

Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites

2010

Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites

erstellt im Auftrag der



4, Square Patton L-8443 Steinfort

Adresse postale:
B.P. 42 L-8401 Steinfort

Tel: 399 313-1
Télécopie: 390 015

Email: info@steinfort.lu

durch

zimplan s.à r.l.

Urbanisme & Aménagement du Territoire

2, Parc d'Activités Syrdall; L-5365 Munsbach

tél. 26 25 95 15 fax 26 25 95 16
info@zimplan.lu www.zimplan.lu

Version: 22/03/10

Sommaire

Préambule	5
Titre 1 – Dispositions générales	7
Art. 1 Champ d'application	7
Titre 2 – Solidité, sécurité et salubrité	8
2.1. Dispositions concernant les bâtisses	8
Art. 2 Pièces destinées au séjour prolongé de personnes	8
Art. 3 Pièces destinées au séjour temporaire de personnes	8
Art. 4 Surface habitable minimale d'une unité d'habitation	9
Art. 5 Aération et ventilation	9
Art. 6 Protection contre l'humidité et contre le froid	10
Art. 7 Protection contre le bruit	10
Art. 8 Protection contre l'incendie	11
Art. 9 Matériaux de construction, stabilité et santé	11
Art. 10 Soubassement, fondations, seuils d'entrée	12
Art. 11 Structure portante	12
Art. 12 Eléments construits non portants	12
Art. 13 Toiture	13
Art. 14 Eléments construits en toiture	13
Art. 15 Dégagement de la sortie d'un conduit de fumées	13
Art. 16 Sous-sol	15
Art. 17 Escaliers et couloirs	15
Art. 18 Garde-corps	17
Art. 19 Allèges de fenêtres	18
Art. 20 Poubelles	18
Art. 21 Débarras	18
Art. 22 Cabinet d'aisance	19
Art. 23 Infrastructures techniques : Alimentation en eau	19

Art. 24	Infrastructures techniques : Assainissement, égouts	20
Art. 25	Infrastructures techniques : Eaux pluviales	20
Art. 26	Infrastructures techniques : Installations techniques	21
Art. 27	Constructions agricoles	21
Art. 28	Constructions temporaires	22
Art. 29	Entretien et suppression de construction	23
Art. 30	Logements aux handicapés	23
2.2.	Dispositions concernant les voies publiques	24
Art. 31	Voies desservantes	24
Art. 32	Trottoirs	24
Art. 33	Accès	25
Art. 34	Accès des services de secours et de lutte contre l'incendie	25
Art. 35	Rampes d'accès	26
Art. 36	Stationnement	26
Art. 37	Emplacements de stationnement pour handicapés	28
Art. 38	Stationnement pour bicyclettes et motocycles	28
Art. 39	Stationnement de véhicules particuliers	28
Art. 40	Clôtures et murs de soutènement en bordure des voies publiques	29
Art. 41	Abattage et taille d'arbres et de haies	30
Art. 42	Eléments techniques d'utilité publique sur les propriétés privées	30
Art. 43	Conduites souterraines	31
2.3.	Dispositions concernant les sites	32
Art. 44	Implantation	32
Art. 45	Reculs à des limites parcellaires obliques	36
Art. 46	Reculs aux angles de voies	37
Art. 47	Implantation aux angles de voies	37
Art. 48	Distance entre constructions sur la même parcelle	38
Art. 49	Diminution des distances réglementaires	38

Art. 50	Dépendances accolées	39
Art. 51	Dépendances isolées	40
Art. 52	Dépendance souterraine	42
Art. 53	Aménagements extérieurs* architecturaux ou utilitaires	42
Art. 54	Distance entre ouvertures et limite séparative	42
Art. 55	Murs pare-vue	42
Art. 56	Saillies	43
Art. 57	Travaux de déblaiement et de remblayage	47
Art. 58	Clôtures et murs de soutènement en bordure des limites séparatives	48
2.4.	Réglementation de Chantier	50
Art. 59	Aménagement des chantiers	50
Titre 3 – Procédure pour l’octroi des autorisations		51
Art. 60	Police des bâtisses	51
Art. 61	Objet de l’autorisation de construire	51
Art. 62	Contenu de la demande d’autorisation de construire	52
Art. 63	Contenu des plans de construction	53
Art. 64	Documents supplémentaires	54
Art. 65	Forme de la demande de l’autorisation de construire	55
Art. 66	Déclaration de travaux	55
Art. 67	Autorisation de construire	56
Art. 68	Autorisation de démolir	57
Art. 69	Contrôle de l’implantation, réception de gros œuvre, reception de finition de travaux	57
Art. 70	Surveillance des travaux	58
Art. 71	Délais d’exécution	58
Art. 72	Taxes	58
Titre 4 – Infractions et peines		59
Art. 73	Infractions	59
Art. 74	Sanctions	59

Titre 5 – Dispositions finales	60
Art. 75 Dispositions transitoires	60
Art. 76 Entrée en vigueur	60
Art. 77 Dispositions abrogatoires	60
Annexe	61

PRÉAMBULE

Le conseil communal

Vu la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

Vu la loi communale modifiée du 13 décembre 1988

Vu la loi modifiée du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire...

Vu la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles

Vu le règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune

Vu l'avis du médecin-inspecteur du ...

Vu l'avis du service national de la sécurité dans la fonction publique du

....arrête le présent règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites.

TITRE 1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Art. 1 Champ d'application

Le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites, par la suite dénommé le « présent règlement », est établi conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux constructions nouvelles, aux transformations, aux agrandissements et à la rénovation de constructions existantes ainsi qu'aux modifications apportées à leur affectation, notamment aux projets énumérés à l'article 61 « Objet de l'autorisation de construire » du présent règlement.

Pour tout agrandissement, transformation, changement de destination, exhaussement et autre modification de l'aspect extérieur et du volume d'une construction* existante, l'octroi de l'autorisation de construire peut être subordonné à l'adaptation d'autres parties de la construction* aux dispositions du présent règlement.

Dans l'ensemble du présent règlement, seul le texte a valeur contraignante. Les figures y sont ajoutées à titre illustratif.

Les termes suivis d'un astérisque sont définis dans le cadre de l'annexe « Définitions » du présent règlement.

TITRE 2 – SOLIDITÉ, SÉCURITÉ ET SALUBRITÉ

2.1. Dispositions concernant les bâtisses

Art. 2 Pièces destinées au séjour prolongé de personnes

Les pièces destinées au séjour prolongé de personnes doivent :

- avoir une hauteur libre sous plafond* d'au moins 2,50 m,
- recevoir en permanence lumière du jour et air frais directement de l'extérieur. La surface des ouvertures de chaque pièce doit être au moins égale à 15 % de la surface de la pièce concernée.
- avoir une surface nette minimale de 10 m² et une largeur nette minimale de 2,50 m, mesurée à l'intérieur des murs finis, à l'exception des cuisines.

Les locaux entièrement climatisés et les rez-de-chaussée* destinés à un usage commercial ou artisanal doivent avoir une hauteur libre sous plafond* d'au moins 3,20 m, à l'exception des locaux aménagés dans des bâtiments* existant comme notamment les anciennes fermes, les granges et autres bâtiments* semblables.

Un comble* est considéré comme aménageable ou habitable s'il répond aux prescriptions concernant les ouvertures et la surface et s'il a une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,20 m sur au moins 50 % de sa surface d'étage nette*. L'aménagement dans les combles à des fins d'habitation n'est autorisé que sur un seul niveau.

Dans le cas de galeries* ou de mezzanines* à l'intérieur de pièces destinées au séjour prolongé de personnes, une hauteur libre sous plafond* d'au moins 2,20 m est tolérée aussi bien au-dessus qu'au-dessous de la galerie* ou de la mezzanine*.

Les pièces destinées au séjour prolongé de personnes englobent notamment:

- les pièces de séjour, de jeux et de travail,
- les chambres à coucher,
- les cuisines.

Art. 3 Pièces destinées au séjour temporaire de personnes

Les pièces destinées au séjour temporaire de personnes concernent l'ensemble des pièces n'étant pas destinées au séjour prolongé de personnes.

Si elles ne disposent pas d'ouvertures directes vers l'extérieur, elles doivent être ventilées de manière naturelle ou mécanique par des moyens appropriés. Cette ventilation ne se fera pas vers la cage d'escalier.

Leur hauteur libre sous plafond* doit être d'au moins 2,20 m.

Les pièces destinées au séjour temporaire de personnes englobent notamment :

- les salles d'eau et de bain,
- les toilettes,
- les entrées,
- les débarras,
- les couloirs, dégagements et autres surfaces de circulation,
- les locaux techniques et
- autres locaux semblables.

Art. 4 Surface habitable minimale d'une unité d'habitation

La surface d'étage nette* minimale d'une unité d'habitation* est fixée à 45 m². Chaque unité d'habitation* doit disposer d'un accès individuel à partir des espaces de circulation collectifs ou directement de l'extérieur.

Art. 5 Aération et ventilation

Pour les pièces à usage de bureau, d'atelier ou de commerce, le bourgmestre a le droit de dispenser de l'obligation d'assurer une aération naturelle suffisante, si un mode de renouvellement d'air continu, aération ou ventilation, est mis en place. L'air doit être renouvelé de façon à

- maintenir un état de pureté de l'atmosphère propre à préserver la santé des travailleurs,
- éviter les élévations et les baisses exagérées de température, les odeurs désagréables et les condensations,
- éviter de nuisances incompatibles avec l'affectation des fonds* voisins, notamment par les odeurs.

Art. 6 Protection contre l'humidité et contre le froid

Les constructions* abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes doivent être sèches, protégées contre l'humidité et contre les remontées capillaires par la mise en place de barrières ou membranes étanches, horizontales, dans tous les murs et protégées du froid par une isolation thermique conformément aux dispositions et réglementations légales en vigueur existant en la matière.

Les murs extérieurs enterrés ou en partie enterrés doivent être rendus étanches, être isolés et être pourvus des installations d'assainissement nécessaires sur leurs faces extérieures.

Ces installations doivent être réalisées sur le terrain-même de la construction* à laquelle ils se rapportent. Dans le cas de constructions* érigées sur la limite mitoyenne, ces installations ne peuvent être réalisées sur le terrain voisin que lorsqu'il existe un accord écrit entre voisins.

Toute construction* abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes doit être réalisée, en règle générale, sur un vide sanitaire ou un sous-sol*. La réalisation d'une construction* sur terre pleine est autorisée à condition qu'une isolation thermique et une protection contre l'humidité adéquates soient assurées. Il est interdit d'accoler les constructions* abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes directement au rocher ou à la terre.

Les sous-sols* de constructions* érigées sur des terrains humides ou susceptibles d'être inondés ou submergés, doivent être constitués d'une cuve étanche, réalisée à l'aide de murs périphériques en béton armé hydrofugé.

Art. 7 Protection contre le bruit

Les constructions* abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes doivent être protégées contre le bruit en fonction de leur affectation conformément aux dispositions et réglementations légales en vigueur existant en la matière.

Art. 8 Protection contre l'incendie

Toute construction* comportant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes doit répondre aux prescriptions de sécurité et de santé relatives à la conception, la construction et l'aménagement des bâtiments moyens, contenant un ou plusieurs établissements classés, mutatis mutandis et être réalisée conformément aux dispositions et réglementations légales en vigueur existant en la matière, de sorte que :

- les risques d'incendie et de propagation du feu et de la fumée soient minimisés et
- en cas d'incendie, le sauvetage des personnes et des animaux et les opérations d'extinction du feu soient possibles et rapides, à tout moment. Notamment les accès des pièces destinées au séjour prolongé ou temporaire des personnes doivent être à l'épreuve du feu.

Les matériaux de construction* facilement inflammables sont interdits.

Les consignes de comportement et d'évacuation des locaux, en cas d'incendie ou de danger quelconque, renseignant sur les issues et voies de secours, ainsi que les dispositifs d'alarme et de lutte contre l'incendie, doivent être disposés, à un endroit bien visible, à tous les étages des constructions* comportant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes, notamment les immeubles d'habitation* comportant plus de deux logements*.

Les constructions* d'une hauteur dépassant largement les bâtiments* voisins, comme notamment les tours, les cheminées, les silos ou les clochers, les installations à haut risque d'explosion ou d'incendie, les immeubles où une concentration importante de personnes est prévue, comme notamment les salles de réunion, les cafés, les restaurants, les ateliers, les immeubles administratifs, les surfaces commerciales, doivent être munis d'un dispositif de prévention anti-foudre.

Art. 9 Matériaux de construction, stabilité et santé

Les constructions* doivent, dans chacune de leurs parties, être exécutées en matériaux répondant aux dispositions légales et réglementaires en vigueur concernant les produits de construction. Les calculs sur la résistance des matériaux et la stabilité des structures portantes doivent être exécutés selon les dispositions légales et réglementaires en vigueur existant en la matière.

Les matériaux contenant des produits facilement inflammables, poisons ou représentant un danger quelconque pour la santé des usagers comme, notamment l'amiante et le formaldéhyde et autres, sont interdits.

Art. 10 Soubassement, fondations, seuils d'entrée

Les fondations des murs et des piliers portants doivent être assises sur un terrain naturellement solide ou artificiellement consolidé, à une profondeur qui les met à l'abri du gel (0,80 m de profondeur au moins). Elles doivent être exécutées, dans chacune de leurs parties, selon les dispositions légales et réglementaires en vigueur existant en la matière.

Art. 11 Structure portante

L'ensemble de la structure portante d'une construction, notamment les murs et piliers avec fondations, planchers, dalles et plafonds, doit être exécuté, dans chacune de leur partie, selon les dispositions légales et réglementaires en vigueur existant en la matière et répondre aux exigences statiques et de résistance au feu requises pour assurer une résistance au feu de 90 minutes (R 90).

L'évaluation de la résistance au feu d'une construction* peut se faire :

- selon la courbe température/temps normalisée (ISO 834, partie 1) ou,
- pour les projets à l'architecture particulière, l'évaluation peut être effectuée selon le calcul de scénarios d'incendie naturels, en utilisant la courbe de feu réel, tout en tenant compte de tous les éléments qui peuvent avoir une influence sur le feu.

Les calculs sur la stabilité des structures portantes sont à joindre à la demande d'autorisation de construire.

Art. 12 Eléments construits non portants

Tous les murs, cloisons, dalles, planchers et plafonds, peu importe le matériau de construction* choisi, doivent répondre aux exigences statiques qui s'imposent et doivent, dans chacune de leurs parties, être à l'épreuve du feu, assurer une insonorisation suffisante et être exécutés selon les dispositions légales et réglementaires en vigueur existant en la matière.

Art. 13 Toiture

Toutes les toitures* doivent :

- être couvertes de façon à protéger des intempéries et du froid, à supporter les charges de neige, à empêcher la propagation du feu et
- être exécutées selon les dispositions légales et réglementaires en vigueur existant en la matière.

Toutes les toitures* doivent être équipées de dispositifs de sécurité nécessaires aux travaux de réparation et d'entretien.

Les toitures* de constructions* se trouvant à l'aplomb de la voie publique* ou d'une limite séparative*, d'une déclivité supérieure à 40° doivent être pourvues d'un dispositif de sécurité empêchant les chutes de neige, de glace et autres matériaux. Les toitures-terrasses* accessibles doivent être sécurisées de manière à éviter les chutes de personnes.

Art. 14 Éléments construits en toiture

Tous les éléments construits en toiture* et autres saillies* dépassant le plan de la toiture*, à l'exception des installations techniques, telles que notamment les souches de cheminée, les ventilations, les salles des machines des ascenseurs et les installations de conditionnement d'air, doivent être inférieurs au sommet du bâtiment* auquel ils se rapportent.

Art. 15 Dégagement de la sortie d'un conduit de fumées

Les cheminées et les conduits de ventilation et d'évacuation de gaz ou de fumée doivent être prolongés suffisamment au-dessus du niveau de la toiture pour éviter que les voisins ne puissent être incommodés par les étincelles, la suie, la fumée ou les ordures.

Toutefois, la solidité, la sécurité, la commodité et la salubrité des installations mentionnées ci-dessus et des constructions correspondant doivent être assurées.

