoch versucht werden, den Baumbestand an den Stellen zu erhalten, an denen keine Baumaßnahmen geplant sind.

Die erhaltenswerten Bäume sind der Partie graphique zu entnehmen.

F.6 Gestaltung von Nebenanlagen

Zur Gewährleistung einer Neigung der Tiefgaragenrampen von 15% und zur Begrenzung ihrer Länge, ist eine Überdachung der Tiefgaragenzufahrten im Bereich A zu errichten. Ihre Gestaltung ist mit der Gestaltung der jeweiligen Höfe bzw. der angrenzenden Bebauung abzustimmen; Material und Farbton sind jeweils mit der direkt angrenzenden Bebauung abzugleichen. Bei der Errichtung von kleineren Nebenanlagen auf einem Grundstück (z.B. Geräteräume o. ä.) sind diese auf den Gebäuderückseiten bzw. auf der Hofseite als Holzkonstruktion zu erstellen.

Müllsammelboxen sind jeweils in den Tiefgaragen unterzubringen und mit einer entsprechenden Belüftung zu versehen.

F.7 Ästhetische Festsetzungen (Fassaden)

Für die Gestaltung der Außenwandflächen (Fassaden) ist jeweils ein einheitliches Material/ ein einheitlicher Farbton für die den Höfen zugewandten Fassaden (Bereich A) bzw. Ensemble (Bereich B) sowie ein einheitliches Material/ ein einheitlicher Farbton für die zum öffentlichen Raum orientierten Seiten der Gebäude (Bereiche A und B) zu verwenden.

Bei Bedarf ist eine Installation von Gemeinschaftsantennen-Anlagen nur auf den jeweiligen Dächern der Gebäude möglich; für die Mehrfamilienhäuser (résidences) ist dies auf max. eine Gemeinschaftsantennen-Anlage pro Gebäude zu beschränken; bei den Einfamilienhäusern ist eine Gemeinschaftsantennenanlage pro Wohneinheit zulässig.

F.8 Technische Vorgaben

Die Untergeschosse (Tiefgaragen, Keller) auf den privaten Grundstücksflächen sind mittels einer wasserdichten Wanne („weiße Wanne“) auszuführen. Toiletten sind in diesen Geschossen nicht zulässig, da eine gravitäre Ableitung dieser Abwässer gewährleistet werden muss. Abwässer aus Waschmaschinen oder Trocknern bzw. ähnlichen Reinigungseinrichtungen können ausnahmsweise auch über Pumpvorrichtungen abgeleitet werden, sofern eine gravitäre Ableitung von Abwässern in den Untergeschossen nicht möglich sein sollte.

F.9 Dienstbarkeiten (Servitudes)

Im Bereich der Grundstücksflächen der Mehrfamilienhäuser (Residenzen) ergeben sich aufgrund notwendiger Zufahrten und Wege als auch der unterirdischen Lage von Wasserver- und Abwasserentsorgungsleitungen sowie ggf. weiteren technischen Infrastrukturleitungen verschiedene Bereiche welche mit einer Dienstbarkeit (Servitude de passage) überlagert sind. Die konkreten Lagen dieser Dienstbarkeiten sind der Partie graphique zu entnehmen.

Nähere Regelungen zu den Dienstbarkeiten sind in der PAP-Konvention als auch den notariellen Kaufakten geregelt.

F.10 Geförderter Wohnungsbau (Coût modéré)

Da der PAP eine Fläche von mind. 1 ha umfasst, muss mind. 10% der Wohneinheiten dem „Coût modéré“ dienen. Dies entspricht mind. ca. 9 Wohneinheiten. Die Gemeinde Junglinster beabsichtigt diese Wohneinheiten à „Coût modéré“ im Bereich B (vgl. Abb. 1) zu verwirklichen.

F.11 Abtretung von Grundstücksflächen

Der Bereich des PAP befindet sich aktuell im Besitz der öffentlichen Hand. Mit den Festsetzungen der Grundstücksflächen im Bereich dieses PAP wird insgesamt ca. 44% der Gesamtfläche in Erschließungs- bzw. Grünflächen umgewandelt und bleibt somit als „domaine public communal“ erhalten.

Liste empfohlener heimischer Baumarten für die privaten Grünflächen (Höfe) in den Bereichen A und B in der Zone HAB-2

- *Acer campestre* – Feldahorn
- *Acer rubrum* ‚Armstrong‘ – Rot-Ahorn, Scharlach-Ahorn, Sumpf-Ahorn
- *Alnus cordata* – Herzblättrige Erle
- *Amelanchier ovalis* oder *A. lamarckii* – Echte Felsenbirne oder Kupfer-Felsenbirne
- *Carpinus betulus* – Hainbuche, Weißbuche
- *Prunus avium* ‚Plena‘. – Vogelkirsche
- *Tilia cordata* ‚Rancho‘ – Kleinkronige Winter-Linde

Liste heimischer Strauch-/ Heckenarten für die privaten Grünflächen (Höfe) in den Bereichen A und B in der Zone HAB-2

- *Carpinus betulus* – Hainbuche, Weißbuche
- *Rosa* sp. z.B. *Rosa canina*, *R. glauca*, *R. rugosa* – Wildrosenarten

Weiterhin gültige Regelungen aus dem ‚Règlement sur les bâtisses‘ des
PAG der Gemeinde Junglinster

COMMUNE DE JUNGLINSTER



**PARTIE ECRITE
DU PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL**

REGLEMENT SUR LES BATISSES

Mise à jour 5 février 2013

TABLE DES MATIERES

Art	Désignation	Page
	<u>Chapitre 1 – Dispositions générales</u>	6
1	But	6
2	Plans et règlements	6
3	Commission des Bâtisses	6
	<u>Chapitre 2 – Les règles d’urbanisme du plan d’aménagement général</u>	7
4	Division du territoire de la commune en zones	7
5	Les zones d’habitation	7
6	Subdivision des zones d’habitation	7
7	Secteur de moyenne densité	8
8	Rte. E42 et rue de la gare dans la traversée de Junglinster zone de moyenne densité, dispositions spéciales	9
8bis	Zone d’habitation 2 - Parc Flammant	9
8ter	Zone d’habitation 2 – Jong Mëtt -	11
9	Secteurs de faible densité	14
9bis	Zone mixte urbaine – Jong Mëtt -	14
10	Les sites et monuments à protéger	17
11	Les secteurs d’aménagement particulier	19
12	Les secteurs d’aménagement différé	19
13	Zones réservées	20
14	Zones d’aménagements publics	20
15	Les zones vertes	21
16	Les zones vertes de protection	21
17	Zones réservées naturelles	21
18	Zone de camping	21
19	Zone de loisirs	21
20	La zone d’extraction	22
21	Zones de protection des sources	22
22	Zones d’activités - les secteurs d’industrie légère et artisanaux	23
23	Zone rurale - définition	24
24	Secteurs forestiers	25
25	Constructions existantes situées à l’extérieur du périmètre d’agglomération	25
26	Périmètre d’agglomération - définition	25
27	Prescriptions dimensionnelles	26
	<u>Chapitre 3 – Règles applicables à toutes les zones</u>	27
28	Marge de reculement	27
29	Façade oblique	27
30	Distance entre constructions	28
31	Surface bâtie	28
32	Profondeur des bâtiments	29
33	Hauteur de construction	29
34	Niveau	31
35	Rez-de-chaussée. Définition	31

36	Alignements, distances à observer, côté rue	31
37	Les saillies sur les alignements des façades	32
38	Les saillies mobiles	33
39	Dépendances (garages)	33
40	Piscines privées	34
41	Les espaces libres des parcelles	34
42	Les clôtures	35
	<u>Chapitre 4- Règles spécifiques à certaines installations</u>	36
43	Artisanat	36
44	Constructions agricoles	36
45	Emplacement des fumiers	37
46	Nettoisement des terrains à bâtir	37
	<u>Chapitre 5 – Equipement des terrains à bâtir</u>	38
47	Accès, fondations, seuils d’entrée	38
48	Places de stationnement	38
49	Places de jeux	39
50	Antennes TV	39
51	Local des poubelles	39
52	Equipements d’utilité publique sur les propriétés privées	40
	<u>Chapitre 6 – Esthétique des constructions et protection des sites</u>	41
53	Esthétique	41
54	Plantations	41
55	Exploitations à ciel ouvert	41
56	Travaux de déblai et de remblai	41
57	Stationnement de roulottes, de véhicules et de voitures automobiles non immatriculés	42
58	Couleurs et matériaux	42
59	Enseignes	42
60	Façades	42
61	Toitures	42
62	Murs de soutènement	43
	<u>Chapitre 7 – Les voies publiques et privées</u>	44
63	Implantation des constructions	44
64	Bande de construction	44
65	Voies publiques existantes	44
66	Voies nouvelles	44
67	Voies non achevées	45
68	Voies privées	45
69	Trottoirs	46
70	Délais	46

	<u>Chapitre 8 – La solidité, la sécurité et la salubrité des constructions</u>	47
71	Matériaux de construction et stabilité	47
72	Murs et cloisons	47
73	Escaliers et ascenseurs	48
74	Dalles, planchers, plafonds	49
75	Toitures	50
76	Foyers	50
77	Chaufferies	51
78	Conduits de fumée et tuyaux d'évacuation des gaz	52
79	Cheminées	53
80	Remblai des terrains à bâtir	55
81	Protection contre l'humidité	55
82	Pièces destinées au séjour prolongé de personnes	55
83	Habitation en contre-bas du rez-de-chaussée	56
84	Pièces destinées au séjour temporaire de personnes	56
85	Assainissement, égouts	56
86	Cabinets d'aisance	57
87	Entreposage de combustibles liquides et de produits chimiques	57
88	Lignes à haute tension fixées à proximité de bâtiments	58
89	Alimentation en eau	58
90	Constructions existantes	58
91	Entretien et suppression de constructions	58
92	Bâtiments artisanaux et à caractère spécial	59
	<u>Chapitre 9 – Réglementation de chantier</u>	60
93	Protection des installations publiques	60
94	Poussières et déchets	60
95	Clôtures de chantier et échafaudages	60
96	Mesures de sécurité dans les constructions et sur les chantiers	61
97	Protection contre le bruit	62
98	Abris et cabinets d'aisance pour ouvrier	62
99	Protection des terrains voisins	62
100	Dépôt de Matériaux	62
	<u>Chapitre 10 – La procédure pour l'octroi des autorisations à bâtir</u>	63
101	Compétences	63
102	Demande d'autorisation et déclaration de travaux	63
103	Pièces à l'appui d'une demande - généralités	64
104	Pièces à joindre au projet d'aménagement particulier	65
105	Pièces à l'appui d'une demande d'autorisation de morcellement	65
106	Pièces à l'appui d'une demande d'autorisation de bâtir	66
107	Autorisations et taxes d'instruction	67
108	Fixation des alignements et niveaux	67
109	Surveillance des travaux	68
110	Réception du gros-œuvre	68
	<u>Chapitre 11- Dispositions transitoires</u>	69

111	Autorisations de bâtir valables	69
112	Demandes d'autorisations de bâtir, de lotissement et de morcellement	69
113	Plan d'aménagement particulier	69
114	Parcelles devenues inconstructibles à l'intérieur du périmètre	69
	<u>Chapitre 12- Infractions et peines</u>	70
115	Travaux non autorisés	70
116	Infractions, procès-verbaux	70
117	Sanctions	70
118	Suppression des travaux exécutés	70
119	Frais	70
	<u>Chapitre 13- Entrée en vigueur</u>	71
120	Entrée en vigueur	71

Chapitre 1 – Dispositions générales

Art.1 But

Le présent règlement fixe les règles destinées à assurer un aménagement rationnel du territoire de la commune de Junglinster, ainsi que les règles relatives à la solidité, la sécurité et la salubrité des différentes constructions.

Art.2 Plans et règlements

Pour prévoir le développement communal à moyen et à court terme de la commune, sont approuvés :

- a) le plan d'aménagement général, composé d'une partie graphique en deux parties :

1. Les plans cadastraux à l'échelle 1 : 2.500
2. Le plan de zonage à l'échelle 1 : 10.000

et d'une partie écrite.

- b) le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites.

Le collège des Bourgmestre et Echevins est autorisé à établir en outre :

- des études urbanistiques spéciales
- des plans d'aménagement particulier conformément au présent règlement.

Art.3 Commission des Bâtisses

Le Conseil Communal nommera une commission consultative des bâtisses, appelée à émettre un avis sur toutes les questions qui lui seront soumises par le Bourgmestre.

Chapitre 2 – Les règles d'urbanisme du plan d'aménagement général

Les zones :

Art. 4 Division du territoire de la commune en zones

Le territoire de la commune de Junglinster est divisé en différentes zones dont les périmètres respectifs sont indiqués au plan d'aménagement général. Il s'agit de :

- a) à l'intérieur du périmètre d'agglomération :
- les zones d'habitation
 - les zones mixtes
 - les zones réservées
 - les zones d'activités
- b) à l'extérieur du périmètre d'agglomération :
- la zone rurale
 - les zones de protection des sources.

Définition des zones

Art.5 Les zones d'habitation

a) Les zones d'habitation sont constituées par les parties du territoire de la commune destinées à grouper des habitations, des entreprises commerciales ou artisanales, des exploitations agricoles ainsi que des constructions servant à abriter les activités qui sont le complément naturel des habitations et qui ne créent par de nuisance.

b) Dans ces zones sont interdites les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la commodité, la salubrité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Art. 6 Subdivision des zones d'habitation

Les zones d'habitation se subdivisent en :

- a) Secteurs de moyenne densité (I et II)
- b) Zone d'habitation 2 – Parc Flammant-
- b) Secteurs de faible densité
- c) Secteurs de monuments à protéger
- d) Secteurs d'aménagement particulier
- e) Secteurs d'aménagement différé

Art.7 Secteurs de moyenne densité

- a) Les secteurs de moyenne densité sont destinés aux habitations, aux petites et moyennes entreprises et aux exploitations agricoles existantes pour autant que ces fonctions sont compatibles entre-elles.
- b) Les bâtiments d'habitation, de commerce et d'artisanat, dans ce secteur, peuvent être isolés, jumelés ou groupés en bande sans dépasser la longueur de façade de 30 m.
- c) L'alignement des bâtiments dans ce secteur sera fixé de cas en cas par les services compétents de l'Etat ou service technique de l'Administration Communale.
- d) L'implantation des bâtiments sur la limite de propriété latérale est obligatoire si une construction existante sur le terrain attenant n'accuse pas un recul sur la dite limite latérale.

Pour l'octroi de l'autorisation de construire une maison mitoyennement sur la limite de propriété, le requérant doit présenter un accord écrit de son voisin.

