

REGLEMENT SUR LES BÂTISSSES COMMUNE DE FRISANGE

TITRE I LES REGLES D'URBANISME DU PROJET D'AMENAGEMENT

Art. 1 : Division du territoire de la commune en zones.
Le territoire de la commune comporte des zones de base :
A l'intérieur du périmètre d'agglomération :
- les zones d'habitation,
- la zone d'industrie légère
- la zone d'aménagement différé ;
à l'extérieur du périmètre d'agglomération :
- la zone rurale ;
sur tout le territoire de la commune :
- les zones non aedificandi
et des zones superposées :
- les zones de secteurs protégés d'intérêt communal de type «environnement construit».

Art. 2 : Les zones d'habitation

2.1 Définition

Les zones d'habitation comportent :
les quartiers résidentiels « R »
les quartiers d'habitation « H »

2.11 Les quartiers résidentiels « R »

Les quartiers résidentiels sont constitués par les parties du territoire de la commune destinées au logement. Y peuvent exceptionnellement être groupés des commerces et des constructions servant à abriter les activités qui sont le complément naturel des habitations. Y sont compris outre les maisons d'habitation, le petit commerce d'alimentation (épicerie, boulangerie, etc.), des services et professions libérales, et des équipements collectifs. Les activités commerciales, services, professions libérales et garderies autorisés doivent être situés en rez-de-chaussée et subordonnés au logement. Dans ces zones sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier résidentiel, entre autres des stations de service pour véhicules, des garages de réparation, des postes de carburant, des ateliers de constructions, des fermes, hangars etc.

2.12 Les quartiers d'habitation « H »

Les quartiers d'habitation peuvent comporter outre des installations prévues dans les quartiers résidentiels des fermes, menuiseries, garages de réparation, postes de carburant, stations de service pour véhicules, forges, installations du service public. Ces constructions doivent être conçues de façon à ne pas gêner la sécurité, la commodité et la tranquillité du

quartier d'habitation et à ne pas gêner la salubrité de l'environnement. Dans ce quartier aucune installation à caractère industriel n'est admise.

Au minimum 2/3 de la surface construite brute des bâtiments doivent être dédiés au logement. Les activités autorisées doivent être situées en rez-de-chaussée, à l'exception des professions libérales qui peuvent être prévues au premier étage. Pour les bâtiments accueillant des activités interdites en quartier résidentiel « R » (fermes, menuiseries, garages de réparation, postes de carburant, stations de service pour véhicules, forges, installations du service public), il n'y a aucune obligation de logement dans le bâtiment.

2.2 Subdivision des zones d'habitation

Règlement de construction et hauteur des constructions.

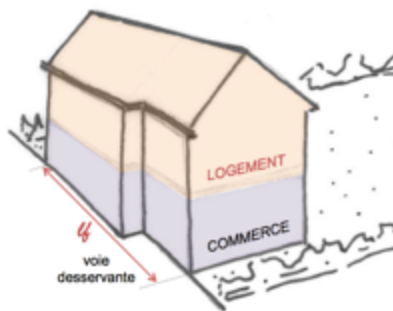
2.21 Les zones d'habitation se subdivisent en :

- a) zones d'habitation primaire,
- b) nouveaux quartiers.

2.22 Le règlement de construction prévoit :

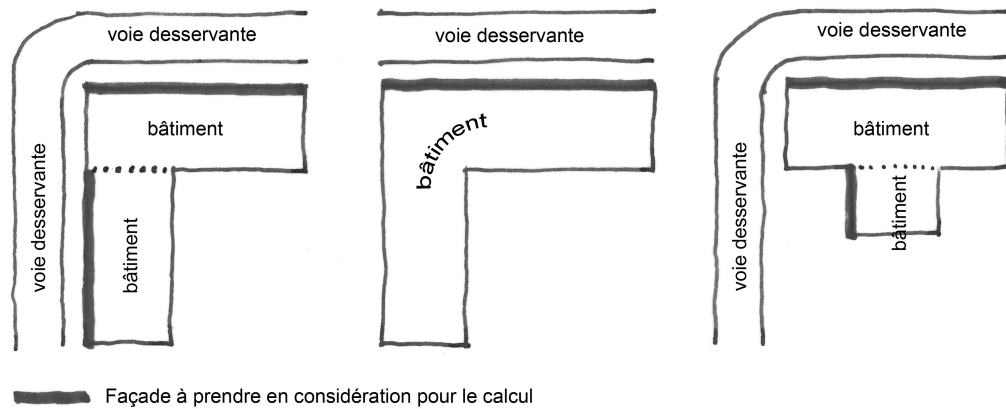
- a) la construction des maisons unifamiliales, bi-familiales et plurifamiliales, isolées, jumelées ou groupées en bande de cinq unités au plus indiquée sur plan avec la lettre « B ». Le nombre de mètres linéaires de façades sur voie publique desservante est limité à 40m. Le nombre de logements autorisé est limité à 1 logement par 8 mètres linéaires de façade sur voie publique desservante et par niveau plein destiné au logement. Une seule façade par bâtiment est à prendre en considération pour le calcul. Ce nombre de logements est à arrondir à l'entier inférieur.

De plus, le nombre de logements par bâtiment ne peut en aucun cas dépasser 6.



$$\text{nb max de logements} = (\ell / 8) \times \text{nb niveaux pleins destinés au logement}$$

En cas de bâtiment existant uniquement desservi par une voie privée, la façade sur celle-ci est prise en compte pour le calcul.



Façade à prendre en considération pour le calcul suivant type de voie desservante et de forme bâtie

En cas de construction de logements pour étudiants, pour personnes âgées, ou de logements à coût modéré destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, les règles limitant le nombre de logements autorisés ne sont pas applicables.

- b) la construction de maisons à caractère unifamilial avec jardin, isolées ou jumelées, indiquée sur plan avec la lettre « U ». Des maisons bi-familiales y sont également admises.

Pour garantir un raccord cohérent avec la structure bâtie existante, le bourgmestre peut exceptionnellement, en zone « U », déroger aux dispositions d'implantation ci-dessus et permettre des maisons en bande. Cette dérogation ne s'applique qu'en cas d'extension ou de reconstruction d'une maison existante accusant un recul latéral inférieur à 1m90 et seulement si la parcelle voisine est occupée par une maison mitoyenne. En cas de dérogation, les prescriptions sous point a) relatives à la configuration des bandes sont à respecter.

2.23 La hauteur des constructions

Le nombre maximum de niveaux pleins est indiqué sur plan en chiffres romains.

Exemple :

<u>R</u>	= zone résidentielle
<u>II</u>	deux niveaux
B	maisons groupées en bande

Lorsque le chiffre II est indiqué dans le plan, cela signifie que l'on peut au maximum réaliser un rez-de-chaussée + un étage, ainsi qu'un étage en retrait ou des combles aménagés.

Lorsque le chiffre III est indiqué dans le plan, cela signifie que l'on peut au maximum réaliser un rez-de-chaussée + deux étages, ainsi qu'un étage en retrait ou des combles aménagés.

2.3 Zones d'habitation primaire

2.31 Définition

Les zones d'habitation primaire comprennent les secteurs centraux des localités et presque toute la bâtisse existante. Une autorisation de construction y sera accordée immédiatement sous réserve toute fois que les conditions du règlement de construction sont respectées.

2.32 L'implantation des constructions

Les constructions servant à l'habitation ou assimilées seront implantées dans une bande de vingt m de profondeur parallèle à l'alignement des rues et distantes en principe de six mètres de ce dernier. Au-delà de la bande de vingt m aucune construction ne sera admise, sauf celle de garages individuels à usage exclusif des habitants de la propriété, d'une hauteur inférieure à trois mètres au-dessus du sol naturel, implantés au fond des parcelles sans respecter aucun recul sur les limites.