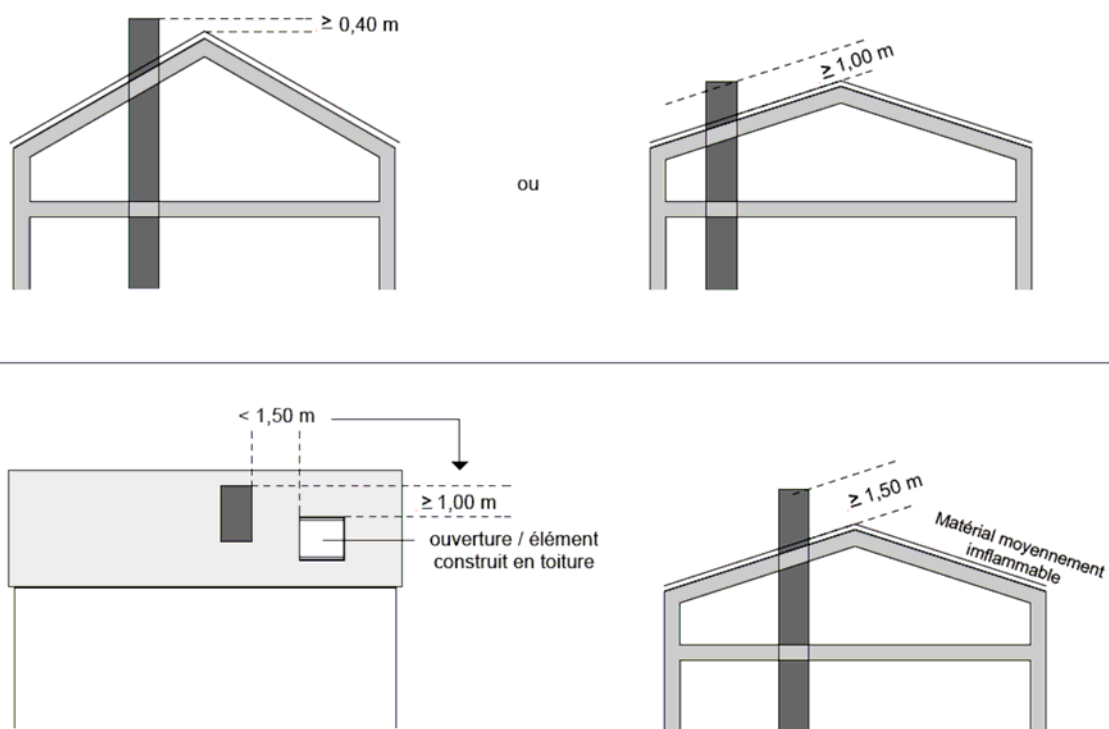
En règle générale, l'arête supérieure de toute souche de cheminée et de tout conduit de ventilation et d'évacuation de gaz ou de fumée doit dépasser de :

- 0,40 m au moins le niveau du faite* fini de la construction* à laquelle la cheminée ou le conduit en question se rapporte ou 1,00 m au moins du niveau de la couverture finie de la toiture*,

- 1,00 m au moins l'arête supérieure des ouvertures pratiquées en toiture* ou des éléments construits en toiture*, si la cheminée ou le conduit en question se trouve au moins de 1,50 m de ces dernières,
- 1,50 m au moins du niveau de la couverture finie de la toiture*, si celle-ci est réalisée en matériaux moyennement inflammables. (cf. figure 1).

Le bourgmestre a le droit d'imposer des dépassements supérieurs ou inférieurs aux prescriptions ci-dessus pour des raisons de solidité, de sécurité, de commodité et de salubrité.

figure 1 : Dégagement de la sortie d'un conduit de fumées

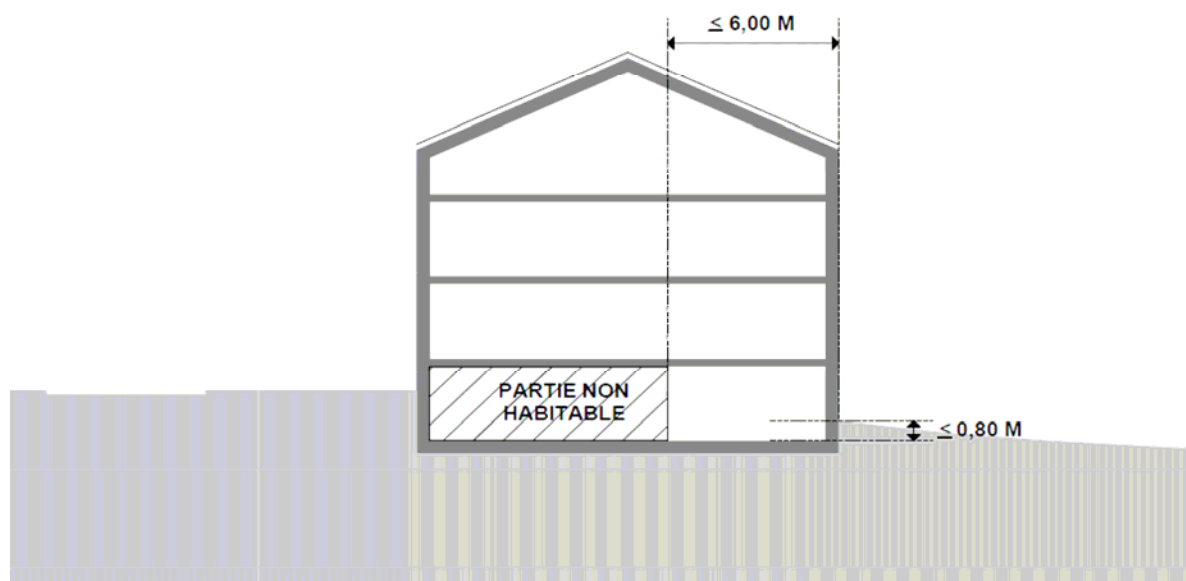


Art. 16 Sous-sol

Les pièces destinées au séjour prolongé de personnes sont interdites en sous-sol*, sauf si elles remplissent les conditions cumulatives, suivantes:

- elles font partie de l'unité d'habitation* se trouvant à l'étage* situé immédiatement au-dessus et si on y accède par un escalier intérieur et
- elles répondent aux exigences concernant les pièces destinées au séjour prolongé de personnes telles qu'elles sont définies au présent règlement,
- devant les ouvertures assurant l'éclairage et l'aération, le niveau* du terrain aménagé* ne doit pas être supérieur à 0,80 m au-dessus du niveau* fini plancher*,
- leur profondeur mesurée perpendiculairement à la façade dégagée n'est pas supérieure à 6,00 m. (cf. figure 2).

figure 2 : Sous-sol*



Art. 17 Escaliers et couloirs

Les portes, couloirs et escaliers* de toute construction* doivent être répartis de manière à permettre une évacuation rapide de tous les occupants, dans des conditions de sécurité maximale en cas d'incendie ou de danger quelconque, en fonction de la taille de cette construction* et du nombre de ses occupants, conformément aux dispositions et réglementations légales en vigueur existant en la matière.

Chaque niveau* n'étant pas accessible de plain-pied, doit être accessible par, au moins, un escalier*.

Tous les escaliers* qu'ils soient intérieurs ou extérieurs, reliant des niveaux* différents entre eux, y compris leurs paliers, doivent pouvoir être empruntés sans danger.

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

01. Escaliers et couloirs dans les maisons unifamiliales

Dans les maisons unifamiliales* les escaliers*, paliers et couloirs doivent avoir une largeur de 0,90 m au moins. Les combles non aménageables peuvent être desservis par une installation d'une largeur inférieure.

Tous les escaliers* et les plans inclinés doivent être exécutés de façon à résister et à empêcher la propagation du feu, traverser directement tous les étages pleins et d'une issue directe vers l'extérieur.

02. Escaliers et couloirs dans les maisons plurifamiliales et les résidences

Dans les maisons plurifamiliales* et les résidences*, les escaliers*, paliers et couloirs doivent présenter une largeur minimale de 1,20 m. La même dimension minimale s'applique à la profondeur des paliers.

Les escaliers*, paliers et dégagements* desservant des combles* ou des sous-sols* desservis par ailleurs par un ascenseur et les escaliers* à l'intérieur d'une même et unique unité d'habitation* doivent avoir une largeur de 0,80 m minimum.

Les escaliers* doivent offrir partout une hauteur libre de passage de 2,10 m au moins, laquelle se mesure verticalement à une distance de 0,40 m de la main courante.

La longueur maximale de la volée d'un escalier* droit ne doit pas dépasser 18 marches.

La déclivité d'un escalier* doit être inférieure ou égale à la valeur résultant de la formule :

$$2 \text{ contremarches} + 1 \text{ giron} = 0,62 \text{ m}$$

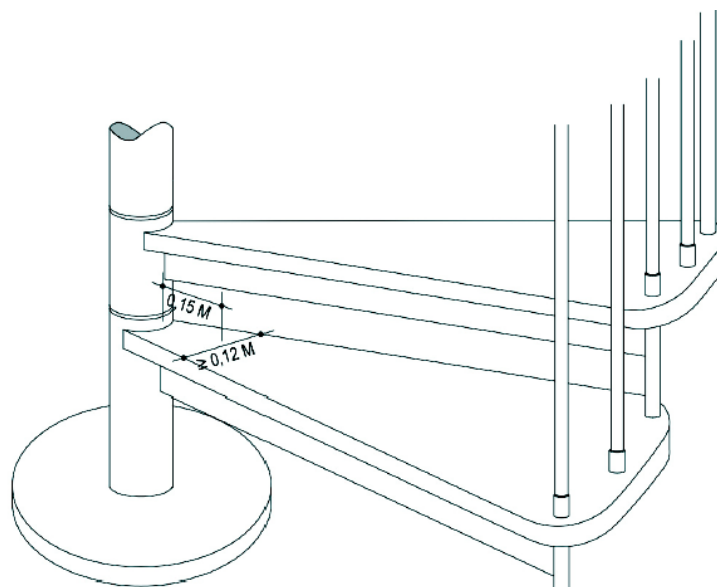
dans laquelle la contremarche ne peut dépasser 0,18 m.

Les escaliers* comportant plus de cinq marches et les paliers correspondants doivent être munis d'un garde-corps d'au moins 1,00 m de hauteur. Les escaliers* de plus de cinq marches entre deux murs doivent comporter, sur l'un des côtés au moins, une main courante.

Les escaliers* en colimaçon ou de marches tournantes servant à l'évacuation de personnes en cas de danger doivent remplir les conditions cumulatives suivantes :

- la profondeur du giron, mesurée à une distance de 0,15 m de sa partie la plus étroite, ne peut être inférieure à 0,12 m, (cf. figure 3),
- le diamètre ne peut être inférieur à 1,80 m.

figure 3 : Escalier en colimaçon



Sans préjudice de toutes autres dispositions légales et réglementaires en vigueur existant en la matière, à partir d'un point quelconque d'une pièce destinée au séjour prolongé de personnes, située en étage* ou en sous-sol*, l'escalier* le plus proche ne peut être distant de plus de 30 m. À chaque étage*, un escalier* par tranche de 400 m² est à prévoir.

Tous les escaliers* et les plans inclinés doivent être exécutés de façon à résister et à empêcher la propagation du feu, traverser directement tous les étages pleins, être équipés, notamment, d'une installation de désenfumage, d'un éclairage de secours et d'une issue directe vers l'extérieur.

Art. 18 Garde-corps

Sans préjudice de toutes autres dispositions légales et réglementaires en vigueur existant en la matière, tous les balcons*, les terrasses*, les loggias* lorsqu'ils ne se situent pas au rez-de-chaussée*, toutes les toitures-terrasses* accessibles, toutes les mezzanines* et galeries*, tous les vides d'étage*, les plates-formes, les passerelles, les ouvertures dans les planchers, les trappes, les fosses et autres éléments semblables doivent être munis d'un dispositif

contre les risques de chute, d'une hauteur finie de 1,00 m, mesurée à partir du niveau fini plancher*.

Les barreaux de garde-corps horizontaux ajourés ne sont autorisés que s'ils sont équipés d'un dispositif empêchant d'y grimper. L'entraxe entre les barreaux d'un garde-corps doit être inférieur ou égal à 0,11 m.

Art. 19 Allèges de fenêtres

Toutes les ouvertures pratiquées dans les façades doivent disposer d'une allège d'une hauteur finie de 1,00 m au moins, mesurée à partir du niveau fini plancher*, à l'exception des ouvertures permettant la desserte de pièces se trouvant de plain-pied avec l'extérieur ou donnant accès à une terrasse*, un balcon*, une loggia* ou un aménagement* semblable.

Une hauteur finie inférieure pour l'allège massive d'une ouverture est autorisée à condition qu'un garde-corps ou une barre d'appui ramenant la hauteur de protection à la hauteur réglementaire existe.

Art. 20 Poubelles

Dans les maisons plurifamiliales* et les résidences*, les poubelles doivent être entreposées à un endroit à l'abri des regards des passants et non-accessibles aux animaux.

Les locaux prévus à cet effet, à l'intérieur des constructions*, doivent être munis d'un éclairage, naturel ou artificiel, et d'une aération, naturelle ou mécanique, suffisants. Ces locaux doivent être de plain-pied avec l'extérieur ou accessibles par une rampe ou un ascenseur.

Leur taille est à calculer selon la formule 1,60 m² par logement* pour les poubelles individuelles et 0,80 m² par logement* pour les poubelles collectives ou en fonction du nombre et de la taille des bennes mises à disposition par les différents exploitants.

Art. 21 Débarras

Dans les maisons plurifamiliales* et les résidences*, pour chaque logement un débarras d'une taille d'au moins de 5,00 m² doit être prévu à l'extérieur du logement. Ces locaux doivent être munis d'un éclairage, naturel ou artificiel, et d'une aération, naturelle ou mécanique, suffisants.

Art. 22 Cabinet d'aisance

01. Logement

Tout logement* doit comprendre au moins un cabinet d'aisance (toilette) qui doit se trouver dans une pièce fermée, mesurant au minimum 0,80 m x 1,25 m et munie d'un éclairage, naturel ou artificiel, et d'une aération, naturelle ou mécanique, suffisants.

Dans le cas de logement* comportant moins de 2 chambres à coucher, la toilette peut être installée dans la salle de bain. Dans le cas de logement* comportant plus de 2 chambres à coucher, 2 toilettes séparées doivent exister.

02. Lieux de travail et édifices publics

Sans préjudice de toutes autres dispositions légales et réglementaires en vigueur existant en la matière, dans les lieux de travail accueillant plus de 5 employés masculins et 5 employés féminins et dans les édifices publics, les toilettes doivent être aménagées séparément pour chaque sexe. Elles doivent être pourvues de lavabos. Elles doivent être séparées de toute pièce destinée au séjour prolongé de personnes ou destinée à la conservation de denrées alimentaires par des vestibules aérés.

Pour les lieux de travail et les édifices publics, il doit être prévu au moins :

- en général : 2 toilettes pour dames et 1 toilette et 1 urinoir pour hommes minimum.
- pour les lieux de travail comme notamment les ateliers, les bureaux, les usines et autres : 1 toilette pour dames et 1 toilette et 2 urinoirs pour hommes par tranche de 25 personnes,
- pour les édifices publics comme notamment les locaux de réunion, les auberges et autres : 1 toilette pour dames par tranche de 75 places assises et 1 toilette pour hommes par tranche de 200 places assises et 1 urinoir par tranche de 50 places assises

Dans les établissements accessibles au public, au moins une toilette devra être aménagée pour les personnes handicapées.

Art. 23 Infrastructures techniques : Alimentation en eau

Sans préjudice de toutes autres dispositions légales et réglementaires en vigueur existant en la matière, toute construction* comportant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes doit être raccordée au réseau de distribution d'eau, collectif.

Une autorisation de construire n'est accordée que si ce raccordement est réalisable.

L'alimentation en eau potable par puits est interdite.

Toutes les conduites et tous les raccordements doivent être installés sous terre, se trouver à une profondeur qui les met à l'abri du gel (0,80 m au moins) et être exécutés, dans chacune de leurs parties, selon les dispositions légales et réglementaires en vigueur existant en la matière.

Art. 24 Infrastructures techniques : Assainissement, égouts

Sans préjudice de toutes autres dispositions légales et réglementaires en vigueur existant en la matière, le raccordement au réseau de canalisations collectif existant est obligatoire pour

- toutes les constructions* abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes,
- toutes les installations sanitaires,
- tous les cours, les passages et les endroits similaires, consolidés au moyen d'un pavement ou d'un revêtement analogue,
- toutes les piscines avec l'eau traitée par les produits chimiques et
- tous les terrains non-bâti situés à l'intérieur du périmètre d'agglomération, sur lesquels se forment des eaux stagnantes ou des borbiers.

Toutes les canalisations et tous les raccordements doivent être installés sous terre, se trouver à une profondeur qui les met à l'abri du gel (0,80 m au moins) et être exécutés, dans chacune de leurs parties, selon les dispositions légales et réglementaires en vigueur existant en la matière.

Il est interdit d'installer des puits perdus.

Art. 25 Infrastructures techniques : Eaux pluviales

Sans préjudice de toutes autres dispositions légales et réglementaires en vigueur existant en la matière, des gouttières ou des dispositifs semblables destinés à recueillir les eaux de pluie doivent être installés le long de toutes les toitures* présentant une déclivité vers les voies publiques* ou des terrains publics ou privés attenants. L'évacuation des eaux pluviales au moyen de gouttières ou de dispositifs semblables, destinés à recueillir les eaux de pluie, peut également être ordonnée par le bourgmestre, dans d'autres cas.

Les gouttières doivent être reliées à des tuyaux de descente qui doivent être raccordés à la canalisation publique ou, le cas échéant, aux collecteurs d'eau de surface, de manière étanche.

Dans le cas où un système d'assainissement séparatif existe, les tuyaux de descente doivent être impérativement raccordés aux collecteurs d'eau de pluie, de manière étanche.

Il est également autorisé à collecter et à réutiliser, sur place, les eaux de pluie. Dans la mesure du possible, la rétention et l'infiltration des eaux de pluie, sur le bien-fonds*-même, est à privilégier afin de minimiser la quantité des eaux de pluie se déversant dans la canalisation.

Art. 26 Infrastructures techniques : Installations techniques

Toutes les installations techniques nécessaires à l'approvisionnement en énergie et en chauffage, toutes les installations de chauffage, de climatisation, d'éclairage, de télécommunications, tous les foyers, les fours, les chaufferies, tous les conduits de fumée, les évacuations de gaz et autres installations semblables, tous les ascenseurs, les monte-charge et leurs cages, doivent être exécutés, dans chacune de leurs parties, selon les dispositions légales et réglementaires en vigueur existant en la matière.

