

Commune de Mondercange

# Plan d'aménagement général

*partie écrite*

*règlement sur les bâtisses*

**novembre 2000**

**modifications ponctuelles**

*mars 2011*

---

**ZEYEN BAUMANN**

Bureau d'Etudes en  
Aménagement du Territoire  
et Urbanisme

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

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

## **Modifications :**

- **Articles 4, 18, 30 approuvés définitivement par le Ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire en date du 25.09.2007 (Réf. MIAT 16C/003/2007)**
- **Articles 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 22, 23, 24, 37, 38, 43, 45, 46, 47, 51, 52, 53, 55, 65, 75, 78, 84**

## ***Préambule***

- Vu le décret du 14 décembre 1789 relatif à la constitution des municipalités ;
- Vu le décret du 16-24 août 1790 sur l'organisation judiciaire ;
- Vu la loi du 27 juin 1906 concernant la protection de la santé publique ;
- Vu la loi du 21 novembre 1980 portant organisation de la direction de la santé;
- Vu la loi du 29 juillet 1930 concernant l'étatisation de la police locale ;
- Vu la loi du 21 mars 1966 concernant les fouilles d'intérêts historique, préhistorique, paléontologique ou autrement scientifique ;
- Vu la loi du 19 novembre 1975 portant augmentation du taux des amendes à prononcer par les tribunaux répressifs ;
- Vu la loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux ;
- Vu la loi du communale modifiée du 13 décembre 1988 ;
- Vu la loi du 13 juin 1994 relative au régime des peines ;
- Vu le règlement grand-ducal du 22 novembre 1995 concernant l'isolation thermique des immeubles tel qu'elle a été modifiée dans la suite ;
- Vu la loi du 21 mai 1999 concernant l'aménagement général du territoire ;
- Vu la loi du 10 juin 1999 relative aux établissements classés ;
- Vu la loi du 1<sup>er</sup> août 2001 relative au basculement en euro le 1<sup>er</sup> janvier 2002 et modifiant certaines dispositions législatives ;
- Vu la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles ;
- Vu la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
- Vu le règlement grand-ducal du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation ;
- Vu la loi du 22 octobre 2008 relative au pacte logement ;
- Vu la loi du 19 décembre 2008 relative à l'eau.

### *Plan d'aménagement général –PAG*

- Vu le vote provisoire du conseil communal en date du 25 juin 1998;
- Vu le vote définitif du conseil communal en date du 19 novembre 1998;
- Vu l'approbation définitive du Ministre de l'Intérieur en date du 18 janvier 2000;
- Vu l'approbation définitive du Ministre de l'Environnement en date du 12 octobre 2000.

### *Projet de modification ponctuelle du Plan d'aménagement général –PAG – juin 2010*

- Vu l'avis du médecin de la direction de la santé ayant dans ses attributions l'inspection sanitaire en date du 21 juin 2010;
- Vu l'avis de la commission d'aménagement au Ministère de l'Intérieur et de la Grande Région en date du 1<sup>er</sup> octobre 2010, séance du 6 août 2010;
- Vu l'approbation définitive du Ministre de l'Intérieur et de la Grande Région en date du 1<sup>er</sup> mars 2011.



# SOMMAIRE

<b>Chapitre I Dispositions générales</b>	<b>3</b>
article 1 But	3
article 2 Plans et règlements	3
article 3 Avis	3
<b>Chapitre II Zones</b>	<b>4</b>
article 4 Définitions et réglementations des différentes zones	4
<b>Chapitre II.1 Zones situées à l'intérieur du périmètre d'agglomération</b>	<b>5</b>
article 5 Zones d'habitation	5
article 6 Règles applicables à toutes les zones d'habitation	5
article 7 Secteur du noyau	6
article 8 Secteur de moyenne densité	10
article 9 Secteur de faible densité	13
article 10 Dispositions spéciales	15
article 11 Secteur d'habitation soumis à un plan d'aménagement particulier	16
article 12 Zone d'aménagement différé	16
article 13 Zone d'habitation pour personnes âgées	17
article 14 Zone de bâtiments et d'aménagements publics	17
article 15 Zone de sports et de loisirs	17
article 16 Zones industrielles	18
article 17 Zone de verdure	20
article 18 Zone ligne haute tension aérienne	20
article 19 Monument naturel	20
article 20 Zone inondable à l'intérieur de la zone d'habitation	20
article 21 Zone de circulation	21
article 22 Prescriptions dimensionnelles	21
<b>Chapitre II.2 Zones situées à l'extérieur du périmètre d'agglomération</b>	<b>22</b>
article 23 Zone agricole	22
article 24 Zone forestière	22
article 25 Zone de réserve naturelle et zone de réserve naturelle communale	22
article 26 Zone tampon et zone d'intérêt paysager	23
article 27 Zone de verdure	23
article 28 Zone inondable	23
article 29 Monument naturel	23
article 30 Zone ligne haute tension aérienne	24
article 31 Zone de protection spéciale P.T.	24
article 32 Zone de circulation	24

<b>Chapitre III Prescriptions relatives aux constructions, annexes et implantations</b>	<b>25</b>
article 33 Niveau	25
article 34 Hauteur	25
article 35 Construction en pente	25
article 36 Rez-de-chaussée	26
article 37 Comble	26
article 38 Toiture	26
article 39 Superstructure	26
article 40 Construction	26
article 41 Construction principale	26
article 42 Construction existante	26
article 43 Marge de reculement	27
article 44 Alignement	27
article 45 Profondeur	27
article 46 Saillie sur l'alignement de façade	29
article 47 Terrasse et remblai de terre	29
article 48 Saillie mobile	30
article 49 Enseigne publicitaire	30
article 50 Garage	30
article 51 Dépendance	30
article 52 Accès au garage ou à la dépendance	31
article 53 Place de stationnement	32
article 54 Clôture, plantation et mur de soutènement	32
article 55 Espace libre d'une parcelle	33
article 56 Travaux de déblai et de remblai	33
<b>Chapitre IV Voies publiques</b>	<b>35</b>
article 57 Voie publique existante	35
article 58 Voie nouvelle	35
article 59 Rue résidentielle	35
article 60 Chemin piéton / piste cyclable	35
article 61 Nouvel alignement de la voie publique	35
<b>Chapitre V Constructions, solidité, sécurité et salubrité</b>	<b>36</b>
article 62 Alimentation en eau potable	36
article 63 Assainissement	36
article 64 Équipements souterrains	36
article 65 Accès, fondations, seuils d'entrée	37
article 66 Toiture	37
article 67 Équipement d'utilité publique sur la propriété privée	37
article 68 Entretien et suppression de constructions	38

<b>Chapitre VI Réglementation du chantier</b>	<b>39</b>
article 69 Protection des installations publiques	39
article 70 Poussière et déchets	39
article 71 Clôture de chantier	39
article 72 Autorisations, clôtures et échafaudages	40
article 73 Mesures de sécurité dans les constructions et sur les chantiers	40
<b>Chapitre VII Procédure pour l'octroi des autorisations de bâtir</b>	<b>41</b>
article 74 Compétences	41
article 75 Demandes d'autorisations et déclarations de travaux	41
article 76 Pièces à l'appui d'une demande, généralités	42
article 77 Pièces à joindre au projet d'aménagement particulier	42
article 78 Pièces à l'appui d'une demande d'autorisation de bâtir	42
article 79 Autorisations et taxes d'instruction	43
article 80 Fixation des alignements	44
article 81 Surveillance des travaux	44
<b>Chapitre VIII Dispositions finales</b>	<b>45</b>
article 82 Dispositions transitoires	45
article 83 Entrée en vigueur	45
article 84 Infractions et peines	45





# **Partie écrite**

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

### **Commune de Mondercange**

#### **Chapitre I      Dispositions générales**

##### **article 1      But**

Le présent plan d'aménagement général de la commune de Mondercange a pour objectif :

- le développement harmonieux des localités ;
- la protection du milieu naturel ;
- la conservation et le développement du patrimoine culturel ;
- l'esthétique des établissements humains et des sites ;
- l'aménagement et la localisation fonctionnels des établissements humains ;
- l'utilisation rationnelle de l'ensemble des fonds composants le territoire de la commune.

##### **article 2      Plans et règlements**

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

- a) la partie graphique du plan d'aménagement général, couvrant l'ensemble du territoire de la commune de Mondercange fixant le zonage sur les plans cadastraux à l'échelle 1:2.500 et sur le plan topographique à l'échelle 1:10.000,
- b) la partie écrite, y compris le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites.

##### **article 3      Avis**

Le conseil communal nommera une commission consultative, en matière de bâtisses ainsi qu'en matière d'esthétique de sites et des voies publiques, appelée à émettre un avis sur toutes les questions (qui lui seront soumises) concernant l'application du plan d'aménagement général et du règlement sur les bâtisses.

Sont appelés à émettre un avis sur toutes les questions qui leur seront soumises :

- la commission des bâtisses;
- la commission du Service des Sites et Monuments Nationaux;
- la commission communale de l'Environnement;
- les sapeurs-pompiers.

## Chapitre II Zones

### article 4 Définitions et réglementations des différentes zones<sup>\*)</sup>

Le territoire de la commune de Mondercange est divisé en différentes zones dont les périmètres respectifs sont délimités sur les documents graphiques, faisant partie du plan général d'aménagement.

Deux groupes principaux de zones se distinguent:

a) à l'intérieur du périmètre d'agglomération:

- les zones d'habitation
- les zones d'habitation pour personnes âgées
- les zones de bâtiments et d'aménagements publics
- les zones de sports et de loisirs
- les zones industrielles
- les zones de verdure
- les zones ligne haute tension aérienne
- les monuments naturels
- les zones inondables
- les zones de circulation

b) à l'extérieur du périmètre d'agglomération

- les zones agricoles
- les zones forestières
- les zones de réserve naturelle
- les zones de réserve naturelle communale
- les zones tampon
- les zones d'intérêt paysager
- les zones de verdure
- les zones de protection spéciale P.T.
- les monuments naturels
- les zones inondables
- les zones lignes haute tension aérienne
- les zones de circulation

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

## **Chapitre II.1 Zones situées à l'intérieur du périmètre d'agglomération**

### **article 5 Zones d'habitation**

Les zones d'habitation sont constituées par les parties du territoire de la commune destinées à l'habitat et aux activités, qui sont en un complément naturel et qui ne créent pas de gêne à l'habitat.

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

On distingue les secteurs suivants :

- *les secteurs du noyau*
- *les secteurs d'habitation de moyenne densité*
- *les secteurs d'habitation de faible densité*
- *les secteurs soumis à un plan d'aménagement particulier*
- *les secteurs d'aménagement différé.*

### **article 6 Règles applicables à toutes les zones d'habitation**

#### **a) Équipements obligatoires**

Seuls peuvent recevoir des constructions, les fonds ayant un accès direct à la voirie publique et pouvant être raccordés aux réseaux de distribution d'eau et de canalisation ou des eaux usées. Cette disposition ne vaut pas pour les annexes ou dépendances non destinées au séjour de personnes.

#### **b) Parcelles - formes et dimensions**

Les parcelles devront avoir des formes régulières et des dimensions telles qu'il soit possible, en dehors des reculs sur les limites imposées, d'y construire un bâtiment sur une base d'une profondeur d'au moins 9 mètres et d'une largeur qui sera d'au moins 6 mètres pour une maison à caractère unifamilial en bande, d'au moins 7,50 mètres pour une maison à caractère unifamilial, isolé ou jumelé. Seuls les 30 mètres mesurés à partir de l'alignement, c'est-à-dire la limite entre le domaine public et la parcelle privée, sont considérés comme fond constructible (sauf annexe).

#### **c) Implantations**

Les immeubles sont à implanter sur l'alignement des constructions voisines existantes, l'alignement antérieur ou suivant un plan d'alignement pouvant être accepté par le bourgmestre.

Pour tout nouveau projet d'aménagement particulier, un plan d'alignement est à présenter.