2.33 Hauteur des constructions

Les hauteurs max. à la corniche principale ou au bord supérieur de la façade (acrotère) la plus élevée sont égales :

- pour un et deux niveaux à sept mètres
- pour trois niveaux à onze mètres.

En bordure des rues existantes toutes les nouvelles constructions qui font partie d'un groupe de constructions déjà existantes devront se conformer resp. s'arranger en ce qui concerne la hauteur de la corniche et du faîtage. S'il y a différence de hauteur entre les bâtiments existants, il sera loisible au bourgmestre de fixer la hauteur du nouveau bâtiment.

2.34 Marges de reculement

2.341 Le recul des constructions sur la limite postérieure.

Le recul des constructions sur la limite postérieure de la parcelle sera égal ou supérieur à une fois et demie leur hauteur à la corniche principale ou au bord supérieur de la façade (acrotère) la plus élevée, mais au moins de cinq mètres.

2.342 Le recul sur la limite latérale.

Le recul minimum sur la limite latérale sera

- a) pour maisons unifamiliales et bifamiliales à un niveau : trois mètres
- b) pour maisons unifamiliales et bifamiliales à deux ou trois niveaux : quatre mètres
- c) pour les maisons plurifamiliales et autres fonctions : la moitié de la hauteur à la corniche principale ou au bord supérieur de la façade (acrotère) la plus élevée, mais au moins de cinq mètres.

Si sur la parcelle avoisinante une construction existante n'accuse pas de recul, la nouvelle construction doit obligatoirement être érigée sur la limite de propriété. Si sur la parcelle adjacente il n'existe aucune construction principale, le recul à respecter est celui fixé aux points a), b) et c) précités.

2.35 Dispositions spéciales

2.351 Le bourgmestre pourra autoriser une augmentation ou imposer une diminution de la hauteur normale dans le cas où la construction est implantée dans un terrain à forte déclivité.

2.352 Le bourgmestre pourra sous réserve de la sauvegarde des intérêts publics et privés accorder exceptionnellement une autorisation de bâtir dérogeant aux dispositions ci-dessus concernant les reculs sur les limites, dans le cas de rigueur ou des constructions voisines récentes rendraient impropres à la construction, par la stricte application des dispositions ci-dessus, une parcelle non construite devenue place à bâtir à la suite d'une autorisation de lotissement ou de morcellement antérieure à l'entrée en vigueur du projet d'aménagement.

2.353 Le bourgmestre pourra déroger aux dispositions ci-dessus concernant les hauteurs de construction et le nombre de niveaux dans le but de raccorder d'une façon esthétiquement valable une nouvelle construction à des constructions mitoyennes récentes réalisées avant l'entrée en vigueur du projet d'aménagement.

2.4 Nouveaux quartiers

2.41 Définition

Les nouveaux quartiers sont certaines parties de secteurs d'habitation qui sont soumises à l'obligation d'être couvertes avant toute construction par un projet d'aménagement particulier suivant loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain telle que modifiée et ses règlements d'application (PAP) couvrant soit tout le secteur, soit au moins un hectare du secteur indiqué dans la partie graphique du PAG comme nouveau quartier.

2.42 L'implantation des constructions

L'implantation des constructions et les reculs sont à définir dans le cadre du PAP préconisé à l'article 2.41 ci-dessus.

2.43 Forme et dimensions des parcelles

La taille et la forme des parcelles des nouveaux quartiers sont à définir dans le cadre du PAP préconisé à l'article 2.41 ci-dessus.

Le degré d'occupation du sol est à définir dans le cadre du PAP préconisé à l'article 2.41 ci-dessus sans que le COS moyen ne dépasse 0,6 et ne soit inférieur à 0,2 et sans que le CMU moyen ne dépasse 1,00 et ne soit inférieur à 0,5. Les COS et CMU s'entendant tels que définis à l'annexe 1 : Terminologie du règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.

Afin que le PAP respecte les critères de qualité, adoptés par délibération du Conseil communal, pour les nouveaux quartiers, critères à prendre en compte dans le cadre des projets d'aménagement particuliers, le Collège échevinal pourra exiger l'abaissement de ces densités maximales sur tout ou partie du PAP concerné.

2.44 Hauteur des constructions

Le nombre max. de niveaux pleins est indiqué sur plan par des chiffres romains.

Le Collège échevinal pourra permettre que le PAP déroge aux dispositions du présent article concernant le nombre de niveaux en cas de forte déclivité et/ou dans le but de raccorder de

façon esthétiquement valable de nouvelles constructions à des constructions existantes conservées dans le périmètre du PAP ou situées à sa proche périphérie.

2.45 Marge de reculement

2.451 Le recul des constructions sur la limite postérieure.

L'implantation des constructions et les reculs sont à définir dans le cadre du PAP préconisé à l'article 2.41 ci-dessus. »

2.5 Les terrains réservés

2.51 Définition

Les terrains réservés comprennent les parties du territoire de la commune qui sont destinées à l'équipement public ou privé d'utilité générale ou à la protection des zones d'habitation.

2.52 Les différents terrains réservés

- 1) Terrains réservés aux installations sportives.
- 2) Terrains réservés aux besoins communaux.
- 3) Terrains réservés à l'agrandissement des cimetières.

Art. 3 La zone d'industrie légère

3.1 Définition

La zone d'industrie légère comprend les parties du territoire de la commune dans lesquelles peuvent être maintenues, développées ou créées des groupements industriels dont les établissements ne dégagent ni fumées, ni émanations de gaz, d'odeurs, de vapeurs, de poussières, ni de bruits excessifs.

3.2 Les marges de reculement

La distance des constructions sur les limites de propriété sera égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur, avec un minimum de six mètres sur un alignement de voie publique, un minimum de quatre mètres sur les autres limites. Une construction à la limite de la propriété, sauf sur un alignement de voie publique, pourra être admise suivant convention entre voisins. La distance entre deux bâtiments non contigus situés sur une même parcelle sera d'au moins quatre mètres. La distance entre un bâtiment de bureaux ou d'habitation et un autre bâtiment situé sur la même parcelle sera conforme aux prescriptions en la matière dans les secteurs d'habitation dense.

3.3 Les surfaces libres

Une surface égale à au moins un dixième de la superficie de la parcelle devra être réservée à la plantation et entretenue comme telle. Ces surfaces de plantations se trouveront de préférence dans les marges de reculement qui ne pourront, en aucun cas, être utilisées comme dépôts de matériaux, ni comme places de stationnement. Pour les secteurs industriels légers le présent règlement détermine le nombre et l'agencement des places de stationnement pour véhicules.

En dehors des surfaces de plantation et des emplacements de stationnement, une partie suffisante de la parcelle devra rester réservée à l'évolution et aux manœuvres des véhicules.

3.4 Le volume des constructions

Le volume hors tout des constructions, calculé à partir du niveau du terrain naturel, ne pourra pas dépasser quatre et demi mètres cub par mètre carré de surface de parcelle.

Art. 4 La zone rurale

4.1 Définition

La zone rurale comprend les parties du territoire de la commune qui se situent à l'extérieur du périmètre d'agglomération et qui sont destinées principalement à l'exploitation agricole ou forestière.