- e) Les marges de reculement sur la limite latérale sont obligatoires :
 - si un plan d'aménagement particulier impose ce recul
 - si une construction existante sur le terrain attenant accuse un recul sur la dite limite latérale
- f) Le nombre maximal admissible de niveaux est limité à trois plus un niveau aménagé dans les combles et cela uniquement dans les localités de Junglinster et de Gonderange. Dans les secteurs afférents de toutes les autres localités le nombre maximal admissible de niveaux, est ramené à deux niveaux plus un niveau aménagé dans les combles.
- g) La construction d'une maison d'habitation en deuxième position peut être autorisée exceptionnellement dans les conditions suivantes :
 - Le terrain devant recevoir la construction doit avoir au moins une superficie de 10 ares et aucun des côtés du terrain ne peut être inférieur à 20 mètres.
 - La marge de reculement minimum doit être de tous les côtés d'au moins 6 mètres.
 - Le nombre maximal de niveaux est limité à deux.
 - Le terrain doit être situé de manière à ne pouvoir être englobé dans un remembrement en vue d'un lotissement rationnel, mais qu'il ne peut servir comme terrain à bâtir que par l'accès d'une voie privée débouchant sur une voie publique.
Cette voie privée doit avoir une largeur minimum de 3m et ne peut desservir qu'une seule maison. L'emprise de cette voie privée doit et devra rester partie intégrante du terrain devant recevoir la construction.
- h) Dans le cadre d'un plan d'aménagement particulier, la surface bâtie réalisable se calcule en multipliant le coefficient exprimant le rapport maximal entre la surface bâtie et la surface totale de la parcelle par la

surface du domaine privé, sans obligation de respecter ce coefficient sur chaque parcelle individuelle.

- i) Dans le cadre d'un plan d'aménagement particulier, les surfaces des niveaux habitables se calculent en multipliant le coefficient exprimant le rapport maximal entre la somme des surfaces des niveaux habitables et la surface totale de la parcelle par la surface du domaine privé, sans obligation de respecter ce coefficient sur chaque parcelle individuelle.

Art.8 Rte E42 et rue de la Gare dans la traversée de Junglinster - zone de moyenne densité-, dispositions spéciales

- a) Sur la route E42 et rue de la Gare, des constructions destinées à des usages autres que l'habitation permanente, tels que des bâtiments d'administration pour banques et compagnies d'assurances, magasins, hôtels et restaurants, théâtres, salles de réunion et de concert et toutes autres constructions assimilables pourront bénéficier de dérogations aux prescriptions dimensionnelles.
- b) La hauteur à la corniche de ces constructions, mesurée dès le niveau de l'axe de la voie publique existante ne pourra cependant pas dépasser 11m.
- c) La réalisation de tels projets ne devra entraîner aucun inconvénient sur le plan de l'hygiène, de la sécurité, de l'urbanisme et de l'esthétique.
- d) Toutes autres dispositions du présent règlement concernant la solidité, la sécurité et la salubrité des constructions sont applicables.

Les demandes en dérogation sont à adresser, avec les pièces justificatives, au Collège des Bourgmestre et Echevins qui statuera.

Les propriétaires des parcelles contigües seront informés du dépôt du projet par les soins de l'Administration Communale. Ils pourront prendre connaissance du projet et formuler leurs objections par écrit pendant le délai d'un mois à compter de la date de la lettre de notification.

Art.8 bis Zone d'habitation 2 - Parc Flamman -

- a) Destination

La zone d'habitation 2 - Parc Flamman - est prioritairement destinée aux maisons d'habitation plurifamiliales et aux maisons d'habitation collective.

Y sont également admis des activités de commerce, de services d'artisanat et de loisirs, des professions libérales, des établissements socioculturels, des restaurants, des équipements de service public en relation directe avec les besoins de la zone concernée, ainsi que les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

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

b) Degré d'utilisation du sol

Le degré d'utilisation du sol pour une parcelle donnée devra respecter les valeurs maximales suivantes pour la zone d'habitation 2 - Parc Flammant -.

Coefficient d'occupation du sol : **COS = 0,6**
Coefficient maximum d'utilisation du sol : **CMU = 1,2**

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

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

Le calcul du terrain à bâtir net compris dans un plan d'aménagement particulier est effectué en déduisant du terrain à bâtir brut correspondant la surface de toutes les emprises et de tous les équipements ayant servi à sa viabilisation. Les emprises en question englobent les fonds réservés à des aménagements publics tels que définis à l'article 34 de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

On entend par terrain à bâtir brut une ou plusieurs parcelles ou parties de parcelle ne comportant aucun équipement et devant être aménagées avant d'être viabilisées et subdivisées en nouvelles parcelles cadastrales.

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du niveau présentant la plus grande surface hors œuvre.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur (rampes de garage, chemins d'accès, etc.), les combles et les sous-sols non aménageables, les toitures terrasses, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons), les perrons, les seuils, les terrasses couvertes et non couvertes. Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante.

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre d'un bâtiment obtenue en additionnant la surface de tous les niveaux ; les combles et les surfaces non aménageables, les toitures-terrasses, les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux

étages (loggias, balcons, etc.) n'étant pas pris en compte pour le calcul de la surface brute construite. Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte, sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante.

Résumé :

- CMU = surface construite brute de la construction / surface du terrain à bâtir net
- COS = surface d'emprise au sol de la construction / surface du terrain à bâtir net

Art.8ter Zone d'habitation 2 - Jong Mëtt -

a) Destination

La zone d'habitation 2 est principalement destinée aux maisons plurifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande.

Y sont également admis des activités de commerce, des restaurants et des débits à boissons, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, des équipements de service public, ainsi que des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

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

Pour tout plan d'aménagement particulier exécutant la zone d'habitation 2 – Jong Mëtt -, au moins la moitié des logements est de type collectif. La part minimale à réserver pour des logements dans des maisons unifamiliales est de 15 %. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 80% au minimum.

Tout plan d'aménagement particulier exécutant la zone d'habitation 2 – Jong Mëtt -fixe le nombre de places privées de stationnement ou de garages pour voitures qui doivent être aménagés par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privé. Sont à considérer comme minimum :

- 1,5 emplacements par logement
- 1 emplacement par logement pour séniors
- 1 emplacement pour visiteurs par 3 logements
- 1 emplacement par tranche de 45 m2 de surface brute pour les usages autres que l'habitation.

Pour cette zone, les règles des chapitres 3, 4, 5, 6 et 7 ne sont pas applicables.

b) Degré d'utilisation du sol

Pour tout plan d'aménagement particulier exécutant la zone d'habitation 2 – Jong Mëtt - les valeurs maximales suivantes sont à respecter :

Coefficient d'occupation du sol :	COS = 0,45
Coefficient d'utilisation du sol :	CUS = 0,7
Coefficient de scellement du sol :	CSS = 0,7
Densité de logement :	DL = 43 log./ha

Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres. Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

Coefficient d'occupation du sol [COS]

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

Coefficient de scellement du sol [CSS]

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

Densité de logement [DL]

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

Terrain à bâtir brut

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

Terrain à bâtir net

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

Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte. Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

Surface non aménageable

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

a. hauteur des locaux: Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. affectation des locaux: Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables. Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur. Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. Solidité et géométrie des locaux : Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations. Ces critères ne sont pas cumulatifs.

Surface hors oeuvre

Est à considérer comme surface hors oeuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents.

Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

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

Surface d'emprise au sol

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

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

Surface scellée

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

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

Art.9 Secteurs de faible densité

- a) Les secteurs de faible densité comprennent les parties du territoire de la Commune réservées en principe aux habitations à caractère unifamiliale, isolé ou jumelé, aux édifices et aménagements servant les besoins propres de ce secteur et aux activités compatibles avec le caractère spécifique de ces secteurs (p.ex. petits commerces d'alimentation, librairies, garderies, etc.)
- b) L'alignement des bâtiments dans ce secteur sera fixé de cas en cas par les services compétent de l'Etat ou du service technique de l'Administration Communale.
- c) L'implantation des bâtiments sur la limite de propriété latérale est obligatoire si une construction existante sur le terrain attenant n'accuse pas un recul sur la dite limite latérale.
- d) Le nombre maximal admissible de niveaux est limité à deux niveaux maximum.
- e) Les dispositions de l'article 27 déterminent les autres prescriptions dimensionnelles.
- f) Les constructions d'habitation en deuxième position par rapport à la même route de desserte sont interdites.
- g) Dans le cadre d'un plan d'aménagement particulier, la surface bâtie réalisable se calcule en multipliant le coefficient exprimant le rapport maximal entre la surface bâtie et la surface totale de la parcelle par la surface du domaine privé, sans obligation de respecter ce coefficient sur chaque parcelle individuelle.
- h) Dans le cadre d'un plan d'aménagement particulier, les surfaces des niveaux habitables se calculent en multipliant le coefficient exprimant le rapport maximal entre la somme des surfaces des niveaux habitables et la surface totale de la parcelle par la surface du domaine privé, sans obligation de respecter ce coefficient sur chaque parcelle individuelle.

Art. 9bis Zone mixte urbaine - Jong Mëtt -

a) Destination

La zone mixte urbaine - Jong Mëtt - est destinée à accueillir des habitations, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 1.500 m² par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits à boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation et des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Pour tout plan d'aménagement particulier exécutant la zone mixte urbaine - Jong Mëtt -, la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 25 %.

Tout plan d'aménagement particulier exécutant la zone mixte urbaine – Jong Mëtt - fixe le nombre de places privées de stationnement ou de garages pour voitures qui doivent être aménagés par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privé. Sont à considérer comme minimum :

- 1,5 emplacements par logement
- 1 emplacement par logement pour séniors
- 1 emplacement pour visiteurs par 3 logements
- 1 emplacement par tranche de 45 m² de surface brute pour les usages autres que l'habitation.

Pour cette zone, les règles des chapitres 3, 4, 5, 6 et 7 ne sont pas applicables.

b) Degré d'utilisation du sol

Pour tout plan d'aménagement particulier exécutant la zone mixte urbaine - Jong Mëtt - les valeurs maximales suivantes sont à respecter :

Coefficient d'occupation du sol :	COS = 0,4
Coefficient d'utilisation du sol :	CUS = 1,3
Coefficient de scellement du sol :	CSS = 1,0
Densité de logement :	DL = 45 log./ha

Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres. Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

Coefficient d'occupation du sol [COS]

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

Coefficient de scellement du sol [CSS]

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

Densité de logement [DL]

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

Terrain à bâtir brut

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

Terrain à bâtir net

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

Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors oeuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte. Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

Surface non aménageable

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

a. hauteur des locaux: Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. affectation des locaux: Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables. Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur. Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

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

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

Surface hors oeuvre

Est à considérer comme surface hors oeuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents.

Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

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

Surface d'emprise au sol

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

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

Surface scellée

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

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

Art.10 Les sites et monuments à protéger

L'indication « sites et monuments à protéger » désigne les sites et monuments pour lesquels les dispositions de la loi du 18.07.1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments sont applicables.

a) Sites à protéger :

1. Secteur sauvegardé :

Le secteur sauvegardé comprend un ensemble d'architecture rurale dont il convient de rechercher la protection, la rénovation et la réhabilitation en tenant compte de l'agencement caractéristique des bâtiments et des aires libres.

A cet effet, toutes démolition, construction, reconstruction, transformation ou rénovation de bâtiments existants ou projetés sont interdits tant qu'un plan d'aménagement couvrant l'ensemble du secteur ne règle pas l'implantation et le volume des constructions, leur aspect, l'emploi des matériaux et le cas échéant les plantations nouvelles à effectuer ou que des conditions spéciales et des façades types ne seront pas édictés par le collège des bourgmestre et échevins sur avis d'une commission d'hommes de l'art instituée conformément à l'article 57 de la loi du 12 juin 1937.

2. Secteur de servitudes architecturales :

Dans ce secteur l'emploi de tous les matériaux artificiels et de briques rouges pour la construction des murs et parties extérieures des bâtiments est interdit.

Les façades extérieures devront être revêtues d'un enduit de couleur claire.

Seules sont autorisées les toitures à deux pentes inclinées de 37 degrés. Elles devront être couvertes à l'aide d'ardoises ou de matériaux imitant celles-ci dans la forme et la couleur.

Voir parties graphiques y relatives annexées.

b) Monuments à protéger :

Voir liste annexée.

Art.11 Les secteurs d'aménagement particulier

Les secteurs d'aménagement particulier sont des parties de secteurs d'habitations, qui par leur étendue, et afin de garantir un développement rationnel, doivent être couverts avant toute construction, par un plan d'aménagement particulier détaillé au sens de la loi du 12 juin 1937, devant être présenté par le ou les propriétaires, comportant tout le secteur ou bien permettant un lotissement rationnel sous réserve de présenter à titre indicatif pour la partie restante les tracés des rues et des conduites de canalisation.

Les constructions dans ces secteurs doivent suivre les mêmes critères que celles de la ou des zones d'habitation adjacentes, pouvant être un secteur de moyenne respectivement à faible densité.

Dans le cadre d'un plan d'aménagement particulier, la surface bâtie réalisable se calcule en multipliant le coefficient exprimant le rapport maximal entre la surface bâtie et la surface totale de la parcelle par la surface du domaine privé, sans obligation de respecter ce coefficient sur chaque parcelle individuelle.

Dans le cadre d'un plan d'aménagement particulier, les surfaces des niveaux habitables se calculent en multipliant le coefficient exprimant le rapport maximal entre la somme des surfaces des niveaux habitables et la surface totale de la parcelle par la surface du domaine privé, sans obligation de respecter ce coefficient sur chaque parcelle individuelle.

L'autorisation de bâtir ne sera délivrée dans ce secteur que lorsque les conditions ci-après sont remplies :

- le remembrement éventuellement requis aux termes de l'article 22 de la loi du 12 juin 1937, concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes, doit avoir été effectué ;
- les travaux de voirie doivent avoir été réalisés selon les conditions techniques et autres prescrites par le Conseil Communal et les Autorités supérieures ;
- la nouvelle voirie doit aussi avoir été raccordée à la voirie existante ainsi qu'aux réseaux publics de canalisation, d'adduction d'eau, de distribution d'électricité, de téléphone et éventuellement de radio – et/ou télédistribution par fil.

Toutefois il est loisible au collège des bourgmestre et échevins d'autoriser des constructions avant l'achèvement complet de la nouvelle voirie lorsque l'exécution est assurée par des garanties suffisantes.

Art.12 Les secteurs d'aménagement différé

- a) Les secteurs d'aménagement différé sont des parties du territoire communal, situées à l'intérieur du périmètre d'agglomération, temporairement interdites à toutes constructions et à tout aménagement.

- b) Les secteurs constituent des réserves de terrains dont l'affectation et les règles d'utilisation seront décidées, en cas de nécessité reconnue, par le Conseil communal.
- c) Avant toute construction, les secteurs feront l'objet de plans d'aménagement particulier au sens de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations (conditions sub.art.11 ci-avant)

Art.13 Zones réservées

Les zones de terrains réservées sont constituées par les parties du territoire de la commune situées à l'intérieur et à l'extérieur du périmètre d'agglomération et destinées à un autre usage que l'habitat.

Les terrains réservés se subdivisent en :

- zones d'aménagements publics
- zones vertes
- zones de parc
- zones vertes de protection
- réserves naturelles
- campings
- zone de loisirs
- zone d'extraction
- zone de protection des sources

Art.14 Zones d'aménagements publics

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

Sur ces terrains seuls sont autorisées les constructions destinées à un but d'intérêt public ou privé d'utilité générale.

Exceptionnellement le bourgmestre peut autoriser des dérogations aux prescriptions du présent règlement concernant l'ordre, les dimensions et l'implantation des constructions d'intérêt public dont la destination et l'architecture réclament des dispositions spéciales.

Elles comprennent les terrains réservés :

- à l'éducation
- aux équipements sportifs
- aux édifices publics
- aux cimetières
- à la voirie
- aux parkings
- aux installations R.T.L.

Art.15 Les zones vertes

La zone verte a pour but la sauvegarde et la protection des sites ainsi que la création d'ilôts de verdure et parcs publics. Elle est caractérisée par l'interdiction de bâtir.