Les lignes et conduites d'alimentation en eau potable, en électricité et autres, les conduits d'égouts et l'ensemble des raccordements aux réseaux collectifs nécessaires doivent être enterrés.

Toutes les installations techniques nécessaires à l'approvisionnement en électricité devront être mises à la terre selon les dispositions légales et réglementaires en vigueur existant en la matière. Les tuyauteries d'adduction d'eau potable ne pourront pas être utilisées à ces fins.

Art. 27 Constructions agricoles

01. Intérieur des limites de l'agglomération

Les constructions* abritant des exploitations agricoles et d'élevage de toute nature existantes, fonctionnant à des fins professionnelles, ne peuvent être réaménagées, agrandies ou transformées que dans la mesure où ceci n'entraîne pas de nuisances incompatibles avec l'affectation des fonds* voisins.

02. Extérieur de l'agglomération

Sans préjudice d'autres autorisations à obtenir éventuellement et d'autres dispositions légales et réglementaires en vigueur existant en la matière, les constructions* abritant des

exploitations agricoles et d'élevage, implantées à l'extérieur de l'agglomération, doivent être raccordées aux réseaux d'eau potable et de canalisation.

Par dérogation aux dispositions de l'article 24 du présent règlement et si le raccordement au réseau de canalisation n'est pas possible, le propriétaire doit assurer l'assainissement des eaux usées au moyen d'une fosse septique ou d'un procédé similaire. Toutes les installations et constructions agricoles doivent être exécutées selon les dispositions légales et réglementaires en vigueur existant en la matière, notamment les dispositions de l'administration des services techniques de l'agriculture (ASTA) et de l'administration de l'environnement.

La commune ne peut, en aucun cas, être obligée à réaliser à ses frais l'extension des réseaux de distribution d'eau potable ou de canalisation ou de circulation.

Les constructions* abritant des exploitations agricoles et d'élevage nouvelles de toute nature, doivent disposer d'un accès carrossable.

L'implantation des constructions*, dans le cas d'exploitations agricoles, est indépendant de la bande de construction*. La distance entre deux constructions* non accolées, situées sur le même bien-fonds*, et entre les constructions* et les limites parcellaires doit être égale ou supérieure à la hauteur de la construction* la plus élevée en leurs points les plus rapprochés.

Art. 28 Constructions temporaires

Le bourgmestre a le droit d'autoriser des constructions* temporaires, c'est-à-dire pour une durée limitée et fixée dans la demande d'autorisation de construire, sous réserve de révocation.

Les constructions* temporaires d'une durée minimum de trois mois sont assujetties à l'autorisation de construire. À l'expiration de l'autorisation de construire ou en cas de révocation de celle-ci, la construction* doit être supprimée et l'état antérieur rétabli.

Toute construction temporaire doit être exécutée selon les dispositions légales et réglementaires en vigueur existant concernant la solidité, la sécurité, la commodité et la salubrité.

L'écoulement des eaux de pluie et leur assainissement doivent se faire sur le terrain-même où elles sont érigées, de manière à ce que les propriétés voisines ne soient pas affectées.

Les constructions* temporaires servant à l'extension de surfaces de vente dans leur prolongement immédiat sont interdites.

Art. 29 Entretien et suppression de construction

Toutes les constructions* ou parties de construction*, les clôtures* et les murs de soutènement doivent être entretenus.

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

Le bourgmestre a le droit :

- d'interdire l'occupation de toute construction* constituant un danger,
- d'ordonner l'expulsion des habitants,
- d'ordonner la remise en état ou la démolition de toute construction* constituant un danger et
- de fixer les délais d'exécution de ces mesures,

conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur existant en la matière.

Au cas où le propriétaire ne répond pas dans le délai imparti, voire immédiatement, s'il y a péril en la demeure, à l'injonction qui lui a été adressée, le bourgmestre a le droit de faire exécuter les travaux de remise en état ou de démolition requis et de prendre toute mesure qui lui paraît appropriée pour parer au danger, ceci aux frais du propriétaire. Ce dernier doit rembourser l'administration communale des frais avancés, sur présentation des factures afférentes.

Art. 30 Logements aux handicapés

Dans les résidences*, l'accès à tous les niveaux de la construction* doit être possible pour les personnes à mobilité réduite.

2.2. Dispositions concernant les voies publiques

Art. 31 Voies desservantes

Les voies publiques* et les voies privées ouvertes au public, ainsi que leurs raccordements aux voies publiques* existantes ou projetées, doivent être réalisées suivant les normes et les instructions concernant la réalisation des voies publiques* d'importance équivalente.

Les voies publiques* et les voies privées ouvertes au public, ainsi que leurs raccordements aux voies publiques* existantes ou projetées, doivent être munies :

- d'une voie carrossable d'une largeur correspondant à la circulation y projetée sur toute leur longueur,
- des trottoirs correspondant à la destination des constructions* devant être érigées à leurs abords, le cas échéant,
- des emplacements de stationnement* nécessaires à dégager la voie carrossable de tout véhicule en stationnement, le cas échéant,
- des dispositifs d'éclairage, permettant de les emprunter sans danger, à la tombée du jour et de nuit,
- des égouts nécessaires à leur assainissement,
- des canalisations et des conduites d'approvisionnement correspondant à la destination des constructions* devant être érigées à leurs abords,
- des dispositifs nécessaires à la lutte contre l'incendie, le cas échéant, et
- des plantations nécessaires à leur ombrage, le cas échéant.

Dans le cas d'immeubles* desservis par des voies privées ouvertes au public, les boîtes aux lettres et les bennes à ordures doivent être placées ou être amenées à l'entrée de ladite voie ou dudit raccordement, afin d'être accessibles aux services publics afférents, en temps voulu.

Art. 32 Trottoirs

Le trottoir, lorsqu'il existe, ou l'espace réservé à la circulation piétonne fait partie intégrante de la voirie. Le maître d'ouvrage est tenu d'aménager ou de réaménager le trottoir ou l'espace réservé à la circulation piétonne sur toute la longueur de la voie publique* longeant sa propriété, avec les travaux de finition de la construction*.

Le trottoir ou l'espace réservé à la circulation piétonne est à réaliser suivant les instructions du service technique de l'administration communale.

Le trottoir ou l'espace réservé à la circulation piétonne doit être régulièrement entretenu et dégagé afin de pouvoir être emprunté sans danger et à tout moment. Ces travaux sont à la charge des propriétaires intéressés.

Art. 33 Accès

Toute construction* nouvelle autorisée sur le territoire communal doit disposer d'au moins un accès relié à une voie desservante*. Cet accès doit être dimensionné en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments* desservis. Il doit être aménagé en conformité aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, de manière à éviter toute perturbation de la circulation sur la voie publique* et à assurer une visibilité suffisante. Il est notamment interdit d'aménager des accès carrossables aux abords immédiats d'angles de rues. Une distance minimale de 6,00 m est obligatoire à partir de l'intersection des axes prolongeant l'alignement de voirie* ou des limites parcellaires elles-mêmes et le long de chaque voie concernée.

Les accès doivent être réalisés de telle sorte qu'aucune modification ne soit nécessaire lorsque la voie desservante* aura ses dimensions maximales prévues.

Un recul* de 5,00 m est obligatoire entre l'alignement de voirie* et les entrées de garages* ou de garages souterrains*, les carports* et autres installations semblables.

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

Lorsqu'un accès carrossable, un garage*, un garage souterrain*, un carport* ou toute autre installation semblable ouvrant sur la voie publique*, présente un danger pour la circulation, le bourgmestre a le droit d'en exiger la modification, sans que cela donne droit à une indemnité quelconque.

Art. 34 Accès des services de secours et de lutte contre l'incendie

Les accès et les voies de desserte des constructions* doivent permettre à tout moment l'accès et la circulation des services de secours et de lutte contre l'incendie, leur intervention en tout point des bâtiments* et être conformes aux dispositions légales et réglementaires en vigueur existant en la matière.

Art. 35 Rampes d'accès

Les rampes d'accès aux constructions* doivent être aménagées selon les dispositions légales et réglementaires en vigueur existant en la matière, de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voirie et avec une inclinaison maximale des pentes de 15 %.

Sans préjudice de toutes autres dispositions légales et réglementaires en vigueur existant en la matière, toute rampe doit avoir une largeur minimale de 3,00 m.

Art. 36 Stationnement

Tout projet de construction*, d'agrandissement ou de changement de destination d'une construction* existante doit prévoir des emplacements de stationnement* dont le nombre dépend de la destination projetée.

En règle générale, les emplacements de stationnement* sont à aménager sur le même fonds* que la construction* à laquelle ils se rapportent, en dehors des espaces de circulation. Pour des raisons d'ordre public, au moins un des emplacements de stationnement* obligatoires par unité d'habitation*, doit être aménagé à l'intérieur du bâtiment* ou en sous-sol*.

La déclivité maximale des emplacements de stationnement* ne doit pas dépasser 15 %, quel que soit le sens de la déclivité par rapport à l'emplacement de stationnement*. Une largeur minimale d'un emplacement de stationnement* de 2,50 m est obligatoire.

Sont à considérer comme minimum pour les destinations suivantes :

Logements* $\leq 70 \text{ m}^2$ surface construite nette :	- 1 emplacement / logement
Logements* $> 70 \text{ m}^2$ surface construite nette :	- 2 emplacements / logement
Administrations, bureaux :	- 1 emplacement par tranche de 40 m^2 de la surface construite brute*
Commerces :	- 1 emplacement par tranche de 50 m^2 de la surface de vente - l'espace nécessaire pour le chargement/déchargement et la manutention
Cafés et restaurants :	- 1 emplacement par tranche de 25 m^2 de la surface construite brute* - l'espace nécessaire pour le chargement/déchargement et la manutention

Établissements artisanaux et industriels :	- 1 emplacement par tranche de 50 m ² de la surface construite brute* - l'espace nécessaire pour le chargement/déchargement et la manutention
Salles de réunions / cinémas / centre culturels :	- 1 emplacement par tranche de 15 sièges
Églises :	- 1 emplacement par tranche de 25 sièges
Stations-service et garages* de réparation d'automobiles :	- 1 emplacement par tranche de 50 m ² de la surface construite brute* avec un minimum de 3 places par installation
Maisons de retraite / constructions* hôtelières :	- 1 emplacement par tranche de 3 lits et - 1 emplacement par tranche de 5 employés - l'espace nécessaire pour le chargement/déchargement et la manutention
Cimetières :	- 1 emplacement par tranche de 2000 m ² surface

Le bourgmestre a le droit d'autoriser un nombre d'emplacements de stationnement* inférieur ou supérieur au nombre requis au point 01. ci-dessus, selon le cas, si celui-ci n'est pas adapté à l'affectation projetée ou au caractère du projet, en fonction des mouvements d'aller et venue prévisibles et de la nature des biens et des services proposés.

Pour les constructions* temporaires, des emplacements de stationnement* en nombre suffisant par rapport à la destination prévue doivent être mis en place pour la durée en question.

Lorsque des emplacements de stationnement* obligatoires ont été supprimés, pour quelque cause que ce soit, le propriétaire est tenu de les remplacer. Ces emplacements de stationnement* ne pourront être pris en compte que pour une seule et même construction*.

Art. 37 Emplacements de stationnement pour handicapés

Sont à considérer comme minimum pour les destinations suivantes :

Bâtiments* d'habitation	selon la demande
Bâtiments* autres que les bâtiments* d'habitation	5% du nombre des emplacements de stationnement* requis

Art. 38 Stationnement pour bicyclettes et motocycles

Dans le cadre de l'aménagement des espaces publics ayant rapport à des constructions* nouvelles et à des transformations de bâtiments* publics ou privés existants ouverts au public, un nombre suffisant d'emplacements de stationnement* pour bicyclettes et motocycles doit être mis en place en fonction de l'affectation prévue. Soit 1 emplacement de stationnement* pour bicyclettes et 1 emplacement de stationnement* pour motocycles par tranche de 15 emplacements de stationnement* pour voitures minimum selon Art. 36 du présent règlement, minimum 2 emplacements de stationnement* pour bicyclettes et 2 emplacements de stationnement* pour motocycles.

Art. 39 Stationnement de véhicules particuliers

Sans préjudice de toutes autres dispositions légales et réglementaires en vigueur existant en la matière, le stationnement de roulotte, de caravanes, de mobilhomes, de véhicules non immatriculés est interdit sur les terrains publics, sauf autorisation spéciale du bourgmestre. Sur les terrains privés les véhicules particuliers mentionnés ci-dessus sont à stationner de manière à éviter toute perturbation de la circulation et à assurer une visibilité suffisante.

Art. 40 Clôtures et murs de soutènement en bordure des voies publiques

Toute clôture* implantée sur l'alignement de voirie* est soumise à autorisation de construire.

Les prescriptions suivantes doivent être respectées :

- la hauteur finie d'une clôture* massive ou opaque ne doit pas dépasser 0,80 m au-dessus de la cote de la voie desservante* sur au moins 70% de sa longueur,
- la hauteur finie maximale d'une clôture* légère ou ajourée ou d'une clôture* combinée ne doit pas dépasser 1,20 m au-dessus de la cote de la voie desservante*,
- la hauteur finie d'une clôture* végétale ne doit pas dépasser 1,50 m au-dessus de la cote de la voie desservante*.

Les clôtures en fil de fer barbelé sont interdites.

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

Aux carrefours, les clôtures*, de quelque nature qu'elles soient, ne doivent pas dépasser une hauteur finie de 0,80 m à partir de la cote de la voie desservante*, sur 10,00 m au moins à partir de l'intersection des axes prolongeant l'alignement de voirie* ou des limites elles-mêmes et le long de chaque voie concernée.

Sans préjudice de toutes autres dispositions légales et réglementaires en vigueur existant en la matière, le bourgmestre a le droit d'autoriser des hauteurs supérieures concernant les établissements et bâtiments d'une affectation économique, commerciale, artisanale ou industrielle, si le propriétaire peut établir que des besoins particuliers ou le déroulement fonctionnel de l'exploitation l'exigent. Une hauteur maximale de 2,50 m doit être respectée.

Sans préjudice de toutes autres dispositions légales et réglementaires en vigueur existant en la matière, en cas de topographie extrêmement accidentée, le bourgmestre a le droit d'autoriser des hauteurs supérieures aux hauteurs maximales fixées pour les clôtures.

Des haies d'une hauteur minimale de 1,20 m doivent border obligatoirement, le long de l'alignement de voirie*, tous les terrains qui abritent des entrepôts.

Les terrains ou les accès se trouvant en contrebas de la voie publique* doivent être clôturés de manière à éviter les risques de chute, à l'aide d'une installation d'une hauteur finie de 1,00 m au moins, mesurés à partir du niveau* naturel ou fini* du terrain le plus haut.

La hauteur et la longueur des murs de soutènement en bordure des voies publiques sont à planifier de manière à éviter d'importants mouvements de terrain et des dénivellations importantes par rapport au domaine public.

Pour des raisons d'hygiène et de sécurité, le bourgmestre a le droit d'ordonner l'implantation de clôtures ou de murs de soutènement sur l'alignement de voirie pour les parcelles* construites ou non construites, situées en bordure de voies publiques et imposer la nature de la clôture*. Il a le droit d'imposer la mise en conformité de clôtures* ou de murs de soutènement existant au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement et constituant un danger manifeste. Le bourgmestre a le droit d'imposer un délai d'exécution. Faute par les intéressés dûment avertis, de procéder à l'exécution des travaux dans le délai imparti à partir de la date d'envoi de la lettre recommandée avec accusé de réception les ordonnant, le bourgmestre a le droit d'y pourvoir aux frais des intéressés. Ces derniers doivent rembourser l'administration communale des frais avancés, sur présentation des factures afférentes.

Concernant les clôtures et murs de soutènement en bordure des limites séparatives, cf. Art. 58 du présent règlement.

Art. 41 Abattage et taille d'arbres et de haies

Sans préjudice des dispositions du Code civil et de la législation en vigueur concernant la protection de la nature et pour des raisons d'hygiène et de sécurité, le bourgmestre a le droit d'imposer l'abattage ou la taille d'arbres, de rideaux d'arbres, de haies ou d'autres aménagements autour des bâtiments* ou des installations existantes ou à créer, le long des voies publiques.

Art. 42 Eléments techniques d'utilité publique sur les propriétés privées

L'administration communale a le droit de réaliser, de modifier et d'entretenir des éléments techniques d'utilité publique, comme notamment des panneaux indicateurs, des signaux de circulation, des fixations de lignes électriques, des appareils d'éclairage, des plaques de noms de rue et de numérotage des constructions, des inscriptions relatives aux conduites collectives et des repères topographiques, sur et dans les propriétés privées, sans que cela donne droit à une indemnité quelconque. En cas de dommage causé aux propriétés privées,

pendant les travaux précités, le propriétaire sera dédommagé en fonction du dommage causé.

Art. 43 Conduites souterraines

Sans préjudice des dispositions légales et réglementaires en vigueur existant en la matière, les tracés de lignes et de conduites souterraines quelles qu'elles soient et de quelques exploitants qu'elles soient, sont à considérer comme des espaces d'exploitation collectifs et à traiter en conséquence. Les travaux quels qu'ils soient, sur des portions de tracés communes, doivent être planifiés et réalisés en concertation avec les différents exploitants.