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

La profondeur d'un immeuble, accolé à une construction érigée avant l'entrée en vigueur du présent règlement, ne pourra dépasser la construction existante attenante de 3,50 mètres au maximum, sans dépasser toutefois la profondeur totale autorisée dans le secteur respectif.

Les constructions principales en deuxième position sont interdites, c'est-à-dire les constructions non implantées aux abords du domaine public, suivant les prescriptions d'alignement définies dans la zone respective et n'ayant pas un accès carrossable direct à la voirie publique, respectivement un raccordement direct aux réseaux publics existants ou à créer dans le cadre d'un plan d'aménagement particulier approuvé.

Les dispositions de l'article article 22 déterminent les prescriptions dimensionnelles.

#### **d) Constructions jumelées ou en bande**

Une nouvelle construction accolée pourra dépasser la profondeur de la construction existante attenante de 3,50 mètres au maximum. La hauteur de la corniche et du faitage doivent être à la même hauteur, la pente de la toiture, le jeu entre les pleins et les vides ainsi que la structure de façade devront s'harmoniser avec la construction existante.

#### **e) Résidences**

Les constructions à plus de deux logements sont admises dans les secteurs du noyau et dans les zones d'habitation de moyenne densité, à raison de 75 logements par hectare net de la parcelle - seuls les 30 mètres mesurés à partir de la limite de parcelle adjacente au domaine public (voirie) sont considérés dans cette définition. Les résidences doivent respecter les prescriptions suivantes :

- le recul latéral minimal aura au moins 25 % de la largeur totale, sans toutefois être inférieur à 4 mètres ;
- la largeur maximale est de 25 mètres, à partir de 15 mètres un décrochement d'un minimum de 1 mètre est obligatoire sur au moins 25% de la longueur totale ;
- un dépassement de 3,50 mètres n'est autorisé que sur la façade postérieure et uniquement au sous-sol, sans dépasser le terrain naturel de plus de 1,50 mètre. Il peut être aménagé en toiture-terrasse ;
- un accès aux garages dans le recul latéral est permis, sous condition qu'une bande d'au moins 3 mètres sur toute la longueur de la limite latérale et postérieure de la parcelle, en dehors de l'accès, soit aménagée en rideau de verdure et entretenue comme telle ;
- pour les autres prescriptions, voir les articles respectifs.

## **article 7            Secteur du noyau**

### **article 7.1        Définition**

Dans le but d'assurer la sauvegarde du caractère d'origine rural du centre du secteur du noyau et de rechercher leur protection, leur rénovation et leur réhabilitation, tout en respectant l'agencement

caractéristique des bâtiments et des aires qui y sont situés, toutes constructions nouvelles, reconstructions ou transformations projetées devront respecter les conditions suivantes :

A l'intérieur des périmètres des secteurs du noyau, indiqués sur la partie graphique, les constructions doivent respecter l'architecture des façades (notamment les hauteurs d'étages, les rapports entre les pleins et les vides et la forme générale des ouvertures) et tenir compte de la volumétrie (hauteur, profondeur, longueur, pente et forme de la toiture) des bâtiments voisins d'origine.

Dans le but de sauvegarder le caractère rural de la zone du noyau, tout projet prévu sur le site d'une ancienne ferme, grange ou autre bâtiment d'intérêt historique, urbanistique et architectural, ne doit en aucun cas prévoir la démolition de cet immeuble. L'ancien volume peut uniquement être réhabilité et son caractère d'origine doit être maintenu. Exceptionnellement et sur présentation d'une étude statique démontrant que le coût de la transformation d'un bâtiment vétuste est largement excessif, la construction peut être démolie, mais doit, toutefois, être reconstruite en respectant les gabarits et les styles initiaux tout en y intégrant des éléments de la façade du bâtiment d'origine.

Le bourgmestre peut déroger aux dispositions du règlement des bâtisses, afin de permettre la préservation ou la restauration du patrimoine architectural.

Des anciennes constructions, en discordance avec les bâtiments et les édifices voisins ou proches et sans aucune valeur urbanistique, architecturale, historique ou faisant obstacle à la réalisation d'infrastructures d'intérêt général ou d'utilité publique, peuvent être démolies.

Ce secteur d'habitation est destiné à confirmer et à développer le caractère central des localités en vue d'intensifier les échanges sociaux, culturels, commerciaux et artisanaux. Toutefois, ces activités ne pourront causer aucune gêne pour l'habitat.

La hauteur à la corniche et au faite de toute construction ne pourra dépasser celle des bâtiments voisins, sauf en cas d'insertion entre deux bâtiments de hauteurs différentes, la moyenne de ces hauteurs sera considérée.

Lors de la demande d'autorisation de bâtir, un plan de façades des constructions voisines auquel la construction en question appartient, doit être présenté pour définir la hauteur et le volume de la construction nouvelle.

Tous les plans de construction ou de modification peuvent être soumis pour avis à la commission consultative nommée (article article 3) ainsi qu'au Service des Sites et Monuments Nationaux.

## **article 7.2 Bâtiments ou partie de bâtiment protégés**

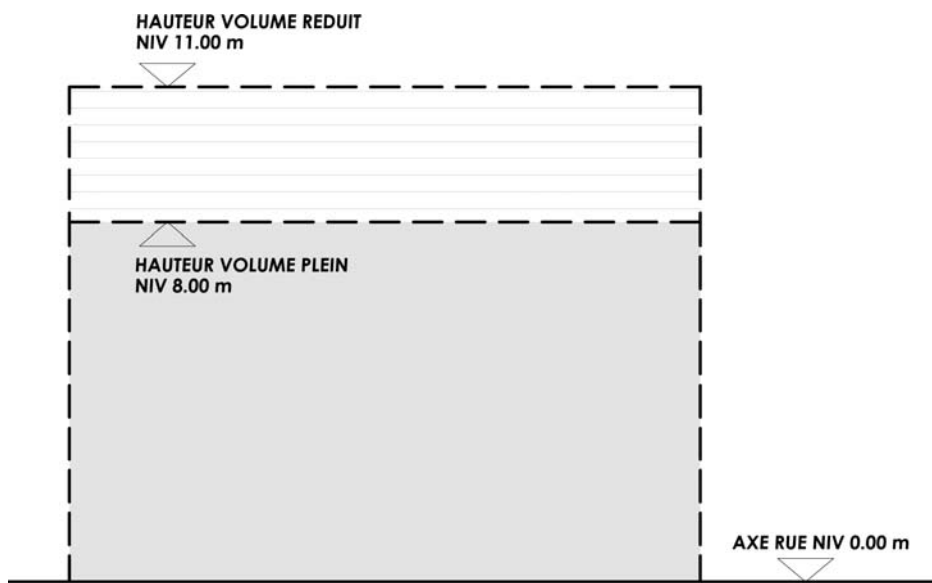
Les bâtiments, ou parties de bâtiments à protéger, ne pourront subir aucune transformation, modification et aucun agrandissement, qui pourraient nuire à leur valeur historique ou artistique et altérer leur volume ou leur aspect architectural, conformément à la loi du 18 juillet 1983, concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux, notamment dans le centre de Mondercange, quartier groupé autour de l'église baroque dénommée "ensemble à protéger" dans la décision du Gouvernement en Conseil du 11 mars 1988, relative à la Déclaration d'intention générale concernant la partie des plans d'aménagement globale ou partielle, ayant trait à la protection des sites et monuments.

### article 7.3 Hauteur, gabarit et façade des constructions

La hauteur maximale est de 11,00 mètres. Toutefois, la hauteur des différentes constructions devra se raccorder de manière esthétique à celle des constructions voisines. Les combles pourront être utilisés de façon permanente pour l'habitat sur un niveau.

Le gabarit suivant est à respecter (voir schéma ci après) :

- Volume plein :  
Le volume plein est constructible jusqu'à une hauteur maximale de 8m ; le niveau de référence 0.00 m à prendre est le niveau de l'axe de la rue.
- Volume réduit :  
Le volume réduit est situé entre 8.00 m et 11,00 m de hauteur et le niveau de référence 0.00 m à prendre correspond au niveau de l'axe de la rue. Le volume réduit a au maximum 60% du volume plein théorique et peut couvrir au maximum 80% de la surface au sol du volume plein. Le volume constructible prend en compte le volume principal et tous les volumes secondaires, tel que les dépassements de toiture, des corniches, des acrotères, des murets, des éléments décoratifs etc. Un calcul détaillé est à fournir.



Les combles pourront être utilisés de façon permanente pour l'habitat sur un niveau.

Le jeu entre les pleins et les vides ainsi que la structure de la façade devront s'harmoniser avec la construction existante.

Les indications des hauteurs sont valables pour toutes les façades (pour les constructions en pente voir article 35).

### article 7.4 Profondeur des constructions

- a) La profondeur maximale est limitée à 14 mètres.

- b) Une nouvelle construction accolée ne peut dépasser la profondeur de la construction existante attenante de 3,50 mètres au maximum.
- c) Pour les constructions à plus de deux logements, un dépassement de 3,50 mètres sur la façade postérieure au sous-sol et aménagé en toiture-terrasse, est autorisé.

**article 7.5          Largeur des constructions**

- a) Pour les constructions unifamiliales, la largeur minimale est de 7,50 mètres.
- b) Pour les constructions groupées en bande, la largeur minimale par immeuble est de 6 mètres. La largeur totale ne peut dépasser 25 mètres.
- c) La largeur de toutes les constructions à plus de deux logements (résidence) ou constructions abritant une activité économique, ne peut dépasser 25 mètres.

**article 7.6          Recul sur les limites de parcelle**

L'alignement de la façade principale, par rapport à la limite du domaine public, sera l'alignement existant ou sera défini par un plan d'aménagement particulier.

Le recul postérieur de la construction sur la limite de la parcelle sera d'au moins 6 mètres.

Le recul latéral, sur la limite de la parcelle d'une construction à un ou deux logements, sera continu ou d'au moins 3 mètres.

Le recul latéral, sur la limite de la parcelle d'une construction à plus de deux logements, sera d'au moins 4 mètres (voir article 6.e résidences).

Pour les constructions à plus de deux logements (résidence), un accès aux garages dans le recul latéral est permis, sous condition qu'une bande d'au moins 3 mètres sur toute la longueur de la limite latérale de la parcelle, en dehors de l'accès, soit aménagée en rideau de verdure et entretenue comme telle.

Le tableau de l'article 22 regroupe toutes les prescriptions dimensionnelles.

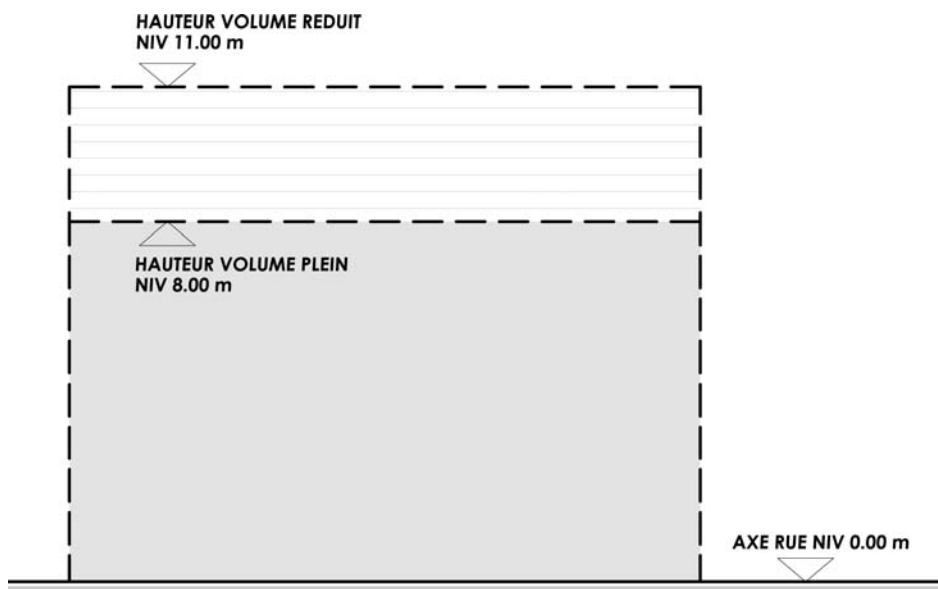
## article 8 Secteur de moyenne densité

Les secteur d'habitation de moyenne densité comprennent les parties du territoire communal réservées aux immeubles d'habitation à caractère familial et collectif, isolés, jumelés, ou groupés en bande, les édifices artisanaux et commerciaux et les aménagements servant aux besoins propres à ces secteurs et aux constructions abritant des activités compatibles avec l'habitat et aux exploitants agricoles.