Seules peuvent être érigées, conformément à l'article 02 de la loi du 11 août 1982 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, des constructions servant à l'exploitation agricoles, jardinière, maraîchère, sylvicole, viticole, piscicole, apicole ou cynégétique ou à un but d'utilité publique.

Art.16 Les zones vertes de protection

- a) Les zones vertes de protection sont prévues le long de certains ruisseaux, autour de certains immeubles, cimetières, chemins etc.
- b) Dans les zones de protection, des reconstructions et des modifications d'immeubles existants peuvent être autorisées dans la mesure où des raisons de sécurité ou de convenance ne s'y opposent pas.

Art.17 Zones réservées naturelles

Les zones de réserves naturelles sont destinées à être maintenues dans leur état en fonction de leur intérêt scientifique ou pédagogique.

Dans ces zones ne sont admis que les actes et travaux nécessaires à la protection active ou passive de la zone.

Art.18 Zone de camping

- a) Cette zone est destinée au camping, au caravanning ou tout autre logement mobile temporaire.
- b) Sur ces terrains seules sont autorisées les constructions en rapport direct avec la destination du secteur et les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des installations.

Art.19 Zone de loisirs

Les zones de loisirs comprennent des terrains réservés aux maisons de vacances : Eisenborn et l'auberge de jeunesse à Bourglinster.

Sur ces terrains, seuls sont autorisés des constructions et des aménagements en rapport direct avec la destination de la zone.

Art.20 La zone d'extraction

Lorsque les extractions sont terminées ces terrains doivent être remis dans leur état primitif et seront intégrés dans la zone rurale.

Art.21 Zone de protection des sources

Dans les zones de protection de sources des restrictions peuvent être imposées à l'accomplissement des actes et travaux en vue de protéger les captages et la protection des eaux. Les bassins tributaires des sources se divisent en deux zones de protection :

Dans la première zone de protection, c'est-à-dire dans l'entourage immédiat du captage, toute construction est interdite. Pour un puit de captage et le captage d'une source, cette zone couvre les terrains situés à l'intérieur d'un périmètre de 50 mètres de rayon à partir du point de captage.

La deuxième zone de protection comprend les terrains situés au-delà de la première zone de protection jusqu'à une distance de 200m à 500m – selon la configuration géologique du terrain- du point de captage. Dans cette deuxième zone, il est permis d'ériger des constructions, si la garantie est donnée que tout danger de pollution est exclu. Entre autres sont applicables les dispositions ci-après :

- a) Les caves au-dessous du niveau de la canalisation ne sont pas autorisées.
- b) Les eaux résiduaires doivent être évacuées dans les égouts publics uniquement par des canalisations soigneusement étanchéifiées.
- c) Les réservoirs pour huiles de chauffage et combustibles liquides ne peuvent être posés dans le sol, mais doivent être aménagés dans une pièce située à l'intérieur de la maison et accessible en permanence. Cette pièce ne peut avoir de raccordement au réseau d'égout, mais doit être aménagée comme cuve impénétrable à l'huile. La capacité de ladite cuve doit correspondre au contenu maximum du réservoir. Sont interdits dans les terrains en question : parkings, terrains de camping et de sports, les stations-service d'essence, les dépôts de carburants, de fumier, de fourrages verts, les oléoducs, les dépôts d'ordures, les fosses septiques et les cimetières.

Art.22 Zones d'activités - les secteurs d'industrie légère et artisanaux

- a) Les secteurs d'industrie légère comprennent les parties du territoire situées à l'intérieur du périmètre d'agglomération, dans lesquelles peuvent être maintenues développées ou créées des installations artisanales ou d'industrie moyenne et légère. Sont admissibles dans ces zones, en dehors des installations industrielles, les bâtiments de bureaux et d'administration relevant de l'entreprise. Y sont interdites les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des installations.
- b) Des mesures spéciales de protection seront ordonnées pour certaines catégories d'entreprises dégageant des fumées, des émanations de gaz, d'odeurs de vapeurs de poussières, d'effluents liquides, d'eaux résiduaires ainsi que des bruits excessifs.

Si le secteur voisin est un secteur d'habitation, la séparation des deux secteurs doit être assurée par une zone de verdure d'au moins vingt mètres dont une bande dense d'arbres de préférence à feuillage non caduc, d'une profondeur non inférieure à 3 m., mesurée entre les troncs des arbres à planter.

- c) Les dispositions de l'article 27 déterminent les prescriptions dimensionnelles.
- d) Le Bourgmestre peut autoriser les éléments de construction hors gabarit, si le propriétaire peut établir que les besoins particuliers de l'industrie l'exigent et que ces constructions n'entraînent aucun préjudice pour le voisinage.
- e) Une surface égale à au moins un dixième de la superficie de la parcelle devra être réservée à la plantation et entretenue comme telle. Ces surfaces se trouveront de préférence dans les marges de reculement. Elles ne peuvent en aucun cas être utilisées comme dépôts de matériaux, ni comme places de stationnement.
- f) Les secteurs artisanaux comprennent les parties du territoire situées à l'intérieur du périmètre d'agglomération, dans lesquelles peuvent être maintenues, développées ou créées des installations artisanales où le caractère des activités manuelles prédomine. Ne sont pas permis dans ces secteurs les installations à caractère industriel. Sont admissibles dans les secteurs artisanaux en dehors des ateliers d'artisans, les habitations des familles d'artisans y ayant leur activité, à titre d'une habitation par corps de métier.
- i) Les installations d'exploitation agricole existantes avec leurs habitations annexes peuvent être maintenues, transformées et développées dans ces zones pour autant qu'elles ont accès directe à la zone rurale, que cet accès reste maintenu et que leur fonctionnement soit compatible avec les activités artisanales, des

habitations qui en dépendent et avec les secteurs voisins. La fonction agricole de ce secteur ne peut prévaloir sur la fonction artisanale.

- h) Les dispositions les plus restrictives imposées pour ces secteurs d'industrie légère (art.22, alinéa a,b,c,d et e) et les zones agricoles (art.23, alinéa c et d) valent pour les secteurs artisanaux. La hauteur maximale des corniches ne peut dépasser 7,00 mètres.

Art.23 Zone rurale - définition

- a) La zone rurale comprend les parties du territoire de la Commune qui se situent à l'extérieur du périmètre d'agglomération et qui sont destinées à l'exploitation agricole et forestière.

Dans cette zone sont également admis toutes installations autorisables en vertu de la loi du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, tel notamment des installations de transport, de communication et de télécommunication, des installations de production d'énergie renouvelable, les conduites d'énergie, de liquide ou de gaz.

Pour ces installations les dispositions réglementaires énumérées sous d) du présent article ne sont pas applicables.

Dans la mesure du possible ces installations doivent cependant être érigées de la sorte à causer le moins de désagréments possibles pour les zones d'habitations limitrophes. En cas de doute le bourgmestre peut demander au maître de l'ouvrage de faire réaliser avant toute autorisation les études d'impacts qui s'imposent.

- b) La zone rurale se subdivise en :
- secteurs agricoles
 - secteurs forestiers.
- c) Les secteurs agricoles sont destinés à l'agriculture au sens général du terme. Dans cette zone les constructions suivantes peuvent être autorisées, sous réserve de l'observation des dispositions de la loi du 19 janvier 2004, concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.
- I. les exploitations agricoles avec leurs habitations annexes
 - II. les installations sportives publiques
 - II. les abris agricoles et remises
- d) Une autorisation de bâtir ne pourra être délivrée que sous réserve des conditions suivantes :
- Les parcelles destinées à recevoir les constructions énumérées sub c) I. et II. doivent présenter une surface d'au moins dix mille mètres carrés (1 ha).
 - La plus petite dimension des parcelles sera d'au moins cinquante mètres pour les constructions énumérées sub c).
 - L'occupation au sol ne doit pas dépasser un dixième de la surface de la parcelle et la hauteur sera égale ou inférieure à six mètres cinquante.

- Le Bourgmestre pourra déroger à la présente et autoriser une hauteur de neuf mètres si l'implantation du bâtiment est telle que ni le caractère ni la silhouette du Site ne soit altéré.
- Les parcelles doivent être desservies par des voies publiques ou privées, consolidées conformément aux dispositions de l'autorité compétente.
- Les constructions sub c) I. et II. doivent être desservies par un réseau d'eau potable et un système d'assainissement installées conformément aux dispositions de l'autorité compétente, sans qu'il puisse en résulter des frais à charge de la Commune.
- Les constructions doivent être distantes d'au moins dix mètres de l'alignement de la voie desservante et des limites de la parcelle.
- Les constructions doivent s'intégrer parfaitement dans le paysage et présenter des volumes simples et des matériaux s'accordant avec l'harmonie et le caractère des alentours. Elles doivent être cachées à la vue par un rideau de verdure conformément aux dispositions de l'article 22/b alinéa 02.
Sera notamment interdit toute architecture étrangère à la région.

Art.24 Secteurs forestiers

Les secteurs forestiers sont les zones boisées ou à boiser destinées à l'exploitation. Elles peuvent comporter des constructions indispensables à l'exploitation et à la surveillance des bois ainsi que des refuges de chasse, à condition que ces derniers ne puissent être utilisés pour servir de résidence, même à titre temporaire.

Art.25 Constructions existantes situées à l'extérieur du périmètre d'agglomération

- a) Les constructions existantes situées à l'extérieur des périmètres d'agglomération, même si elles ne remplissent pas toutes les conditions imposées aux nouvelles constructions, pourront subir des transformations et des agrandissements, à condition que ceux-ci n'en altèrent pas le caractère ni la destination, et qu'il n'augmentent pas de plus de 25% le volume construit, existant au moment de l'approbation du présent règlement.
- b) Pour des transformations, agrandissements et rénovations l'octroi de l'autorisation de bâtir peut être subordonné à l'adaption d'autres parties de la construction aux dispositions du présent règlement.

Art.26 Périmètre d'agglomération - définition

Le périmètre d'agglomération est la ligne qui englobe sur le plan d'aménagement général les zones et les secteurs bâtis et aménagés ou destinés à être bâtis et aménagés.

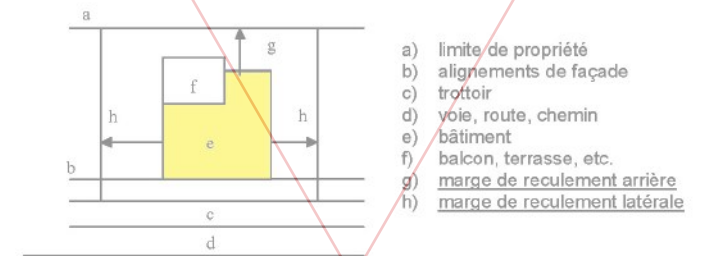
Art.27 Prescriptions dimensionnelles

	Secteurs de moyenne densité		Secteurs de faible densité	Zones d'activités
	I	II		
a) nombre maximal de niveaux admissibles	3+ ½	2+ ½	2	
hauteur maximale admissible à la corniche	11m	8m	7m	
b) profondeur maximale des bâtiments dans la bande d'habitation à partir de l'alignement indiqué	15,00m	15,00m		
c) marge de reculement distance latérale minimum maisons avec plus de 2 niveaux	3,00m	3,00m	½ h min. 5m	
d) marge de reculement distance arrière minimum	6,00m	9,00m	½ h	
	marge de reculement minimum à l'avant	6,00m	6,00m	6,00m
e) largeur minimum d'un bâtiment	7,50m	7,50m		
f) surface au sol minimum	70,00m ²	70,00m ²		
g) rapport maximal entre la surface bâtie et la surface totale de la parcelle resp. la surface du domaine privé dans le cadre d'un PAP	Habitation 0,4	0,25		
h) rapport maximal entre le volume construit et la surface totale de la parcelle (en m ³ /m ²)			4 m ³ / m ²	
i) rapport maximal entre la somme des surfaces des niveaux habitables et la surface totale de la parcelle resp. la surface du domaine privé dans le cadre d'un PAP	0,5	0,30		

Chapitre 3 – Règles applicables à toutes les zones

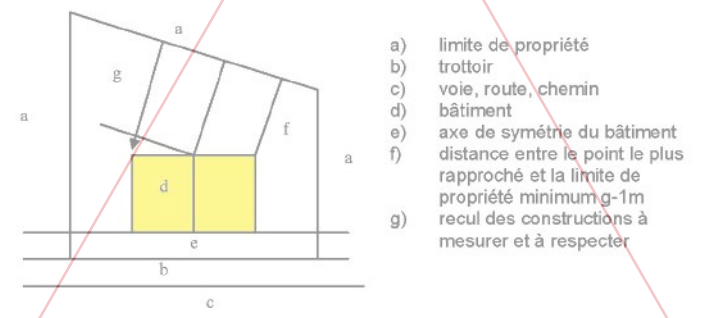
Art. 28 Marge de reculement

Le recul de constructions sur les limites de propriété est mesuré dès le nu de la façade, compte non tenu des terrasses non couvertes et non fermées, des seuils, des perrons, des balcons, des arcs (fermés latéralement ou non) et autres installations semblables, mais en respectant les dispositions du Code Civil en la matière



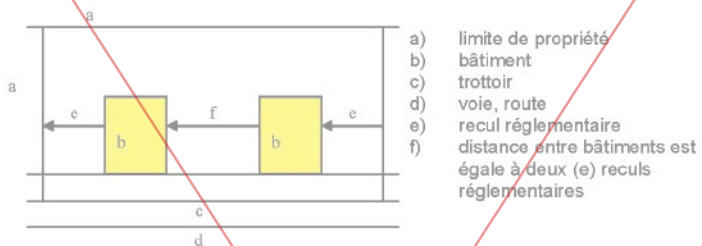
Art.29 Façade oblique

Lorsque la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à la limite de propriété, le recul des constructions est mesuré à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à la limite. Au point le plus rapproché, le recul des constructions ne peut pas être inférieur à 5,00m.



Art.30 Distance entre constructions

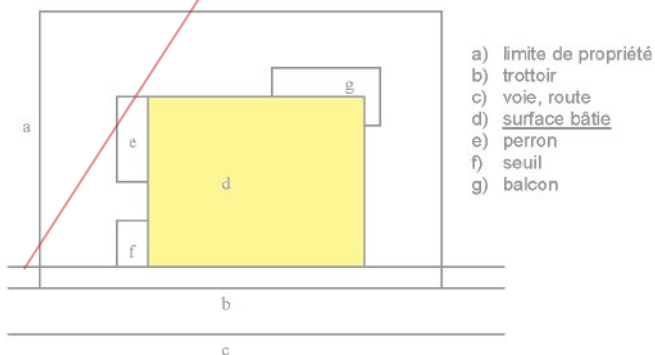
- a) La distance réglementaire entre bâtiments sis sur la même propriété est calculée en additionnant les reculs réglementaires des constructions sur les limites de propriété.



- b) Le Conseil Communal peut, s'il y a entente entre voisins, réduire la distance réglementaire entre bâtiments et limites de propriété sur l'un des biens-fonds à condition que la distance entre façades ne soit pas inférieure à la somme des distances réglementaires exigibles entre chaque bâtiment et sa limite de propriété.
- c) Dans les zones d'activités, le Bourgmestre peut autoriser des distances entre constructions sises sur la même propriété, inférieures aux prescriptions dimensionnelles du règlement d'urbanisme du plan d'aménagement général, si le propriétaire peut établir que les besoins particuliers ou le déroulement fonctionnel de l'exploitation l'exigent.
- d) Un changement de limite de propriété survenu après l'entrée en vigueur de l'approbation provisoire du présent règlement n'entraînera pas une diminution de la distance réglementaire entre bâtiments ni un dépassement de la proportion entre la surface bâtie et la surface de la parcelle autorisée.