2.3. Dispositions concernant les sites

Art. 44 Implantation

L'implantation de constructions principales* n'est permise qu'en bordure des voies équipées* existantes et dans la bande de construction* sur les terrains à bâtir*.

La construction* en deuxième position est interdite.

La bande de construction* mesurée à partir de l'alignement de voirie* et perpendiculaire à celui-ci est fixée à 35 m.

01. Implantation par rapport aux voies

Toute construction* nouvelle ou transformation ainsi que tout agrandissement d'une construction* existante doivent respecter l'alignement de voirie* ou le recul réglementaire par rapport à celle-ci.

Le recul entre la construction principale* et l'alignement de voirie* (recul avant), lorsqu'il existe, doit se trouver sur le bien-fonds* de la construction* à laquelle il se rapporte.

02. Implantation par rapport aux limites séparatives

Toute construction* nouvelle ou transformation ainsi que tout agrandissement d'une construction* existante doivent respecter les reculs réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Sans préjudice des dispositions légales et réglementaires en vigueur existant en la matière, les reculs ci-dessus doivent être respectés :

Recul arrière minimum	égal à la hauteur à la corniche d'une construction, au moins 6 m (= hc, min. 6 m)
Recul latéral minimum	égal à un tiers de la hauteur à la corniche d'une construction, au moins 3 m (= 1/3 hc, min. 3 m)

(cf. figure 4)

Un plan d'aménagement particulier peut arrêter d'autres dispositions que les prescriptions ci-dessus concernant les reculs minimum.

Toutefois, la distance doit permettre le passage des services de secours et de lutte contre l'incendie, en cas de nécessité, et garantir l'apport de lumière du jour et d'air frais dans les locaux, s'il s'agit de pièces destinées au séjour prolongé de personnes.

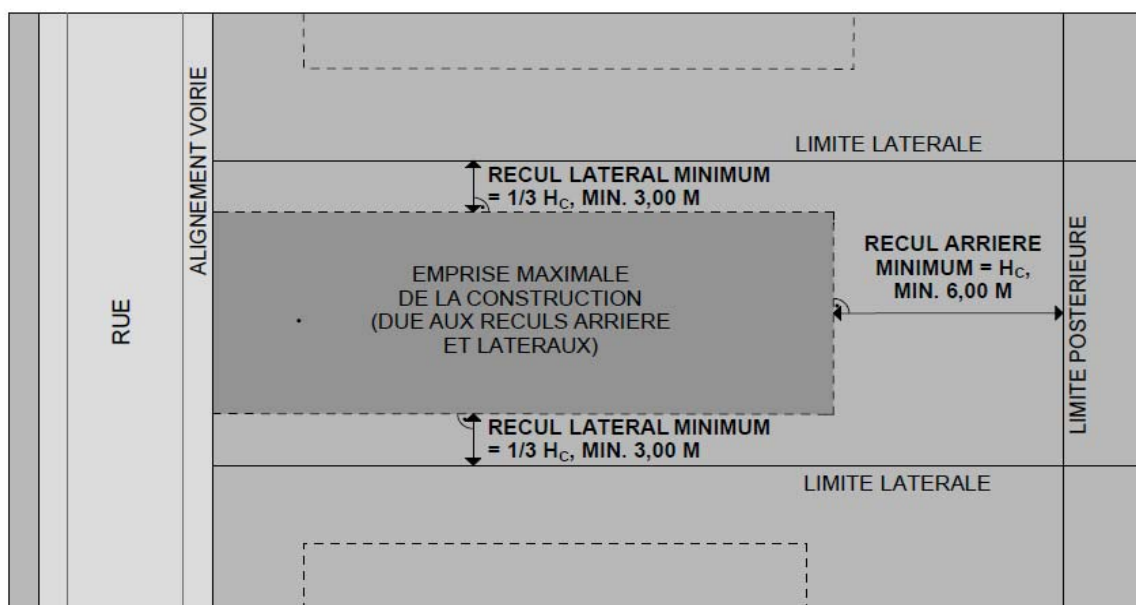
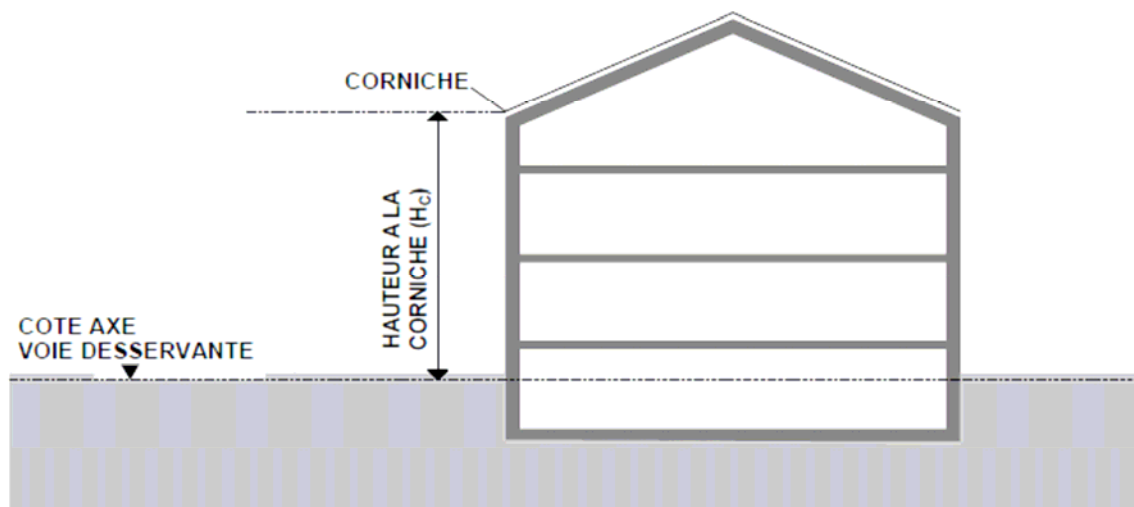
Les reculs* entre la construction* principale et les limites séparatives* doivent se trouver sur le bien-fonds* de la construction* à laquelle ils se rapportent.

Lorsque les façades sont constituées de plusieurs pans, les reculs* sont mesurés dans l'axe de chaque pan.

Un recul* latéral peut être frappé d'une servitude de passage, sans pour autant perdre sa fonction de recul* latéral.

Lorsque une propriété se trouve à cheval sur la limite de l'agglomération, les reculs*, quels qu'ils soient, sont à mesurer à partir de cette limite.

figure 4 : Implantation par rapport aux limites séparatives



03. Implantation par rapport aux lignes à haute tension

Il est interdit d'ériger des constructions* ou de modifier une construction* existante sur ou en-dessous de lignes à haute tension.

Les reculs* à respecter entre l'axe de la ligne à haute tension et la limite de propriété la plus proche sur laquelle une construction* abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes est érigée, sont les suivants :

Tension	Distance
100 - 220 kV	30 m
65 kV	20 m

04. Implantation par rapport aux conduites souterraines

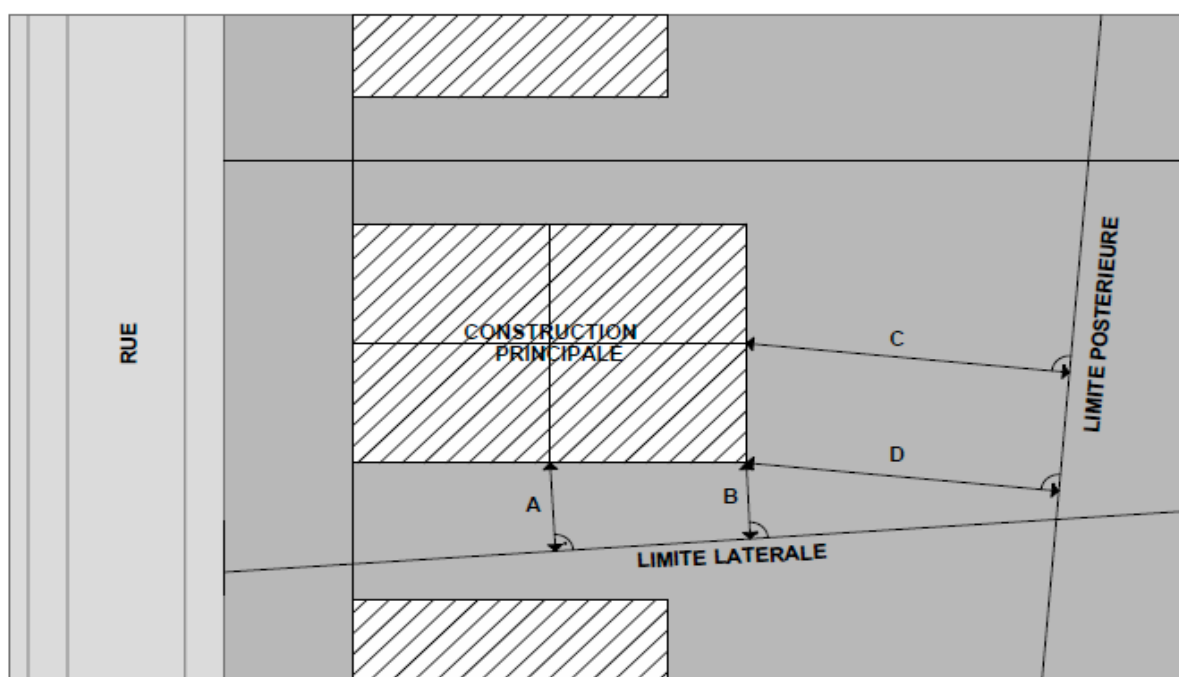
Il est interdit de réaliser des constructions*, des aménagements* ou des plantations sur des lignes et des conduites souterraines quelles qu'elles soient. Une distance minimale est à respecter aussi bien pour leur protection que pour leur entretien. Celle-ci est en fonction de la nature des conduites et des exigences des exploitants respectifs qui doivent être consultés au préalable.

Art. 45 Reculs à des limites parcellaires obliques

Lorsque la limite parcellaire se présente obliquement par rapport à la façade d'une construction*, le recul* est mesuré à partir du milieu de la façade, perpendiculaire à cette limite, et le point de la construction le plus rapproché à la limite parcellaire doit correspondre au recul* réglementaire diminué de 1,00 m maximum (cf. figure 5).

Lorsque les façades sont constituées de plusieurs pans, les reculs* sont mesurés dans l'axe de chaque pan.

figure 5 : Reculs* par rapport à des limites parcellaires obliques

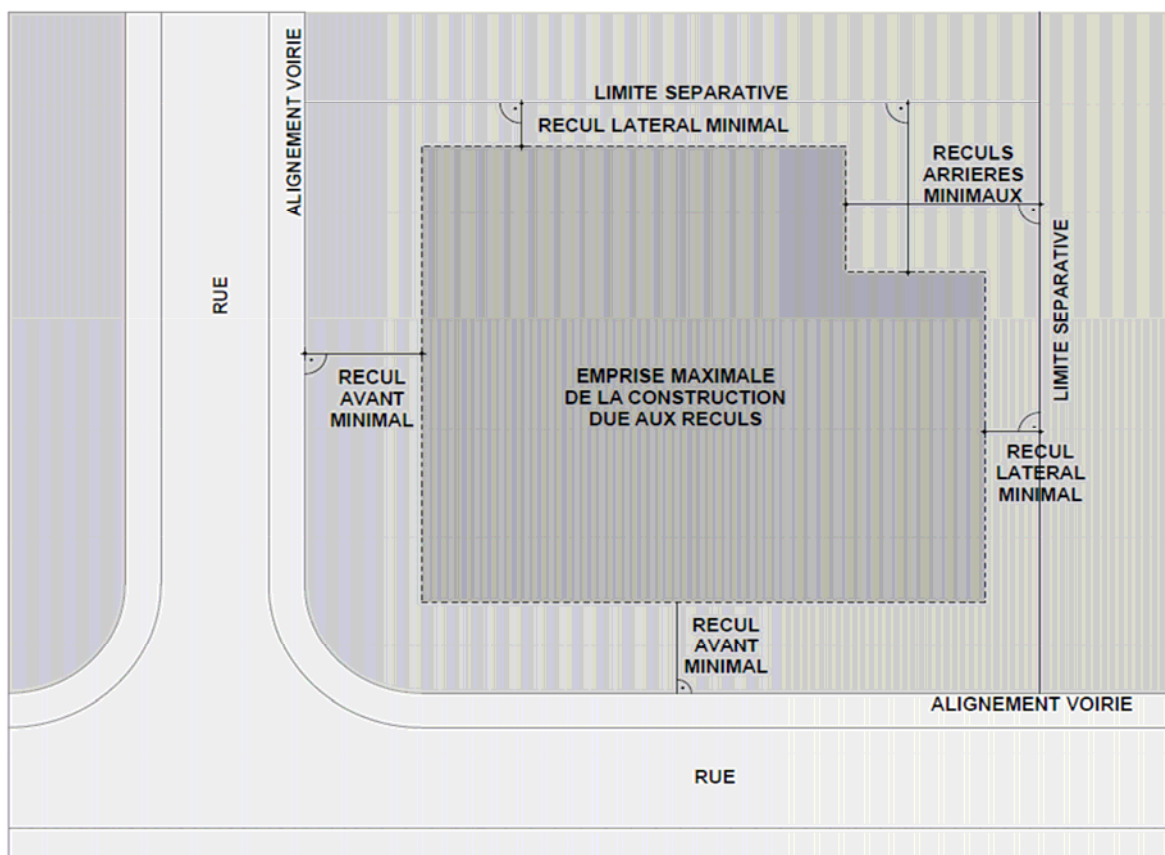


- A \geq REcul LATERAL MINIMAL REGLEMENTAIRE
- B \geq REcul LATERAL MINIMAL REGLEMENTAIRE - 1,00 M
- C \geq REcul ARRIERE MINIMAL REGLEMENTAIRE
- D \geq REcul ARRIERE MINIMAL REGLEMENTAIRE - 1,00 M

Art. 46 Reculs aux angles de voies

Le recul* avant d'une construction* située à l'angle de deux voies doit s'apprécier par rapport à chaque voie (cf. figure 6).

figure 6 : Reculs* des constructions* aux angles de voies



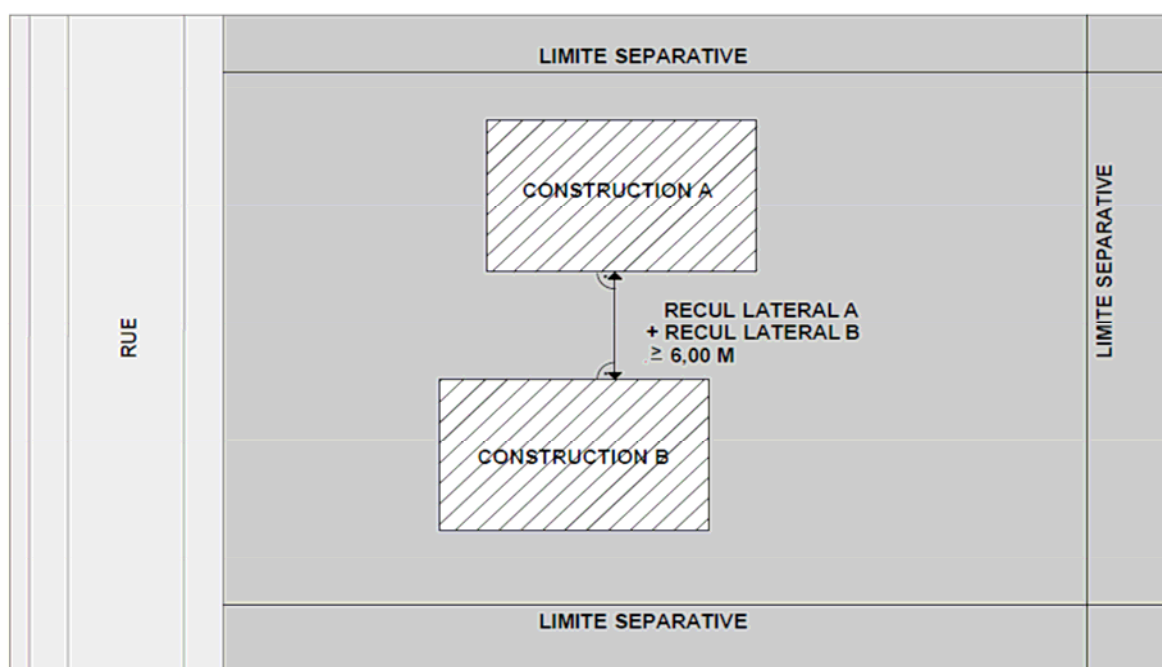
Art. 47 Implantation aux angles de voies

Pour des raisons de sécurité et de visibilité, l'implantation de constructions* aux angles de rues peut être soumise à des conditions spéciales, en particulier en ce qui concerne leur recul* avant. Ces conditions sont ordonnées par le bourgmestre et établies par le service technique de l'administration communale et ne donnent droit à aucune indemnité quelconque.

Art. 48 Distance entre constructions sur la même parcelle

Si deux constructions* séparées seront implantées sur une même parcelle*, elles devront respecter une distance égale à la somme des reculs latéraux des deux constructions, au moins 6,00 m. (cf. figure 7)

figure 7 : Distance entre constructions* sur la même parcelle



Un plan d'aménagement particulier peut arrêter d'autres dispositions que les prescriptions ci-dessus concernant les reculs minimum.

Toutefois, la distance doit permettre le passage des services de secours et de lutte contre l'incendie, en cas de nécessité, et garantir l'apport de lumière du jour et d'air frais dans les locaux, s'il s'agit de pièces destinées au séjour prolongé de personnes.