### article 8.1 Hauteur des constructions

Le gabarit suivant est à respecter (voir schéma ci après):

- Volume plein :  
Le volume plein est constructible jusqu'à une hauteur maximale de 8 m ; le niveau de référence 0.00 m à prendre est le niveau de l'axe de la rue
- Volume réduit :  
Le volume réduit est situé entre 8.00 m et 11.00 m de hauteur et le niveau de référence 0.00 m à prendre, correspond au niveau de l'axe de la rue. Le volume réduit a au maximum 60% du volume plein théorique et peut couvrir au maximum 80% de la surface au sol du volume plein. Le volume constructible prend en compte le volume principal et tous les volumes secondaires, tels que les dépassements de toiture, des corniches, des acrotères, des murets, des éléments décoratifs etc. Un calcul détaillé est à fournir.



Les combles pourront être utilisés de façon permanente pour l'habitat sur un niveau.

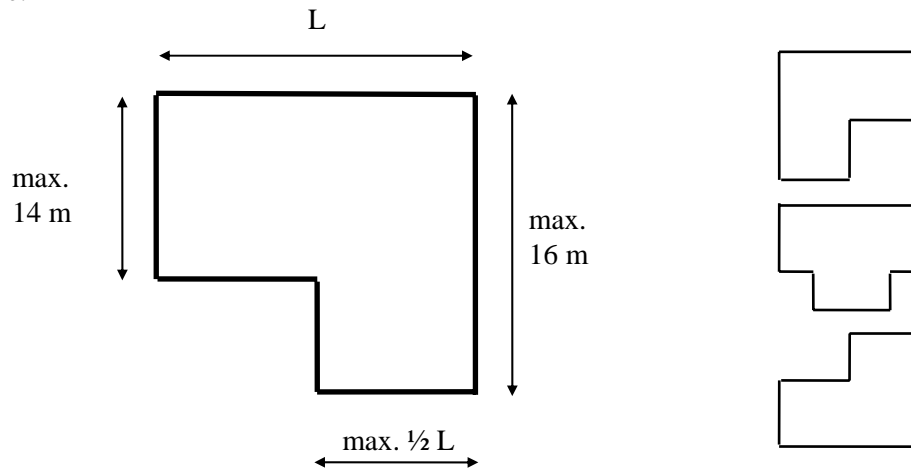
Les indications des hauteurs sont valables pour toutes les façades (pour les constructions en pente voir article 35).

Le jeu entre les pleins et les vides ainsi que la structure de la façade devront s'harmoniser avec la construction existante.



## article 8.2 Profondeur des constructions

- a) La profondeur maximale est limitée à 14 mètres, à l'exception des maisons unifamiliales (avec 2 logements au maximum) où la profondeur pourra avoir 16 mètres sur la moitié de la façade, par exemple:



- b) Une nouvelle construction accolée ne peut dépasser la profondeur de la construction existante attenante de 3,50 mètres au maximum.
- c) Pour les constructions à plus de deux logements, un dépassement de 3,50 mètres sur la façade postérieure au sous-sol et aménagé en toiture-terrasse, est autorisé.

## article 8.3 Largeur des constructions

- a) Pour les constructions unifamiliales isolées, la largeur minimale est de 7,50 mètres.
- b) Pour les constructions groupées en bande, la largeur minimale par immeuble est de 6 mètres, et la largeur totale ne peut dépasser 25 mètres.
- c) La largeur de toutes les constructions à plus de deux logements (résidence) ou constructions abritant une activité économique, ne peut dépasser 25 mètres.

## article 8.4 Recul sur les limites de parcelle

Le recul avant de l'alignement de la façade principale sur la limite du domaine public sera d'au moins 6 mètres ou conformément aux constructions existantes voisines.

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

Le recul latéral sur la limite de la parcelle d'une construction à un ou deux logements sera d'au moins 3 mètres.

Le recul latéral sur la limite de la parcelle d'une construction à plus de deux logements sera d'au moins 4 mètres (voir article 6.e résidences).

Pour les constructions à plus de deux logements (résidence), un accès aux garages dans le recul latéral est permis, sous condition qu'une bande d'au moins 3 mètres sur toute la longueur de la limite latérale de la parcelle, en dehors de l'accès, soit aménagée en rideau de verdure et entretenue comme telle.

Le tableau de l'article article 22 regroupe toutes les prescriptions dimensionnelles.

## article 9 Secteur de faible densité

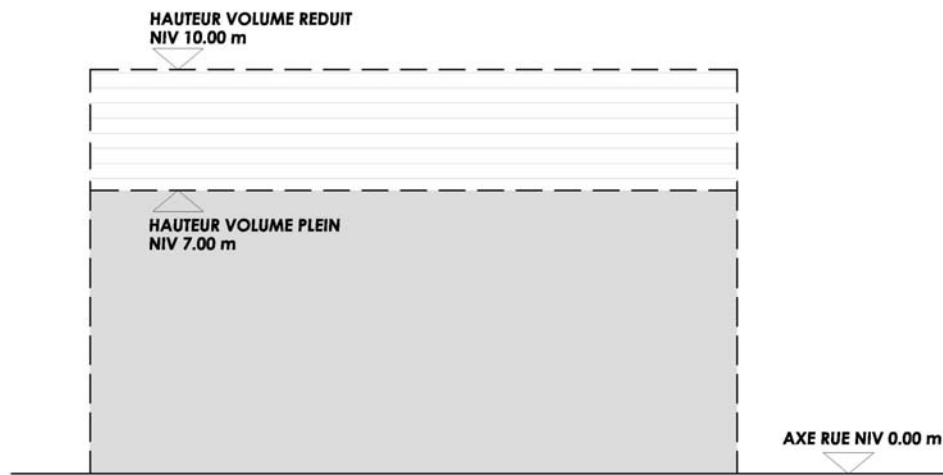
Les secteurs d'habitation de faible densité comprennent les parties du territoire de la commune réservées aux habitations à caractère unifamilial, isolées ou jumelées avec jardin, aux édifices et aménagements servant aux besoins propres de ce secteur et aux activités compatibles avec le caractère spécifique de la destination de ce secteur, pour autant que ces fonctions soient compatibles entre elles.

Un maximum de 2 (deux) logements séparés par immeuble est autorisé.

### article 9.1 Hauteur des constructions

Le gabarit suivant est à respecter (voir schéma ci après):

- Volume plein :  
Le volume plein est constructible jusqu'à une hauteur maximale de 7 m ; le niveau de référence 0.00 m à prendre est le niveau de l'axe de la rue
- Volume réduit :  
Le volume réduit est situé entre 7.00 m et 10.00 m de hauteur et le niveau de référence 0.00 m à prendre, correspond au niveau de l'axe de la rue. Le volume réduit a au maximum 60% du volume plein théorique et peut couvrir au maximum 80% de la surface au sol du volume plein. Le volume constructible prend en compte le volume principal et tous les volumes secondaires tel que les dépassements de toiture, des corniches, des acrotères, des murets, des éléments décoratifs etc. Un calcul détaillé est à fournir.



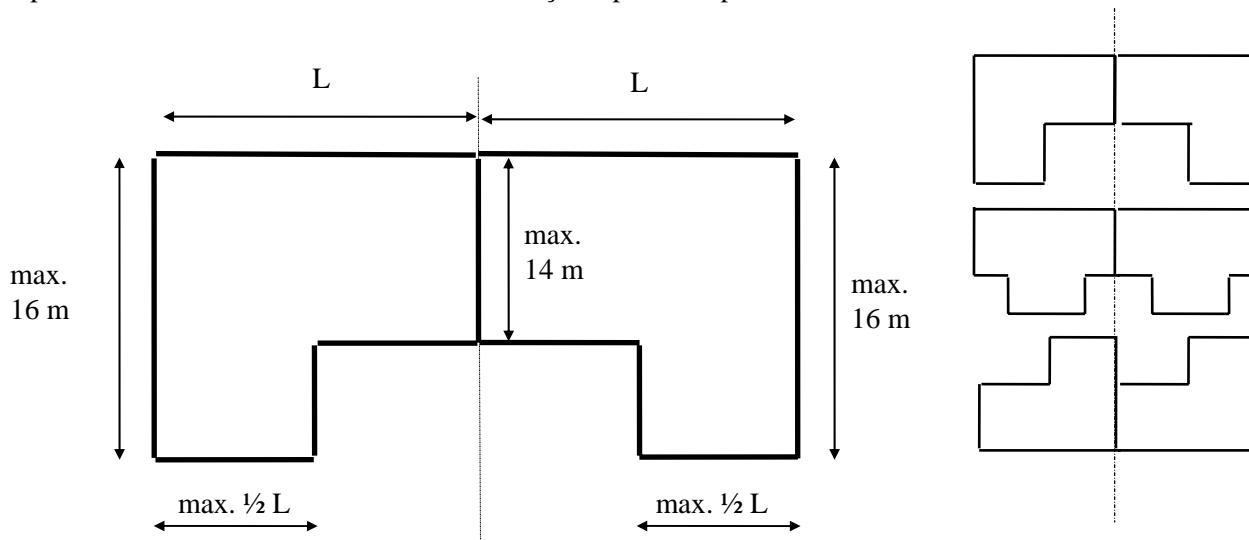
Les combles pourront être utilisés de façon permanente pour l'habitat sur un niveau.

Les indications des hauteurs sont valables pour toutes les façades (pour les constructions en pente, voir article 35).

Le jeu entre les pleins et les vides ainsi que la structure de la façade devront s'harmoniser avec la construction existante.

## article 9.2 Profondeur des constructions

- a) Pour les constructions unifamiliales, la profondeur maximale est limitée à 16 mètres.
- b) Pour les constructions jumelées, la profondeur minimale est de 10 mètres et la profondeur maximale est de 14 mètres, à l'exception des maisons unifamiliales (avec 2 logements au maximum) où la profondeur pourra avoir 16 mètres sur la moitié de la façade, par exemple:



Sur la moitié de la façade, la profondeur pourra avoir 16 mètres. Toutefois, une nouvelle construction ne peut dépasser la profondeur d'une construction existante attenante de 3,50 mètres au maximum.

## article 9.3 Largeur des constructions

Pour les constructions unifamiliales et jumelées, la largeur minimale par maison est de 7,5 mètres.

## article 9.4 Recul sur les limites de parcelle

Le recul avant de l'alignement de la façade principale sur la limite du domaine public sera d'au moins 6 mètres.

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

Le recul latéral de la construction sur la limite de la parcelle sera d'au moins 3 mètres.

Le tableau de l'article 22 regroupe toutes les prescriptions dimensionnelles.