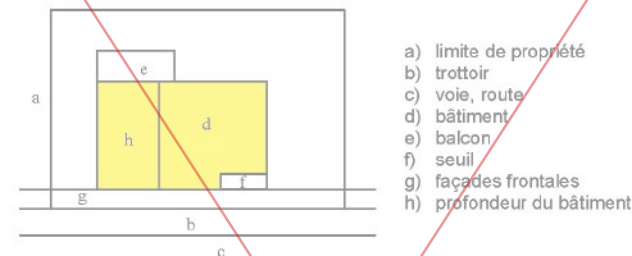
Art.31 Surface bâtie

La surface bâtie est mesurée sur le plan du niveau de la plus grande surface, compte non tenu des terrasses non couvertes et non fermées, des seuils, des perrons, des balcons et des arcs (fermés latéralement ou non).



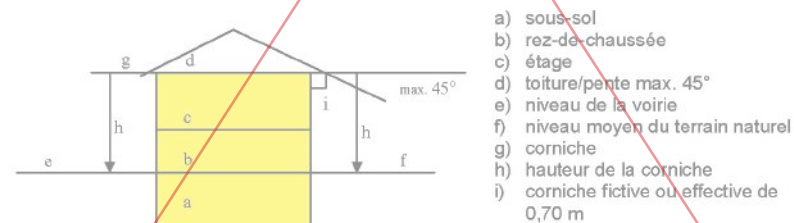
Art.32 Profondeur des bâtiments

La profondeur des bâtiments est mesurée entre façades frontales opposées, sur le plan du niveau de plus grande surface, compte non tenu des terrasses non couvertes et non fermées, des seuils, des perrons, des balcons (fermés latéralement ou non).



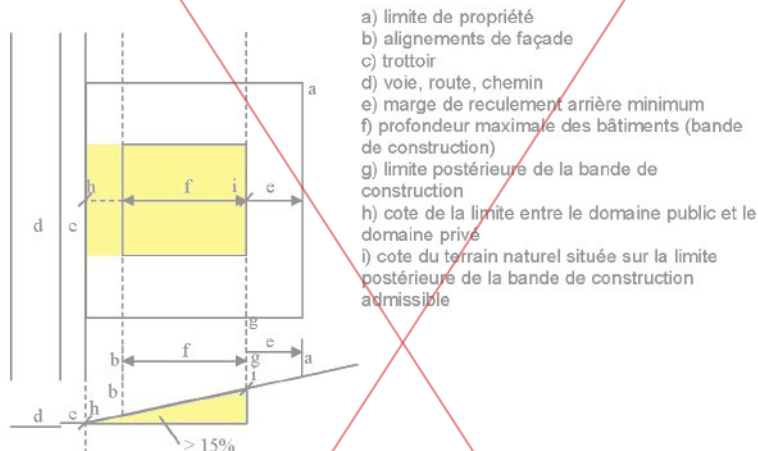
Art.33 Hauteur de construction

- a) La hauteur des constructions à la corniche est la différence de hauteur entre le niveau de l'axe de voie desservante et le niveau de la corniche principale. La corniche principale est la ligne d'intersection du plan de la toiture et du plan de la façade donnant sur rue.
- b) La hauteur à la corniche est mesurée dès le niveau de l'axe de la voie publique ou privée existante ou projetée (cote mesurée au milieu de la façade de chaque unité de construction sise à l'alignement.)



- c) Lorsque la cote d'altitude de la corniche n'est pas la même sur toute la longueur des façades la corniche la plus élevée est déterminante.

- d) Si le dénivèlement du terrain naturel accuse une pente égale ou supérieure à +15%, la hauteur maximale à la corniche est limitée à 9,50 mètres dans le secteur de faible densité et à 10,50 mètres dans le secteur de moyenne densité II. Le dénivèlement est déterminé par la cote mesurée sur la limite entre le domaine public et le domaine privé (point h) et celle du terrain naturel située sur la limite postérieure de la bande de construction admissible (point i). Les cotes désignées ci-dessus sont mesurées dans l'axe du bâtiment.



Art.34 Niveau

Sont considérés comme niveaux pleins les étages situés entre et y compris le niveau du rez-de-chaussée et le niveau de la corniche, dont les vides d'étages sont de 2,50 m ou plus. Le vide d'étage est la hauteur libre entre le plancher et le plafond.

Les locaux utilitaires auront une hauteur sous plafond d'au moins 2,20 m. Les rez-de-chaussées destinés à un usage commercial devront avoir une hauteur vide sous plafond d'au moins 3,20 mètres.

Les étages mansardés, les étages aménagés dans les combles et les étages en retrait seront considérés comme niveaux pleins s'ils contiennent un ou plusieurs logements indépendants.

Les locaux aménagés dans les combles devront avoir la hauteur imposée selon leur utilisation sur au moins deux tiers de leur surface.

Art.35 Rez-de-chaussée - définition

- Le niveau du rez de chaussée correspond à la cote de l'axe de la voie mesurée conformément à l'article 33 ou dépasse cette cote de 1,10 m au maximum, sauf au cas où l'article 33d est appliqué.
- Si dans les parties déjà canalisées, ces cotes ne pourraient être respectées pour des raisons techniques, le Bourgmestre pourra autoriser une dérogation.

Art.36 Alignements, distances à observer, côté rue

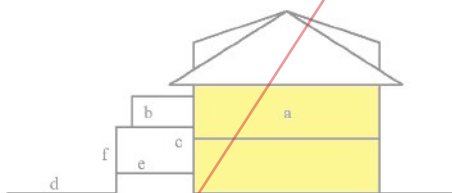
- Le recul des constructions par rapport à la limite de propriété en tenant compte des éventuels redressements futurs et de la largeur définitive de la voie publique est fixé à un minimum de 6 m pour toutes les zones.
- Pour les constructions érigées aux angles de rue, des conditions spéciales telles que pans coupés, angles arrondis, retraits sur les alignements, pourront être imposées dans l'intérêt de la sécurité de la circulation, sans que ces conditions puissent donner droit à une indemnité quelconque.
- Les alignements fixés dans le cadre des projets d'aménagement particulier régulièrement approuvés par les autorités compétentes demeurent en outre réservés.
- L'interdiction de bâtir, résultant de la disposition générale de l'alinéa a), n'est pas limitée en durée et ne comporte le paiement d'aucune indemnité.
- Pour toute construction longeant la voirie de l'Etat, les propriétaires doivent se munir d'une permission de voirie en due forme délivrée par le Ministère des Travaux Publics.

Art.37 Les saillies sur les alignements des façades

Les parties saillantes ou saillies des bâtiments comprennent les avant-toits, corniches, balcons, marquises, enseignes publicitaires, éclairages. Elles pourront être autorisées sous les conditions suivantes :

- a) Les corniches principales et les auvents pourront avoir une saillie de 0,70 mètre sur l'alignement de façade. La saillie des auvents ne pourra dépasser 1,50 m à condition que leur surface totale n'en soit pas augmentée et que leur recul sur la limite latérale soit au moins égal à la valeur de leur saillie, en respectant les dispositions du Code Civil.
- b) Les balcons pourront avoir une surface égale au dixième de la surface de la façade afférente, leur saillie ne pourra dépasser 1,50 m. Toutefois ils devront respecter un recul de 1,90 m sur les limites latérales.
- c) Les corps avancés et les loggias ne pourront pas dépasser une saillie de 0,70 m, ils ne pourront couvrir qu'un tiers de la surface de la façade en respectant les dispositions du Code Civil.
- d) Les saillies des bâtiments érigés à l'alignement de la voie devront répondre, en outre, aux conditions suivantes :

Les saillies énoncées aux alinéas b) et c) précédents ne pourront pas dépasser un dixième de la largeur de la voie, elles devront présenter un recul d'au moins 0,05 m en retrait sur la bordure du trottoir, leur limite inférieure devra se trouver à au moins trois mètres au-dessus du niveau trottoir.



- a) bâtiment
- b) avant-toit, balcon, enseigne, etc.
- c) alignement de façade
- d) niveau de chaussée
- e) niveau du trottoir
- f) minimum 3 mètres

Les soupiraux des bâtiments érigés à l'alignement de la voie pourront avoir une saillie d'un tiers de la largeur du trottoir, leur saillie maximum étant limitée à 0,60 m. Leur recouvrement devra répondre à toutes les exigences de la circulation. Faute par les propriétaires dûment avertis de procéder à l'installation ou à la réparation de ce recouvrement dans un délai de huit jours, l'Administration Communale y pourvoira aux frais des propriétaires. Les éléments du soubassement de ces constructions jusqu'à une hauteur de trois mètres au-dessus du niveau du trottoir, tels que socles, seuils, encadrements devantures, enseignes adossées à la façade ainsi que les descentes d'eau pluviale, ne pourront pas dépasser une saillie de 0,15 m sur l'alignement de la voie publique.

- e) Les enseignes et les installations assimilables comme les panneaux publicitaires et les appareils d'éclairage privés ne pourront pas dépasser une saillie de 0,70 m sur l'alignement de la voie publique. Elles devront se trouver à au moins trois mètres au-dessus du niveau du trottoir. Elles respecteront un recul au moins égal à la valeur de leur saillie sur une limite latérale. Elles ne pourront pas dépasser la hauteur de construction (corniche) admissible. (voir dispositions article 59).
- f) Les constructions accolées, comme par exemple les arcades, les pergolas, les cheminées extérieures, peuvent être autorisées si elles s'intègrent dans la conception générale du quartier et si elles ne sont pas susceptibles de causer des nuisances.

Art.38 Les saillies mobiles

- a) Les contrevents, les volets et les vantaux de porte ou de fenêtre ouvrant vers l'extérieur ne pourront pas empiéter, en position ouverte, sur la voie publique, à moins de se trouver à au moins trois mètres au-dessus du niveau du trottoir.
- b) Les marquises de devanture et stores devront laisser un passage libre d'au moins 2,30 m au-dessus du niveau du trottoir.

Art.39 Dépendances (garages)

- a) Le Bourgmestre ne pourra autoriser la construction de dépendances (garages, remises, etc.) dans les espaces réglementaires entre bâtiments et entre les bâtiments et limites latérales voisines.

Sous réserve de l'accord entre voisins, une dérogation peut être accordée dans le cas où il s'agit de maisons unifamiliales isolées, où le Bourgmestre peut autoriser sur un côté seulement de la parcelle, la construction d'un garage dans le passage latéral. Le recul du garage par rapport à la façade principale de la maison ne doit être inférieur à 6 m.

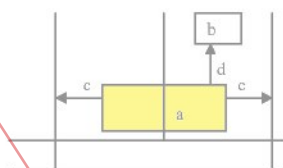
Cependant des dépendances isolées peuvent être autorisées sur la partie arrière de la parcelle. Elles ne peuvent en aucun cas servir à l'habitat ou à l'exercice d'une activité professionnelle.

La hauteur des corniches de ces constructions ne pourra excéder 3 m, mesurée conformément à l'article 33 du présent règlement.

- b) L'espace libre entre les arrière-bâtiments et la construction principale doit être de 5 m au moins, respectivement les reculs latéraux et arrières doivent être de 3 m au moins.

Ces dépendances font partie de la surface bâtie. Leur surface maximale ne peut pas dépasser 5% de la surface restante du terrain, non bâtie ne pouvant cependant pas dépasser 40 m2. Pour des

dépendances dépassant 20 m² de surface ces reculs latéraux et arrière sont à augmenter de respectivement 10 cm par m².



- a) construction principale
- b) arrière-bâtiment
- c) distance latérale/postérieure
- d) distance minimum de 5 m

- c) Si la surface bâtie de dépendances souterraines ne dépasse pas 1/3 de la surface bâtie des bâtiments principaux, il n'en est pas tenu compte dans les calculs de la surface bâtie.
- d) Une dépendance est considérée comme souterraine si les 2/3 de son volume au moins se situent en-dessous du terrain naturel, si une face au plus est entièrement visible une fois le terrain aménagé ou si la toiture est recouverte d'une couche de terre végétale de 50 cm d'épaisseur et aménagée en surface de jeux ou de verdure ou d'emplacement de stationnement.
Ne sont pas à considérer comme dépendances au sens de cet article, des agrandissements adossés à la construction principale situés dans la bande de construction et en dehors des marges de reculement prévus à l'art.27.
Pour des dépendances souterraines le Bourgmestre peut accorder des dérogations en ce qui concerne les espaces libres et marges de reculement à observer.
- e) Les pentes d'accès aux garages doivent être orientées de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique. Elles ne peuvent être supérieures à 12%, mesurées sur l'axe, sauf si la situation topographique l'exige.

Art.40 Piscines privées

Les piscines privées ouvertes ne peuvent empiéter sur les marges de reculement imposées.

Art.41 Les espaces libres des parcelles

- a) Les marges de reculement imposées, antérieure et latérale, devront être aménagées en jardin d'agrément à l'exception des chemins d'accès nécessaires. Dans l'intérêt de la sécurité de la circulation, aux abords des angles de rue, les accès pour véhicules seront interdits et les plantations devront garantir une bonne visibilité.
- b) Les marges de reculement postérieures peuvent être aménagées en jardin ou en cour.

Art.42 Les clôtures

- a) Les espaces libres entre les alignements de façades et les alignements de la voie pourront être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à 0,80 m, par des haies vives ou des grillages. La hauteur totale de ces clôtures ne pourra pas dépasser 1,20 m.
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 m.
- b) Les murs de soutènement plus hauts que 0,80 m peuvent être autorisés exceptionnellement pour des raisons de destination du terrain, à condition que leur hauteur ne soulève pas d'objections d'ordre esthétique et de sécurité de la circulation.
- c) Pour des raisons d'hygiène et/ou de sécurité de la circulation, le Bourgmestre pourra ordonner le clôturage de parcelles construites ou non construites, situées en bordure des voies publiques et en définir la nature.
Faute par les intéressés, dûment avertis, de procéder à l'exécution du clôturage dans un délai de 3 mois, l'Administration Communale y pourvoira aux frais des intéressés.

Chapitre 4 – Règles spécifiques à certaines installations

Art.43 Artisanat

- a) Le Bourgmestre peut autoriser l'établissement ou l'extension de constructions destinées à des exploitations artisanales dans les secteurs de moyenne densité, pour autant que la construction ne soit pas de nature à nuire au bon aspect du lieu et ne causera aucune gêne objectivement appréciable au voisinage du point de vue bruit, fumée, odeur et circulation induite, notamment qu'elle n'entraîne aucune élévation du niveau sonore mesuré à proximité de l'installation au moment de la délivrance du permis de construire.
- b) Lorsqu'une construction ou une installation industrielle, artisanale ou agricole existante, non conforme à la destination de la zone compromet la salubrité ou la sécurité de bâtiments voisins, le Bourgmestre peut en ordonner la modification ou la suppression. En cas de litige, le Bourgmestre saisira le tribunal compétent.

Art.44 Constructions agricoles

Les constructions agricoles existantes dans les zones d'habitation à l'intérieur du périmètre d'agglomération peuvent être maintenues. Elles peuvent être transformées ou agrandies si les besoins de l'exploitation l'exigent, et pour autant que ces travaux ne soient pas de nature à nuire au bon aspect du lieu et que le requérant établisse que son exploitation ne causera aucune gêne objectivement appréciable pour le voisinage du point de vue bruit, fumée, odeur et circulation induite.