Art. 49 Diminution des distances réglementaires

Le bourgmestre a le droit d'autoriser une distance inférieure à la distance réglementaire entre deux constructions principales* existantes ou entre une construction principale* existante et une limite séparative*, dans le cas où l'installation d'une isolation thermique est nécessaire à l'amélioration de la performance énergétique de la construction* ou des constructions* en question.

Lorsqu'une construction principale* ou une dépendance* a été réalisée le long de la limite séparative* et offre un pignon nu, le bourgmestre a le droit d'imposer l'implantation de la construction principale* ou de la dépendance* devant être édifiée sur la parcelle* voisine le long de la limite séparative*, adossée au pignon en attente, existant.

Le bourgmestre a le droit d'autoriser une distance inférieure à la distance réglementaire concernant les établissements et bâtiments d'une affectation économique, commerciale, artisanale ou industrielle, si le propriétaire peut établir que des besoins particuliers ou le déroulement fonctionnel de l'exploitation l'exigent.

Toutefois, la distance doit permettre le passage des services de secours et de lutte contre l'incendie, en cas de nécessité, et garantir l'apport de lumière du jour et d'air frais dans les locaux, s'il s'agit de pièces destinées au séjour prolongé de personnes.

Art. 50 Dépendances accolées

La construction des dépendances accolées* à la construction principale* doivent remplir les conditions cumulatives suivantes:

- Les deux propriétaires des terrains voisins s'engagent par acte notarié à construire les dépendances accolées* à la limite latérale mitoyenne,
- les demandes de l'autorisation de construire afférentes sont présentées et la construction est réalisée en même temps par les deux propriétaires et
- les constructions sont identiques.

En cas qu'un plan d'aménagement particulier prévoit les dépendances accolées à la limite latérale mitoyenne, l'acte notarié n'est pas requis.

La hauteur à la corniche de dépendances accolées ne doit pas dépasser 3,00 m par rapport au niveau du terrain naturel.

Tout garage* ou carport* accolé doit avoir un recul* minimal de 5,00 m à l'alignement de voirie*.

Le bourgmestre a le droit d'exiger la mise en conformité d'un garage* ou d'un carport* accolé, si sa disposition ou son envergure présente un danger manifeste pour la circulation.

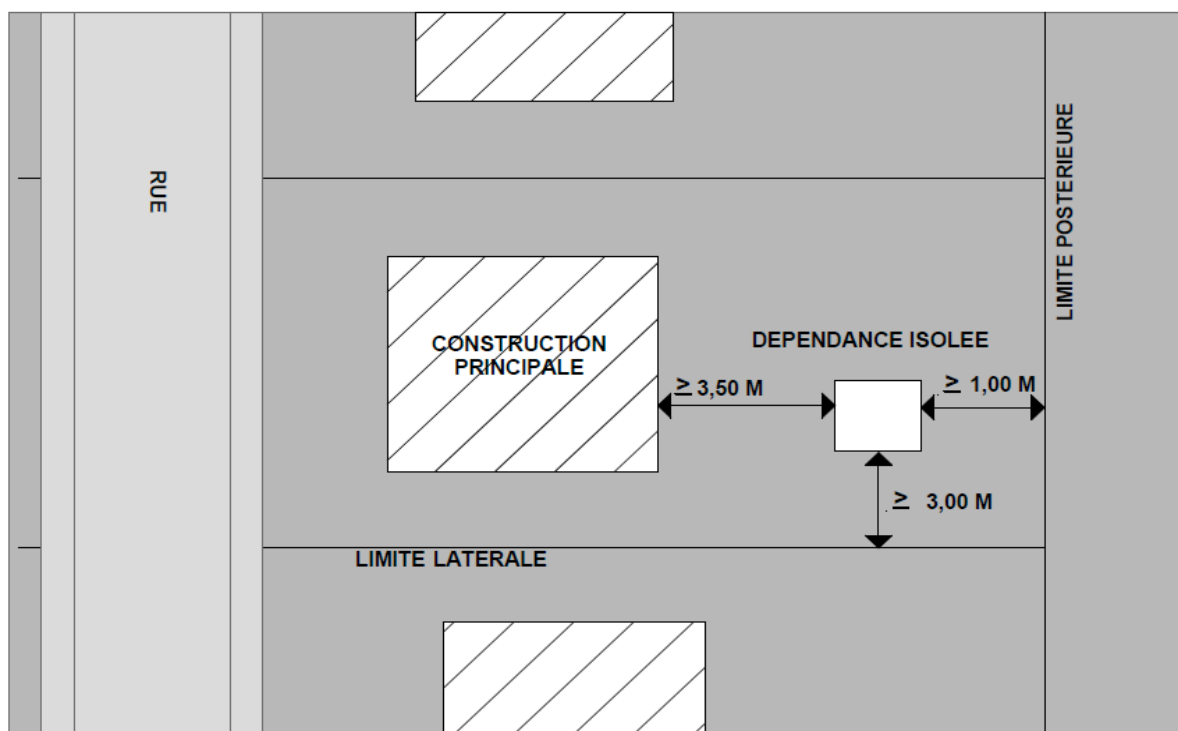
Art. 51 Dépendances isolées

Les dépendances isolées* doivent remplir les conditions cumulatives suivantes:

- Les dépendances isolées* doivent se trouver au-delà de la façade postérieure de la construction principale.
- L'espace libre entre la construction principale* et la dépendance isolée* doit être de 3,50 m au moins. Le bourgmestre a le droit d'imposer une distance inférieure à 3,50 m, si la profondeur du terrain ne permet pas l'observation de cette disposition.
- En règle générale, les dépendances isolées* doivent avoir un recul* minimal de 1,00 m à la limite postérieure et un recul* minimal de 3,00 m aux limites latérales.
- L'écoulement des eaux de pluie doit se faire de manière à ce que les propriétés voisines ne soient pas affectées. Le cas échéant, l'écoulement des eaux usées doit se faire par raccordement au réseau public d'égouts.

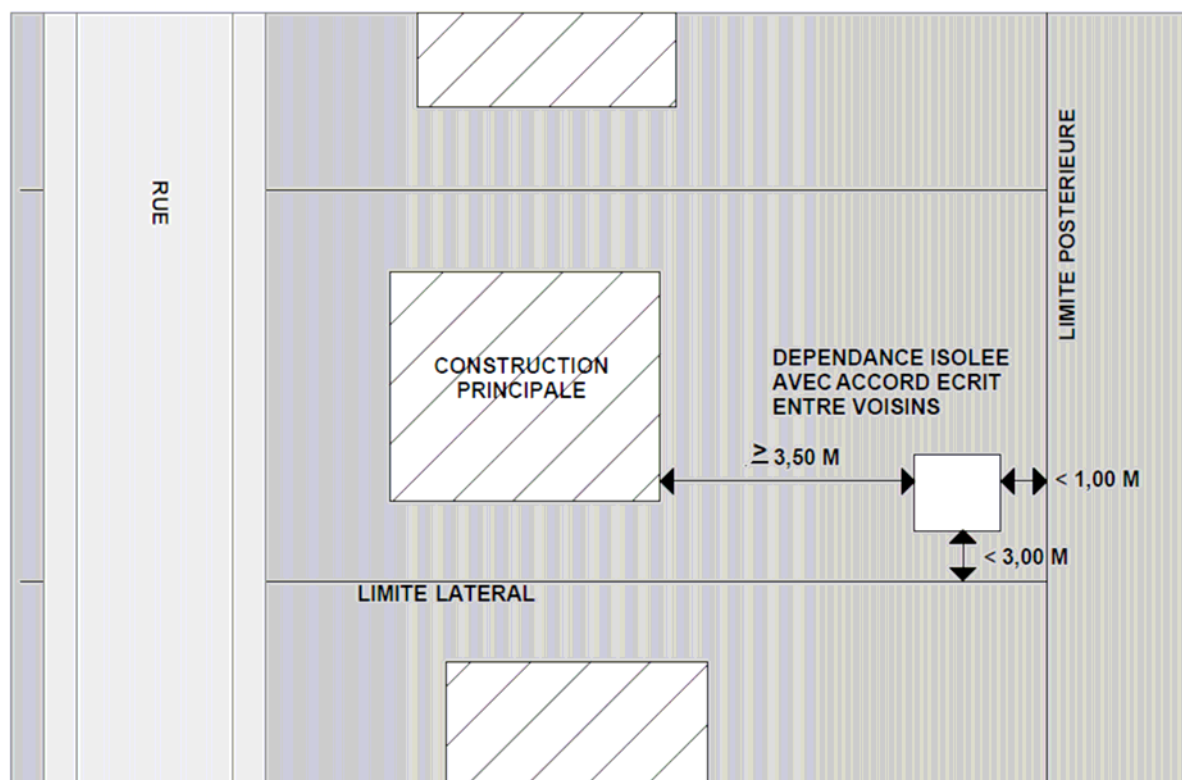
(cf. figure 8)

figure 8 : Dépendance isolée



Les dépendances isolées* ne peuvent être érigées dans une distance inférieure à 3,00 m par rapport à la limite latérale et dans une distance inférieure à 1,00 m par rapport à la limite postérieure que s'il existe un accord écrit entre voisins. (cf. figure 9) L'accord écrit entre voisins doit être joint à la demande d'autorisation de construire.

figure 9 : Dépendances isolées avec accord écrit entre voisins



La hauteur à la corniche des dépendances isolées* ne doit pas dépasser 3,00 m par rapport au niveau du terrain naturel.

Les dépendances isolées* ne doivent servir à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle.

Le bourgmestre a le droit d'exiger la mise en conformité d'un garage* ou d'un carport*, si sa disposition ou son envergure présente un danger manifeste pour la circulation.

La surface construite brute des dépendances isolées d'un terrain, sauf des garages ou des car-ports, ne dépasse pas une surface égale à 7 % de la surface non bâtie de ce terrain, au maximum 30 m².

Art. 52 Dépendance souterraine

Une dépendance* n'est considérée comme souterraine que si :

- les 2/3 de son volume au moins se situent au-dessous du niveau* du terrain aménagé* et
- si son niveau* fini plancher se situe au-dessous de la cote de l'axe de la voie desservante*.

Concernant les reculs latéraux et postérieurs les dépendances souterraines* doivent respecter les prescriptions imposées aux dépendances isolées* conformément à l'article 51.

Art. 53 Aménagements extérieurs* architecturaux ou utilitaires

Les piscines, les terrains de tennis ou autre aménagements extérieurs* semblables doivent respecter un recul latéral et postérieur de 3,00 m au moins.

Art. 54 Distance entre ouvertures et limite séparative

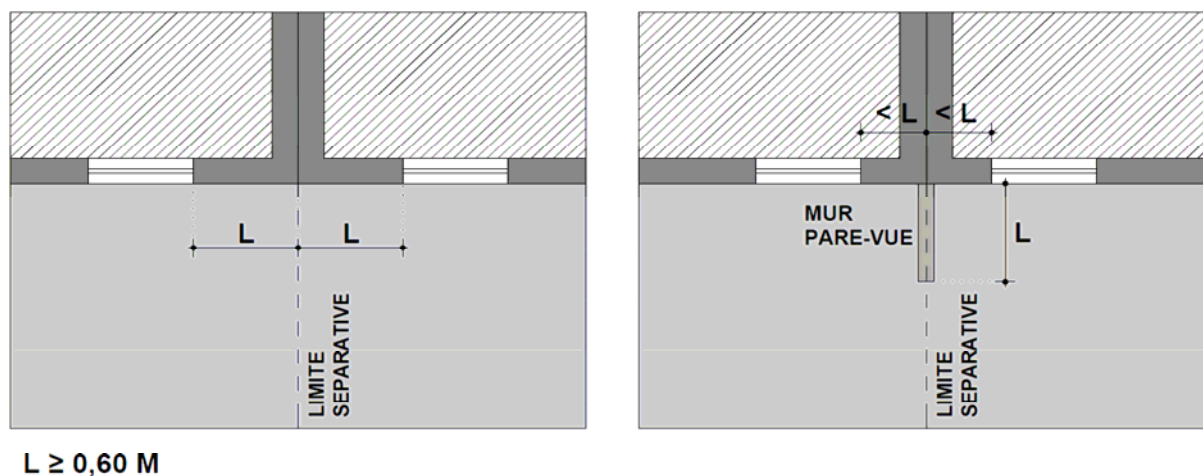
Dans le cas de maisons accolées ou en rang, une distance minimale de 0,60 m entre l'arête extérieure des ouvertures et la limite séparative* est obligatoire, aussi bien au rez-de-chaussée* qu'en étage* (cf. figure 10).

Art. 55 Murs pare-vue

La distance telle qu'elle est définie à l'article 54 du présent règlement peut être inférieure à 0,60 m, dans le cas où des murs pare-vue d'une longueur minimale de 0,60 m et d'une hauteur minimale de 2,60 m au rez-de-chaussée* et de 1,90 m aux étages* supérieurs existent (cf. figure 10).

Les murs pare-vue doivent être solidaires de la construction* à laquelle ils se rapportent. Ils ne doivent être, en aucun cas, démolis.

figure 10 : Distance entre ouvertures et limite séparative* - Longueur des murs pare-vue



Art. 56 Saillies

01. Saillies fixes

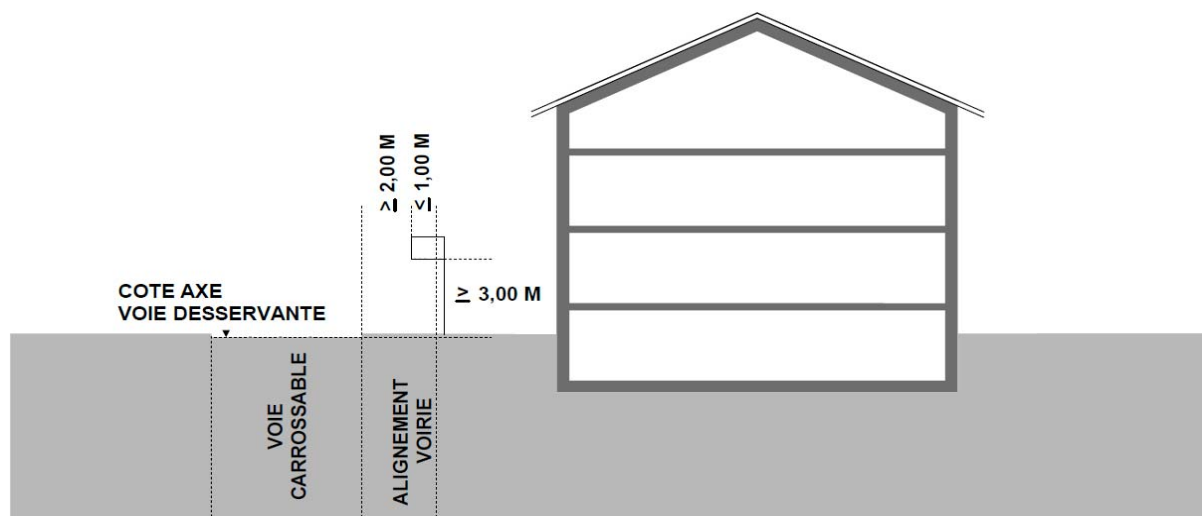
a. Enseignes et installations semblables

Sans préjudice des dispositions légales et réglementaires en vigueur existant en la matière, les enseignes et les installations semblables, comme notamment les panneaux publicitaires et les appareils d'éclairage privés, sont autorisées, si les conditions cumulatives suivantes sont remplies :

- se trouver sur le terrain-même de la construction* à laquelle elles se rapportent,
- ne pas dépasser de plus de 1,00 m l'alignement de voirie*,
- se trouver à au moins 2,00 m en retrait de la bordure de la voie carrossable,
- ne pas dépasser la hauteur maximale admissible du bâtiment*,

Si les enseignes et les installations semblables dépassent l'alignement de voirie, elles doivent se trouver à au moins 3,00 m au-dessus de la cote de l'axe de la voie desservante* (cf. figure 11).

figure 11 : Enseignes et installations semblables

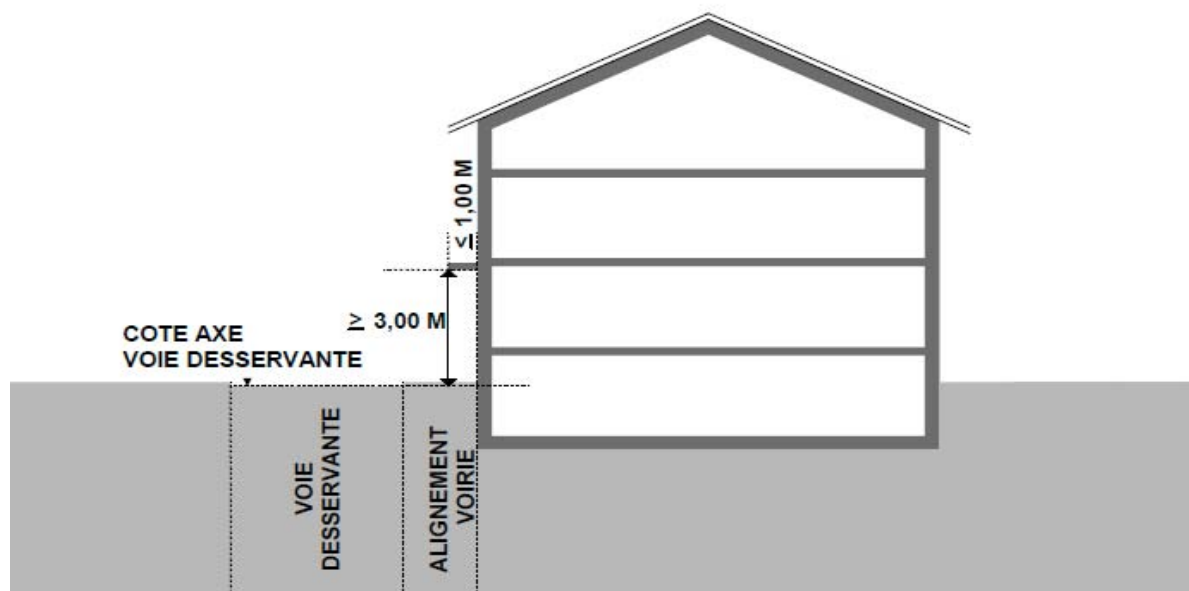


b. Eléments architecturaux

Les corniches*, les avant-toits, les auvents* et autres éléments architecturaux* semblables ne doivent pas dépasser la façade de plus de 1,00 m et se trouver à au moins 3,00 m au-dessus de la cote de l'axe de la voie desservante*, dans le cas où la construction* à laquelle ils se rapportent, est implantée directement sur l'alignement de voirie* (cf. figure 12).