## **article 10      Dispositions spéciales**

- L'augmentation ou la diminution de la hauteur d'une construction, dans le cas de son implantation dans un terrain à forte pente ou là où les spécificités du site l'exigent, pourra être autorisée suivant un plan d'implantation. La surface de planchers ne devra pas dépasser celle qui serait autorisée dans des conditions normales.
- La dérogation aux dispositions concernant les hauteurs des constructions pourra être autorisée, afin de raccorder de manière convenable de nouvelles constructions à des constructions existantes, réalisées avant l'entrée en vigueur du présent règlement.
- Pour les transformations et agrandissements (extensions ou rehaussements) d'une construction existante, réalisée avant l'entrée en vigueur du présent règlement, une dérogation aux prescriptions concernant les reculs latéraux minima à respecter, peut être autorisée. Ainsi, la nouvelle construction peut être contiguë à la construction existante et le recul latéral du nouveau volume peut devenir identique au recul du volume existant.
- Afin d'augmenter la performance énergétique d'un bâtiment ayant existé avant l'entrée en vigueur du règlement grand-ducal du 30 novembre 2007, sur la performance énergétique des bâtiments d'habitation, une dérogation aux dispositions concernant les reculs latéraux, frontaux ou postérieurs et les hauteurs peut être autorisée.
- Sous réserve de sauvegarder les intérêts publics et privés, une dérogation aux dispositions, concernant les dimensions des parcelles et les reculs sur limites, pourra être accordée pour une parcelle libre non constructible, suivant les prescriptions du présent règlement et devenue place à bâtir à la suite d'une approbation ministérielle avant 1979.

## **article 11      Secteur d'habitation soumis à un plan d'aménagement particulier**

- a) Les secteurs soumis à un plan d'aménagement particulier comprennent des ensembles de terrain (indiqués comme tels sur la partie graphique), dont l'étendue et la situation rendent nécessaires l'établissement d'un plan d'aménagement particulier, au sens de la loi modifiée du 19 juillet 2004, concernant l'aménagement communal et le développement urbain. Ceci constitue une opération d'urbanisation en vue de la création de nouveaux quartiers (lotissement), c'est-à-dire l'exécution de travaux rendant viables des terrains le plus souvent agricoles.
- b) Les prescriptions dimensionnelles du secteur respectif, inscrit au plan d'aménagement général (partie graphique), devront être respectées lors de l'établissement de ces plans.  
Pour tout nouveau projet un plan d'aménagement particulier avec une partie écrite est à présenter.
- c) Lorsque le projet d'aménagement ne couvre qu'une partie d'un tel secteur, il ne sera approuvé qu'à condition qu'il ne compromette pas l'aménagement rationnel et cohérent de l'ensemble. La partie couverte par le projet est seule ouverte à la construction.  
  
A l'intérieur d'un plan d'aménagement particulier, un phasage de réalisation suivant le développement démographique de la commune approprié et souhaité par le conseil communal, peut être exigé.
- d) Avant toute conception d'un nouveau plan d'aménagement, un levé du terrain naturel et un relevé des éléments structurants de la végétation est de rigueur. L'implantation des constructions sera telle qu'un maximum de cette végétation et du terrain naturel seront conservées. Le conseil communal pourra exiger toutefois que des éléments remarquables et importants pour la conservation du paysage et du site soient conservés par la voie d'une zone verte.
- e) Tout projet d'aménagement particulier d'une certaine envergure (à partir de 10 logements) devra être accompagné d'une étude préliminaire d'impact concernant les incidences sur les infrastructures techniques et sociales, la circulation et l'environnement naturel et humain à établir par un organisme spécialisé, agréé par la commune, aux frais du promoteur.
- f) L'aménagement de la voie desservante sous forme de rue résidentielle sera recherché.
- g) Une convention spéciale entre le collège échevinal d'une part et le lotisseur d'autre part réglera les détails de l'exécution des travaux d'infrastructure rendant le projet viable.

## **article 12      Zone d'aménagement différé**

- a) Les secteurs d'aménagement différé englobent les réserves de terrain de la commune.
- b) Le reclassement de ces secteurs en secteurs soumis à un plan d'aménagement particulier, ne pourra se faire qu'en cas de nécessité reconnue par le conseil communal.  
Le reclassement des secteurs effectué en cas de nécessité reconnue par le conseil communal doit être fait dans le cadre de la procédure de reclassement prévue par loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.
- c) Avant toute construction, les secteurs feront l'objet de plans d'aménagements particuliers au sens de la loi concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

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

### **article 13      Zone d'habitation pour personnes âgées**

Les zones d'habitation pour personnes âgées sont destinées à recevoir les équipements ayant une relation directe avec des habitations réservées aux personnes âgées. Tout aménagement à l'intérieur de ces zones est soumis à un plan d'aménagement particulier.

L'installation d'un logement de service est sujette à l'autorisation préalable du bourgmestre et devra être conforme aux règlements sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la commune.

### **article 14      Zone de bâtiments et d'aménagements publics**

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

Sur ces terrains, seules sont autorisées les constructions destinées à une utilisation d'intérêt général.

### **article 15      Zone de sports et de loisirs**

Les zones de sports et de loisirs sont destinées à recevoir les équipements ayant une relation directe avec la destination de la zone respective. Tout aménagement à l'intérieur de ces zones doit respecter le caractère récréatif et est soumis à un plan d'aménagement particulier.

## **article 16      Zones industrielles**

Les zones industrielles se subdivisent en:

- Zones industrielles nationales
  
- Zones industrielles régionales: voir réglementation spécifique
  
- Zones industrielles communales

### **article 16.1      Généralités**

Les zones industrielles sont les parties du territoire de la commune servant en principe à l'implantation d'entreprises industrielles, commerciales ou artisanales d'une certaine envergure.

Y sont autorisés outre les entreprises mentionnées ci-dessus, des immeubles d'administration relevant des entreprises concernées, des entreprises de transport, des restaurants collectifs et des dépôts de marchandises. Exceptionnellement peuvent y être autorisés des logements pour le personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer l'entretien et le bon fonctionnement des installations. Le regroupement des entreprises industrielles, artisanales ou commerciales aux caractéristiques communes pourra être rendu obligatoire par le plan d'aménagement partiel.

Les terrains de ces secteurs sont réservés aux activités ne dégageant pas de produits incommodes ou polluants et n'émettant pas de bruit excessif. Les activités des entreprises devront se faire à l'intérieur des bâtiments.

Les entreprises tombant sous le régime de la loi modifiée du 10 juin 1999 relative aux établissements classés doivent être soumises préalablement à la procédure relative au règlement grand-ducal déterminant la liste et le classement des établissements dangereux, insalubres ou incommodes telle que modifiée dans la suite.

Les stipulations de la loi modifiée du 10 juin 1999 relative aux établissements classés, les prescriptions de sécurité types édictées par l'Inspection du travail et des mines, relatives à l'actualisation des conditions d'exploitation, en cas de changement de procédure de fabrication et/ou d'agrandissement sont à observer.

### **article 16.2      Hauteur des constructions**

La hauteur totale maximale des constructions est de 9 mètres.

Le bourgmestre peut autoriser des éléments de construction hors gabarit si le propriétaire en question peut établir que les besoins particuliers de l'établissement l'exigent et si ces constructions n'entraînent aucun préjudice pour le voisinage.



### **article 16.3 Marge de reculement**

- a) La marge de reculement des constructions sur les limites de propriété aura un minimum de 6 mètres sur un alignement de voie publique, un minimum de 6 mètres sur les limites latérales et un minimum de 9 mètres sur la limite postérieure.
- b) Deux ou plusieurs constructions sur une même parcelle auront une distance latérale entre les constructions d'au moins de 6 mètres.
- c) Deux constructions peuvent être contiguës.

### **article 16.4 Façades et aspect extérieur**

L'aspect extérieur des constructions doit s'intégrer le plus possible dans le site naturel. L'aspect des façades reste sujet à l'approbation du bourgmestre.

Lorsqu'une construction existante compromet le caractère du site, le bourgmestre peut ordonner que son aspect extérieur soit modifié de façon à ce qu'il s'harmonise avec le milieu environnant. Il peut notamment imposer des plantations conformément à l'article suivant du présent règlement.

### **article 16.5 Rideau vert**

Une superficie égale à au moins 10% de la superficie de chaque parcelle devra être aménagée en surface verte et être entretenue comme telle. Ces surfaces se trouveront sur la périphérie de la parcelle. Leur profondeur ne sera pas inférieure à 2 mètres.

Ces surfaces ne pourront en aucun cas être utilisées comme dépôts de matériaux, ni comme places de stationnement.

### **article 16.6 Profilage du terrain**

Tout remaniement et reprofilage du terrain devront faire l'objet d'une autorisation du bourgmestre et seront indiqués dans les plans de construction.

Le terrain naturel est à sauvegarder. Des remblais ou déblais importants de plus de 1,50 mètre ne pourront être autorisés que si le site et le projet l'exigent expressément.

### **article 16.7 Logements de service**

- a) Un logement de service, par unité d'entreprise, à l'usage du gardien éventuel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des installations, est autorisé. Mise à part une éventuelle loge pour le gardien à l'entrée du site, le logement unifamilial devra être nécessairement intégré dans le bâtiment principal.
- b) De toute façon, l'installation d'un tel logement de service est sujette à l'autorisation préalable du bourgmestre et devra être conforme aux règlements sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la commune.

## **article 17      Zone de verdure**

Les zones de verdure ont pour but la sauvegarde et la protection des sites, ainsi que la création d'îlots de verdure, de parcs publics et des surfaces de jeux.

Y sont interdites toutes constructions pour des raisons de sécurité, d'esthétique, de topographie, de protection des sites ou du milieu naturel ou afin de garantir la séparation de deux zones dont le voisinage immédiat n'est pas compatible.

Les parcs publics et les surfaces de jeux peuvent recevoir des constructions qui les rendent propres à leur usage public et qui sont compatibles avec l'aspect du site.

## **article 18      Zone ligne haute tension aérienne\*<sup>1)</sup>**

Dans les zones non-aedificandi toute nouvelle construction destinée à des fins d'habitation est interdite pour des raisons préventives afin d'éviter un risque sanitaire lié aux champs magnétiques. Entre le centre des lignes de haute tension aériennes et ces constructions les distances suivantes sont à observer:

- 50 mètres pour les lignes à haute tension aériennes de 100 à 220 kV et,
- 30 mètres pour les lignes à haute tension aériennes de 65 kV.

## **article 19      Monument naturel**

Le monument naturel est un élément isolé du milieu naturel qui est typique pour la région et qu'il convient de sauvegarder en raison de sa beauté, rareté et de sa valeur écologique.

Sont définis monument naturel des arbres isolés ou groupe d'arbres marqués d'une étoile sur la partie graphique.

## **article 20      Zone inondable à l'intérieur de la zone d'habitation**

Dans les parties des zones d'habitation déjà existantes et réalisées en grande majorité, touchées par la zone inondable, tous les travaux susceptibles d'entraver le libre écoulement des eaux ainsi que la réduction de la capacité de retenue des bassins tels que les créations de remblais et de décharges, des dépôts de matériaux sont interdites. Dans la partie d'une construction existante ou à transformer, susceptible d'être inondée, tout aménagement à des fins de séjours pour personnes, ainsi que toutes installations techniques et tous dépôts de combustibles ou d'autres matériaux polluants sont interdits. En cas d'inondation aucune indemnité de la part de la commune n'est due pour des dommages causés éventuellement.

Dans ces zones une construction nouvelle ne peut être autorisée que dans la mesure où elle a pour finalité de fermer une lacune dans le tissu urbanisé (Baulücken schließen) tout en respectant les conditions relevées dans l'alinéa précédent.

Les prescriptions relatives aux parcelles délimitées zone d'aménagement différé et zone inondable ne sont constructibles qu'après la production de la preuve de la disparition des risques d'inondation.