4.2 Les constructions admissibles

4.21 Peut être autorisée la construction de bâtiments d'exploitation agricole ou forestière avec leurs habitations annexées à condition qu'ils ne modifient pas le caractère du paysage. Les bâtiments doivent s'intégrer au paysage et au site naturel. A cette fin, ils doivent présenter des volumes simples, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

4.22 Des maisons d'habitation existantes, servant aux besoins d'une seule famille, même si elles ne remplissent pas toutes les conditions imposées aux nouvelles constructions pourront subir des transformations à condition que celles-ci n'en altèrent pas le caractère ni la destination. Dans les limites de l'article 5 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, exceptionnellement, des modifications de destination peuvent être autorisées pour des bâtiments existants (exploitations agricoles ou autres) couverts par un secteur protégé, et à condition que le bâtiment soit conservé.

4.23 Le nombre de niveaux des constructions destinées à l'habitation est limité à deux. Le nombre de niveaux des autres constructions est limité à un.

4.24 La hauteur à la corniche principale ou au bord supérieur de la façade (acrotère) des constructions est limitée à :

- 7 mètres pour les constructions destinées à l'habitation
- 11 mètres pour les autres constructions, à l'exception des silos verticaux qui peuvent dépasser cette hauteur.

Art. 5 Les zones non aedificandi

5.1 Définition

Les zones non aedificandi comprennent les terrains sur lesquels pour des raisons d'intérêt général ou d'utilité publique, toute construction est interdite.

5.2 Les différentes zones non aedificandi

5.21 Les zones d'aménagement public

Toutes les surfaces de zones d'aménagement public à l'intérieur des nouveaux quartiers sont soumises à l'interdiction de construire absolue, sauf des constructions légères dans l'intérêt des visiteurs.

5.22 Zones de protection de la nature

Dans les zones de protection de nature l'interdiction de construction est absolue sauf pour la construction des bâtiments d'exploitation forestière avec leurs habitations annexées à condition qu'ils ne modifient pas le caractère du paysage.

Art. 5bis

Les secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit »

Ces secteurs protégés constituent les parties du territoire communal qui comprennent des immeubles ou parties d'immeubles dignes de protection et qui répondent à un ou plusieurs des critères suivants : authenticité de la substance bâtie, de son aménagement, rareté, exemplarité du type de bâtiment, importance architecturale, témoignage de l'immeuble pour l'histoire nationale, locale, sociale, politique, religieuse, militaire, technique ou industrielle.

Les travaux (réparation, restauration, rénovation, amélioration énergétique, agrandissement, extension, transformation quelconque) à réaliser sur les bâtiments se trouvant dans le secteur protégé, ainsi que la construction de nouveaux immeubles, doivent s'intégrer dans le tissu bâti existant traditionnel.

Les éléments à considérer dans la planification et dans la réalisation des travaux et des constructions sont les éléments caractéristiques en place, à savoir le parcellaire, l'implantation, le gabarit, le rythme des façades, ainsi que les matériaux et teintes traditionnels de la région.

Pour les façades, les couleurs traditionnelles de la région sont de rigueur. Tous les revêtements de façade brillants (métaux, verre, matières plastiques) sont interdits.

Avant la mise en œuvre définitive des revêtements de façades, des échantillons de la ou des couleurs choisies à réaliser sur la façade même peuvent être demandés par les autorités communales.

Les gouttières et descentes verticales sont à réaliser en zinc ou en cuivre.

Une architecture contemporaine bien intégrée au tissu urbain existant est de mise pour toute nouvelle construction.

Les balcons sont interdits sur les façades donnant sur une voie desservante.

Les bâtiments et petit patrimoine, gabarits et murs, alignements, cours et jardins protégés sont inscrits dans la partie graphique.

5bis.1 Autorisation et avis

Tout projet de travaux ainsi que toute autre intervention architecturale et/ou urbanistique dans les secteurs protégés sont soumis à l'autorisation du bourgmestre qui peut demander l'avis d'experts en la matière.

La démolition de bâtiments situés dans le périmètre du secteur protégé n'est autorisée que pour autant que le propriétaire soit détenteur d'une autorisation de bâtir.

Toute demande d'autorisation de bâtir concernant un « gabarit protégé », « alignement protégé » ainsi que pour les éléments protégés d'aménagement extérieur (cours, jardins, murs, portails,...) doit être accompagnée d'un levé ou d'un mesurage, réalisé par l'administration du cadastre et de la topographie ou par un géomètre agréé, qui définit de manière précise les limites cadastrales ainsi que l'implantation topographique des constructions et aménagements existants par rapport à ces limites.

5bis.2 Bâtiments protégés et petit patrimoine

Les bâtiments protégés et petit patrimoine ne pourront subir aucune démolition, transformation, modification ou agrandissement qui pourrait nuire à la valeur historique, artistique ou esthétique ou altérer leur gabarit ou leur aspect architectural, sauf pour des raisons impérieuses de sécurité dûment constatées par le bourgmestre qui peut demander l'avis d'experts en la matière.

Toute intervention sur un bâtiment protégé doit veiller à la conservation et à la mise en valeur des composantes architecturales extérieures existantes.

Ces composantes sont :

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

Des extensions ou interventions contemporaines en façade arrière et/ou latérale des immeubles inscrits en tant que « bâtiment protégé » sont autorisés à condition qu'elles n'occupent pas plus de 1/3 de la surface d'emprise au sol du bâtiment existant.

5bis.3 Gabarits protégés et murs protégés

Les gabarits protégés et murs protégés veillent au maintien du caractère rural, voire du tissu urbain des localités, par la structuration des rues et la formation d'espaces-rues. Pour les constructions désignées « gabarits protégés » et « murs protégés », le gabarit et leur implantation sont à conserver lors de travaux de transformation ou lors d'une reconstruction.

Le gabarit protégé est constitué par le ou les bâtiments traditionnels, à savoir la maison d'habitation et/ou les communs.

Par le terme « gabarit » il faut entendre l'ensemble des dimensions principales propres à l'édifice, à savoir :

- longueur ;
- profondeur ;
- hauteur à la corniche ;
- hauteur au faîtage ;
- pente et forme de la toiture.

Des saillies et des retraits par rapport au gabarit existant sont interdits. Une dérogation peut être accordée de manière exceptionnelle en cas d'utilité publique.

Des extensions ou interventions contemporaines en façade arrière et/ou latérale des immeubles inscrits en tant que « gabarit protégé » sont autorisés à condition qu'elles n'occupent pas plus de 1/3 de la surface d'emprise au sol du bâtiment existant.

5bis.4 Alignements protégés, cours et jardins protégés

Les alignements, cours et jardins identifiés sur la partie graphique du PAG doivent être conservés lors de tout projet de transformation ou de reconstruction.

Des saillies et des retraits par rapport aux alignements sont interdits. Les cours et jardins protégés doivent rester non bâtis. Les espaces identifiés comme cour doivent garder un aspect majoritairement minéral et une fonction de desserte de bâtiments. Les espaces identifiés comme jardin doivent être plantés sur la majorité de leur surface et garder une identité de jardin. Une dérogation peut être accordée de manière exceptionnelle en cas d'utilité publique.

5bis.5 Assainissement énergétique

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

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

TITRE II

LES REGLES GENERALES D'URBANISME

Art. 6 La hauteur des constructions

- 6.1 La hauteur des constructions est la différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et le niveau de la corniche principale ou du bord supérieur de la façade.
- 6.2 Pour les constructions érigées à l'angle de deux voies de largeur différente, la hauteur admissible pour la voie la plus large sera également admise pour l'autre voie sur une longueur de seize mètres à partir de l'alignement de façade de la voie la plus large.