Un pignon nu, construit en mitoyenneté, ne doit comporter aucune saillie* et autres ouvertures de quelque nature qu'elles soient.

figure 12 : Eléments architecturaux



Les cours anglaises situées devant les fenêtres du sous-sol* et des étages souterrains ne doivent pas dépasser la façade de plus de 1,00 m. Lorsqu'elles empiètent sur la voie publique* ou le trottoir, elles doivent être obligatoirement munies de grilles et équipées d'un système d'assainissement.

c. Avant-corps

Tous les avant-corps* doivent se trouver à l'intérieur de la bande de construction*.

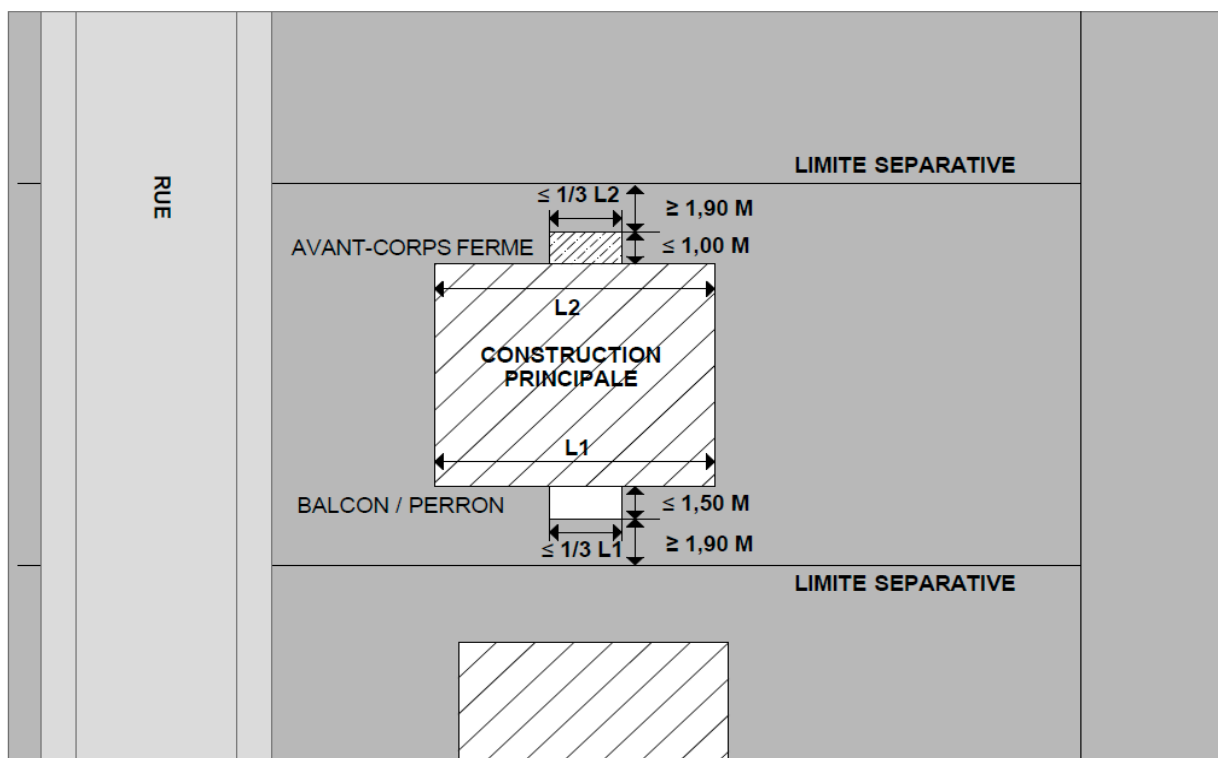
Les balcons* et les perrons ne doivent pas dépasser la façade de plus de 1,50 m et leur longueur ne dépasse pas de plus d'un tiers de la longueur de la façade où ils se trouvent.

Les avant-corps* fermés ne doivent pas dépasser la façade de plus de 1,00 m et leur longueur ne dépasse pas de plus d'un tiers de la longueur de la façade où ils se trouvent.

Tous les avant-corps* doivent respecter un recul* de 1,90 m par rapport aux limites parcellaires à l'exception des avant-corps* de deux constructions* accolées, jouxtant la limite séparative* commune, qui peuvent former une saillie* unique.

(cf. figure 13)

figure 13 : Avant-corps



d. Éléments techniques en façades

Les éléments techniques en façade, quels qu'ils soient comme notamment les cheminées, les conduits et les caissons de climatisation, doivent respecter un recul* de 1,90 m par rapport aux limites parcellaires. L'écoulement des eaux de pluie ainsi que les installations d'assainissement et de drainage nécessaires à celui-ci, doivent se faire sur le terrain-même et de manière à ce que les propriétés voisines ou la voie publique* ne soient pas affectées.

02. Saillies mobiles

Les portes, barrières mobiles et autres installations semblables ne doivent pas, en s'ouvrant, empiéter sur la voie publique* ou le trottoir.

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

Les marquises de devanture, les stores et autres installations semblables doivent laisser un passage libre d'au moins 2,30 m au-dessus de l'axe de la voie desservante* ou du trottoir,

s'il en existe un. Leur saillie* doit être inférieure ou égale à 3,00 m et rester à 2,00 m en retrait de la bordure de la voie carrossable.

Art. 57 Travaux de déblaiement et de remblayage

Toute modification substantielle apportée au niveau* naturel d'un terrain est sujette à l'autorisation de construire et doit être indiquée dans les plans de construction*.

Les travaux de soutènement, de déblaiement, de remblayage, de fixation des talus et d'assainissement comme les drainages et autres équipements semblables, doivent être conçus en relation avec la conception de la construction* et, plus particulièrement, avec le niveau* du rez-de-chaussée* et la voie desservante*. La planification des remblais, des déblais et des talus doit se faire en relation avec les terrains attenants et ne doit pas remettre en cause la viabilisation de ceux-ci, s'ils ne sont pas construits. En règle générale, le terrain naturel doit être maintenu dans la mesure du possible.

Pendant des travaux de déblaiement et de remblayage, les terrains contigus doivent être protégés par des ouvrages de soutènement, si cela est nécessaire pour des raisons de sécurité.

Sans préjudice des dispositions légales et réglementaires en vigueur existant en la matière, tous les ouvrages de soutènement et les installations d'assainissement sont à réaliser sur le terrain-même où les travaux s'effectuent. Si le terrain où s'effectuent les travaux, est plus élevé que les terrains voisins, l'écoulement des eaux de pluie doit se faire sur le terrain-même, de manière à ce que les propriétés voisines ne soient pas affectées.

Les talus doivent être fixés par des plantations ou autres installations semblables, afin d'éviter les risques d'éboulement.

Les matériaux utilisés pour les remblais de terrain, tels que décombres, sables, graviers ou terreaux ne doivent pas contenir de matières organiques et autres matières polluantes ou dangereuses.

Le bourgmestre a le droit d'interdire tous travaux de déblaiement et de remblayage, s'ils gênent le voisinage, entravent la sécurité de la circulation, modifient le niveau* de la nappe phréatique ou l'écoulement des eaux de surface.

Art. 58 Clôtures et murs de soutènement en bordure des limites séparatives

Toute clôture*, de quelque nature qu'elle soit, implantée sur les limites séparatives* est soumise à autorisation de construire.

Les prescriptions suivantes doivent être respectées :

- la hauteur finie d'une clôture* massive ou opaque ne doit pas dépasser 1,00 m au-dessus du niveau* du terrain aménagé,
- la hauteur finie d'une clôture* légère ou ajourée ou d'une clôture* combinée ne doit pas dépasser 1,80 m au-dessus du niveau* du terrain aménagé.

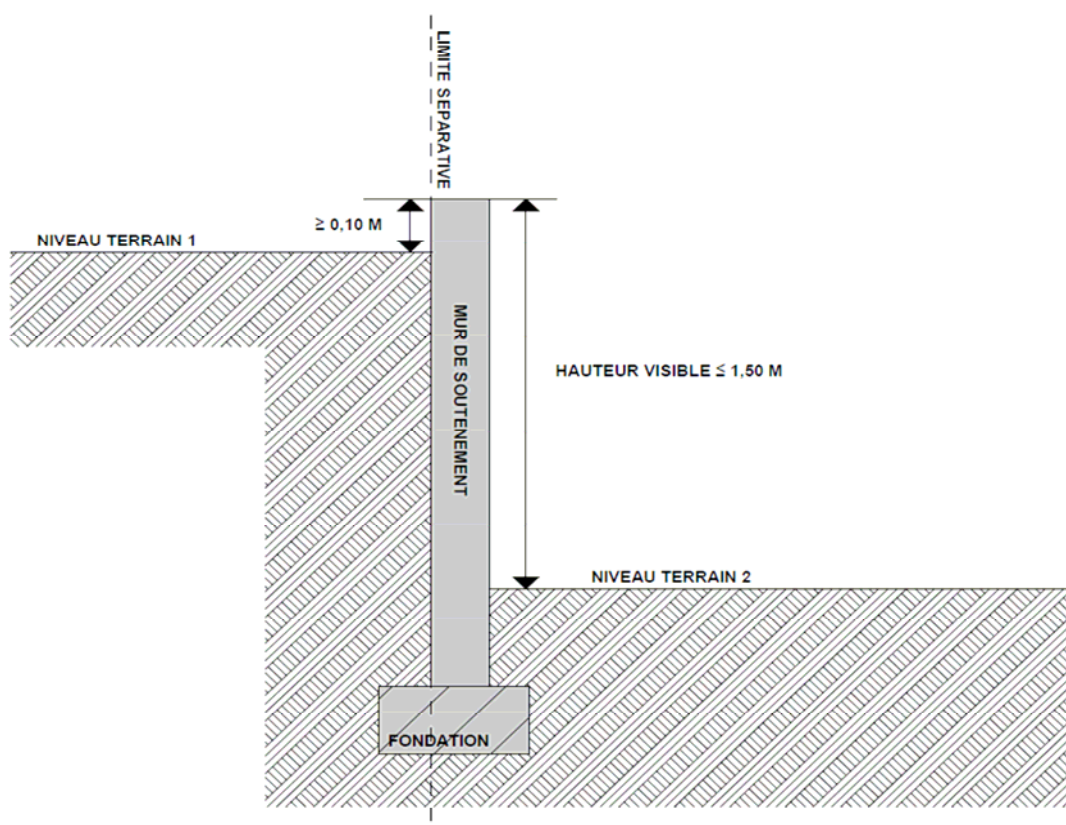
Les clôtures en fil de fer barbelé sont interdites.

Sans préjudice de toutes autres dispositions légales et réglementaires en vigueur existant en la matière, le bourgmestre a le droit d'autoriser des hauteurs supérieures concernant les établissements et bâtiments d'une affectation économique, commerciale, artisanale ou industrielle, si le propriétaire peut établir que des besoins particuliers ou le déroulement fonctionnel de l'exploitation l'exigent. Une hauteur maximale de 2,50 m doit être respectée.

L'implantation mitoyenne de clôtures* n'est autorisée que sur accord écrit entre voisins. En cas de désaccord, les clôtures*, de quelque nature qu'elles soient, sont à ériger sur le fonds* du demandeur.

Les murs de soutènement implantés sur les limites séparatives* ne doivent pas dépasser une hauteur visible de 1,50 m. Ils doivent dépasser la cote du terrain le plus élevé d'au moins 0,10 m. (cf. figure 14)

figure 14 : Mur de soutènement



En cas de topographie extrêmement accidentée, le bourgmestre a le droit d'autoriser des hauteurs supérieures aux hauteurs maximales fixées pour les clôtures* et les murs de soutènement.

Pour des raisons d'hygiène et de sécurité, le bourgmestre a le droit d'ordonner l'implantation de clôtures ou de murs de soutènement en bordure des limites séparatives des parcelles* construites ou non construites, et imposer la nature de la clôture*. Pour des raisons d'hygiène et de sécurité, le bourgmestre a le droit d'imposer la mise en conformité de clôtures* ou de murs de soutènement existant au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement et constituant un danger manifeste. Le bourgmestre a le droit d'imposer un délai d'exécution.

Faute par les intéressés dûment avertis, de procéder à l'exécution des travaux dans le délai imparti à partir de la date d'envoi de la lettre recommandée avec accusé de réception les ordonnant, le bourgmestre a le droit d'y pourvoir aux frais des intéressés. Ces derniers doivent rembourser l'administration communale des frais avancés, sur présentation des factures afférentes.

Concernant les clôtures et murs de soutènement en bordure des voies publiques, cf. Art. 40 du présent règlement.

2.4. Réglementation de Chantier

Art. 59 Aménagement des chantiers

L'aménagement* des chantiers, quels qu'ils soient, doit se faire selon les dispositions légales et réglementaires en vigueur existant en la matière.

Un certificat délivré par le bourgmestre attestant que la construction* projetée a fait l'objet de son autorisation est affiché aux abords du chantier par le maître de l'ouvrage jusqu'à l'achèvement du chantier. Ce certificat mentionne notamment qu'à la maison communale le public peut prendre inspection des plans afférents pour autant qu'ils portent sur l'implantation de la construction*, ses parties extérieures et l'affectation de l'immeuble.

Un certificat délivré par le bourgmestre attestant, le cas échéant, que l'autorisation de construire a été prorogée est affiché avec une copie du certificat prévu à l'alinéa précédent aux abords du chantier par le maître de l'ouvrage.

Le dépôt de matériaux, décombres ou autres produits et engins pouvant entraver la circulation, compromettre l'écoulement des eaux et nuire, en général, à la sécurité et à l'hygiène publiques, est interdit dans le domaine public.

Le maître d'ouvrage doit garantir les mesures de sécurité sur le chantier et doit assumer la responsabilité de tout dommage survenu à la voirie, aux trottoirs et aux conduites aériennes ou souterraines des différents réseaux d'approvisionnement collectifs.

TITRE 3 – PROCÉDURE POUR L'OCTROI DES AUTORISATIONS

Art. 60 Police des bâtisses

La police des bâtisses relève de la compétence du bourgmestre. Le bourgmestre examine les demandes en obtention d'une autorisation de construire, contrôle l'observation des prescriptions du présent règlement et des autres règlements communaux existant en la matière, du plan d'aménagement général (PAG) et, le cas échéant, du plan d'aménagement particulier (PAP) et prend les décisions en matière d'autorisation de construire.

Art. 61 Objet de l'autorisation de construire

Sans préjudice d'autres dispositions légales et réglementaires en vigueur existant en la matière, une autorisation est notamment requise:

- pour toute construction* nouvelle,
- pour toute démolition d'une construction* existante,
- pour tout changement de destination et d'affectation d'une construction* existante,
- pour tout agrandissement, exhaussement et transformation d'une construction* existante,
- pour toute autre modification de l'aspect extérieur, du volume, des murs extérieurs, des ouvertures, de la structure portante, de la toiture* d'une construction existante,
- pour tout recouvrement intégral ou partiel de toiture* ou de façade,
- pour toute construction* ou aménagement* incorporé au sol,
- pour toute installation d'auvents*, de marquises, d'enseignes lumineuses, de panneaux publicitaires et autres éléments* semblables en bordures des voies et des places publiques,
- pour toute construction* ou toute modification de clôtures* de toute nature, le long des voies publiques et le long des limites séparatives* de parcelles*, exceptées les clôtures* végétales,
- pour toute construction* de puits, de citernes à eau ou autres, de silos à fourrage, de fosses à fumier et à purin et autres éléments semblables,
- pour toute construction* de réservoirs destinés au stockage de combustibles liquides, de produits chimiques ou autres produits dangereux,

- pour toute installation de dépôts de tout genre,
- pour toute construction* de grills et de barbecues non accolés, fixes et réalisés en dur,
- pour tous travaux substantiels de déblaiement et de remblayage et toute construction* d'ouvrages de soutènement,
- pour tout aménagement* de rues, de trottoirs et de parkings,
- pour toute construction* de piscines, de plans d'eau et d'étangs,
- pour tout montage d'échafaudages à une distance inférieure ou égale à 5,00 m de la bordure de la voie publique* (rue et trottoirs),
- pour toute construction* temporaire d'une durée minimum de trois mois, notamment pour toute installation de tentes utilisées à des fins commerciales, culturelles ou sportives et ouvertes au public,
- pour toute pose et tout renouvellement de raccordements aux réseaux d'approvisionnement collectifs (eau potable, eaux usées et autres.)