<sup>1)</sup> Modification partielle du présent article approuvé définitivement par le Ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire en date du 25.09.2007 (Réf. MIAT 16C/003/2007)

## article 21 Zone de circulation

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

## article 22 Prescriptions dimensionnelles

### T A B L E A U

ZONES DÉFINITION	Zones d'habitation - secteurs de :			ZONES
	SECTEUR DU NOYAU	DENSITÉ MOYENNE	DENSITÉ FAIBLE	INDUSTRIELLES N R <sup>1)</sup> C <sup>1)</sup>
HAUTEUR maximale au faite	plan de façades 11,0 m <sup>2)</sup>	11,0 m	10,0 m	9,0 m
volume réduit				
volume plein	8,0 m	8,00 m	7,00m	
PROFONDEUR (P) maximale				
constr. isolée <sup>6)</sup>	max 14m	max 14m	16 m	-
maison unifamiliale		1/2 façade - max. 16 m		
constr. accolée <sup>7)</sup>	max 14m	max 14m	max.14m et 1/2 façade - max. 16 m (jumelée)	
LARGEUR (L)				
constr. isolée	respecter	resp. min 7,5 m	min 7,5 m	min 7,5 m
constr. groupées	le parcellaire	min 6,0 m et max. 25 m	min 6,0 m et max. 25 m	max. jumelées
RÉSIDENCE	largeur maximale: 25 m <sup>5)</sup> à partir de 15 m un décrochmnt min 1,0 m sur au moins 25% de la façade	largeur maximale: 25 m <sup>5)</sup> à partir de 15 m un décrochmnt min 1,0 m sur au moins 25% de la façade		
RECUK minimal				
frontal <sup>3)</sup>	align. exit. /plan d'alignmt	6 m/constr. voisines	6 m	6 m
latéral	contigu ou 3m /4m <sup>4)</sup>	contigu ou 3 m/4 m <sup>4)</sup>	jumel. ou 3 m	6 m
postérieur	6 m	10 m	10 m	9 m
Surfaces scellées <sup>8)</sup> art. article 55	-	40 %	40 %	-
LOGEMENTS collectifs par ha terrain net <sup>9)</sup>	75	75	-	-

1) N = zone industrielle nationale; C = zone industrielles communales

2) dérogation relative au raccordement esthétique à la hauteur de la corniche et du faitage de la construction voisine

3) l'alignement est / sera déterminé par un projet d'aménagement particulier, par le Ministère des Travaux Publics pour Chemin Repris (C.R.) ou par le bourgmestre respectivement par le collège échevinal, voir également art 6c

4) pour les résidences le recul latéral aura au moins 4 mètres  
contigu = implantation des constructions principales accolées et adjacentes en limite de parcelle

5) ceci vaut également pour les constructions abritant une activité économique

6) pour les constructions isolées la profondeur maximale est de 1,6 fois la largeur sans dépasser la profondeur maximale respective

7) une nouvelle construction accolée ne peut dépasser la profondeur de la construction existante attenante de 3,50 m au maximum sans dépasser les 14 m resp. 16 m sur la moitié de la façade

8) surface scellée : définition voir article 55 alinéa 2

9) seuls les 30 m mesurés à partir de la bordure c'est à dire la limite cadastrale entre le domaine public et la parcelle privée, sont considérés dans cette définition.

## **Chapitre II.2 Zones situées à l'extérieur du périmètre d'agglomération**

### **article 23 Zone agricole**

La zone agricole est réservée à l'agriculture et autres activités conformément à la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles. La construction de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole peut y être autorisée sous réserve des dispositions de loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

L'aspect extérieur des constructions (p. ex. étables, silos) doit s'intégrer le plus possible dans le site naturel. Les constructions agricoles doivent être carrossables, ceci notamment pour faciliter l'accès aux véhicules d'urgence (p.ex. ambulances, etc...).

Afin d'assurer l'intégration dans le site naturel, toute construction nouvelle et existante peut être soumise à l'obligation d'aménager un rideau de verdure avec des arbres et ou haies d'espèces indigènes.

Pour satisfaire à la salubrité, l'évacuation des eaux usées, devra être assurée par l'aménagement d'une fosse d'aisance aux dimensions suffisantes qui sera vidangée régulièrement. Toutefois cette solution ne sera autorisée que si le raccordement au réseau existant s'avère impossible pour des raisons techniques.

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

### **article 24 Zone forestière**

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

Dans les zones adjacentes, toute construction autorisée doit respecter une distance de 30 mètres de la zone forestière.

### **article 25 Zone de réserve naturelle et zone de réserve naturelle communale**

Les zones de réserves naturelles d'un intérêt scientifique englobent des aires qui ne pourront subir un changement de destination qui diminuerait leur valeur écologique, scientifique, pédagogique et historique.

Toutes les constructions ainsi que tous travaux de déblai et/ou de remblai défavorables à l'écosystème et au paysage y sont interdites.

#### **article 25.1**

Sont définies zones de réserve naturelle, les zones délimitées sur la partie graphique et par les dossiers de classement "Eco" du Ministère de l'Environnement et de l'Administration des Eaux et Forêts, suivants:

- RNZH 41 "Mondercange-Kazebaach" 1989
- RNZH 42 "Foetz - am Bauch" 1989

- RNZH 45 "Schifflange - Dumontshaff" 1989

## **article 25.2**

Les zones de réserve naturelle communale sont complémentaires aux zones énumérées dans l'article 24.1 ainsi que parties des abords de la Mess et de l'Alzette.

## **article 26 Zone tampon et zone d'intérêt paysager**

Les zones tampons sont complémentaires aux zones de réserve naturelle énumérées sous 24.1.

Les zones tampons et les zones d'intérêt paysager englobent des aires qui par leur relief et leur végétation sont typiques pour la région et qu'il convient de sauvegarder en raison de leur valeur esthétique, touristique, récréative et écologique.

Des prescriptions particulières tendant à sauvegarder les ressources naturelles, l'aspect caractéristique, la fonction récréative et capables de soustraire à toute intervention susceptible de l'altérer, pourront être ordonnées.

Toutes les constructions y sont interdites, sauf celles nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, ainsi que tous travaux de déblai et/ou de remblai défavorables à l'écosystème et au paysage.

## **article 27 Zone de verdure**

Les zones de verdure ont pour but la sauvegarde et la protection des sites, ainsi que la création d'îlots de verdure, de parcs publics et des surfaces de jeux.

Y sont interdites toutes constructions pour des raisons de sécurité, d'esthétique, de topographie, de protection des sites ou du milieu naturel ou afin de garantir la séparation de deux zones dont le voisinage immédiat n'est pas compatible.

Les parcs publics et les surfaces de jeux peuvent recevoir des constructions qui les rendent propres à leur usage public et qui sont compatibles avec l'aspect du site.

## **article 28 Zone inondable**

Dans la zone inondable sont interdits tous les travaux susceptibles d'entraver le libre écoulement des eaux ainsi que la réduction de la capacité de retenue des bassins des ruisseaux respectifs, tels que les créations de remblais et de décharges, des dépôts de matériaux, les constructions, même celles servant à des fins agricoles, ainsi que l'imperméabilisation des surfaces.

## **article 29 Monument naturel**

Le monument naturel est un élément isolé du milieu naturel qui est typique pour la région et qu'il convient de sauvegarder en raison de sa beauté, rareté et de sa valeur écologique.

Sont définis monument naturel des arbres isolés ou groupe d'arbres marqués d'une étoile sur la partie graphique.

### **article 30      Zone ligne haute tension aérienne\*<sup>1)</sup>**

Dans les zones non-aedificandi toute nouvelle construction destinée à des fins d'habitation est interdite pour des raisons préventives afin d'éviter un risque sanitaire lié aux champs magnétiques. Entre le centre des lignes de haute tension aériennes et ces constructions les distances suivantes sont à observer:

- 50 mètres pour les lignes à haute tension aériennes de 100 à 220 kV et,
- 30 mètres pour les lignes à haute tension aériennes de 65 kV.

### **article 31      Zone de protection spéciale P.T.**

Dans les zones de protection spéciale P.T. toute nouvelle construction et toute plantation d'arbres à haute tige sont soumis pour avis à l'Administration des Postes et Télécommunications.

### **article 32      Zone de circulation**

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

<sup>1)</sup> Modification partielle du présent article approuvé définitivement par le Ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire en date du 25.09.2007 (Réf. MIAT 16C/003/2007)

## Chapitre III Prescriptions relatives aux constructions, annexes et implantations

### article 33 Niveau

Les niveaux pleins comprenant les locaux destinés au séjour prolongé de personnes devront avoir une hauteur libre entre le plancher et le plafond d'au moins 2,50 mètres, les locaux utilitaires auront une hauteur sous plafond d'au moins 2,20 mètres.

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

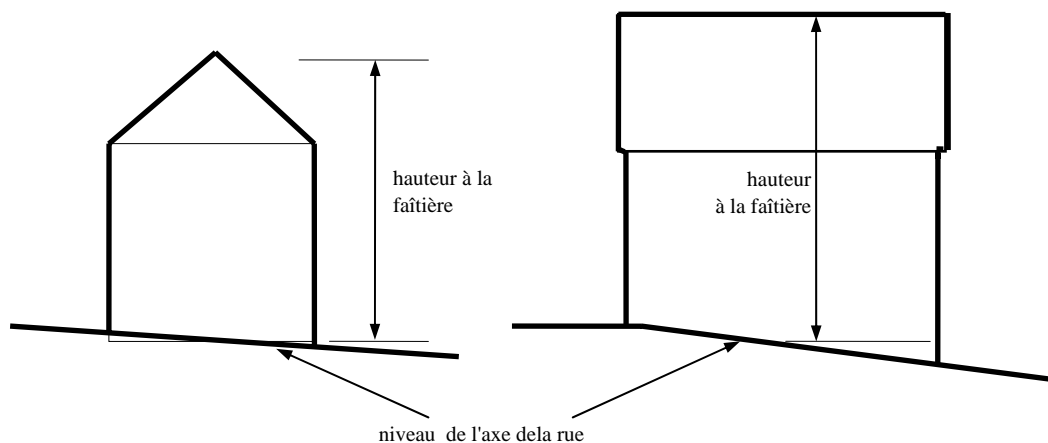
Les locaux entièrement climatisés et les rez-de-chaussée destinés à un usage commercial devront avoir une hauteur vide sous plafond d'au moins 3,20 mètres sauf dans le secteur du noyau où la hauteur doit être adaptée à la situation existante ou antérieure.

### article 34 Hauteur

La hauteur des constructions est définie par la hauteur maximale au faîte.

La hauteur des constructions est définie par rapport au faîte de la construction, c'est-à-dire la hauteur du faîte est mesurée à partir du niveau de l'axe de la voie publique, existante ou projetée jusqu'au niveau du faîtage.

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



### article 35 Construction en pente

Le long des voies en pente et sur les sols naturels en pente, la hauteur de la construction ne pourra dépasser la hauteur maximale, elle sera mesurée sur le milieu de la façade (voir figure de l'article précédent).

## **article 36      Rez-de-chaussée**

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

## **article 37      Comble**

- a) Tout aménagement dans les combles à des fins d'habitation est autorisé sur un niveau et doit se faire à l'intérieur de la toiture.
- b) Les étages mansardés et les étages aménagés dans les combles devront avoir la hauteur imposée sur au moins la moitié de leur surface.
- e) L'installation de capteurs solaires est soumise à l'autorisation du bourgmestre et pourront être soumis à certaines conditions esthétiques.

## **article 38      Toiture**

Toutes les formes de toitures sont permises. Cependant la construction doit rester esthétique et s'intégrer harmonieusement dans son environnement bâti.

## **article 39      Superstructure**

A l'exception des souches de cheminées et ventilations, toutes les superstructures des constructions, notamment les rampes d'appui, les cabanons d'ascenseur, les équipements de conditionnement d'air et d'approvisionnement d'eau, devront se trouver à l'intérieur d'un gabarit établi à 60 degrés sur la ligne de rive d'une corniche fictive ou effective formant saillie de 0,40 mètre.

## **article 40      Construction**

Est considérée comme construction dans le cadre du présent règlement sur les bâtisses toute construction publique ou privée servant à abriter des hommes, des animaux ou des choses ainsi que toutes les parties des immeubles se situant tant au-dessus qu'en dessous du niveau de l'axe de la voie desservante. Les matériaux pourront être: béton, bois, briques, ciment, métal, mortier, pierres, plâtre, tuiles.

## **article 41      Construction principale**

Sert à l'habitation, à l'exercice d'une activité professionnelle ou aux administrations et équipements publics.