Art. 6bis Définitions

- a) Bâtiment : construction couverte et close, destinée à servir d'abri et à isoler, pouvant fonctionner de manière autonome.
- b) Changement du mode d'affectation : changement complet ou partiel de la destination d'une construction. Sont considérées comme destination d'une construction notamment les fonctions d'habitat, de commerce, d'artisanat, de service, d'industrie, d'agriculture et de service public.
- c) Construction : bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.
- d) Logement : ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.
- e) Logement intégré : logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.
- f) Maison bi-familiale : construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.
- g) Maison en bande : construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.
- h) Maison jumelée : construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.
- i) Maison plurifamiliale : construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.
- j) Maison unifamiliale : construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.
- k) Nombre d'étages : nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.
- l) Nombre de niveaux : nombre d'espaces entre planchers et plafonds pour lesquels il n'y a pas ou peu de différence de niveau d'altitude des planchers, alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu'ils laissent.
- m) Niveau plein : niveaux situés entre le niveau de l'axe de la voie desservante et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport à l'axe de la voie desservante, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau de l'axe de la voie desservante. Les combles aménagés ou non et l'étage en retrait ne sont pas à considérer comme niveau plein.

- n) Pièces destinées au séjour prolongé de personnes : sont considérées comme pièces destinées au séjour prolongé de personnes notamment les pièces de séjour, de jeux et de travail, les chambres à coucher et salles d'eau. Sont également considérées comme pièces destinées au séjour prolongé de personnes, notamment les bureaux, les surfaces de vente et les ateliers.
- o) Voie desservante : voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle, à un lot ou à une construction.

Art. 7 Définition et hauteur des étages

- 7.1 Les pièces destinées au séjour prolongé de personnes doivent avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,55m (hauteur mesurée du sol fini au plafond fini).
Les locaux destinés à un usage commercial ou artisanal d'une surface totale supérieure à 50m² et ouverts au public doivent avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins 3,00m.
- 7.2 Les étages mansardés et les étages aménagés dans les combles ne peuvent pas comprendre de logements indépendants. Le logement intégré des maisons unifamiliales y est permis.
- 7.3 Les étages en retrait sont limités à 70% de la surface construite brute de l'étage inférieur. Il en est de même des combles aménagés dans une nouvelle construction.
Le garde-corps ou l'acrotère des terrasses de l'étage en retrait ne peuvent dépasser de plus de 1,10m le niveau maximum de la corniche autorisé suivant zone. L'acrotère ou la corniche de l'étage en retrait ne peut dépasser de plus de 3,50m le niveau maximum de la corniche autorisé suivant zone.

Art. 7 bis Les formes de toitures

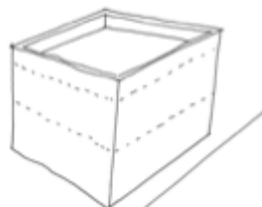
7bis.1 Types et inclinaison des toitures

Les toitures plates, à versant unique, de 2 à 4 versants continus, et à la Mansart, sont autorisées selon les prescriptions ci-après. Les étages en retrait doivent avoir une toiture plate ou à versant unique.

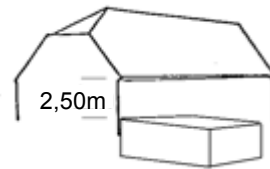
- Les toitures plates ayant une pente inférieure à 8% sont autorisées.

Dans les secteurs protégés :

- elles sont limitées à la couverture d'annexes ou de dépendances et à la couverture de corps de bâtiment servant d'articulation entre deux corps de bâtiments plus importants.
- sur une même parcelle, la surface couverte par des toitures plates ne peut pas dépasser 25% de l'ensemble des surfaces couvertes projetées à l'horizontale.
- le niveau fini de la toiture des corps de bâtiments couverts par des toitures plates doit rester au minimum 2,50m en-dessous de la corniche dudit bâtiment principal auquel il est accolé.

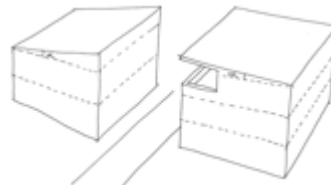


Maison à toiture plate
(hors secteur protégé)



Hauteur d'une dépendance accolée à
toiture plate (en secteur protégé)

- Les toitures à versant unique dont l'inclinaison ne dépasse pas 15° sont autorisées, sauf dans les zones de secteurs protégés, où elles sont limitées aux annexes accolées.



Toitures à versant unique : $\alpha \leq 15^\circ$
(hors secteur protégé)

- Les toitures de 2 à 4 versants continus dont l'inclinaison est comprise entre 33° et 45° sont autorisées. Le faîtage du toit peut être cassé en demi croupe surplombant les murs pignons. Les toitures à plus de 2 versants continus sont interdites sur les annexes et les dépendances.

Dans les secteurs protégés, l'inclinaison doit être comprise entre 33° et 42° .



Toiture à 2 versants

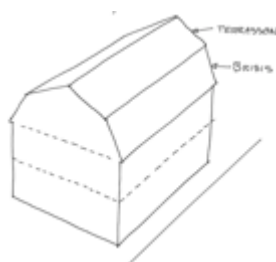


Toiture à 4 versants

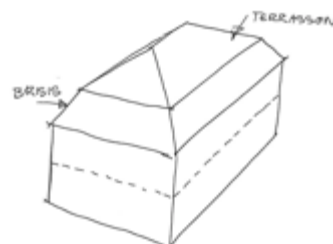


Toiture à 2 versants et demi-croupe

- Les toitures rondes sont autorisées, sauf dans les zones de secteurs protégés. Elles doivent s'inscrire à l'intérieur du gabarit formé par une toiture à deux pans avec une pente de 45° .
- Les toitures à la Mansart sont interdites, sauf en cas de rénovation, restauration ou démolition-reconstruction d'un bâtiment existant pourvu d'une telle toiture, et à condition que la forme de la toiture d'origine soit respectée, notamment les pentes respectives du brisis et du terrasson, ainsi que le positionnement du brisis sur le mur. Exceptionnellement la pente du terrasson peut diminuer en cas d'augmentation de la profondeur du bâtiment, afin de maintenir la hauteur du faîte à son altitude d'origine.



Toiture à la Mansart à 2 versants



Toiture à la Mansart à 4 versants

7bis.2 : Ouvertures dans les toitures

La largeur additionnée de toutes les lucarnes ne peut excéder 50% de la longueur de la toiture par façade concernée. Les lucarnes ne peuvent être aménagées que sur un seul niveau.

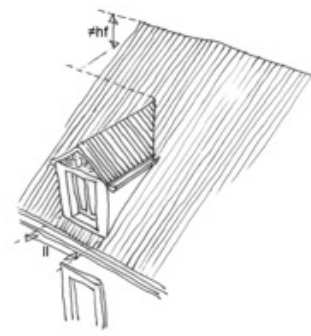
- Les lucarnes de façade ne peuvent être aménagées qu'au niveau supplémentaire aménageable dans les combles, dans la continuation de la façade. Il est possible d'interrompre la corniche à condition que cette interruption se fasse sur une largeur (lf) de 2,00m maximum.

L'ensemble des interruptions ne doit pas dépasser le tiers de la longueur de la façade.

- Les autres lucarnes autorisées ne peuvent excéder 1,00m hors œuvre. Le faîte de la lucarne doit rester en dessous du faîte de la toiture en accusant une distance ($\neq hf$) d'au moins 1m. La distance entre ces lucarnes et le mur pignon doit être d'au moins 1m. Elles peuvent être doublées, sauf dans les secteurs protégés, à condition que chaque élément d'ouverture soit séparé de l'autre par un trumeau. Elles ne peuvent pas dépasser le plan de la façade ni interrompre la corniche.