Les silos à fourrage vert ou autres, aménagés dans les zones d'habitation doivent observer de tous les côtés des marges d'isolement d'au moins 10 mètres. Les silos-tour à fourrage ou autres ne peuvent dépasser la hauteur maximum de 20 mètres.

En outre le requérant devra se conformer aux prescriptions légales en la matière ; notamment en ce qui concerne la loi et le règlement grand-ducal du 16 avril 1979 relatives aux établissements dangereux insalubres ou incommodes ainsi que le règlement concernant les porcheries.

L'implantation de nouvelles exploitations agricoles est interdite à l'intérieur des périmètres d'agglomération. Les fermes avicoles, porcheries industrielles et autres installations nouvelles dégageant des nuisances importantes devront être implantées à au moins 500 mètres de la plus proche habitation.

Ces constructions doivent être aménagées conformément aux directives de l'Administration des services techniques de l'agriculture. Les constructions projetées ne seront autorisées qu'après avis favorable de cette administration et le cas échéant qu'après avoir pris l'avis du médecin de la direction de la Santé.

Art.45 Emplacement des fumiers

L'emplacement du fumier doit être construit en murs solides et étanches d'une hauteur de 40 cm minimum. Le fond, également étanche, doit être raccordé à un réservoir à purin étanche.

Les fumiers ne peuvent être aménagés dans l'intérieur de bâtiments et en aucun cas incommode le voisinage du point de vue salubrité.

L'installation d'un fumier est assujettie à une autorisation du Bourgmestre. Les fumiers existants lors de la mise en vigueur de ce règlement doivent être mis en conformité avec les dispositions qui précèdent dans un délai de 1 an.

Art.46 Nettoyement des terrains à bâtir

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

Chapitre 5 – Equipement des terrains à bâtir

Art.47 Accès, fondations, seuils d'entrée

- a) Toute construction nouvelle autorisée sur le territoire communal doit disposer d'un accès carrossable à une voie publique ouvert à la circulation automobile. Cet accès sera dimensionné en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments desservis et aménagés de manière à éviter toute perturbation de la circulation sur la voie publique et d'assurer une visibilité suffisante de part et d'autre. Il sera notamment interdit d'aménager des accès pour véhicules aux abords des angles des 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 présentent un danger manifeste pour la circulation. Cette mesure peut s'appliquer également à d'autres locaux présentant les mêmes inconvénients.
- c) Les accès, fondations et seuils d'entrée seront disposés de telle sorte qu'aucune modification ne soit nécessaire lorsque la voie aura ses dimensions maximales prévues.
- d) 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, en cas de litige, le tribunal compétent statuera.
- e) Les accès de propriétés privées devant être aménagés de sorte que les eaux de surface ne s'écoulent pas sur le domaine public.

Art.48 Places de stationnement

- a) Le Bourgmestre fixe le nombre de places privées de stationnement ou de garages pour voitures qui doivent être aménagés par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privé, en cas de construction nouvelle, de reconstruction ou de toute transformation augmentant la surface exploitée d'au moins 25 m², proportionnellement à l'importance et à la destination des nouvelles constructions, cette disposition est également applicable en cas de changement d'affectation ou de destination d'un immeuble existant. Ces emplacements devront figurer dans le projet soumis pour autorisation.
- b) Sont à considérer comme minimum :
 - un emplacement par logement
 - un emplacement par tranche de 45 m² de surface d'étage pour les bureaux, administration, commerces, cafés et restaurants.
 - un emplacement par tranche de 50 m² de surface d'étage ou un emplacement par tranche de 5 salariés pour les établissements artisanaux.

- un emplacement par tranche de 10 sièges pour les salles de réunions, églises, salles de fêtes et installations sportives
- un emplacement par tranche de 50 m² de surface d'étage pour les stations d'essence et les garages de réparation, avec un minimum de 3 places par installation.

- c) Les établissements commerciaux et artisanaux devront en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour leurs véhicules utilitaires.
- d) Sauf exception autorisée par le Bourgmestre, les places de stationnement sont aménagées sur le même bien-fonds que la construction à laquelle elles se rapportent.
- e) Le dossier de demande d'autorisation de bâtir indiquera clairement le calcul du nombre de voitures et leur emplacement exact.
- f) Lorsque le propriétaire établit qu'il se trouve dans l'impossibilité d'aménager sur sa propriété et en situation appropriée, tout ou une partie des emplacements imposées en vertu des dispositions de l'article 48 b), le bourgmestre peut exonérer totalement ou partiellement de cette obligation, moyennant versement d'une contribution compensatoire dont le montant et les modalités seront fixées par un règlement-taxe.

Art.49 Places de jeux

Le Bourgmestre peut fixer selon les besoins la surface des places de jeux privées en tenant compte de la situation, de l'importance et de la destination des constructions.

Cette surface est au minimum de 10 m² par logement.

Art.50 Antennes TV

- a) Dans les immeubles comportant plus de trois logements, les bâtiments doivent disposer d'une antenne collective pour la réception des émissions de radiodiffusion et de télévision.
- b) Le Bourgmestre peut imposer le raccordement des appareils TV sur une antenne collective de bâtiment, de quartier ou générale, s'il en existe.

Art.51 Local des poubelles

Il sera aménagé à l'abri des regards des passants un endroit consolidé, facilement accessible et parfaitement hygiénique, où seront installées les poubelles, à moins que des armoires à poubelles ne soient prévues.

Art.52 Equipements d'utilité publique sur les propriétés privées

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

Chapitre 6 – Esthétique des constructions et protection des sites

Art.53 Esthétique

Le Bourgmestre peut prendre toute mesure pour éviter l'enlaidissement du territoire communal. Il peut interdire toute construction qui serait de nature à nuire au bon aspect d'un site, d'un quartier, d'une rue ou d'un ensemble de bâtiments dignes de protection, le tout dans le cadre et dans les limites de l'article 57 de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes et de la loi du 11.08.1982 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Art.54 Plantations

Le Bourgmestre peut imposer la plantation d'arbres, de rideaux de verdure, de haies ou d'autres aménagements jugés équivalents au point de vue esthétique autour des bâtiments ou des installations existants ou à créer. Il peut fixer la nature des plantes pouvant être utilisées.

Art.55 Exploitations à ciel ouvert

Sauf préjudice de la législation en la matière, les entrepôts, dépôts, installations et exploitations à ciel ouvert de nature à nuire au bon aspect du paysage ou d'un lieu sont interdits. Le Bourgmestre peut toutefois les autoriser dans les secteurs non exposés à la vue. Il fixe les dispositions à prendre en vue de sauvegarder les intérêts du voisinage.

Art.56 Travaux de déblai et de remblai

L'autorisation pour tous travaux de déblai et de remblai pourra être refusée si ces travaux risquent de gêner le voisinage ou l'aspect du quartier ou du site. En cas de construction ou de reconstruction, le Bourgmestre pourra exiger que la configuration du terrain soit sauvegardée ou modifiée dans l'intérêt du voisinage et de l'aspect du quartier ou du site. En tout état de cause, les terrains contigus devront être protégés par des ouvrages en talus ou de soutènement à ériger sur le terrain de l'exécutant des travaux de déblai ou de remblai. Le remblai ne peut dépasser de principe la hauteur de 0,80 m, sauf exception dans des cas dues à la configuration de terrain et en respectant les dispositions du Code Civil en la matière.

Art.57 Stationnement de roulottes, de véhicules et de voitures automobiles non immatriculées

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

Exception est faite pour les terrains de camping spécialement aménagés pour ce genre d'installation et dans le cadre de foires et marchés. Le stationnement permanent de roulottes, caravanes, véhicules et voitures automobiles non immatriculés est interdit sur les voies, places publiques et fonds privés.

Art.58 Couleurs et matériaux

- a) Les couleurs et matériaux extérieurs doivent être en harmonie avec ceux des façades des immeubles voisins.
- b) Lors des constructions, de transformations ou de rénovations, tout élément nouveau dont la création contribue d'une façon notable à l'aspect extérieur d'un bâtiment doit être soumis à l'approbation du Bourgmestre. Il s'agit notamment des matériaux et couleurs extérieurs utilisés en façade, en toiture et pour des murs et clôtures.

Art.59 Enseignes

Sur l'ensemble du territoire communal, l'autorisation d'installer une enseigne ou tout autre objet similaire pourra être refusée ou subordonnée à des conditions spéciales pour des raisons de protection des sites. Il n'est pas dérogé à la loi du 18.07.1983 et le règlement grand-ducal du 04.04.1984 concernant la protection des sites et des monuments nationaux.

Art.60 Façades

- a) Les façades non mitoyennes doivent être entretenues ou traitées de manière à ne pas nuire à l'esthétique.
- b) Les murs d'attente des constructions accolées doivent être exécutés comme des murs extérieurs définitifs et revêtus d'un crépissage simple.

Art.61 Toitures

Le Bourgmestre peut fixer les conditions d'aménagement, l'orientation et la pente des toitures ainsi que les matériaux utilisés pour leur couverture, ceci afin de tenir compte du caractère architectural des constructions voisines.
Sur tout le territoire communal les toitures en tôle sont interdites, même sur les dépendances.

Art.62 Murs de soutènement

Les murs de soutènement implantés sur des terrains en pente ne peuvent dépasser une hauteur de 0,80 m par rapport au niveau du terrain naturel, mesuré devant le mur. Toutefois, pour des raisons topographiques spéciales, des exceptions peuvent être autorisées.

Chapitre 7 – Les voies publiques et privées

Art.63 Implantation des constructions

Sous réserve d'établissement d'un projet d'aménagement particulier, l'implantation des constructions est permise à l'intérieur du périmètre d'agglomération, le long des voies existantes ou nouvelles.

Art.64 Bande de construction

Tous les bâtiments d'habitation doivent être implantés dans une bande de construction d'une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement indiqué, conformément aux dispositions de l'article 27.

Le collège des bourgmestre et échevins, peut accorder des dérogations pour des constructions dépassant ou implantées en dehors de cette bande sous les conditions suivantes et sous réserve de l'accord des propriétaires adjacents :

- a) le terrain devant recevoir la construction doit avoir une superficie d'au moins 20 ares.
- b) A l'endroit de l'implantation, mesuré au milieu de la construction, le terrain doit avoir une largeur minimum de 35 mètres.
- c) La situation topographique doit le permettre.
- d) Les marges de reculement latérales et arrières doivent être d'au moins neuf mètres.
- e) Ces marges de reculement antérieures, latérales et arrières doivent être aménagées en jardin d'agrément à l'exception du chemin d'accès nécessaire.

Art.65 Voies publiques existantes

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

Art.66 Voies nouvelles

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

- les tracés de la voirie, les profils en long et en travers ainsi que le profil type doivent avoir été déterminés,
- le remembrement éventuellement requis aux termes de l'article 22 de la loi du 12 juin 1937, concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes, doit avoir été effectué,
- la propriété des surfaces du terrain de l'assise des voies et trottoirs doit avoir été cédée en totalité, conformément à l'article 19 de la loi

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

- la surface des voies doit correspondre dans toute la largeur au niveau fixé dans le plan d'alignement du projet d'aménagement, et doit avoir été raccordée à une voie existante ou à une voie nouvelle,
- l'infrastructure de la chaussée projetée doit avoir été exécutée conformément au profil type approuvé par la ou les autorités compétentes,
- les collecteurs d'égouts doivent avoir été installés et raccordés au réseau communal de canalisation existante,
- la voie ou partie de voie doit être raccordée aux réseaux publics de distribution d'eau, d'électricité, de téléphone, de l'antenne TV et de l'éclairage public.

Art.67 Voies non achevées

- a) Toutes les autres voies publiques ou parties de voies publiques sont considérées comme non achevées.
- b) En bordure des voies publiques non achevées ou de parties de voies publiques non achevées, aucune construction ne peut être implantée, sauf les prescriptions prévues à l'article 11.
- c) Le Collège des Bourgmestre et Echevins peut, à titre exceptionnel, accorder des dérogations, à condition :

- que les profils en long et en travers et le profil type soient déterminés,
- que le constructeur se soumette aux conditions imposées par l'Administration Communale, en vue d'assurer l'accès provisoire, ainsi que l'assainissement, l'adduction d'eau, la distribution d'électricité et que l'exécution des travaux afférents soit garantie par le versement d'un montant à fixer par l'Administration Communale ou le dépôt d'une caution correspondante.
- que le propriétaire faisant construire cède en outre à titre gratuit la partie de son terrain requise pour l'aménagement de la voie publique, procède aux redressements nécessaires des limites, et verse ou dépose en outre sa quote-part pour les travaux d'achèvement nécessaires de la voie ou partie de voie, en conformité des articles 15 et 16 de la loi du 12 juin 1937, quote-part dont le montant sera fixé par l'Administration Communale.

Art.68 Voies privées

- a) Les voies privées ouvertes au public ou leur raccordement au domaine public doivent être établies suivant les normes adoptées pour la construction des voies publiques d'importance équivalente.
- b) Les voies privées doivent être régulièrement entretenues et nettoyées, notamment pendant la période hivernale, par les propriétaires resp. locataires ou occupants de la construction desservie.

- c) Pour les services publics, les maisons desservies par des voies privées, sont considérées comme être situées sur la voie publique sur laquelle déborde la voie privée.

C'est ainsi que pour la réception du courrier et l'enlèvement des ordures la/les boîtes aux lettres et les bacs doivent être placés respectivement être amenés à l'entrée de ladite voie.

Art.69 Trottoirs

Lors de l'achèvement d'une nouvelle construction, le maître de l'ouvrage est obligé d'aménager le trottoir sur toute la longueur de la voie publique longeant la propriété.

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

Art.70 Délais

Toute approbation du plan d'aménagement particulièrement (projet de lotissement) comportera l'indication du délai dans lequel la propriété des voies de circulation sera cédée à la Commune ainsi que l'indication des modalités de cette session.

Chapitre 8 – La solidité, la sécurité et la salubrité des constructions.

Art.71 Matériaux de construction et stabilité

- a) Les fondations des murs et piliers portants doivent être assis sur un terrain naturellement solide ou artificiellement consolidé, à une profondeur qui les met à l'abri de la gelée.
- b) Les constructions doivent, dans chacune de leurs parties être exécutées en matériaux appropriés et de bonne qualité, d'après les règles de l'art.

Les présentes dispositions s'appliquent notamment :

- aux exigences relatives à la résistance des matériaux de construction
 - aux chiffres servant de base aux calculs de résistance
 - aux charges admissibles pour le terrain à bâtir.
- c) Il est interdit d'asseoir les constructions en pierre et en métal sur du bois.
- d) Tous les éléments portants en acier doivent être enrobés de façon à résister aux températures critiques.
- e) A la demande du Bourgmestre, des calculs de stabilité et de résistance des matériaux, établis par un homme de l'art, peuvent être exigés et doivent être approuvés.
Un avis géologique peut être exigé pour les terrains de tendance aux glissements (zone du Rhétin).