## **article 42      Construction existante**

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



L'octroi de l'autorisation de bâtir, relatif aux transformations, agrandissements et rénovations revêtant une certaine ampleur, peut être subordonné à la condition d'adapter la construction en question aux dispositions du présent règlement sur les bâtisses.

### **article 43      Marge de reculement**

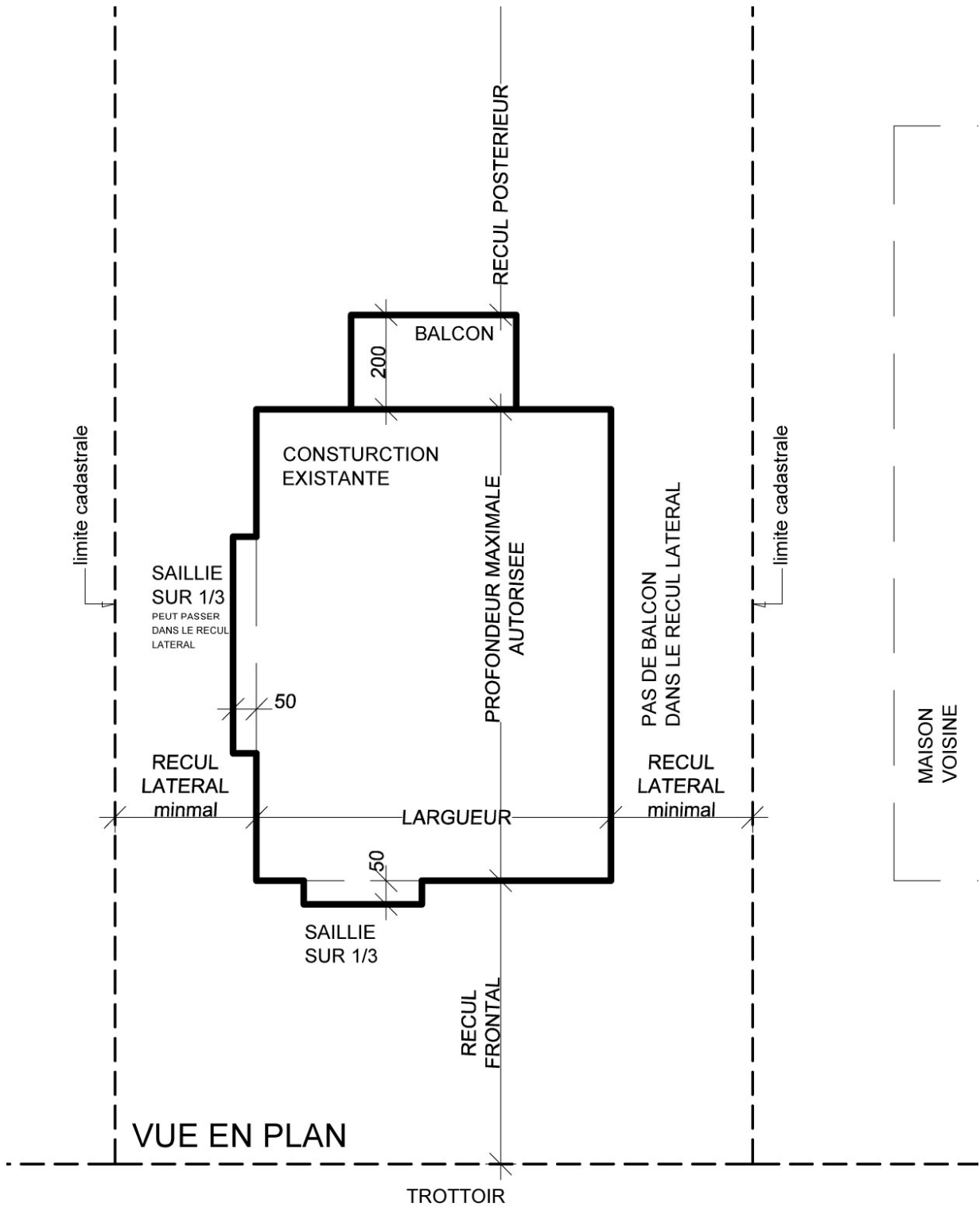
- a) On entend par marge de reculement l'espace non bâti à respecter entre l'alignement de la voie de desserte et la construction ou entre les limites de propriété et la construction.
- b) Le recul des constructions sur les limites de propriété est mesuré perpendiculairement à ces limites et dès le nu de la façade, compte tenu des constructions annexe: balcons, terrasses, verrières, etc, des arcs (fermés latéralement ou non) et autres installations semblables.
- c) Tout pignon nu, en limite de parcelle, oblige le constructeur d'adosser la nouvelle construction au pignon existant. Ce pignon ne doit pas être percé d'ouvertures servant à l'éclairage ou à l'aération de la construction existante ni avoir de saillies.

### **article 44      Alignement**

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

### **article 45      Profondeur**

- a) La profondeur des bâtiments est mesurée entre façades frontales opposées, sur le plan du niveau de plus grande surface. Les dimensions de cette profondeur hors balcons et saillies sont définies dans les articles 7.4, 8.2 et 9.2 concernant les densités respectives.
- b) Pour les constructions formées par deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur des bâtiments, définie conformément à l'alinéa premier, est mesurée entre les façades frontales opposées de chaque corps de bâtiment. Lorsque les façades frontales d'un bâtiment ne sont pas parallèles, la profondeur la plus grande est déterminante.



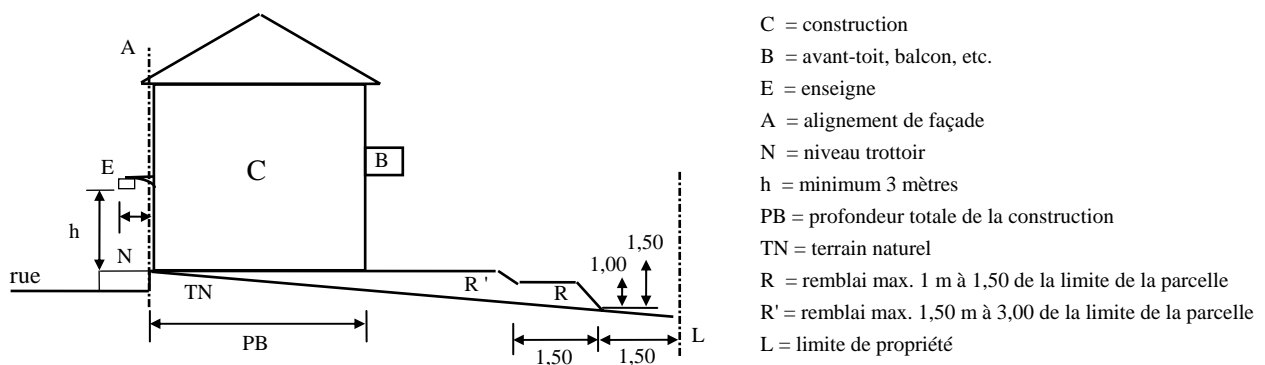
## article 46 Saillie sur l'alignement de façade

Les escaliers extérieurs pourront avoir une saillie maximale de 1,10 mètre dans les reculs latéraux.

Les balcons ne pourront pas dépasser la limite de la voie publique ni entrer dans les marges de reculement latérales, postérieures et frontales; leur profondeur ne pourra dépasser 2 mètres et la largeur totale restera inférieure ou égale à 2/3 de la largeur de la façade. Pour les constructions jumelées ou en bande, une distance de 1.90 m entre la limite de propriété latérale et le balcon est obligatoire (article 678 du Code Civil).

A l'intérieur des marges de reculement les corps avancés pourront avoir une saillie de 0,50 mètre et ne pourront couvrir qu'un tiers de la façade des étages pleins (volume plein) et hors-sol.

Les corniches principales pourront avoir une saillie de 0,60 mètre et les auvents pourront avoir une saillie de 0,70 mètre sur l'alignement de façade.



Les enseignes et les installations assimilables comme les panneaux publicitaires et les appareils d'éclairage privés ne pourront pas dépasser une saillie de 1,20 mètre sur l'alignement de la voie publique. Elles devront se trouver à au moins 3 mètres au-dessus du niveau du trottoir et rester à 0,50 mètre en retrait de la bordure du trottoir. Elles respecteront un recul au moins égal à la valeur de leur saillie sur une limite latérale. Le bourgmestre peut déroger à cette disposition sous condition de la présentation d'un accord écrit entre tous les voisins concernés. Elles ne pourront pas dépasser la hauteur de construction admissible dans la zone concernée.

## article 47 Terrasse, remblai ou déblai de terre et aménagement d'emplacement de stationnement

Les terrasses, les remblais ou/et déblais de terre ainsi que les emplacements de stationnement, pourront dépasser le terrain naturel respectivement rester en dessous du terrain naturel de 1,5 mètre au maximum et garderont un recul d'au moins 3 mètres des limites latérales et postérieures, sauf convention réciproque entre propriétaires voisins et en accord avec la Commune.

Un remblai ou déblai d'un maximum de 1 mètre de hauteur est autorisé avec un recul de 1,50 mètre de la limite de la parcelle.

## **article 48 Saillie mobile**

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. Les portes de garages donnant sur la voie publique ne pourront pas dépasser la limite d'alignement.

## **article 49 Enseigne publicitaire**

Toutes les installations d'enseignes sont soumises à l'avis de la Commission des Sites et Monuments nationaux et réalisées conformément au règlement grand-ducal, relatif à la publicité et de la loi y relative concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux.

## **article 50 Garage**

- a) En général la construction d'un garage ou car-port (en dehors du gabarit autorisé pour la construction de la maison d'habitation unifamiliale) pourra être autorisée dans le recul latéral, sur un côté seulement, en respectant les conditions suivantes :
- la construction devra se faire en limite des deux propriétés voisines avec l'accord réciproque du voisin;
  - la hauteur de la corniche sera de 3 mètres au maximum
  - la distance minimale de l'abords de la voie publique sera de 6 mètres au minimum
  - la limite arrière du garage ne dépassera pas la profondeur maximale admissible définie dans l'article article 45
  - les toitures de garages / dépendances ne pourront en aucun cas être aménagées en terrasse.
- c) Du point de vue architectural les constructions voisines accolées devront former une unité. La hauteur de la corniche, la pente de la toiture, le jeu entre les pleins et les vides ainsi que la structure de façade devront être respectés et former ainsi un ensemble harmonieux.
- d) Les garages ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle.
- e) Un garage est considéré comme souterrain, si tout son volume se situe en dessous du terrain naturel et si la toiture est recouverte d'une couche de terre végétale de 0,50 mètre d'épaisseur aménagée en surface de jeux ou de verdure. Le bourgmestre peut toutefois autoriser son aménagement en places de stationnement.

## **article 51 Dépendance**

En dehors du gabarit autorisé pour la construction principale, sans préjudice d'autres dispositions légales en la matière, une dépendance par lot est admise dans le recul postérieur, en respectant les conditions suivantes:

- la superficie n'excédera pas 20 mètres carrés, avec un côté de longueur maximale de 5 mètres;
- la hauteur de la corniche ne dépassera pas 2,50 mètres, la hauteur du faitage ne dépassera pas 3,50 mètres, et
- le recul sur les limites de propriété aura au moins 1,00 mètre, sauf pour les abris de jardin « jumelés ». Ceux-ci peuvent être installés immédiatement à la limite des propriétés latérales adjacentes avec l'accord réciproque des propriétaires voisins respectifs.

Les dépendances ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation, de garage ou à l'exercice d'une activité professionnelle.