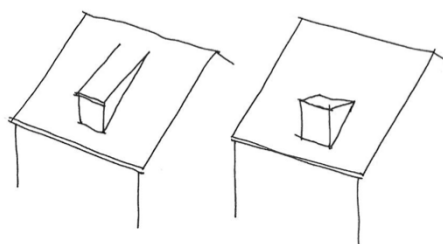


lucarne de façade : lf ≤ 2,00m



autres lucarnes : hf ≤ 1,00m

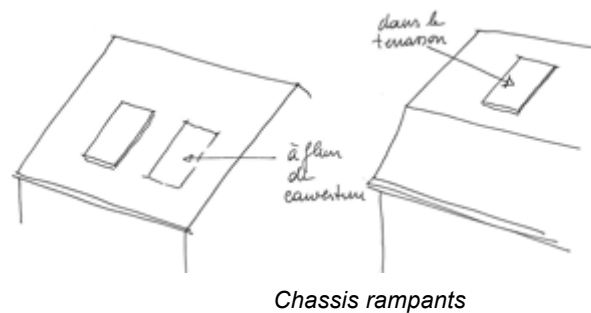
- Dans les secteurs protégés, les lucarnes rampantes et en chien assis sont limitées aux annexes accolées.



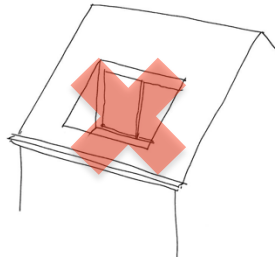
lucarne rampante

chien assis

- Les châssis rampants sont autorisés dans les toitures de 2 à 4 pans continus, et dans le terrasson des toitures à la Mansart. Les châssis rampants situés dans les versants de toiture donnant sur une voie publique desservante ne peuvent pas couvrir plus de 5% de la surface de la partie de la toiture en question et doivent être réalisés à fleur de couverture. Tous les châssis rampants dépassant une surface par châssis de 0.80m² doivent être réalisés à fleur de couverture.



- Dans les toitures à pans inclinés, les découpes (par exemple : balcons, loggias, terrasses,...) autres que les baies autorisées ci-avant sont interdites.



Type de découpe interdite dans les toitures à pans inclinés

7bis.3 : Panneaux solaires

Les panneaux solaires sont autorisés sur les toitures de 2 à 4 pans continus et dans le terrasson des toitures à la Mansart. Ils doivent être réalisés en priorité sur les versants de toiture non visibles depuis les voies publiques desservantes. Sur les nouvelles constructions, ils doivent être réalisés à fleur de couverture. Les panneaux solaires sont également autorisés sur les toitures plates.

Ils doivent être installés de manière à ne pas gêner l'homogénéité du quartier.

Art. 8 Les angles de la rue

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

Art. 9 Les saillies sur les alignements de façade

9.1 Le débordement des corniches et faitières par rapport à la façade est de 0,25m maximum, gouttières non comprises. Le débordement des rives de toitures est de 0,05m maximum. La saillie des auvents pourra dépasser cette dimension à condition que leur surface n'en soit pas augmentée et que leur recul sur la limite latérale soit au moins égal à la valeur de leur saillie.

9.2 Les corps avancés et les loggias ne pourront pas dépasser une saillie de 0,50 mètre ; ils ne pourront couvrir qu'un tiers de la surface de la façade et leur recul sur la limite latérale sera au moins égal à la valeur de leur saillie, sauf convention entre voisins.

- 9.3 Les saillies des bâtiments érigés à l'alignement de la voie devront répondre, en outre, aux conditions suivantes :
- 9.31 Les saillies énoncées aux alinéas précédents ne pourront pas dépasser un dixième de la largeur de la voie ; elles devront rester d'au moins 0,50 mètre en retrait de la bordure du trottoir ; leur limite inférieure devra se trouver à au moins trois mètres au-dessus du niveau du trottoir.
- 9.32 Les soupiraux de ces constructions pourront avoir une saillie d'un tiers de la largeur du trottoir, leur saillie maximum étant limitée à 0,60 mètre. Leur recouvrement devra répondre à toutes les exigences de la circulation. Faute par les propriétaires dûment avertis, de procéder à l'installation ou à la répartition de ce recouvrement dans un délai de trois mois, l'administration communale y pourvoira aux frais des propriétaires.
- 9.33 Les éléments du soubassement de ces constructions jusqu'à une hauteur de trois mètres au-dessus du niveau du trottoir, tels que socles, seuils, encadrements, devantures, enseignes adossées à la façade et descentes d'eaux pluviales, ne pourront pas dépasser une saillie de 0,10 mètre sur l'alignement de la voie publique.

Art. 10 Les espaces libres des parcelles

- 10.1 Les marges de reculement imposées antérieure et latérale devront être aménagés en jardin d'agrément à l'exception des chemins d'accès nécessaires qui devront être exécutés en dur. Dans l'intérêt de la sécurité de la circulation, aux abords des angles de rue, les accès pour véhicules seront interdits et les plantations devront garantir une bonne visibilité.
- 10.2 Dans les marges de reculement imposées antérieure et latérale l'aménagement de places de stationnement pour véhicule sera interdit. Les emplacements existants et contraires aux exigences de la sécurité de la circulation seront à reconvertir en aires de verdure dans un délai de cinq ans à partir de la date de promulgation du présent règlement. Les prescriptions du présent article 10.2 ne sont pas applicables aux nouveaux quartiers ni à tout autre secteur couvert par un PAP approuvé. Dans ces quartiers et secteurs la localisation des emplacements de stationnement et de garages sur la parcelle sont à définir dans le cadre du PAP préconisé à l'article 2.41 ci-dessus.
- 10.3 L'autorisation pour tous travaux de déblai et de remblai pourra être refusée si ces travaux risquent de gêner le voisinage ou l'aspect du quartier ou du site. En cas de construction ou de reconstruction, le bourgmestre pourra exiger que la configuration du terrain soit sauvegardée ou modifiée dans l'intérêt du voisinage et de l'aspect du quartier ou du site. En tout état de cause, les terrains contigus devront être protégé par des ouvrages en talus ou de soutènement à ériger sur le terrain de l'exécutant des travaux de déblai ou de remblai. Les murs de soutènement pourront faire l'objet d'impositions d'ordre esthétique.

Art. 11 Les clôtures

- 11.1 Les espaces libres entre les alignements de façade et les alignements de la voie pourront être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à 0,50 mètre, par des haies vives ou des grillages. La hauteur totale de ces clôtures ne pourra pas dépasser 1,20 mètre.
- 11.2 Des murs de clôture plus hauts que 0,50 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.
- 11.3 Pour des raisons d'hygiène et/ou de sécurité de la circulation, le bourgmestre pourra ordonner le clôturage de parcelles construites ou non construites, situées en bordure des voies publiques et en définir la nature. Faute par les intéressés, dûment avertis, de procéder à l'exécution du clôturage dans un délai de trois mois, l'administration communale y pourvoira aux frais des intéressés.

Art. 12 Les emplacements de stationnement pour véhicules

Les emplacements requis doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation de bâtir et être réalisés sur la parcelle sur laquelle se trouvent les locaux accueillant les fonctions nécessitant ce stationnement. Ces emplacements de stationnement forment une unité fonctionnelle indissociable des logements ou des activités qui y sont liés.