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

Art. 62 Contenu de la demande d'autorisation de construire

Sans préjudice d'autres dispositions légales et réglementaires en vigueur existant en la matière, la demande d'autorisation de construire doit comprendre, au moins, les informations et les documents suivants :

- la désignation de l'immeuble tel qu'il figure au cadastre ainsi que, le cas échéant, le nom et le numéro de la rue,
- le cas échéant, la désignation du projet d'aménagement particulier auquel elle se rapporte,
- un extrait officiel du cadastre à l'échelle 1/2500 datant de moins d'un an, indiquant clairement la ou les parcelles* sur lesquelles la construction* sera implantée,
- un plan de mesurage cadastral datant de moins d'un an,
- un plan de situation à l'échelle 1/500, indiquant les reculs par rapport aux limites parcellaires et la distance entre les constructions*, la dimension des constructions* prévues, leurs accès et les cotes de niveau*,

- le certificat émanant de l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-conseils (OAI),
- les calculs sur la stabilité des structures portantes, fournis par un bureau d'études ou une personne agréée,
- le calcul et le certificat de performance énergétique pour les bâtiments d'habitation,
- la demande de raccord au réseau d'approvisionnement en eau potable et au réseau de canalisation auprès de l'administration communale,
- un plan du raccordement de la construction au réseau de canalisation,
- un plan d'évacuation des eaux du bâtiment (usées, pluviales, drainage),
- une description exacte de la destination des constructions*,
- les plans de construction* établis à l'échelle 1/100 ou 1/50.

Dans le cas où une demande d'autorisation de construire est faite pour des maisons jumelées ou en bande, les constructions* accolées doivent figurer sur le plan de situation.

Pour les travaux de moindre importance, le bourgmestre a le droit de dispenser de la production des informations et des documents sans objet. Dans ce cas, le demandeur doit en justifier l'absence.

Dans le cadre d'un projet de construction*, les travaux, de toute nature qu'ils soient, devant être réalisés dans le domaine public, les travaux de remblayage ou de déblaiement d'un terrain et, le cas échéant, les travaux de construction* de murs d'enceinte ou de soutènement doivent faire l'objet d'une autorisation de construire séparée.

Art. 63 Contenu des plans de construction

Les plans de construction* doivent contenir :

- les plans des niveaux*, y compris les sous-sols* et les combles*, avec indication de l'épaisseur de tous les murs, la destination des différents locaux, leurs dimensions, les dimensions des espaces extérieurs,
- les coupes longitudinales et transversales avec indication de la topographie existante, des modifications qu'il est prévu d'y apporter, la position et les cotes des caniveaux et de la canalisation, les hauteurs et les cotes des différents niveaux* et la cote du niveau* de référence,

- les vues en élévation de toutes les façades, avec les données concernant la pente des voies publiques et les niveaux* des espaces extérieurs, ainsi que les façades des constructions* existantes voisines, les hauteurs et les cotes des différents niveaux* et la cote du niveau de référence*,
- les indications sur la forme du toit et les données sur les installations techniques en toiture*, dans les constructions* et dans les espaces extérieurs, sur l'exécution des différentes parties de la construction* et des mesures de protection contre le froid, l'humidité, le bruit et le réchauffement excessif en été.
- le cas échéant, les données et les calculs relatifs à la résistance du sol.

Dans le cas où une demande d'autorisation de construire est faite pour des maisons jumelées ou en bande, les constructions* accolées doivent figurer sur les coupes et élévations, avec indications des cotes de niveau*.

Pour les travaux de moindre importance, le bourgmestre a le droit de dispenser de la production des informations et des documents sans objet. Dans ce cas, le demandeur doit en justifier l'absence.

Art. 64 Documents supplémentaires

Le bourgmestre a le droit d'exiger des documents supplémentaires, si la situation l'exige, notamment dans les cas suivants:

- une maquette d'ensemble ou de détail, dans le cas d'un ensemble sensible,
- un profil du terrain naturel dans l'axe du bâtiment*, dans le cas d'une topographie accidentée,
- un profil en long des voies d'accès carrossables avec raccordement à la voie publique*, dans le cas d'une desserte problématique,
- un projet de règlement de copropriété, dans le cas de maisons plurifamiliales* ou de résidences*,
- un plan de plantation pour les constructions* d'une affectation artisanale ou industrielle et pour les constructions* situées entre les zones urbanisées et l'espace environnant, notamment à l'entrée d'une localité,
- un accord écrit entre voisins ou, le cas échéant, l'acte notarié, pour les constructions* projetées le long des limites séparatives* ou ne respectant pas les reculs* réglementaires,

- les documents indiquant les marges de recul* par rapport aux lignes et aux conduites souterraines à respecter, émises par les exploitants respectifs, pour les constructions* devant être érigées près de celles-ci,
- un concept d'exploitation pour les constructions* et aménagements* de loisirs, tels que notamment les hôtels et les campings,
- les documents indiquant les couleurs et les matériaux d'une construction* ou de ses parties, notamment de la façade ou de la toiture,
- tout autre document nécessaire à une meilleure compréhension du projet.

Art. 65 Forme de la demande de l'autorisation de construire

Les pièces mentionnées à l'article 62 et, le cas échéant, à l'article 64 du présent règlement, doivent être fournies à l'administration communale sur support papier en double exemplaire.

Toute pièce jointe doit être pliée au format A4 et porter un cartouche indiquant sa date, son contenu, son numéro et, le cas échéant, son index, sur la page visible.

Tous les plans doivent être datés et signés par le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre.

Art. 66 Déclaration de travaux

Sans préjudice d'autres dispositions légales et réglementaires en vigueur existant en la matière, une déclaration de travaux est obligatoire pour :

- les travaux majeurs d'entretien effectués sur les constructions* existantes, y compris la réfection des toitures*,
- les échafaudages situés à une distance supérieure à 5,00 m de la bordure de la voie publique*,
- le montage et les transformations apportées aux installations de chauffage alimentées au gaz naturel,
- toute installation de capteurs solaires.

La déclaration de travaux doit se faire par écrit et indiquer la désignation de l'immeuble tel qu'il figure au cadastre, le nom et le numéro de la rue ainsi que la mention des travaux prévus. La déclaration de travaux doit être adressée au bourgmestre, par écrit, au plus tard 10 jours avant le début des travaux.

Art. 67 Autorisation de construire

L'autorisation de construire n'est accordée que si les travaux sont conformes au présent règlement, soit au plan ou au projet d'aménagement général et le cas échéant au plan ou au projet d'aménagement particulier, voire au plan ou au projet de lotissement, de relotissement ou de morcellement, parties graphique et écrite, et aux règlements communaux en vigueur existant en la matière.

Concernant l'étude de stabilité, l'étude énergétique et les autres documents semblables, la police des bâtisses contrôle l'existence de ceux-ci dans le cadre de la demande d'autorisation de construire sans assumer la responsabilité de l'exactitude de leur contenu. Ceci n'engage, en aucun cas, la responsabilité du bourgmestre ou de l'administration communale.

Le bourgmestre n'accorde aucune autorisation de construire tant que les travaux de voirie et d'équipements publics nécessaires à la viabilité de la construction projetée ne sont pas achevés, sauf si l'exécution et les délais d'achèvement de ces travaux, la participation aux frais et les termes de paiement sont réglés par une convention spéciale, sur la base des dispositions légales et réglementaires en vigueur existant en la matière.

Une autorisation de construire est valable pour un projet tel qu'il est représenté dans les plans faisant l'objet de l'autorisation. Tout changement dans la planification, intervenant à tout moment, doit être communiqué par écrit à l'administration communale et est sujet à autorisation par avenant par le bourgmestre.

Une autorisation de construire est accordée sous réserve de tout droit généralement quelconque des tiers et sans préjudice d'autres permissions légalement requises, préalablement à la réalisation du projet, comme, notamment, les permissions éventuellement nécessaires en matière de voirie, d'établissements classés, de sites et monuments, de cours d'eau, de protection de la nature et des ressources naturelles, de déboisement ou de défrichage, qui doivent être sollicitées par le propriétaire intéressé.

L'autorisation de construire est périmée de plein droit, si dans un délai d'un an, le bénéficiaire n'a pas entamé la réalisation des travaux de manière significative. Le délai de péremption peut être prorogé par le bourgmestre pour une période maximale d'un an sur demande motivée du bénéficiaire.

Art. 68 Autorisation de démolir

Tous les travaux de démolition, même partielle, d'une construction* existante sont soumis à l'autorisation du bourgmestre. La demande doit se faire par écrit et indiquer la désignation de l'immeuble tel qu'il figure au cadastre ainsi que le nom et le numéro de la rue.

Avant le commencement de tous travaux de démolition, le propriétaire qui a reçu l'autorisation de démolir, est tenu de faire procéder à sa charge, à une suppression correcte de tous les raccordements aux réseaux d'approvisionnement collectifs (notamment aux réseaux d'eau potable, de canalisation, de gaz, d'électricité, de télécommunications) de l'immeuble à démolir.

Au cas où le propriétaire omet de se conformer aux dispositions qui précèdent, la commune a le droit de faire procéder à la suppression des raccordements aux frais de celui-ci.

Dans le cas de constructions* temporaires, la demande d'autorisation de démolir doit être incorporée à la demande d'autorisation de construire.

Art. 69 Contrôle de l'implantation, réception de gros œuvre, réception de finition de travaux

Avant d'entamer les travaux de construction*, l'implantation de la construction* doit être contrôlée sur place, en présence du propriétaire et de la police des bâtisses ou d'un représentant de celle-ci.

La police des bâtisses se réserve le droit d'exiger un abornement des parcelles* en cas de litige entre demandeur et propriétaires voisins.

Lorsqu'une construction* est achevée pour ce qui est de ses murs, cloisons intérieures, plafonds et escaliers ainsi que de la couverture du toit le propriétaire doit solliciter par écrit avant tout autre progrès en cause la réception du gros œuvre par les soins de la police des bâtisses. Lors de cette réception toutes les parties de la construction* doivent être accessibles sans danger et bien visibles.

La réception du gros œuvre est censée accordée lorsque dans un délai de trois semaines après la réception de la demande afférente, l'administration communale n'a pas soulevé d'objections par écrit.

Au cas où de pareilles objections ont été soulevées, la réception du gros œuvre ne pourra plus se faire que par voie d'établissement régulier d'une attestation de réception.

Il est interdit de commencer les travaux de finition avant l'octroi de la réception du gros œuvre.

Lorsqu'une construction* est achevée pour ce qui est de son aménagement intérieur et de son raccordement aux réseaux publics d'infrastructure, le propriétaire doit solliciter par écrit en cause la réception de travaux de finition par les soins de la police des bâtisses. Il est interdit d'utiliser ou exploiter la construction selon son affectation avant l'octroi de la réception de travaux de finition.

Art. 70 Surveillance des travaux

Le bourgmestre doit être informé de la date du début des travaux et de la date de fin des travaux de gros œuvre fermé.

Le bourgmestre a le droit de faire contrôler, à tout moment, l'exécution des travaux de construction* par un membre du service technique de l'administration communale. Il a le droit d'exiger des avis d'experts, au frais du demandeur, s'il l'estime nécessaire. Ceci n'engage, en aucun cas, la responsabilité du bourgmestre ou de l'administration communale.

Le bourgmestre, les membres du service technique de l'administration communale et les experts commis ne peuvent se voir refuser l'accès au chantier.

Art. 71 Délais d'exécution

Il est interdit de commencer toute sorte de travaux, notamment les travaux de terrassement et de construction*, avant l'obtention de l'autorisation de construire.

Les travaux de gros-œuvre doivent être entamés dans un délai d'un an après obtention de l'autorisation de construire, sous peine de forclusion.

Le bourgmestre a le droit de fixer un délai d'exécution égal ou supérieur à trois ans pour les travaux, quels qu'ils soient, entamés de façon significative, mais interrompus depuis plus d'un an.

Art. 72 Taxes

Une autorisation de construire ne peut être délivrée que contre quittance des taxes dues suivant les règlements-taxes en vigueur.

TITRE 4 – INFRACTIONS ET PEINES

Art. 73 Infractions

Les infractions aux dispositions du présent règlement sont constatées par des procès-verbaux dressés par les agents de la police grand-ducale et ce à la charge des contrevenants.

Le bourgmestre a le droit d'interdire toute continuation de travaux non autorisés, sur la base du présent règlement, et d'ordonner la fermeture du chantier en question.

Si des constructions* ont été érigées en contravention au présent règlement, leur destruction doit être ordonnée conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur existant en la matière.

Art. 74 Sanctions

Les sanctions aux dispositions du présent règlement sont régies par les dispositions légales et réglementaires en vigueur existant en la matière.

TITRE 5 – DISPOSITIONS FINALES

Art. 75 Dispositions transitoires

Toutes les autorisations de construire octroyées avant l'entrée en vigueur du présent règlement conserveront leur validité pour une durée de deux ans à partir de la date de l'entrée en vigueur du présent règlement. Après ce délai, les autorisations de construire octroyées selon le règlement sur les bâtisses antérieur deviennent caduques.

Toutes les constructions en voie d'exécution au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement et qui ne sont pas sanctionnées par une autorisation de bâtir valable sont soumises aux dispositions nouvelles.

Les constructions* et aménagements existants bénéficient, en principe, d'un droit acquis. Les constructions* et aménagements existants, constituant un danger manifeste doivent être adaptées aux dispositions du présent règlement, dans un délai de deux ans, voire immédiatement, s'il y a péril en la demeure, sous peine de sanctions.

Art. 76 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur trois jours après son affichage au panneau officiel (Reider). Une copie du présent règlement, accompagnée d'un certificat du bourgmestre constatant la publication et l'affichage, est envoyée au Ministre de l'Intérieur. Mention du présent règlement et de sa publication dans la commune est faite au Mémorial et, soit dans au moins deux quotidiens publiés et imprimés au Grand-Duché de Luxembourg, soit dans un bulletin communal, distribué périodiquement à tous les ménages.

Art. 77 Dispositions abrogatoires

Le présent règlement abroge le règlement sur les bâtisses antérieur.

ANNEXE

Définitions

On entend au sens du présent règlement :

1. Acrotère

Remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse* ou d'une terrasse* dans le cas d'un étage en retrait*.

2. Aire de jeux

Aménagement extérieur* aménagé pour les jeux, protégé de la circulation, généralement collectif.

3. Alignement de voirie

Limite entre voie desservante* et propriétés riveraines.

4. Alignement de façade

Implantation obligatoire de la façade avant des constructions* sises sur les propriétés riveraines ou servitude de reculement de ladite façade par rapport à l'alignement de voirie*.

5. Aménagements extérieurs

Terme générique désignant aussi bien les aménagements extérieurs architecturaux ou utilitaires, les aménagements extérieurs de sports et de loisirs et les clôtures*.

6. Aménagement extérieur architectural ou utilitaire

Construction*, pouvant être accolée à un bâtiment* ou indépendante de celui-ci, telle que notamment les terrasses*, les rampes de garages*, les seuils, les perrons, les porches*, les arcades*, les chemins d'accès et les installations semblables, réalisée en dur ou scellée.

7. Aménagement extérieur de sports et de loisirs

Construction* telle que notamment les piscines, les plans d'eau, les barbecues fixes, les niches de chiens, les bacs à sable, les pergolas*, les courts de tennis et les installations semblables, consacrée aux sports et/ou aux loisirs.

8. Appentis

Toit à un seul pan dont le faîte* est appuyé à un mur. Par extension, partie de bâtiment* couverte par un toit en appentis et servant de remise.

9. Arc

Forme généralement courbe donnée à la partie supérieure d'une ouverture ou d'une voûte.

10. Arcade

Enchaînement d'arcs* et de piliers.

11. Avant-corps

Terme générique désignant la partie d'une construction* ou un élément architectural* se trouvant en saillie* par rapport aux façades.

On distingue les avant-corps ouverts, comme notamment les balcons*, et les avant-corps fermés, comme notamment les encorbellements*.

12. Auvent

Petit toit à un seul pan, en général, placé au-dessus d'une ouverture et fixé en console ou petit toit isolé abritant un portail, un panneau d'information ou une construction* semblable.