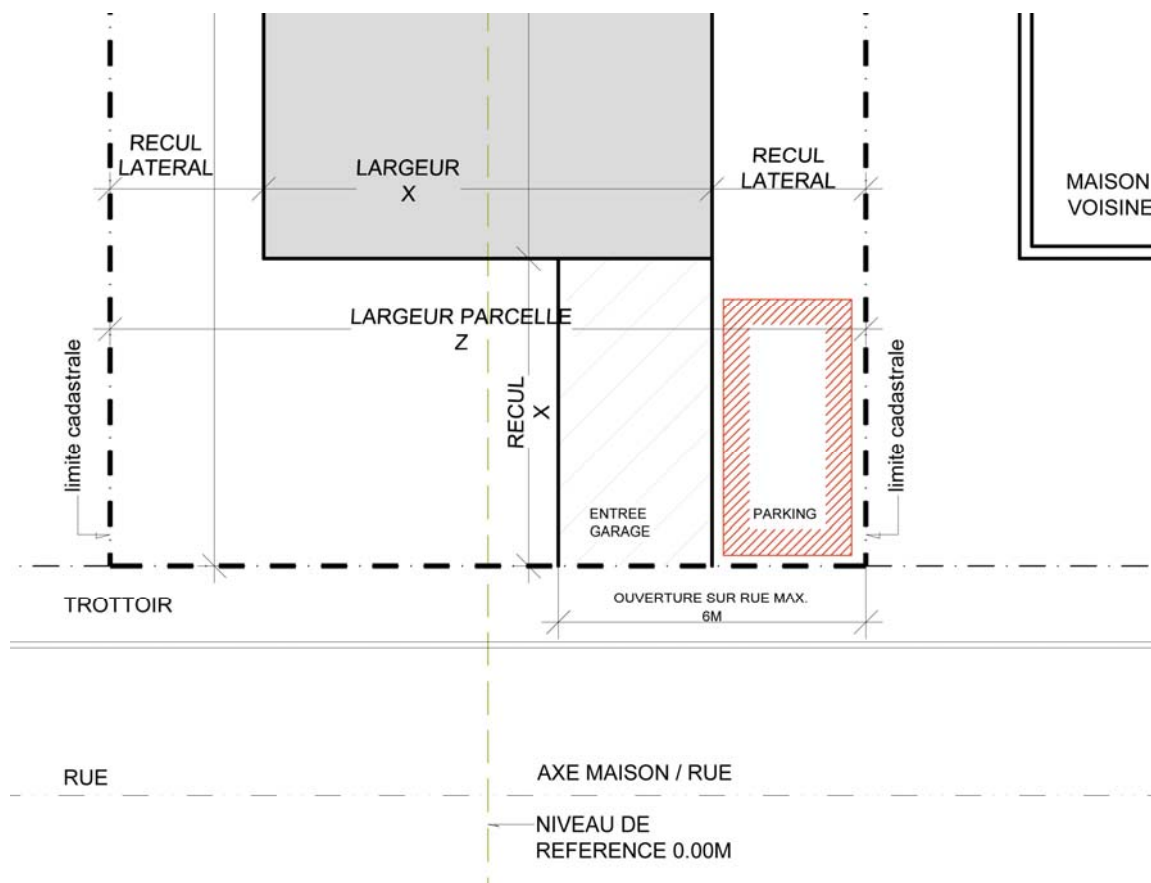
Une piscine non couverte, respectivement un terrain de tennis ou un étang aura un recul latéral et postérieur de 3 mètres au moins et des dispositifs de sécurité seront à prévoir.

## article 52 Accès au garage, à un emplacement ou à la dépendance

- a) Les accès aux garages ou dépendances doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique.
- b) Les pentes d'accès devront être orientées de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique, avec un siphon sur toute la largeur.
- c) L'inclinaison de ces pentes mesurée à partir du niveau de l'axe de la rue desservante ne pourra être supérieure à 15 % sans préjudice des dispositions contraires éventuelles de la permission de voirie.
- d) Pour les constructions à plus de deux logements (résidence), un accès aux garages dans le recul latéral est permis sous condition qu'une bande d'au moins 3 mètres sur toute la longueur de la limite latérale de la parcelle, en dehors de l'accès, sera aménagée en rideau de verdure et entretenue comme telle.
- e) Tout nouvel emplacement de stationnement est à placer immédiatement à côté d'un accès existant ou à aménager. La largeur totale de l'accès et du nouvel emplacement doit être inférieure ou égale à 6 mètres.

Pour toute construction à deux unités de logements ou plus, de commerce ou autres, la largeur cumulée de tous les accès carrossables et emplacements de stationnement, accessibles à partir de la voie publique, ne peut pas excéder 6 mètres par unité.

Cet accès est à mesurer sur la limite de la parcelle concernée entre le domaine privé et public.



## **article 53 Place de stationnement**

Une autorisation de bâtir, pour toute construction nouvelle, toute reconstruction, tout changement d'affectation ainsi que pour toute transformation ne pourra être délivrée que si un nombre suffisant d'emplacement de stationnement pour véhicules est prévu sur la propriété intéressée, à l'exception de l'augmentation de la surface habitable d'une maison unifamiliale (avec un logement). Les mêmes emplacements ne pourront être mis en compte que pour un seul immeuble.

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

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

a) Sont à considérer comme suffisants:

- un emplacement par logement égal ou inférieur à 52 m<sup>2</sup> et deux emplacements par logement supérieur à 52 m<sup>2</sup> dont au moins un à l'intérieur et un à l'extérieur de l'immeuble. L'emplacement extérieur se situera en dehors de l'accès aux emplacements à l'intérieur;
- un emplacement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface d'étage pour les grandes surfaces à partir de 3.000 m<sup>2</sup>;
- un emplacement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface d'étage pour les cafés et restaurants;
- un emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface pour les établissements artisanaux;
- un emplacement par tranche de 75 m<sup>2</sup> de surface d'étage pour les administrations, commerces;
- un emplacement par tranche de 15 sièges pour les salles de réunions;
- un emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface d'étage pour les stations d'essence et les garages de réparation avec un minimum de 3 places;
- un emplacement par tranche de 3 lits pour les constructions hôtelières;
- le bourgmestre fixe, en cas de besoin, le nombre de places de stationnement à prévoir pour les voitures des personnes handicapées de la marche.

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

## **article 54 Clôture, plantation et mur de soutènement**

a) Tous les murs implantés en limite de propriété doivent être préalablement autorisés par le bourgmestre.

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

c) Les domaines publics et privés, entre les alignements de façades et les alignements de la voie, pourront être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, par des haies vives ou par des grillages. La hauteur totale de ces clôtures ne pourra pas dépasser 1 mètre.

- d) Les limites de propriété latérales et postérieures pourront être clôturées par des socles ou des murets d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, par des haies vives ou par des grillages. La hauteur totale de ces clôtures ne pourra pas dépasser 2 mètres.
- e) Les murs de clôture accolés à la façade postérieure entre deux constructions jumelées ou groupées, auront une hauteur maximale de 2 mètres et une longueur maximale de 3 mètres.
- f) Les murs de clôture plus hauts que 0,80 mètre 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.
- g) Les murs de soutènement des terrasses aménagées aux abords des constructions implantées sur des terrains en pente ne peuvent dépasser une hauteur de 1,50 mètre. Les murs de soutènement peuvent faire l'objet de prescriptions destinées à assurer leur intégration au paysage et à les doter d'une certaine esthétique.
- h) Le long des voies en pente, ces maxima pourront être dépassés de 0,50 mètre au plus.
- i) Pour les 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.  
Pour ces mêmes raisons ainsi que pour des raisons d'esthétique, le bourgmestre peut ordonner la plantation d'arbres, de rideaux d'arbres, de haies ou imposer le maintien ou la création d'autres aménagements.

## **article 55      Espace libre d'une parcelle**

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

Les marges de reculement seront aménagées en espace vert, à l'exception des accès aux constructions, les cours et les terrasses qui pourront être exécutés en dur. Toutefois, les surfaces exécutées en dur et imperméable sont à réduire au minimum et doivent être adaptées au quartier.

## **article 56      Travaux de déblai et de remblai**

- a) Le terrain naturel est à sauvegarder (voir les articles article 46 et article 47). Tous les travaux de déblai et/ou de remblai peuvent être interdits, s'ils gênent le voisinage ou l'aspect du quartier ou du site, entravent la sécurité de la circulation, modifient l'aspect du site, le niveau de la nappe phréatique ou l'écoulement des eaux de surface.
- b) 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.  
Toute modification apportée au niveau naturel ainsi qu'au terrain naturel même doit être indiquée dans les plans.
- c) En tout état de cause, les terrains contigus devront être protégés par des ouvrages en talus ou de soutènement, y compris un drainage exécuté suivant les règles de l'art, à ériger sur le terrain de l'exécutant des travaux de déblai ou de remblai.

- d) Les matériaux utilisés pour les travaux de remblai de terrains, tels que décombres, sable, graviers ou terreau, ne peuvent contenir des matières nuisibles à la santé ou au bien-être.



## **Chapitre IV    Voies publiques**

### **article 57    Voie publique existante**

Sont considérées comme voies ou parties de voies 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'égout et d'adduction d'eau, d'éclairage public et du réseau d'énergie électrique.

### **article 58    Voie nouvelle**

Une convention spéciale entre le collège échevinal d'une part et le lotisseur d'autre part réglera les détails de l'exécution des travaux d'infrastructure rendant le projet de lotissement viable.

### **article 59    Rue résidentielle**

- a) Les voies ou parties de voies nouvelles et existantes peuvent être aménagées en rues résidentielles, conformément à l'article 107, chapitre V, chiffre 22b de l'arrêté grand-ducal modifié du 23 novembre 1955 portant règlement de la circulation sur toutes les voies publiques.
- b) Des mesures spéciales seront prises en vue de limiter la circulation des véhicules automobiles de manière à rendre possible l'utilisation par les riverains de la partie du domaine public ainsi dégagée.

### **article 60    Chemin piéton / piste cyclable**

- a) Dans l'intérêt et pour la sécurité des usagers, il est préférable d'aménager des chemins piétons et/ou pistes cyclables, afin de favoriser la circulation à pied et/ou à vélo dans l'ensemble de la localité.
- b) Ils devront, autant que possible, être aménagés de façon à faciliter la circulation des fauteuils roulants et des voitures d'enfants et être aménagés avec un minimum de confort.

### **article 61    Nouvel alignement de la voie publique**

Le projet d'aménagement prévoit certains nouveaux alignements destinés à créer des voies nouvelles ou à élargir ou rectifier les voies existantes dans l'intérêt de la sécurité de la circulation. Ces alignements seront précisés par des plans de détail.

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

### **article 62      Alimentation en eau potable**

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

### **article 63      Assainissement**

- a) Tous les réseaux d'eaux usées des constructions principales doivent être raccordés à la canalisation.
- b) Les eaux pluviales pourront être captées, utilisées ou respectivement s'infiltrer dans le sol s'il n'y a pas de gêne anormale pour le voisin.

Pour toutes les constructions de plus de 1000 m<sup>2</sup> ainsi que pour tout lotissement de plus de 10 maisons, une étude préliminaire relative à l'évacuation des eaux pluviales respectivement à la rétention sur le terrain même sera élaborée par le demandeur. Cette étude doit être réalisée par un bureau d'études spécialisé et agréé par la commune.

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

### **article 64      Équipements souterrains**

#### **article 64.1      Entrée de conduites dans les immeubles**

Toutes les entrées de conduites dans les immeubles doivent être étanches contre les infiltrations d'eau et de gaz. Cette disposition vaut pour les raccordements gaz, eau, électricité, téléphone, antenne collective, canalisations pour eaux usées et eaux de pluie, les gaines vides et autres conduites avec ou sans tuyau de protection.

Toutes les canalisations pour eaux usées doivent être munies de siphons.

#### **article 64.2      Démolition d'immeubles**

- a) Avant la démolition d'un immeuble, une demande de suppression des raccordements (eau, gaz, etc.) doit être faite aux Services ou Sociétés concernés.

b) L'entreprise chargée de la démolition de l'immeuble contactera les Services ou Sociétés concernés qui procéderont au marquage des raccordements et fixeront d'un commun accord les modalités de leur suppression.

c) Tout raccordement sera supprimé au niveau de la conduite principale.