- 12.1 Le nombre de places de stationnement doit être conforme aux valeurs suivantes :
- Pour le logement, au minimum deux ~~un~~ emplacements par logement. En cas d'agrandissement de constructions existantes n'augmentant pas le nombre de logements et en cas de construction de logements pour étudiants, pour personnes âgées, ou de logements à coût modéré destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, il peut être dérogé à cette obligation sans que le nombre soit inférieur à un emplacement par logement.
 - Pour les activités, au minimum un emplacement par tranche de 45m² de surface construite brute et au maximum un emplacement par tranche de 25m² de surface construite brute. Ce chiffre est à arrondir à l'entier supérieur. Dans tous les cas, au moins un emplacement est requis, quelle que soit la surface de l'activité.
 - En secteur protégé, le nombre d'emplacements maximum sur le lieu d'habitation peut exceptionnellement être réduit à un à condition qu'un second emplacement soit destiné à l'habitation concernée sur une parcelle privée dans un rayon de 250m. Dans ce cas, le permissionnaire doit démontrer qu'il est propriétaire, emphytéote ou superficiaire de la parcelle accueillant le second emplacement. Ce second emplacement ne peut être soustrait ni à sa destination ni à son affectation, il ne peut être mis en compte que pour un seul immeuble.
- 12.2 Les établissements commerciaux, artisanaux et industriels devront en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour leurs véhicules utilitaires.
- 12.3 Les emplacements de stationnement devront avoir des accès faciles et permanents sur la voie publique tenant compte des impératifs de sécurité de la circulation.

12.4 Pour les parkings et garages collectifs de plus de dix places, un emplacement de stationnement de minimum 3,50m de largeur doit être réservé aux personnes à mobilité réduite par tranche de dix emplacements.

Art. 13 Les équipements d'utilité publique sur les propriétés privées

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

TITRE III

LES VOIES PUBLIQUES

- Art. 14 Voies publiques ou l'implantation de constructions est permise
L'implantation de constructions est permise en principe le long des voies existantes ou nouvelles ou des parties de voies existantes et nouvelles figurant au projet d'aménagement.
- Art. 15 Voies publiques existantes
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, de mémoire d'homme, ont servi à l'implantation de constructions et qui, reconnues comme partie intégrante du réseau de voirie publique, ont été spécialement consolidées, pourvues de canalisations d'égout et d'adduction d'eau, et éclairage public.
- Art. 16 Voies nouvelles
Les voies ou parties de voies nouvelles sont censées prêtes à l'implantation de constructions, lorsque les conditions ci-après sont remplies :
- a) les alignements de voirie, ainsi que les profils longitudinaux et transversaux doivent être déterminés ;
 - b) le remembrement éventuellement requis aux termes de l'article 22 de la loi du 12 juin 1937, concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes, doit avoir été effectué ;
 - c) la propriété des surfaces des voies et trottoirs doit avoir été cédée dans toute la largeur ;
 - d) la surface des voies doit correspondre dans toute la largeur au niveau fixé dans le plan d'alignement du projet d'aménagement, et doit se raccorder à une voie existante ou à une voie nouvelle ;
 - e) la chaussée doit être consolidée conformément aux dispositions de l'autorité compétente ;
 - f) les canalisations d'égout doivent être installées et raccordées au réseau municipal de canalisations ;
 - g) la voie ou partie de voie doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau et de distribution d'électricité.
- Art. 17 Voies non achevées
- 17.1 Toutes les autres voies publiques ou parties de voies publiques sont considérées comme non achevées.
- 17.2 En bordure des voies publiques non achevées ou de parties de voies publiques non achevées construction ne peut être implantée.
- 17.3 Le collège des bourgmestre et échevins peut, à titre exceptionnel, accorder des dérogations, à condition :

- a) que les nouveaux alignements de voiries, ainsi que les profils longitudinaux et transversaux soient déterminés ;
- b) que le constructeur ne soumette aux conditions imposées selon les cas d'espèce de l'administration communale, en vue d'assurer l'accessibilité provisoire, ainsi que l'assainissement, l'adduction d'eau, la distribution d'électricité, et que l'exécution des travaux afférents soit garantie par le versement d'un montant à fixer par l'administration communale ou le dépôt d'une caution correspondante ;
- c) que le propriétaire faisant construire cède en outre à titre gratuit la partie de son terrain requise pour l'aménagement de la voie publique, procède aux redressements nécessaires des limites, et verse ou dépose en outre sa quote-part pour les travaux d'achèvement de la voie ou partie de la voie, en conformité des articles 15 et 16 de la loi du 12 juin 1937, quote-part dont le montant sera fixé par l'administration communale.

TITRE IV

LA SOLIDITE, LA SECURITE ET LA SALUBRITE DES CONSTRUCTIONS

Art. 18 Matériaux de construction et stabilité

- 18.1 Les murs et piliers portants doivent être assis sur un terrain naturellement solide ou artificiellement consolidé, à une profondeur qui les met à l'abri de la gelée.
- 18.2 Les constructions doivent, dans chacune de leurs parties, être exécutées en matériaux appropriés et de bonne qualité, d'après les règles de l'art. Les présentes dispositions s'appliquent notamment :
- a) aux exigences relatives à la résistance des matériaux de construction ;
 - b) aux chiffres servant de base aux calculs de résistance ;
 - c) aux charges admissibles pour le terrain à bâtir.
- 18.3 Il est interdit d'asseoir les constructions en pierres et en métal sur du bois.
- 18.4 A la demande des autorités communales, tous les éléments portants en acier doivent être enrobés de façon à résister aux températures critiques.

Art. 19 Murs et cloisons

- 19.1 Les murs portants extérieurs doivent être construits d'une façon irréprochable au point de vue statique et être à l'épreuve du feu.
- 19.2 Dans le cas de maisons isolées ou jumelées, comportant au maximum deux étages, ainsi que pour les dépendances, la construction en pans de bois peut être autorisée.
- 19.3 Les cloisons intérieures portantes doivent être construites d'une façon irréprochable au point de vue statique, et être à l'épreuve du feu, sauf dans le cas de constructions en bois ou en pans de bois.

Art. 20 Dalles, planchers

- 20.1 Tous les dalles, planchers doivent répondre aux exigences statiques qui s'imposent par leur destination, et assurer une insonorisation suffisante.
- 20.2 Toutes les pièces destinées au séjour prolongé de personnes, sauf celles situées dans des maisons unifamiliales, doivent être munies de dalles portantes en matière minérales.

Art. 21 Toitures

- 21.1 Toutes les toitures doivent répondre aux exigences statiques qui s'imposent et être couvertes de façon à empêcher la propagation du feu.

Les toitures en chaume ignifugé peuvent être autorisées pour les maisons isolées. Lesdites maisons doivent être distantes d'au moins 10 mètres de toutes autres constructions, et de 20 mètres d'autres constructions pourvues de toitures semblables ainsi que des installations ferroviaires.

21.2 Pour toutes les maisons d'habitation, ainsi que pour toutes les façades d'immeubles bordant directement la voie publique, ou une autre propriété, des gouttières doivent être installées la long des surfaces de toitures présentant une déclivité vers ces voies ou terrains. L'évacuation au moyen de gouttières, des eaux pluviales peut également être ordonnée pour d'autres constructions.

A partir des gouttières, l'eau doit être évacuée a moyen de tuyaux de descente correspondants doivent être exécutés d'une manière étanche, de façon à empêcher que l'eau ne puisse pénétrer dans la maçonnerie ou dans les constructions.

Art. 22 Pièces destinées au séjour prolongé de personnes

22.1 Pour toutes les pièces servant au séjour prolongé de personnes, il faut :

- a) que l'accès de la lumière, à un angle de 45°, soit assuré pour toute la surface des fenêtres ;
- b) qu'en permanence la pénétration indispensable de la lumière et de l'air se fasse directement de l'extérieur et par des fenêtres disposées verticalement ;
- c) que l'ouverture brute des fenêtres soit égale à 1/10ème au moins de la surface des pièces situées à l'étage des combles, et à 1/8ème au moins de la surface des pièces situées à tout autre étage.

22.2 Pour les pièces à usage de bureau, d'atelier ou de commerce, il peut être dérogé à cette disposition, à condition qu'une aération suffisante et efficace soit assurée.