Art.72 Murs et cloisons

- a) Les murs portants extérieurs doivent être construits d'une façon irréprochable au point de vue statique et être à l'épreuve du feu. Les murs portants extérieurs en moellons doivent présenter une épaisseur de 45 cm au moins. Les murs extérieurs exécutés en d'autres matériaux doivent assurer au moins une protection équivalente contre les intempéries et assurer la même isolation phonique et thermique.
- b) Dans le cas de maisons isolées ou jumelées, comportant au maximum deux étages, ainsi que pour les dépendances, l'utilisation du bois ne peut être autorisée que si les bâtisses sont distantes d'au moins 10 m d'autres constructions et de terrains boisés.
- c) Les cloisons intérieures portantes doivent être construites d'une façon irréprochable au point de vue statique, et être à l'épreuve du feu.
- d) Des logements différents occupant le même étage doivent être séparés entre eux par un mur d'au moins 25 cm d'épaisseur. Sont également autorisées des cloisons moins épaisses donnant l'isolation prescrite par les normes en vigueur.

- e) Les murs pare-feu sont destinés à empêcher la propagation d'un incendie. Ils doivent être construits à partir de leur base à l'épreuve du feu et ne présenter ni ouvertures, ni niches, sauf dans le cas des murs pare-feu prévus sous la lettre h) ci-dessous, alinéas 2 et 3, dans lesquels sont autorisés des ouvertures. Ces ouvertures sont à munir de portes pare-feu et étanches à la fumée, à fermeture automatique.
- f) Il est permis d'encaster des pannes, des poutres et des sablières en bois dans les murs pare-feu, à condition qu'il reste une épaisseur de mur de 13 cm au moins et que la face opposée de ce mur soit pourvue d'un enduit.
- g) Tout pignon construit mitoyennement sur la limite des terrains doit être conçu en mur pare-feu d'une épaisseur de 30 cm au moins.
- h) Tout local comportant un foyer devra être séparé par un mur pare-feu de tout autre local particulièrement exposé aux dangers d'incendie. Les murs pare-feu doivent se raccorder hermétiquement à la couverture de la construction. Dans les cas prévus aux alinéas ci-dessus, une épaisseur de 25 cm est suffisante.

Art.73 Escaliers et ascenseurs

- a) Les escaliers desservant les maisons unifamiliales ne sont soumis à aucune condition particulière pour ce qui est de dimensions et de l'exécution.
Les escaliers et les paliers des maisons à appartements ou d'autres immeubles importants doivent présenter une largeur minimale de 1,20 m.
La même dimension minimale s'applique à la profondeur des paliers.
Les escaliers menant aux sous-sols desservis par un ascenseur et aux combles dans les maisons d'habitation doivent présenter une largeur de 90 cm au moins. La largeur de l'escalier se mesure à la hauteur de la main courante à partir de l'axe de celle-ci.
- b) Dans les maisons à appartements ne sont autorisés que les escaliers à voie droite, leur déclivité ne peut pas être plus forte que celle résultant de la formule $2 \text{ contre-marches} + 1 \text{ giron} = 62 \text{ cm}$ dans laquelle la contre-marche ne peut être inférieure à 12 cm.
Les escaliers menant aux sous-sols desservis par un ascenseur et aux combles peuvent présenter une déclivité égale ou inférieure à 45°, à condition que ces niveaux secondaires ne comportent pas de pièces destinées au séjour prolongé de personnes.
Les escaliers doivent offrir partout une hauteur libre de passage de 2,05 m au moins, laquelle se mesure verticalement à une distance de 40 cm de la main courante.
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 30m. A chaque étage, il convient de prévoir un escalier par tranche de 400 m² de surface habitable.

- i) Tous les escaliers prescrits et les plans inclinés doivent être exécutés de façon à empêcher la propagation du feu et traverser directement tous les étages pleins.
Dans les maisons à une ou deux familles, les escaliers en bois non revêtus sont autorisés.
Les cages d'escaliers doivent comporter des plafonds et cloisons résistant 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 sol, renferme des pièces destinées au rassemblement d'un nombre important de personnes, et telles que salles de réunion et restaurants.
En outre, dans les cas envisagés ci-dessus, la largeur et le nombre des escaliers ainsi que les mesures particulières éventuelles, susceptibles de faciliter la lutte contre l'incendie, seront arrêtées de cas en cas, selon les besoins de la sécurité.
Les escaliers intérieurs non-prescrits ci-dessus, reliant entre elles des pièces situées à des niveaux différents, mais formant économiquement un tout, peuvent être autorisés sous des conditions moins sévères.
Tout escalier, y compris les paliers correspondants, doivent pouvoir être empruntés sans danger. Les escaliers comportant plus de cinq marches doivent être munis d'une rampe d'au moins 85 cm de hauteur.
Les escaliers entre murs de plus de cinq marches doivent comporter de l'un des côtés au moins une main courante.
- j) Les ascenseurs prescrits pour personnes doivent offrir de la place pour trois personnes au moins. Les ascenseurs ne remplacent pas les escaliers réglementaires. Les ascenseurs doivent consister en matériaux incombustibles dans toutes leurs parties porteuses. Chaque ascenseur doit avoir sa trémie individuelle à l'épreuve du feu. Chaque ascenseur doit être muni d'un dispositif de sécurité permettant l'évacuation des occupants en cas de panne. Aucune porte palière ne peut fermer à clé.

Art.74 Dalles, planchers, plafonds

- a) Toutes les dalles, les planchers et plafonds doivent répondre aux exigences statiques qui s'imposent par leur destination et assurer une insonorisation suffisante.
- b) Toutes les pièces situées au rez-de-chaussée ainsi que toutes les cuisines, buanderies, salles de bains et les autres pièces particulièrement exposées aux effets nocifs de l'eau, du feu ou du gaz doivent être munies de planchers en béton armé.
- d) Les plafonds en bois, munis ou non de faux-plafonds sont autorisés :
 - dans les constructions sans foyers individuels
 - dans les constructions à niveau unique, de plus de 5 m de hauteur intérieure, par exemple les églises et salles de gymnastique
 - au-dessus des pièces ne servant que temporairement au séjour des personnes

- dans les maisons unifamiliales.

- d) Au cas où le plafond d'une pièce d'habitation sert dans sa totalité ou partiellement de toiture, il doit être exécuté de manière à assurer une isolation thermique et une protection adéquate contre les intempéries.

Art.75 Toitures

- a) Toutes les toitures doivent répondre aux exigences statiques qui s'imposent et être couvertes de façon à empêcher la propagation du feu.
Les toitures en chaume ignifugé peuvent être autorisées pour les maisons isolées. Les dites maisons doivent être distantes d'au moins 10 m de toute autres constructions et de 20 m d'autres constructions pourvues de toitures semblables.
- b) Les verrières et lanterneaux doivent être munis de dispositifs de sécurité.
- c) Toutes les toitures doivent être équipées des dispositifs de sécurité nécessaires pour les travaux de réparation et d'entretien.
Dans le cas de maisons bordant directement l'alignement des voies publiques, les toitures fortement inclinées (déclivité de plus de 40°) doivent être pourvues d'un dispositif de sécurité en vue d'empêcher les chutes de neige, de glace et de certains éléments de la couverture.
- d) Les toitures normalement accessibles doivent être pourvues de garde-corps.
- e) Les tuyaux de descente seront raccordés aux collecteurs d'eau de surface et aux égouts publics pour autant qu'il en existe.
- f) Pour toutes les maisons d'habitation, ainsi que pour toutes les façades d'immeubles bordant directement la voie publique ou une autre propriété, des gouttières doivent être installées le long des surfaces de toitures présentant une déclivité vers ces voies ou terrains. L'évacuation au moyen de gouttières des eaux pluviales peut également être ordonnée pour d'autres constructions.
A partir des gouttières, l'eau doit être évacuée au moyen de tuyaux de descente. Les gouttières et les tuyaux de descente correspondants doivent être exécutés de manière étanche, de façon à empêcher l'eau de pénétrer dans la maçonnerie ou dans les constructions.

Art.76 Foyers

- a) Les foyers situés à l'intérieur des constructions doivent être exécutés en matériaux non combustibles, dans toutes leurs parties composantes.
Ils ne peuvent être aménagés que dans des pièces qui, d'après leur mode de construction et leur situation, n'offrent pas de risque d'incendie.

- b) 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.
- c) Le sol situé devant et en-dessous des foyers doit être prémuni d'une matière appropriée contre les risques d'incendie.
- d) Les foyers doivent être situés à une distance suffisante de toute boiserie ou charpente.
- k) Les foyers en fer aménagés dans des pièces dans lesquelles sont exécutés des travaux comportant des risques d'incendie ou servant d'entrepôt à des matières facilement inflammables, doivent être entourés d'une tôle de protection ou être isolés d'une manière équivalente. Le cas échéant des mesures de protection supplémentaires peuvent être exigées.
- l) Les fours non ménagers ne peuvent être installés qu'au sous-sol ou au rez-de-chaussée. Les pièces dans lesquelles se trouve un four doivent être pourvues de cloisons et d'un plafond propres à empêcher la propagation du feu. Entre la maçonnerie du four et les murs de pourtour, il doit être prévu un espace libre d'au moins 10 cm.
- m) Les fumoirs doivent être exécutés, dans toutes leurs parties composantes, à l'épreuve du feu et munis de portes à empêcher toute propagation du feu et imperméables à la fumée.
- n) Les pièces intérieures dans lesquelles sont utilisés des appareils à gaz doivent en permanence être aérées et désaérées d'une façon suffisante. Dans le cas des salles de bains et de pièces qui, par rapport à la consommation de gaz, présentent un faible volume d'air, l'adduction d'air doit être facilitée par l'aménagement d'ouvertures spéciales dans la partie inférieure de la porte. Les ouvertures d'adduction et d'évacuation doivent mesurer, chacune au moins 150 cm².

Art.77 Chaufferies

- a) La hauteur sous plafond de la chaufferie doit être 2,10 m au moins.
- b) Chaque chaudière doit être munie d'une cheminée individuelle à laquelle ne peuvent être raccordés d'autres foyers ni des bouches de désaération.
Les conduits de fumée, tuyaux de cheminée et canaux d'évacuation des gaz doivent être disposés en pente et introduits dans la cheminée par le chemin le plus court, sans cambrures accentuées ; ils doivent être étanches au gaz. Les tuyaux de cheminée sont à préserver de l'humidité, leurs portes de nettoyage doivent rester accessibles à tout moment.
Les tuyaux de cheminée posés au contact des eaux souterraines doivent être fabriqués en matériaux imperméables et pourvus d'une isolation thermique appropriée.

Les tuyaux de raccordement en tôle d'acier (conduits de fumée et tuyaux d'évacuation des gaz) reliant les chaudières aux cheminées doivent présenter une épaisseur de paroi de 5mm ou plus, si leur diamètre est plus grand.

Les clapets de réglage du tirage ne doivent en aucun cas fermer entièrement la section d'évacuation de la cheminée ou du conduit de fumée.

- c) Toute chaufferie doit être suffisamment aérée et désaérée. Pour les salles de chaudières d'une capacité totale de moins de 500.000 kcal. par heure, cette condition est censée remplie si une ouverture d'adduction d'air et une autre évacuation répondant aux dispositions ci-après sont prévues :
 - l'ouverture d'adduction doit mesurer au moins 50% de la section de la cheminée, aboutir le plus près possible de la base des chaudières et ne doit pouvoir être obturée totalement : l'air doit être puisé à l'extérieur mais non à des endroits situés directement en-dessous des ouvertures des pièces destinées au séjour prolongé de personnes ; les salles de chaudières d'une capacité de plus de 500.000 kcal. par heure doivent être aérées directement et communiquer directement avec l'extérieur.
- d) Les parois, les sols et les plafonds de chaufferie et de pièces communiquant librement avec celles-ci doivent être exécutés en matériaux à l'épreuve du feu.
- e) Les passages de toutes les conduites dans les parois, les plafonds et les sols sont à exécuter de façon à empêcher les gaz de pénétrer dans les pièces destinées au séjour prolongé de personnes.
- f) Les parties métalliques porteuses de constructions, telles que sous-poutres et supports, doivent être enrobés de matériaux incombustibles de façon à résister au feu.
- g) Dans le cas de chaudières à plate-forme supérieure accessible, la hauteur libre au-dessus de ladite plate-forme doit mesurer en tous points 1,80 au moins.
- h) Les portes de chaufferies doivent s'ouvrir vers l'extérieur.
- i) Les pièces servant à l'entreposage de combustibles doivent être séparées des chaufferies par des cloisons résistant au feu. Des mesures appropriées de sécurité, notamment l'installation d'une cuve étanche, seront ordonnées pour assurer qu'en cas de fuites des réservoirs destinés à recevoir les combustibles liquides, le combustible puisse être contenu et ne puisse se déverser dans le réseau public des canalisations, ni s'infiltrer dans le sol. Les cuves devront être accessibles pour toute révision et toute réparation.

Art.78 Conduits de fumée et tuyaux d'évacuation des gaz

- a) Les conduits de fumée et tuyaux d'évacuation des gaz des foyers doivent être exécutés en matériaux non combustibles et étanches,

disposés en pente à l'intérieur du même étage, et introduits dans les cheminées par le chemin le plus court.

- b) Les conduits de fumée métalliques doivent être posés à une distance d'au moins 25 cm de toute charpente ou boiserie recouverte d'un enduit et d'au moins 50 cm de toute charpente ou boiserie non enduite. Au cas où ces conduits sont pourvus d'une gaine non combustible une distance de 10 cm suffit.
- c) Les conduits de fumée, mesurés entre foyer et cheminée ne peuvent dépasser la longueur de 4m.
- d) Dans les cas de poêles disposés isolément ou scellés dans la maçonnerie, installés dans des pièces d'habitation ou des pièces destinées au séjour prolongé de personnes, il n'est pas permis de munir les canaux servant à l'évacuation des gaz de combustion de dispositifs de fermeture. Les clapets de réglage ne peuvent en aucun cas obturer entièrement la section d'évacuation des gaz.
- e) Il est interdit de faire aboutir des conduits de fumée sur la voie publique ; au cas où ils donnent sur le terrain même du propriétaire d e l'immeuble, ils doivent être équipés de pare-étincelles.
- f) Le raccordement des conduits de fumée et des tuyaux d'évacuation des gaz aux cheminées doit se faire de manière étanche. Au cas où des conduits de fumée, installés à demeure, ne peuvent être introduits en ligne droite dans la cheminée, leurs cambrures doivent être pourvues de portes de nettoyage.

Art.79 Cheminées

- a) Les cheminées doivent être assises sur un terrain solide et sur un soubassement à l'épreuve du feu. Elles seront maçonnées en appareil soigneusement exécuté à l'épreuve du feu et comporteront des joints parfaitement étanches, ou seront composées de boisseaux entourés de maçonnerie; leur section intérieure doit rester constante sur toute la hauteur.

Les surfaces intérieures de cheminées doivent se trouver à une distance d'au moins 20 cm de toutes les parties en bois de la construction.

Les interstices entre gaines de cheminées et poutres en bois doivent être entièrement remplis de maçonnerie ou de béton.

- b) Les gaines des cheminées doivent présenter sur tout leur pourtour une épaisseur d'au moins 12 cm et ne peuvent servir d'éléments portants. A l'extérieur, ainsi qu'au-dessus du niveau de la toiture, l'enrobage des gaines doit présenter une épaisseur de 25 cm. Les cheminées traversant des pièces dans lesquelles des matières facilement inflammables sont entreposées ou transformées (bois de chauffage, paille, foin etc.) doivent présenter un enrobage d'une épaisseur de 25 cm à l'intérieur des dites pièces également.

- c) Les cheminées seront de préférence accolées aux murs intérieurs ou encastrées dans ceux-ci.