Les frais de génie civil relatifs à la suppression des raccordements seront à charge du propriétaire de l'immeuble.

Pour des raisons de sécurité, le distributeur aura le droit de faire supprimer les raccordements aux frais de l'entreprise de démolition au cas où les prescriptions ci-devant n'ont pas été respectées.

## **article 65      Accès, fondations, seuils d'entrée**

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

Tout nouvel emplacement de stationnement est à placer immédiatement à côté d'un accès existant ou à aménager. La largeur totale de l'accès et du nouvel emplacement doit être inférieure ou égale à 6 mètres.

Pour toute construction à deux unités de logements ou plus, de commerce ou autres, la largeur cumulée de tous les accès carrossables et emplacements de stationnement, accessibles à partir de la voie publique, ne peut pas excéder 6 mètres par unité.

Cet accès est à mesurer sur la limite de la parcelle concernée entre le domaine privé et public.

b) Le bourgmestre peut exiger l'adaptation d'un accès existant ou la modification de la construction d'un accès carrossable ou d'un garage projeté à une voie publique ou privée dont la disposition ou l'envergure présente un danger manifeste pour la sécurité de la circulation.

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

d) Le bourgmestre peut fixer des prescriptions sur les accès, fondations et seuils d'entrée afin d'éviter que des modifications soient nécessaires lorsque la voie et les trottoirs seront aménagés ou redressés.

## **article 66      Toiture**

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

## **article 67      Équipement d'utilité publique sur la propriété privée**

L'Administration communale peut faire établir, modifier et entretenir des équipements et des signalisations d'utilité publique sur les propriétés privées, notamment des points de fixation des conducteurs électriques et

des lampadaires publics, des antennes collectives, des panneaux indicateurs et des signaux de la circulation, des plaques des noms des rues et de numérotage des constructions, des inscriptions relatives aux conduites d'utilité publique et des repères topographiques, sans que ces actions puissent donner droit à une indemnité quelconque.

## **article 68      Entretien et suppression de constructions**

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 desdites constructions.

Au cas où le propriétaire ne répond pas dans le délai imparti - voire immédiatement s'il y a danger en la demeure - à l'injonction qui lui a été adressée, 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.

## **Chapitre VI Réglementation du chantier**

### **article 69 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 ménagés et préservés de tout endommagement pendant les travaux de démolition et de construction. Le champ d'éclairage des luminaires publics ne doit pas être réduit.
- b) Le propriétaire faisant construire et l'entrepreneur veilleront à remettre immédiatement en état les installations endommagées ou dérangées.

### **article 70 Poussière et déchets**

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

### **article 71 Clôture de chantier**

Sans préjudice des dispositions du Code des Assurances Sociales et autres prescriptions concernant la santé et la sécurité du personnel occupé aux travaux de construction, d'aménagement, de réparation ou de terrassement, ni des arrêtés grand-ducaux pris en la matière à la même date en vertu de cette loi, les dispositions ci-après sont applicables:

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

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

Aux coins des 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.

## **article 72      Autorisations, clôtures et échafaudages**

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

## **article 73      Mesures de sécurité dans les constructions et sur les chantiers**

Les prescriptions de l'inspection du travail et des mines sont à respecter.

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.

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

### **article 74 Compétences**

La police des bâtisses relève du bourgmestre sans préjudice des pouvoirs réservés au collège des bourgmestre et échevins.

### **article 75 Demandes d'autorisations et déclarations de travaux**

#### **article 75.1 Autorisations pour plans d'aménagements particuliers**

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

#### **article 75.2 Autorisation préalable**

Pour tous travaux de transformation ou de construction nouvelle dans les secteurs du noyau, pour toutes constructions anticipant sur l'alignement de façade ou implantées en retrait de moins de 4 mètres sur l'alignement de la voie publique, ainsi que pour les projets de construction portant sur plus de 750 m<sup>2</sup> de surface d'étage ou plus de 2.000 m<sup>3</sup> de volume bâti, une autorisation préalable, valant accord de principe, doit être sollicitée. Cette autorisation n'engage l'administration communale que pour autant que le projet définitivement présenté soit conforme en tous points au plan d'aménagement général et aux règlements sur les bâtisses en vigueur.

#### **article 75.3 Autorisation**

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

- a) pour toute construction nouvelle, dépendances, garages, abri de jardin, etc.;
- b) pour toute démolition;
- c) pour tout changement d'affectation d'un immeuble;
- d) pour les agrandissements, exhaussements et transformations de constructions existantes, de même que pour toutes autres modifications apportées aux murs extérieurs, éléments porteurs et toitures, où à l'affectation des pièces;
- e) pour l'installation d'auvents, de marquises, d'antennes, d'enseignes lumineuses et de panneaux publicitaires en bordure des voies et places publiques;
- f) pour l'établissement et la modification de clôtures de toute nature le long des voies publiques, ainsi que dans la zone de reculement;
- g) pour la construction de puits, citernes à eau, silos à fourrage, fosses à fumier et à purin;
- h) pour les travaux de démolition;
- i) pour les travaux de déblai et de remblai, et la construction de murs de soutènement;

- j) pour l'aménagement de rues ou de trottoirs privés;
- k) pour le déboisement et la modification du relief du sol;
- l) pour l'abattement des arbres remarquables;
- m) pour l'établissement d'un dépôt de tout genre comme par exemple de véhicules usagés et d'autres ou de mitraille;
- n) pour l'établissement ou l'agrandissement d'une construction destinée à abriter une exploitation soumise à la procédure de la loi relative aux établissements dangereux, insalubres ou incommodes
- o) pour tout morcellement ou regroupement de parcelles

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

## **article 76 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 un plan d'aménagement particulier en triple
- pour une autorisation de morcellement en double
- pour une autorisation de bâtir en double.

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

c) Dans tous les cas, la commune ne pourra être tenue responsable pour toute erreur de construction ou de calcul statique entraînant des dégâts ou des écroulements de construction.

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

## **article 77 Pièces à joindre au projet d'aménagement particulier**

Les dossiers des projets d'aménagement particulier déposés aux fins d'approbation doivent se conformer aux exigences de la Commission d'Aménagement.

## **article 78 Pièces à l'appui d'une demande d'autorisation de bâtir**

a) Les demandes d'autorisation doivent être accompagnées

- 1) d'un plan de situation à l'échelle de 1/2.500;
- 2) d'un plan-masse au moins à l'échelle de 1/500, indiquant les courbes de niveau, les écarts entre constructions et par rapport aux limites, les accès et les volumes bâtis;



- 3) des plans de construction établis à l'échelle de 1/100 ou de 1/50. A titre exceptionnel, des échelles plus réduites peuvent être autorisés pour des constructions de dimensions importantes. Ils seront établis par une personne agréée par la loi portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur - conseil - un certificat de l'OAI est à joindre;
  - 4) des plans de façades des constructions adjacentes pour les immeubles à logements multiples;
  - 5) des plans de façades des constructions adjacentes pour les constructions et transformations dans les secteurs du noyau;
  - 6) d'une description exacte du mode de construction envisagé et de la destination des bâtiments;
  - 7) le formulaire relatif au **règlement grand-ducal du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation** .
- b) 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 (remblai et déblai);
  - 3) les vues en élévation de toutes les façades, sur lesquelles seront marquées les pentes des voies publiques, les niveaux des cours, ainsi que les façades des constructions attenantes existantes.
- c) Dans ces plans figureront les indications suivantes: destination des différents locaux, leurs dimensions, les dimensions des surfaces de cours, les hauteurs des façades extérieures et des différents niveaux, le niveau du fond de la cave par rapport à la voie desservante et au réseau d'égouts, l'épaisseur des murs extérieures ainsi que la hauteur et l'épaisseur des murs de clôture.
- d) Pour des constructions compliquées, des pièces supplémentaires pourront être exigées par l'administration communale qui, en revanche, pour les travaux de moindre importance pourra être dispensée de la production de certaines de ces pièces.

## **article 79      Autorisations et taxes d'instruction**

- a) Quiconque sollicite une autorisation prévue dans le présent règlement sur les bâtisses, est tenu de verser entre les mains du receveur communal toutes les taxes se rapportant à son autorisation. Le montant de ladite taxe est fixé par le règlement-taxe.
- b) Les autorisations seront remises contre quittance.
- c) Avant la remise de l'autorisation de bâtir, il est interdit de commencer les travaux de construction.
- d) Les travaux devront être commencés endéans un an et être achevés endéans deux ans faute de quoi l'autorisation cessera de sortir ses effets.

## **article 80      Fixation des alignements**

- a) L'abornement du fonds doit être vérifié sur place par les soins de l'administration du cadastre avant le commencement des travaux.
- b) L'implantation de la construction doit être vérifiée sur place par les soins de l'administration communale en présence du propriétaire ou de son mandataire avant le commencement des travaux.

## **article 81      Surveillance des travaux**

- a) Le bourgmestre ou son délégué a le droit de surveiller à tout moment l'exécution des travaux de construction. Il peut exiger des avis d'experts et des essais de charge.
- b) Le bourgmestre, ses représentants qualifiés et les experts commis ne peuvent se voir refuser l'accès du chantier. Ils doivent être en mesure d'y consulter à tout moment l'autorisation de bâtir et les pièces du dossier de construction. On leur soumettra également, à leur demande, tous les autres plans et calculs de construction.
- c) Une attestation établie par l'administration communale et faisant foi de l'octroi d'un permis de construire par le bourgmestre, sera publiquement affichée sur le chantier, en un endroit bien visible, jusqu'à l'achèvement du gros-œuvre.

## **Chapitre VIII Dispositions finales**

### **article 82 Dispositions transitoires**

- a) Toutes les autorisations de bâtir encore valables, octroyées avant l'entrée en vigueur du présent règlement sur les bâtisses, conservent leur validité pendant 1 an.
- b) Tous les plans d'aménagement particuliers, approuvés définitivement et dont les travaux d'infrastructures n'ont pas été entamés perdent leur validité 1 an après l'entrée en vigueur du présent règlement.

### **article 83 Entrée en vigueur**

Tous travaux contraires aux dispositions du présent règlement sont interdits à partir du jour de sa publication qui suit le vote provisoire par le conseil communal.

### **article 84 Infractions et peines**

- a) Tous les travaux non autorisés sur la base du présent règlement sont interdits. La fermeture du chantier pourra être ordonnée.
- b) Les infractions aux dispositions du présent règlement sur les bâtisses seront constatées par des procès verbaux dressés par les fonctionnaires compétents, ou par tous autres moyens légaux, et ce simultanément à charge des propriétaires, architectes, entrepreneurs en bâtiment et autres personnes chargées de la direction ou de l'exécution des travaux.
- c) Sous réserve d'autres dispositions pénales prévues par la loi, les infractions aux dispositions du présent règlement sur les bâtisses sont passibles d'une peine d'emprisonnement de huit jours à trois mois et d'une amende de 251,- à 12.500,- € ou d'une de ces peines seulement (art. 58 de la loi du 19 novembre 1975 portant sur augmentation de taux et d'amendes à prononcer par les tribunaux répressifs et loi du 13 juin 1994 relative au régime des peines) art. 6 et 7 de la loi du 1<sup>er</sup> août 2001 relative au basculement en euro le 1<sup>er</sup> janvier 2001 et modifiant certaines dispositions législatives).
- d) Les propriétaires, architectes, entrepreneurs en bâtiment et ouvriers qui s'opposent aux injonctions des agents de l'administration sont passibles des mêmes peines.
- e) Le juge pourra ordonner la suppression des travaux exécutés ainsi que le rétablissement des lieux dans leur état antérieur aux frais des contrevenants.

En cas de violation d'une disposition sanitaire, le juge ordonnera d'office et aux frais du condamné, l'exécution des mesures dont l'inobservation aura formé l'objet de l'infraction, de même que le rétablissement des lieux en leur état antérieur.

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

*Commune de Mondercange*