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

Art. 23 Assainissement

Tout terrain sur lequel se trouvent des constructions doit être raccordé au réseau public d'égouts existant. La même disposition est applicable aux terrains non bâtis situés à l'intérieur du périmètre d'agglomération, sur lesquels se forment des eaux stagnantes ou des borbiers. Les cours, passages et endroits similaires doivent être consolidés au moyen de dalles, de béton ou d'un recouvrement analogue et raccordés à la canalisation.

Art. 24 Entreposage de combustibles liquides et de produits chimiques.

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

Art. 25 Constructions agricoles

25.1 Les étables, silos à fourrage, porcheries industrielles et fermes avicoles, écuries, fosses à purin et à fumier doivent être aménagées conformément aux directives édictées par les services agricoles de l'Etat, l'approbation du médecin - inspecteur de la Santé Publique est requise. En aucun cas le purin ne peut s'écouler sur la voie publique ou être évacué dans la canalisation ou un cours d'eau.

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

Art. 26 Alimentation en eau

26.1 Dans la mesure où les terrains à bâtir bordent des voies publiques alimentées en eau par le réseau public de distribution, tous les logements doivent être raccordés à celui-ci.

26.2 L'exécution des raccordements d'immeubles et des conduites dans ceux-ci est soumise aux dispositions spéciales valables en la matière.

26.3 L'octroi de l'autorisation de bâtir sur un terrain donné peut être subordonné à la condition qu'une quantité suffisante d'eau y soit disponible pour la lutte contre l'incendie.

26.4 Tout puits ou source ne peut être utilisé aux fins d'alimentation en eau potable qu'à la suite d'un avis favorable du médecin – inspecteur et du commissaire à la protection des eaux.

Art. 27 Constructions provisoires

Les constructions édifiées pour une durée limitée et affectées à des usages temporaires peuvent être autorisées à titre exceptionnel, et sous réserve de révocation, même si elles ne répondent pas aux dispositions du présent règlement sur les bâtisses, à condition de ne léser aucun intérêt légitime et ce pour une durée de 3 ans au maximum. En cas de révocation de l'autorisation, la construction doit être supprimée et l'état pristin doit être rétabli.

Art. 28 Constructions existantes

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

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

28.3 Exceptionnellement, le bourgmestre peut autoriser des dérogations du présent règlement aux prescriptions dimensionnelles pour les changements d'affectation vers du logement intégré dans des bâtiments existants.

Art. 29 Entretien et suppression de constructions

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

29.2 Les constructions et parties de constructions, clôtures et murs de soutènement endommagés ou menaçant ruine doivent être remis en état ou supprimés.

29.3 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.

Art.29bis Protection contre le bruit

Les nouvelles constructions doivent être réalisées de manière à réduire sensiblement la propagation du son entre les différents logements et entre les logements et autres locaux dont l'affectation est source de pollution sonore, à l'aide d'un découplage vibratoire mural, au sol et sur cloison et d'une isolation phonique suffisante.

Est considérée comme mesure de protection suffisante, la mise en œuvre d'éléments de construction qui répondent aux critères suivants :

– Protection contre les bruits aériens

entre deux constructions mitoyennes dont au moins une peut être entièrement ou partiellement destinée au logement : $R'_{w} = 54$ db(A)

entre deux logements superposés : $R'_{w} = 54$ db(B)

entre deux logements voisins : $R'_{w} = 53$ db(A)

entre un logement et la cage d'escalier ou tout autre espace de circulation géré en copropriété : $R'_{w} = 52$ db(A)

entre un logement et une pièce non destinée au séjour prolongé de personnes sans source sonore majeure : $R'_{w} = 52$ db(A)

entre un logement et une pièce non destinée au séjour prolongé de personnes avec une ou plusieurs source(s) sonore(s) émanant notamment d'une buanderie, d'un garage ou d'une salle polyvalente : $R'_{w} = 55$ db(A)

– Protection contre les bruits d'impact

dans les logements : $L'_{n,w} = 53$ db(A)

dans la cage d'escalier et les autres espaces communs, hormis les caves individuelles et

les garages en sous-sol : $L'_{n,w} = 58 \text{ dB(A)}$

Les fenêtres doivent avoir un niveau d'isolation R_w' minimal de 32 dB, conformément à la norme DIN EN ISO 717-1 « Akustik-Bewertung der Schalldämmung in Gebäuden und von Bauteilen – Teil 1 : Luftschalldämmung ».

Les équipements techniques fixes se trouvant à l'extérieur des bâtiments, tels que les conditionnements d'air, les systèmes de ventilation et les pompes à chaleur seront choisis et installés de façon à ce que le fonctionnement ne puisse générer des nuisances sonores ou des vibrations susceptibles de compromettre la santé ou la sécurité du voisinage ou de constituer une gêne anormale pour sa tranquillité.

Les niveaux de bruit causés au point d'incidence sur la propriété avoisinante par les équipements techniques fixes ne doivent pas dépasser de façon permanente ou régulière le niveau de bruit L_{Aeqm1h} de 40 dB(A).

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

TITRE V

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Art. 30

30.1 Sans préjudice des dispositions générales, l'octroi de l'autorisation de bâtir peut, en vue d'assurer la sécurité et la santé des habitants, être assujéti à des dispositions particulières, édictées selon les cas d'espèce, pour :

- a) les bâtiments et parties de bâtiments dans lesquels il est prévu d'installer des établissements industriels exigeant un chauffage intense, servant à la transformation de matières facilement inflammables, provoquant une charge ou un ébranlement particulièrement importants des bâtisses, nécessitant une forte évacuation des liquides ou de gaz impurs ;
- b) les granges, greniers, entrepôts et autres locaux similaires destinés à recevoir des quantités importantes de matières combustibles ;
- c) les salles de concert et autres bâtisses servant à des réunions publiques.

30.2 Les exigences particulières pouvant être formulées quant à la construction et à l'installation de ces bâtiments ou parties de bâtiments portent notamment sur l'épaisseur et la résistance au feu des parois, appuis, plafonds, escaliers et foyers ; le nombre, la largeur, et la disposition des escaliers, portes et fenêtres ; le mode de conservation et d'évacuation des détritux et des eaux résiduaires ; l'aménagement de puits, réservoirs à eau et dispositifs de lutte contre l'incendie.

Art. 30 bis Antennes

L'installation d'antennes (réception de la radiodiffusion ou de la télévision,...) est interdite sur un versant de toiture ou une façade donnant sur le domaine public, sauf s'il s'agit du seul endroit permettant de capter les ondes. Les antennes n'empièteront ni sur le domaine public ni sur une propriété voisine.

Art. 31 Installations collectives

31.1 Dans les immeubles comportant plus de deux logements il sera prévu des remises pour bicyclettes et voitures d'enfant.

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

31.3 Dans les immeubles collectifs d'habitation comportant plus de dix logements un espace collectif doit être aménagé sur le fonds.

- 31.4 En cas de construction d'un immeuble collectif d'habitation, les studios doivent être bi-orientés et les autres logements doivent être traversants.

TITRE VI

REGLEMENTATION DU CHANTIER

Art. 32 Protection des installations publiques

32.1 Le domaine public, les installations et aménagements publics tels que trottoirs, revêtements de chaussée, arbres, appareils d'éclairage public, bouches d'incendie, canalisation 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.

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

Art. 33 Poussière et déchets

33.1 Au cours de tous travaux de construction et de démolition, toutes les mesures seront prises pour éviter que la poussière n'incommode le public.

33.2 Les déversoirs de déblais doivent être fermés de toutes parts.

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

Art. 34 Clôtures de chantier et échafaudage

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

34.1 Clôture de chantier

34.11 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.