A l'intérieur des murs pare-feu ou murs de refend mitoyens, des cheminées ne sont autorisées que si les conduits restent éloignés d'au moins 13 cm de la limite moyenne des deux propriétés, à moins que les parties intéressées n'en conviennent autrement. L'épaisseur minimum prévue ci-dessus des gaines des cheminées doit être respectée en tout état de cause et chaque cheminée ne peut être utilisée qu'à partir de l'un des deux immeubles.

- d) Les cheminées doivent être réunies en batteries dans la mesure du possible; elles seront disposées de façon à assurer aux foyers qui doivent y être raccordés un tirage suffisant. Les cheminées doivent être prolongées suffisamment au-dessus du niveau de la toiture pour éviter que les voisins soient incommodés par les étincelles, la suie, la fumée ou les odeurs.

Par ailleurs, pour ce qui est des bâtiments principaux, les cheminées émergeant du toit à la ligne de faite doivent dépasser celle-ci d'au moins 0,50 m.

Les cheminées émergeant à d'autres endroits doivent dépasser celle-ci d'au moins 0,50 m. Les cheminées émergeant à d'autres endroits doivent dépasser d'au moins 0,75 m le plafond de la pièce d'habitation située le plus haut ou bien la couverture attenante, selon le cas, cette distance étant mesurée au bord supérieur de la gaine. Les cheminées construites sur des dépendances ou annexes seront accolées au bâtiment principal, par ailleurs, elles seront traitées comme les cheminées sur les bâtiments principaux.

- e) Les cheminées doivent être installées de manière à permettre le ramonage de toutes leurs parties.
- f) En principe, il ne peut être raccordé qu'un seul foyer à chaque cheminée.
A titre exceptionnel, des foyers distincts installés à des étages différents peuvent être raccordés à la même cheminée, à condition qu'ils fassent partie d'un seul et même logement.
Aucune cheminée ne peut présenter une section inférieure à 140cm². Il ne peut être raccordé plus de deux foyers distincts à une cheminée de 140cm² de section. Pour tout conduit de fumée supplémentaire à introduire dans une cheminée, la section libre de celle-ci doit être augmentée de 75cm².
Par dérogation aux dispositions ci-dessus, des foyers situés à des étages différents peuvent être raccordés à une cheminée principale, à condition que les gaz de combustion de chacun des foyers soient évacués vers la cheminée par un conduit de fumée aménagé à côté de celle-ci et exécuté en éléments préfabriqués (multi-cheminées).
- g) Pour l'évacuation des gaz de combustion provenant de foyers au gaz (appareils de chauffage, chauffe-bains, etc.) il convient de prévoir des tuyaux séparés. Les conduits de cheminées à gaz seront marqués spécialement à leur embouchure supérieure. Ils présenteront une

section d'au moins 12 cm sur 12 cm. Il est interdit d'y raccorder des foyers alimentés par un autre combustible.

- h) Les ateliers, générateurs de quantités importantes de vapeur, les cuisines, les cuisinettes, ainsi que les placards servant de cuisine, doivent être équipés de conduits d'évacuation de la vapeur. Ces conduits ne peuvent servir à l'évacuation de produits de combustion ni à la ventilation d'autres pièces.
- j) Les cheminées présentant des vices de construction doivent être remises en état par le propriétaire, à la première injonction du Bourgmestre.

Art.80 Remblai des terrains à bâtir

- a) Les matériaux utilisés pour les travaux de remblai de terrains tels que décombres, sables, graviers ou terreaux ne peuvent contenir ni des matières organiques, ni d'autres matières putrescibles.
- b) Toutes les modifications apportées au niveau naturel du terrain à bâtir sont sujettes à autorisation et doivent être indiquées dans les plans de construction.

Art.81 Protection contre l'humidité

- a) Les constructions comportant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes doivent être sèches et protégées contre l'humidité ascendante par l'aménagement dans les murs de couches horizontales d'isolation.
- b) En règle générale, toute construction servant d'habitation doit être établie sur cave. Des dérogations peuvent être accordées, à condition qu'une isolation adéquate soit assurée.
- c) Il est interdit d'accoler les pièces d'habitation directement au rocher ou à la terre.

Art.82 Pièces destinées au séjour prolongé de personnes

- a) Pour toutes les pièces servant au séjour de personnes il faut :
- qu'en permanence une pénétration indispensable de la lumière et de l'air se fasse directement de l'extérieur et par des fenêtres disposées convenablement,
 - que l'ouverture brute des fenêtres soit égale à 1/16 au moins de la surface des pièces situées à l'étage des combles.
- b) Les pièces d'habitation et les chambres à coucher doivent avoir une superficie d'au moins 8m², la largeur minimum étant de 2,50m.
- c) Les pièces destinées au séjour prolongé de personnes ne peuvent être aménagées au-dessus de 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 séparément en matériaux de la même qualité.
En outre une protection efficace contre le bruit devra être garantie pour les locaux d'habitation en question.

- d) Les combles destinés au séjour prolongé de personnes doivent répondre aux dispositions supplémentaires ci-après :
- e)
 - ils ne sont autorisés que directement au-dessus du dernier étage plein,
 - les parois et les plafonds de ces pièces doivent être de nature à empêcher la propagation du feu et présenter une isolation thermique adéquate,
 - ces pièces doivent être éclairées par des fenêtres suffisamment grandes,
 - leur accès doit être à l'épreuve du feu.

Art.83 Habitation en contre-bas du rez-de-chaussée

- a) L'habitation est interdite dans les sous-sols.
N'est pas considéré comme tel le local dont le plancher est en contrebas de 1,50m au plus du point le plus élevé du sol extérieur aménagé et dont une face au moins est complètement dégagée.
- b) La profondeur des locaux d'habitation en contrebas du rez-de-chaussée, mesurée perpendiculairement à la façade dégagée, ne peut être supérieure à 6m. Les conditions d'éclairage de ces locaux doivent être assurées par la disposition judicieuse de fenêtres suffisamment grandes.
- c) Les murs qui soutiennent le terrain seront rendus étanches et pourvus des drainages nécessaires sur leurs faces extérieures, ils seront doublés d'une cloison avec circulation d'air ou convenablement isolés par un mode de construction équivalent.

Art.84 Pièces destinées au séjour temporaire des personnes

- a) L'accès de l'air et de la lumière doit être assuré compte tenu de l'affectation de ces pièces.
- b) La hauteur minimale sous plafond de ces pièces sera de 2,20m. Les WC, salles de bains, débarras et garde-manger peuvent être aménagés à l'intérieur des constructions, à condition que l'aération et la désaération soient assurées d'une manière efficace. La cage d'escalier ne peut être utilisée à cette fin.

Art.85 Assainissement, égouts

- a) Tout terrain, sur lequel se trouvent des constructions doit être raccordé au réseau public d'égouts existant.
La même disposition est applicable aux terrains non bâtis situés à l'intérieur du périmètre d'agglomération sur lesquels se forment des

eaux stagnantes ou des bourbiers. Les cours, passages et endroits similaires doivent être consolidés au moyen de dalles de béton ou d'un recouvrement analogue et raccordés à la canalisation.

- b) Une autorisation de bâtir ne peut être accordée que si le raccordement au réseau public d'égouts est réalisable.
Les raccordements particuliers aux collecteurs sont régis par le règlement communal sur les canalisations. Il est interdit d'installer des puits perdus.
- c) Les eaux résiduaires des constructions existantes ne pouvant pas être raccordées au réseau public d'égouts pour des raisons techniques, doivent s'écouler dans une citerne étanche sans trop-plein à vidanger régulièrement.

Art.86 Cabinets d'aisance

- a) 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 0,80m sur 1,25m dans œuvre.

Dans le cas de logement comportant moins de 3 chambres à coucher, le cabinet peut exceptionnellement être installé dans la salle de bains ou dans la salle d'eau.

Cette tolérance n'est applicable aux logements de dimensions plus grandes que s'il s'y trouve un second cabinet.

- b) Pour les locaux à usage d'ateliers, de bureaux, d'entrepôts et d'auberges, il sera prévu au moins un cabinet et deux urinoirs par tranche de 25 personnes. Pour les locaux de réunion, il sera prévu une toilette pour dames par 75 places assises et une toilette pour hommes par 200 places assises. En outre, seront prévus des urinoirs, comportant une stalle de 50cm de largeur ou bien une cuvette de 50 places. Au minimum une toilette pour hommes et deux toilettes pour dames, ainsi qu'un urinoir comportant trois stalles ou cuvettes.
- c) Les toilettes sont aménagées séparément pour les deux sexes. Elles seront pourvues d'un lavabo. Les cabinets et urinoirs doivent être séparés, par des anti-chambres aérées, de toute pièce de séjour à usage d'atelier ou destinée à la conservation de denrées alimentaires.

Art.87 Entreposage de combustibles liquides et de produits chimiques

Les installations servant à l'entreposage d'huiles, de matières oléagineuses ou inflammables, ainsi que de liquides chimiques doivent être aménagées de telle manière que les liquides s'échappant de réservoirs avariés ne puissent pénétrer dans le réseau public d'égouts, ni s'infiltrer dans le sol.

Leur installation est soumise aux dispositions légales en la matière.

Art.88 Lignes à haute tension fixées à proximité de bâtiments

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

Art.89 Alimentation en eau

- a) A l'intérieur du périmètre d'agglomération, tous les logements doivent être raccordés au réseau public de distribution.
- b) Une autorisation de bâtir ne sera accordée à l'intérieur du périmètre d'agglomération que si le raccordement au réseau d'eau potable et au réseau de canalisation est réalisable.
- c) L'exécution des raccordements d'immeubles et des conduites dans ceux-ci est soumise aux dispositions spéciales valables en la matière.

Art.90 Constructions existantes

- a) Les dispositions figurant dans le présent règlement sur les bâtisses s'appliquent aux transformations, agrandissements et rénovations de constructions existantes, ainsi qu'aux modifications apportées à leur affectation.
- b) Pour les transformations, agrandissements et rénovations l'octroi de l'autorisation de bâtir peut être subordonné à l'adaptation d'autres parties de la construction aux dispositions du présent règlement.
- c) Les dispositions prévues aux articles ci-après s'appliquent également aux constructions existantes :
 - 21 : concernant les bassins tributaires des sources
 - 44 : concernant les silos à fourrages verts
 - 45 : concernant les fosses à fumier
 - 75f : concernant l'évacuation des eaux des toits
 - 76h : concernant les locaux équipés d'appareils à gaz
 - 77b : concernant les cheminées pour chaudières de chauffage
 - 79i : concernant la remise en état de cheminées défectueuses
 - 85 : concernant les voies publiques sans canalisation d'égout
 - 86 : concernant les cabinets d'aisance
 - 87 : concernant l'entreposage de combustible

Pour autant que les constructions existantes ne répondent plus aux dites dispositions, le bourgmestre pourra en cas de besoin exiger les transformations nécessaires, conformément au présent règlement.

Art.91 Entretien et suppression de constructions

- a) Toutes les constructions et parties de constructions, clôtures et murs de soutènement notamment ceux et celles bordant les voies et places publiques, doivent être constamment entretenues en bon état.

- b) Les constructions et parties de constructions, clôtures et murs de soutènement endommagés ou menaçant ruine doivent être remis en état ou supprimés.
- 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 des dites constructions.
Au cas où le propriétaire ne répond pas dans un 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.

Art.92 Bâtiments artisanaux et à caractère spécial

- a) Sans préjudice des dispositions générales, l'octroi de l'autorisation de bâtir peut, en vue d'assurer la sécurité et la santé des habitants, être assujéti à des dispositions particulières, édictées selon les cas d'espèce pour :
 - les bâtiments et les parties de bâtiments dans lesquels il est prévu d'installer des établissements artisanaux exigeant un chauffage intense, servant à la transformation de matières facilement inflammables provoquant une charge ou un ébranlement particulièrement important des bâtisses, nécessitant une forte évacuation de liquides ou de gaz impurs,
 - les granges et les greniers, entrepôts et autres locaux similaires destinés à recevoir des quantités importantes de matières combustibles,
 - les grands magasins et autres établissements commerciaux de dimensions exceptionnelles,
 - les théâtres, cinémas, salles de concert et autres bâtisses servant à des réunions publiques,
 - les garages, ateliers de charcuterie, laboratoires etc., dont les effluents liquides risquent soit d'altérer les réseaux d'évacuation, soit de perturber le bon fonctionnement de la station d'épuration.
- b) Les exigences particulières pouvant être formulées quant à la construction et à l'installation de ces bâtiments portant notamment sur les sorties de secours, l'épaisseur et la résistance au feu des parois, appuis, plafonds, escaliers et foyers, le nombre, la largeur et la disposition des escaliers, portes et fenêtres, le mode de conservation et d'évacuation des détritres et des eaux résiduaires, l'aménagement de puits, réservoirs à eau et dispositifs de lutte contre l'incendie.

Chapitre 9 – Réglementation de chantier

Art.93 Protection des installations publiques

- a) 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 aménagés 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.
- b) Le propriétaire faisant construire et l'entrepreneur veilleront à remettre immédiatement en état les installations endommagées ou dégradées.

Art.94 Poussières et déchets

- a) Au cours de tous travaux de construction et de démolition, toutes les mesures seront prises pour éviter que la poussière n'incommode le public.
- b) Les déversoirs de déblais doivent être fermés de toutes parts.
- c) Les voies publiques salies et embourbées à la suite de travaux de construction ou de démolition, doivent être nettoyées aussi souvent que besoin, à sec ou à l'eau, selon le cas.
- d) Il est interdit de déposer des matériaux sur le domaine public.
- e) Le maître de l'ouvrage est obligé à enlever dans un délai de 3 mois à partir de la première occupation des lieux, tous les matériaux restants et les déchets de tout corps de métier du chantier et de ses alentours.

Art.95 Clôtures de chantier et échafaudages

Sans préjudice des dispositions de la loi du 28 août 1924, concernant la santé et la sécurité du personnel occupé dans les ateliers ou aux travaux de construction, d'aménagement, de réparation ou de terrassement, ni des arrêtés grand-ducaux pris à la même date en vertu de cette loi, ni des prescriptions en matière de lutte contre les accidents édictées en vertu de l'article 154 du Code des assurances sociales, les dispositions ci-après sont applicables :

- Clôtures de chantier

Dans le cas de travaux de construction nouvelle ou de transformation et lors de la démolition de constructions situées le long des voies et places publiques et des chemins repris, les chantiers de construction distants de moins de 4 m du domaine public seront clôturés du côté de la voie

publique, dès le début de travaux, au moyen d'une clôture d'au moins deux mètres de haut, en planches ou en matériaux équivalents.

La face extérieure de cette clôture sera lisse, sans saillies, et ne présentera aucun risque de blessure pour les passants. Les clôtures de chantier ne doivent empiéter de plus de 2 m sur la voie publique.

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

Aux coins de rues, les clôtures de chantier seront formées de treillis métalliques en nombre suffisant pour assurer une bonne visibilité, afin de garantir la sécurité de la circulation.

Au cas où le mur antérieur de la construction se trouve en retrait de moins de 3 m par rapport à la clôture du chantier, un auvent de protection efficace sera aménagé tout le long du côté du bâtiment bordant la rue, à une hauteur d'au moins 3 m. Cette mesure sera prise dans le cas de constructions nouvelles, immédiatement après la pose de 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 par le Bourgmestre si les circonstances locales le justifient.

- Echafaudages

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

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

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

Dans les rues étroites, le Bourgmestre peut exiger, afin que la circulation ne soit pas entravée, que les échafaudages ne puissent empiéter sur le domaine public qu'au-dessus d'un niveau de 3 m.