34.2 Echafaudages

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

- 34.22 Tous les échafaudages doivent être exécutés de façon à empêcher la chute de matériaux quelconques sur la voie publique.
- 34.23 Dans les rues étroites le bourgmestre peut exiger, afin que la circulation ne soit pas entravée, que les échafaudages ne puissent empiéter sur le domaine public qu'au-dessus d'un niveau de 3 mètres.
- 34.24 Dans l'espace aérien situé en dehors de la clôture du chantier, les grues ne peuvent transporter aucune charge.

Art. 35 Protection des terrains voisins

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

TITRE VII

LA PROCEDURE POUR L'OCTROI DES AUTORISATIONS DE BATIR

Art. 36 Compétences

36.1 Le collège échevinal examine les demandes en approbation des projets d'aménagement et d'autorisation de bâtir et contrôle l'observation des dispositions du présent règlement. Il surveille tous travaux de construction sur le territoire de la commune, et vérifie notamment leur conformité avec les autorisations accordées, avec le projet d'aménagement et le présent règlement sur les bâtisses.

Art. 37 Demande d'autorisation et déclaration de travaux

37.1 Projet d'aménagement particulier établi par les propriétaires de terrains.

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

37.2 Autorisation de morcellement

Lorsqu'un terrain aménagé constructible, bâti ou non, est morcelé ou remorcelé, le propriétaire devra solliciter une autorisation de morcellement.

37.3 Autorisation de bâtir

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

- a) pour toute construction nouvelle ;
- b) pour les agrandissements, exhaussements et transformations de constructions existantes, de même que pour toutes autres modifications apportées aux murs extérieurs, éléments porteurs et toitures, ou à l'affectation des pièces ;
- c) pour l'établissement et la modification de clôtures de toute nature le long des voies publiques, ainsi que dans la zone de reculement ;
- d) pour la construction de puits, citernes à eau, silos à foin, fosses à fumier et à purin ;
- e) pour les travaux de démolition ;
- f) pour les travaux de déblai et de remblai, et la construction de murs de soutènement ;
- g) pour l'aménagement de rues ou trottoirs privés ;
- h) pour tous travaux de géothermie ;
- i) pour tout changement du mode d'affectation d'une construction.

37.4 Travaux de construction soumis à l'obligation de déclaration.

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

Art. 38 Pièces à l'appui d'une demande, généralités

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

- | | |
|---|--------------|
| a) pour une autorisation préalable | en double |
| b) pur une autorisation de bâtir | en double |
| c) pour un plan d'aménagement particulier | en triple |
| d) pour une autorisation de morcellement | en quintuple |

38.2 Pour garantir les buts poursuivis par le présent règlement, tous les plans de construction, d'aménagement et de morcellement doivent être établis et signés par une personne compétente conformément aux lois et réglementations en vigueur.

Art. 39 Pièces à joindre au projet d'aménagement particulier

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

- a) une copie du plan cadastral, à l'échelle de 1 :2500 établie sur la base de données officielles, et permettant de se faire une idée exacte des limites des terrains et de la situation au point de vue titres de propriété ;
- b) un plan de situation précis, à l'échelle de 1 :500, établi sur la base d'un levé topographique. Ce dernier plan comportera les indications ci-après :
 - l'orientation,
 - les voies publiques et voies ferrées existantes et prévues ;
 - l'indication de la hauteur des constructions et du nombre des étages,
 - la détermination du nombre de logements par hectare et la grandeur approximative des parcelles ;
- d) le même plan sur lequel seront inscrits spécialement :
 - les lignes de niveau,
 - le niveau des voies existantes et prévues (cotes de niveau ainsi que pourcentage des pentes),
 - le schéma d'assainissement, comprenant les installations d'égout ;
- e) une autorisation d'alignement délivrée par l'Etat, pour autant que le terrain se trouve en bordure d'une route de l'Etat ou d'un chemin repris par l'Etat ;
- f) un programme d'aménagement contenant des indications précises notamment sur le genre, la destination et la forme des constructions, leur hauteur et les écarts entre celles, sur les clôtures, les espaces libres, la forme des toitures, le traitement des façades, les garages collectifs et autres installations collectives, ainsi que l'affectation de celles-ci.

Art. 40

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

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

- a) une copie du plan cadastral, à l'échelle de 1 :2500, établie sur la base de données officielles, et permettant de localiser exactement le ou les terrains (à marquer en couleur) ;
- b) un plan de situation précis, à l'échelle de 1 :500, établi par un géomètre autorisé, sur la base d'un levé topographique, et renseignant sur :
 - l'orientation,
 - les limites des propriétés avant et après un remembrement éventuel,
 - l'alignement des voies publiques et celui des constructions,
 - les écarts par rapport aux limites et aux constructions, voisines ainsi que des constructions entre celles,
 - le nombre des étages et la hauteur des constructions prévues.

Art. 41

Pièces à l'appui d'une demande d'autorisation préalable

41.1

La demande doit indiquer :

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

41.2

Doivent en outre être joints à cette demande :

- a) un plan de situation à l'échelle de 1 :2500 ;
- b) un plan – masse, au moins à l'échelle de 1 :500, indiquant les courbes
- c) une description exacte du mode de construction envisagé et de la destination des bâtiments.

Art. 42

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

42.1

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

42.2

Au cas où une autorisation préalable susmentionnée n'est pas intervenue, la demande devra contenir les indications énumérées à l'alinéa 41.1. Seront joints en outre à la demande, en dehors des pièces mentionnées à l'alinéa 41.2, les plans de construction.

42.3

Les plans de construction seront établis à l'échelle de 1 :100 ou de 1 :50. A titre exceptionnel, des échelles plus réduites peuvent être autorisées pour des constructions de dimensions importantes dans la zone d'industrie légère.

42.4

Les plans de construction doivent contenir :

- a) les plans de tous les niveaux, y compris ceux de la cave et des combles, avec indication de la forme du toit ;
- b) les coupes longitudinales et transversales indispensables à l'étude du projet de construction, avec indication de la topographie existante du terrain, et des modifications qu'il est prévu d'y apporter ;

c) les vues en élévation de toutes les façades.

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

42.6 Pour les nouvelles constructions de plus de trois logements, un certificat de conformité à l'article 29bis « protection contre le bruit » est requis.

Art. 43 Autorisation et taxes d'instruction

43.1 Quiconque sollicite une autorisation prévue dans le présent règlement sur les bâtisses, est tenu de verser entre les mains du receveur communal une taxe afférente à l'instruction de son dossier. Le montant de ladite taxe est fixé par le règlement – taxe.

43.2 Les autorisations seront remises contre quittance.

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

TITRE VIII

DISPOSITIONS FINALES

Art. 44 Dispositions transitoires

- 44.1 Toutes les autorisations de bâtir encore valables, octroyées avant l'entrée en vigueur du présent règlement sur les bâtisses, conservent leur validité.
- 44.2 Toutes les demandes d'autorisation de morcellement et de bâtir restées encore en suspens, au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement sur les bâtisses, sont soumises aux dispositions nouvelles.
- 44.3 Toutes les constructions en voie d'exécution au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement sur les bâtisses, et qui ne sont pas sanctionnées par une autorisation de bâtir valable, sont soumises aux dispositions nouvelles.

Art. 45 Dispositions abrogées

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

Art. 46 Infractions et peines

- 46.1 Le bourgmestre peut interdire toute continuation de travaux non autorisés sur base du présent règlement et ordonner la fermeture du chantier.
- 46.2 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 deux mois et d'une amende de 251 à 125.000€ ou d'une des ces peines seulement.
- 46.3 Les propriétaires, architectes, entrepreneurs en bâtiment et ouvriers qui s'opposent aux injonctions des agents de l'administration sont passibles des mêmes peines.