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

Art.96 Mesures de sécurité dans les constructions et sur les chantiers

- a) A l'intérieur d'une maison en construction ou en transformation, les poutres en bois ou poutrelles métalliques seront couvertes d'un plancher dès leur pose, et en toute hypothèse avant la pose de suivante ou de la forme du toit, de façon à éviter les accidents.
- b) Les espaces destinés aux escaliers et ascenseurs et toutes les autres pièces sans plafond doivent être clôturés, couverts d'un plancher à chaque étage de façon à éviter les accidents.
- c) En vue d'éviter les accidents, les constructions et chantiers seront éclairés après la tombée de la nuit, aussi longtemps que des ouvriers y seront occupés.
- d) Des rails ou des chemins consolidés seront aménagés sur le chantier pour permettre le transport de charges importantes.

- e) Les travaux de construction et de réparation de toute nature, y compris les travaux de couverture ainsi que les travaux de démolition susceptibles de compromettre la sécurité de la circulation seront signalés par des dispositifs avertisseurs adéquats et notamment la nuit par des feux clignotants en nombre suffisant.
- f) L'accès au chantier est interdit aux personnes non autorisées.

Art.97 Protection contre le bruit

En ce qui concerne la protection contre le bruit résultant de travaux de constructions ou de démolition, les dispositions légales en la matière doivent être respectées.

Art.98 Abris et cabinets d'aisance pour ouvriers

- a) Si de plus de dix ouvriers sont occupés sur un chantier, ils doivent avoir l'occasion de séjourner, pendant les interruptions de travail dans les pièces chauffables et munies de planchers secs ainsi que de sièges.
- b) Dans tout chantier de construction ou de transformation importants les ouvriers doivent avoir à leur disposition à un endroit approprié, un cabinet d'aisance fermé et aéré. Ce cabinet sera nettoyé et désinfecté à intervalles réguliers. Toutes les fois que faire se pourra, les cabinets seront raccordés à la canalisation d'égout et équipés d'une chasse d'eau. En aucun cas ces cabinets ne seront à puits perdus.

Art.99 Protection des terrains voisins

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

Art.100 Dépôt de matériaux

Les dépôts de matériaux doivent obligatoirement être situés à l'intérieur du chantier.

Il est strictement défendu de préparer du béton sur la voie publique.

Chapitre 10- La procédure pour l'octroi des autorisations à bâtir.

Art.101 Compétences

- a) La police des bâtisses relève du Bourgmestre, sans préjudice les pouvoirs réservés au Collège des Bourgmestre et Echevins par la loi du 12 juin 1937.
- b) La police des bâtisses examine les demandes en approbation des projets d'aménagement et d'autorisation de bâtir et contrôle l'observation des dispositions du présent règlement. Elle surveille tous travaux de construction sur le territoire de la commune et vérifie notamment leur conformité avec les autorisations accordées avec le projet d'aménagement et le présent règlement sur les bâtisses.

Art.102 Demande d'autorisation et déclaration de travaux

- a) Projet d'aménagement particulier établi par les propriétaires de terrains.

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 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes.

- b) Lorsqu'un terrain aménagé constructible, bâti ou non, est morcelé ou remorcelé, le propriétaire devra solliciter une autorisation de morcellement.
- c) Autorisation de bâtir

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

1. pour toute nouvelle construction
2. pour toute démolition
3. pour tout changement d'utilisation d'immeuble
4. pour tous les agrandissements, exhaussements et transformations de constructions existantes de même que pour toutes autres modifications apportées aux murs extérieurs, éléments porteurs et toitures, ou à l'affectation des locaux
5. pour l'installation d'auvents, de marquises, d'enseignes lumineuses et de panneaux publicitaires en bordure des voies et places publiques
6. pour l'établissement et la modification de clôtures de toute nature le long des voies publiques
7. pour la construction de puits, citernes à eau, silos à eau, silos à fourrage, fosses à fumier et à purin
8. pour les travaux de déblai et de remblai et la construction et démolition de murs de soutènement
9. pour l'aménagement des rues ou trottoirs privés
10. pour tous les travaux d'entretien

11. pour l'installation de réservoirs destinés à l'entreposage de combustibles liquides et de produits chimiques
12. pour la construction de piscines et de pièces d'eau.

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

d) Travaux de construction soumis à l'obligation de déclaration :

- les travaux majeurs d'entretien effectués sur des constructions y compris le renouvellement de revêtement des façades dans les zones d'habitat
- l'installation d'échafaudage sur la voie publique ou à une distance inférieure à 2 m de la voie publique.

La déclaration doit être adressée par écrit au Bourgmestre dix jours au plus tard avant le début des travaux.

Art.103 Pièces à l'appui d'une demande - généralités

- a) Toutes les pièces mentionnées ci-dessous devront être soumises à l'Administration Communale en un nombre d'exemplaires spécifié ci-après :
 - pour une autorisation de bâtir en double
 - pour un plan d'aménagement particulier en quatre
 - pour une autorisation de morcellement en double
- b) Pour garantir les buts poursuivis par le présent règlement, tous les plans dépassant le volume bâti de 1200 m³ de construction, et les plans d'aménagement particulier doivent être établis et signés par un homme de l'art.

Le Bourgmestre pourra déroger à la disposition ci-dessus dans les cas suivants :

 - lorsque pour des constructions spécifiquement agricoles les plans sont établis et signés par les services compétents de l'Administration des services techniques de l'agriculture et de la profession agricole ou par un bureau technique spécialisé en la matière.
- c) Les plans seront contresignés par le propriétaire de l'immeuble. Si en cours d'exécution des travaux un changement de personne se produit en ce qui concerne l'homme de l'art chargé de leur direction ou le propriétaire de l'immeuble, l'Administration Communale doit en être avisée.
- d) Toute pièce présentée sera pliée en format DIN A4 avec marge, portant visiblement l'indication de son contenu.

Art. 104 Pièces à joindre au projet d'aménagement particulier

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

1. des extraits officiels du cadastre de date récente indiquant clairement la/ou les parcelles comprises dans le projet, la contenance de ces parcelles, les noms des propriétaires actuels (1 : 2.500)
2. des plans de situation cotés à l'échelle 1 : 500 dressés et signés par un homme de l'art.

Ce plan indiquera :

- a) la situation du lotissement prévu par rapport aux terrains immédiatement adjacents
- b) la délimitation exacte des nouveaux lots ainsi que les surfaces à céder au domaine public
- c) les constructions existantes ou à démolir
- d) l'implantation, le caractère et la fonction des constructions envisagées
- e) l'alignement et les marges d'écartement des constructions prévues
- f) les voies de communication existantes ainsi que des modifications éventuelles à y apporter

Le requérant joindra également des plans fixant le tracé, le gabarit et les équipements de la nouvelle voirie à créer le cas échéant. Ces plans comporteront également l'indication précise du raccordement de cet équipement à l'infrastructure existante.

Avant de soumettre leur dossier à la Commission d'aménagement les intéressés devront s'informer auprès de l'Administration des Ponts et Chaussées quant à la possibilité d'obtenir un permis de voirie pour le cas où le projet toucherait à la voirie de l'Etat. L'avis de l'Administration Communale est également requis en ce qui concerne la possibilité et les conditions de raccordement à la conduite d'eau et à la canalisation.

L'avis du distributeur d'énergie électrique est également à solliciter. Avant le commencement des travaux d'infrastructure tous les plans d'exécution détaillés doivent être approuvés par le collège échevinal.

Art.105 Pièces à l'appui d'une demande d'autorisation de morcellement

A toutes demandes d'autorisation de morcellement, il convient de joindre :

- une copie du plan cadastral, à l'échelle 1 : 2.500, établie sur la base de données officielles et permettant de localiser exactement le ou les terrains (à marquer en couleurs),
- un plan de situation précis, à l'échelle 1 : 500, établi par un géomètre autorisé, sur la base d'un levé topographique et renseignant sur :
 - l'orientation
 - les limites de 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

Art.106 Pièces à l'appui d'une demande d'autorisation de bâtir

La demande devra contenir les indications énumérées ci-après :

- a) - un plan de situation à l'échelle 1 : 2.500
- la désignation du projet d'aménagement particulier ou
- de l'autorisation de morcellement auquel la demande se rapporte
- un plan de situation à l'échelle 1 : 500 au moins, établi sur la base de données officielles et permettant de se faire une idée exacte des limites de propriété et du nom du propriétaire et de celui des propriétaires des fonds voisins, les courbes de niveau, les distances entre bâtiments, les marges de reculement par rapport aux limites de propriété, les alignements de façade ou les distances à observer, l'implantation exacte des surfaces bâties, les limites des plans d'aménagement particulier pour autant qu'il en existe au voisinage, les tracés des canalisations avec indication des diamètres jusqu'au raccordement au collecteur public ou privé.
- Un plan avec indication des aménagements extérieurs tels que les voies d'accès, les places de stationnement, les murs et clôtures (avec indication de leur hauteur hors terre) les haies etc....
- Pour les enseignes lumineuses et les panneaux publicitaires, des projets en couleurs au moins à l'échelle 1 : 50.
- Une description exacte du mode de construction envisagé pour les murs, façades et toitures avec indication de la teinte des éléments extérieurement apparents et de la destination des bâtiments et des locaux.
- b) Les plans de construction seront établis en règle générale à l'échelle 1 : 50. A titre exceptionnel, des échelles plus réduites peuvent être autorisées pour des constructions de dimensions importantes.
- c) Les plans de construction doivent contenir :
 1. Les plans de tous les niveaux, y compris ceux de la cave et des combles, avec indication de la forme du toit, ces plans fourniront les données sur les installations de ventilation, les foyers et les cheminées.
 2. 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.
 3. Les vues en élévation de toutes les façades, sur lesquelles seront marquées les pentes de voies publiques, les niveaux des cours.
- d) Dans ces plans figureront les indications suivantes :
Destination des différents locaux, leurs dimensions, les dimensions des surfaces des cours, les hauteurs des façades extérieures et des différents niveaux, le niveau du fond de la cave par rapport au niveau de référence défini conformément à l'article 34 et au réseau d'égouts,

l'épaisseur des murs extérieurs, ainsi que la hauteur et l'épaisseur des murs de clôture.

- e) La demande d'autorisation de bâtir doit, le cas échéant, contenir les données et les calculs relatifs à la nature et à la résistance du sol, ainsi qu'à la stabilité de la construction et à la résistance des matériaux.
- f) Le calcul du volume bâti.
- g) Pour les constructions compliquées, des pièces supplémentaires pourront être exigées par l'Administration Communale.

Art.107 Autorisations et taxes d'instruction

- a) Quiconque sollicite une autorisation prévue dans le présent règlement sur les bâtisses, est tenu de verser auprès de l'Administration Communale une taxe afférente à l'instruction de son dossier. Le montant de ladite taxe est fixé par le règlement-taxe.
- b) Les autorisations seront remises contre quittance.
- c) Avant le remise de l'autorisation de bâtir, il est interdit de commencer les travaux de terrassement et de construction.
- d) Les autorisations à bâtir sont valables pour une durée d'un an qui pourra être prolongée pour une année supplémentaire.
- e) Les autorisations relatives aux projets d'aménagement particulier sont valables pour une durée maximum de trois ans.
Si après ce délai aucune construction ni infrastructure conformément à l'article 20 de la loi du 12 juin 1937 ne sont pas en voie d'exécution, l'autorisation est à considérer comme nulle et non avenue.

Art.108 Fixation des alignements et niveaux

Avant le début des travaux de construction, les alignements de voie publique et de construction, déterminés par le plan général d'aménagement ou les plans d'aménagement particulier ou les distances à observer en vertu des articles 36, 37, 38 et 39, ainsi que le niveau de référence, conformément à l'article 33 + 35 sont à fixer sur place en présence du propriétaire et d'un agent du service technique, avant tout commencement des travaux.

Dès l'achèvement des fondations, les alignements doivent être contrôlés en présence du propriétaire ou de son délégué et d'un agent du service technique, qui en dressera le procès-verbal à signer par les deux parties. Le service technique doit être informé au moment de la pose de la construction. Les clôtures ne peuvent être exécutées qu'après l'achèvement des voies et places attenantes et après fixation de leur alignement par le service technique de la Commune.

Art.109 Surveillance des travaux

- a) La police des bâtisses a le droit de surveiller à tout moment l'exécution des travaux de construction. Elle peut exiger des avis d'experts et des essais de charge.
- b) Les représentants qualifiés de la police des bâtisses 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.

Art.110 Réception du gros-œuvre

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

Chapitre 11- Dispositions transitoires

Art.111 Autorisations de bâtir valables

Toutes les autorisations de bâtir encore valables, octroyées avant l'entrée en vigueur du présent règlement sur les bâtisses, conservent leur validité pour la durée d'une année.

Art.112 Demandes d'autorisations de bâtir de lotissement et de morcellement

Toutes les demandes d'autorisation de bâtir restées encore en suspens au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement sur les bâtisses sont soumises aux dispositions nouvelles.

Art.113 Plan d'aménagement particulier

Tous les plans d'aménagement particuliers approuvés avant l'entrée en vigueur du présent règlement conformément à l'article 12 de la loi du 12 juin 1937 et non encore mis à exécution dans les 12 mois à compter de l'entrée en vigueur, sont soumis aux dispositions nouvelles.

Art. 114 Parcelles devenues inconstructibles à l'intérieur du périmètre

Dans le cas où une parcelle devient inconstructible par les prescriptions du présent règlement, des exceptions peuvent être accordées par le Collège des Bourgmestre et Echevins, mais pour autant qu'au minimum les marges de reculement latérales, à l'arrière et à l'avant des constructions existantes sur les terrains attenants soient respectées et que le terrain devant recevoir la nouvelle construction soit enclavé de manière à rendre impossible une augmentation de la surface pour répondre aux normes définies par ce règlement.

Chapitre 12- Infractions et peines

Art.115 Travaux non autorisés

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

Art.116 Infractions, procès-verbaux

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

Art.117 Sanctions

Sous réserve d'autres dispositions pénales prévues par la loi, les infractions aux dispositions du présent règlement sont passibles d'une peine d'emprisonnement et/ou d'une amende conformément aux lois et règlements grand-ducaux en vigueur.

Les propriétaires, architectes, entrepreneurs en bâtiments et ouvriers qui s'opposent aux injonctions des agents de l'Administration sont passibles des mêmes peines.

Art.118 Suppression des travaux exécutés

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

Art.119 Frais

Les frais avancés par l'Administration Communale pour l'exécution des 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.

Chapitre 13- Entrée en vigueur

Art.120 Entrée en vigueur

Le Plan d'Aménagement Général ainsi que le présent règlement deviennent obligatoires trois jours après leur publication par voie d'affiches dans la commune.

Le Plan d'Aménagement Général sera de surcroît publié conformément à la procédure prévue par la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Le présent règlement abroge toutes les dispositions contraires contenues dans des règlements antérieurs de la commune sur la même matière.

Maître d'ouvrage :

Administration Communale de Junglinster

12, rue de Bourglinster

L-6101 Junglinster

Téléphone : +352 78 72 72 1

Fax : +352 78 83 19

Date et signature :

Maître d'oeuvre:

WW+ architecture + management s.à.r.l

Rue de l'Usine 53

L-4340 Esch-sur-Alzette

Téléphone : +352 26 17 76 1

Fax : +352 26 17 76 269

Date et signature :