13. Balcon

Construction* en forme de dalle ou de plate-forme à l'air libre, dépassant la façade d'un bâtiment*, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

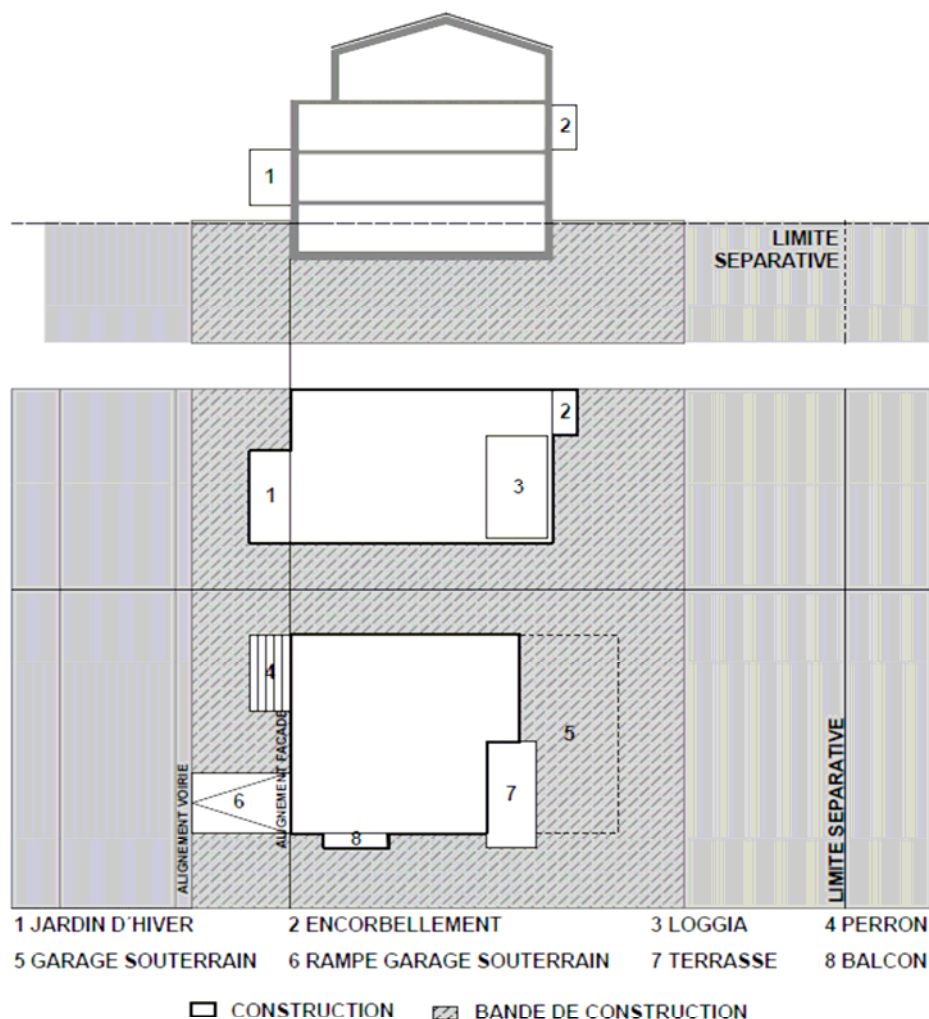
14. Balustrade

Garde-corps constitué de balustres surmontés d'un couronnement à hauteur d'appui. Par extension, garde-corps ajouré. On parle aussi d'appui, de parapet, de rambarde ou de rampe.

15. Bande de construction*

Partie constructible d'un terrain. La bande de construction est parallèle à l'alignement de voirie*. Elle est définie par une profondeur perpendiculaire à celui-ci et toujours mesurée à partir de ce dernier. (cf. figure 15).

figure 15 : Bande de construction*



16. Bâtiment

Construction* durable couverte, servant à abriter, individuellement ou collectivement, notamment des personnes, des animaux, des plantes, des objets ou des matériaux.

17. Bloc

Bâtiment* ou groupe de bâtiments* formant un volume compact et cohérent.

18. Calcul du terrain à bâtir net

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

19. Carport

Construction* ouverte, réalisée en matériaux légers, servant à abriter un véhicule en stationnement.

20. Chatière

Petite ouverture dans une couverture permettant la ventilation de la toiture* ou du comble*.

21. Chien-assis

Petite ouverture dont le toit* a une pente opposée à celle de la toiture*, dite aussi lucarne* retroussée et parfois employée comme synonyme de lucarne* au sens général.

22. Clôture

Construction* destinée à enclore un espace et à obstruer le passage, érigée, en général, sur l'alignement de voirie* ou sur la limite séparative, entre deux propriétés.

On distingue trois types de clôtures :

- les clôtures légères et ajourées (telle que notamment les barrières, les enceintes, les enclos et les grilles),
- les clôtures massives et opaques (telle que notamment les murets et les murs),
- les clôtures végétales (telles que notamment les haies, les palissades et les échaliers).

23. Coefficient maximum d'utilisation du sol

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

CMU = surface construite brute de la construction / surface du terrain à bâtir net

24. Coefficient d'occupation du sol

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

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

25. Coefficient d'utilisation du sol

L'utilisation maximale admissible de parcelles à usage industriel peut également être exprimée par le coefficient d'utilisation du sol (CUS) qui exprime le rapport entre le volume de la construction et la surface du terrain à bâtir net.

CUS = volume de la construction / surface du terrain à bâtir net

26. Comble

Ensemble formé par la couverture et la charpente d'un bâtiment*. Par extension, volume compris entre le dernier plancher haut et la toiture* d'un bâtiment*.

27. Construction

Action de façonner un volume ou une surface pour en changer la configuration : bâtiment*, bâtisse, édifice, immeuble, installation, maison, monument, ouvrage, aménagement*, ou résultat d'une telle action.

28. Construction principale

Construction* constituant le bâtiment* le plus important par opposition aux bâtiments* secondaires dits dépendances*.

29. Corniche

Point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture* (couverture incluse).

30. Cote de niveau

Indication de la position verticale d'un élément exprimée en altitude réelle (en référence au niveau de la mer, soit le Normal-Null allemand) ou par rapport à une altitude de référence.

31. Cote de l'axe de la voie desservante*

Altitude du point d'intersection entre l'axe de la construction* et l'axe de la voie desservante*, au sommet de celle-ci. Il s'agit d'un point de référence pour un projet donné.

32. Dégagement

Partie d'un bâtiment* utilisée pour la desserte des différentes pièces, comme notamment les couloirs, les escaliers*, les corridors et autres.

33. Dénivellement

Le dénivellement est déterminé par la cote mesurée sur l'alignement de voirie* et le niveau naturel du terrain située sur la limite postérieure de la bande de construction* admissible. Les cotes désignées ci-dessus sont mesurées dans l'axe du bâtiment.

34. Dépendance

Construction* subordonnée à la construction principale*. On distingue trois types de dépendances :

- la dépendance accolée,
- la dépendance isolée et
- la dépendance souterraine.

35. Dépendances accolées

Construction* solidaire de la construction principale* ou rattachée à celle-ci de par sa destination, d'un volume et d'une hauteur inférieurs à la construction principale*, comme notamment les appentis*, les arcades*, les garages* et car-ports*, les galeries*, les jardins d'hiver*, les pergolas*, les vérandas*.

36. Dépendances isolées

Construction* implantée isolément par rapport à la construction principale*, d'un volume et d'une hauteur inférieurs à la construction principale* et non destinées au séjour prolongé de personnes*, comme notamment les cabanons, les buanderies, les garages* et car-ports*, les remises, les resserres, les ateliers.

37. Dépendances souterraines

Construction* aménagée sous le premier étage plein, comme notamment les garages souterrains*, les caves et les locaux utilitaires ou techniques.

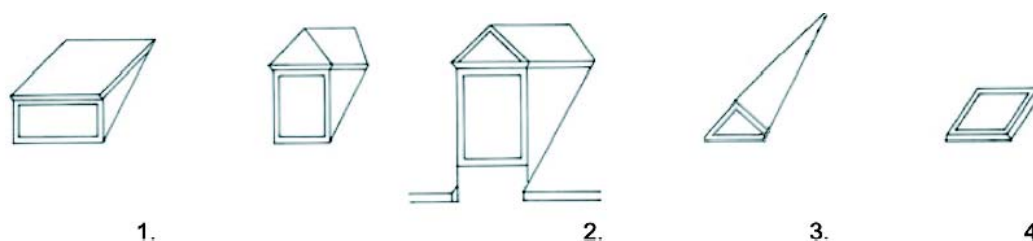
38. Eléments architecturaux

Les éléments architecturaux concernent notamment les arcs*, les auvents*, les avant-toits, les corniches* et autres éléments semblables.

39. Eléments construits en toiture*

Les éléments construits en toiture* concernent notamment les chatières*, les chiens-assis*, les faîtières*, les lucarnes*, les mansardes*, les lambrisses, les œils-de-bœuf*, les outeaux*, les tabatières* et autres éléments semblables.

figure 16 : Formes des éléments construits en toiture*



1. Chatière*, 2. Lucarne*, 3. Outeau*, 4. Tabatière*

40. Emplacement de stationnement / Place de stationnement

Emplacement réservé et accessible permettant le stationnement d'un véhicule.

41. Encorbellement

Construction* en saillie* par rapport à une paroi et solidaire de celle-ci.

42. Equipement

Edifice ou aménagement nécessaire à une collectivité pour satisfaire à ses besoins politiques, administratifs, religieux, économiques, éducatifs, sanitaires, commerciaux, culturels, sportifs et autres.

On distingue :

- les équipements collectifs locaux, communaux, régionaux, nationaux tels que notamment les équipements scolaires, sociaux, sportifs et culturels et les espaces libres, comme notamment les espaces verts et les cimetières,
- certains types d'équipements spécifiques, pouvant avoir un statut particulier, tels que notamment les maisons de retraite ou les foyers d'hébergement.

43. Escalier

Ouvrage reliant des niveaux* différents entre eux et permettant de monter ou de descendre, constitué d'une succession de marches.

44. Etage

Volume compris entre deux planchers successifs d'un bâtiment*.

45. Etage pleins

Sont considérés comme étages pleins, les étages situés entre le niveau de la voie desservante et la ligne de corniche et ayant une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 m.

46. Etage* hors-sol

Étage* dont le niveau fini du plancher* est, en majeure partie, égal ou supérieur à la cote de l'axe de la voie desservante*.

47. Etage* en retrait

Etage*, généralement comble*, faisant partie de la construction principale* dont le plan de la façade est en retrait par rapport à celui des étages* situés au-dessous.

48. Faîte / faîtage

Intersection horizontale des deux versants d'une toiture* dont les pentes sont opposées.

49. Faîtière

Construction* en forme de lucarne* pratiquée au sommet d'un toit* pour éclairer l'espace compris dans un comble*.

50. Fonds

Bien immeuble construit ou non d'un seul tenant, pouvant être constitué de plusieurs parcelles*.

51. Galerie

Construction* légère ouverte, beaucoup plus longue que large, accolée à un bâtiment* ou servant de passage entre deux bâtiments*.

Ou bien, plancher intermédiaire réalisé entre le sol et le plafond d'un étage* lorsque la hauteur libre sous plafond* le permet, ne couvrant pas la totalité de la surface de cet étage*, munie d'un garde-corps et accessible, dite aussi mezzanine*.

52. Garage

Construction* couverte, close ou non, servant au stationnement habituel d'un ou de plusieurs véhicules, pouvant être indépendante, accolée ou intégrée à un bâtiment*.

53. Garage souterrain

Construction* enterrée en partie ou en totalité, servant au stationnement, individuel ou collectif de véhicules, généralement aménagée dans le socle* d'un bâtiment* et communiquant avec celui-ci.

54. Hauteur à la corniche

La hauteur à la corniche est définie comme différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et l'intersection du plan de toit et du plan de la façade donnant sur rue. Elle est mesurée dans l'axe de la construction.

55. Hauteur à l'acrotère

La hauteur à l'acrotère est définie comme différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et la limite supérieure de l'acrotère.

56. Hauteur au faîte

La hauteur au faîte est la différence entre le niveau du faîte et le niveau de la voie desservante, mesurée dans l'axe de la maison.

57. Hauteur d'étage*

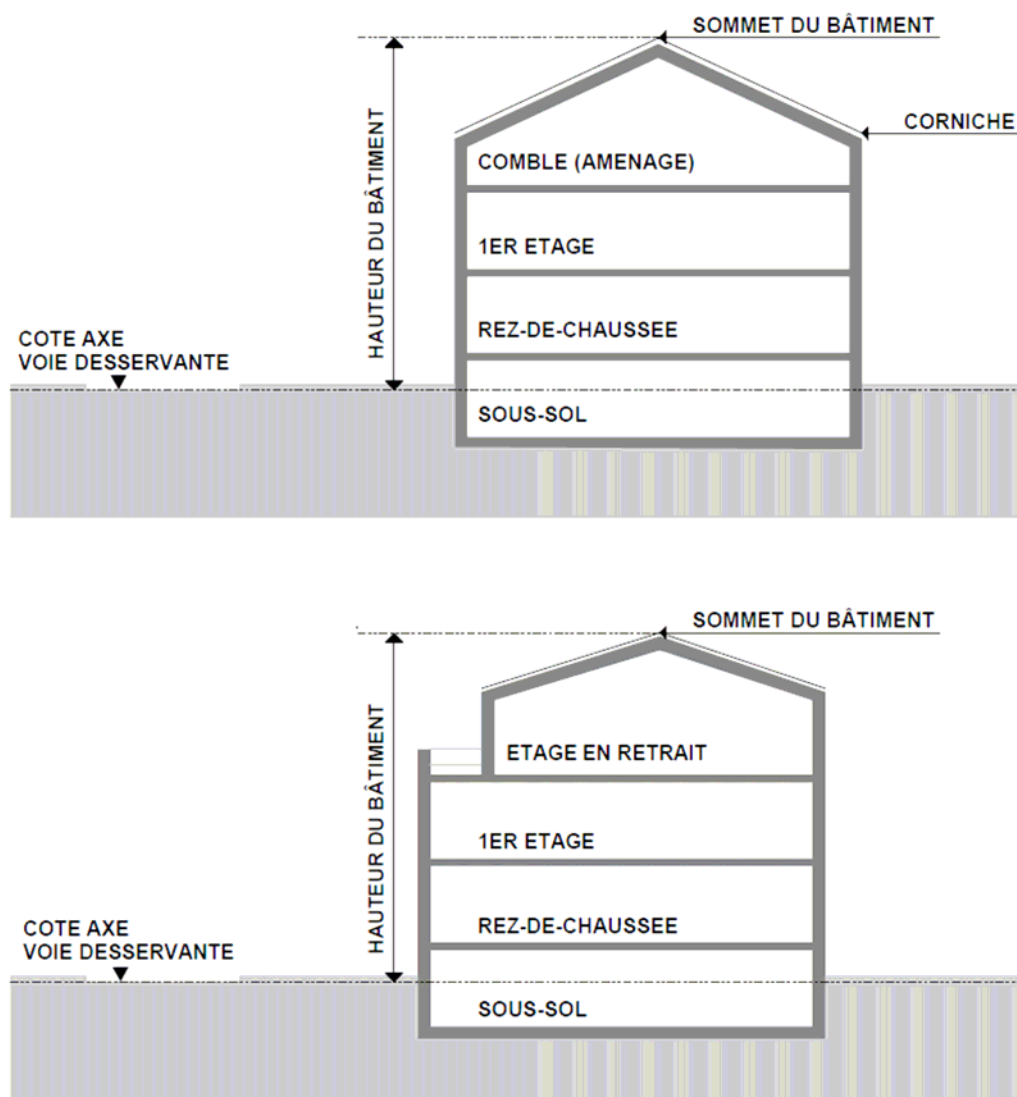
Hauteur mesurée de sol fini à sol fini de deux planchers successifs (ou au pan incliné fini d'une toiture* dans le cas d'un comble* aménagé).

58. Hauteur du bâtiment*

Différence entre la cote du sommet du bâtiment* en question (couverture ou couronnement inclus), mesurée dans l'axe de la face de la construction principale* donnant sur la voie desservante*, et la cote de l'axe de la voie desservante*. (cf. figure 17)

Lorsque la hauteur d'un bâtiment* n'est pas la même sur toute la longueur du bâtiment* ou lorsqu'un bâtiment* est composé de plusieurs volumes, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

figure 17 : Hauteur du bâtiment*



59. Hauteur du socle*

Différence moyenne entre la cote du niveau fini du plancher* du rez-de-chaussée* (niveau 0.00 m de référence*) et la cote de l'axe de la voie desservante*.

Lorsque la cote du socle* n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

60. Hauteur libre sous plafond

Hauteur mesurée du sol au plafond finis et requise dans un volume pour permettre la circulation ou le séjour prolongé ou temporaire de personnes*.

61. Îlot

Portion d'espace urbain délimitée, à son pourtour, par des rues ou en partie par un cours d'eau ou toute autre limite physique, sans rue intérieure autre qu'en impasse ou une voie privée.

62. Îlot* ouvert

Îlot* dont le pourtour n'est occupé par des bâtiments* que partiellement.

63. Îlot* à ruelle

Îlot* formé de parcelles* allongées, rangées parallèlement, dont l'une des extrémités donne sur une rue, l'autre sur une ruelle intérieure pouvant n'avoir d'autre fonction que celle d'évacuer les eaux usées ou pluviales.

64. Immeuble d'habitation

Construction* à un ou plusieurs étages* servant au logement de manière durable. Le terme englobe :

- les maisons unifamiliales,
- les maisons plurifamiliales et
- les résidences.

65. Implantation des constructions*

- Emplacement choisi pour une construction* par rapport à l'alignement de voirie*, aux limites parcellaires ou à d'autres constructions*.

Les règles d'implantation des constructions* ont pour but de définir :

- le rapport des constructions* aux voies,
- le rapport des constructions* aux limites séparatives et
- le rapport des constructions* entre elles

afin de :

- soit préserver le tracé de la voie publique*,
- soit maintenir un écart entre les constructions*

pour des raisons de sécurité, de salubrité et d'esthétique. Elles sont exprimées par des reculs.

L'implantation est encore la matérialisation d'un ouvrage sur le terrain, avant sa réalisation, au moyen de points de repère.

66. Infrastructure

Installation collective ou non, réalisée hors-sol ou en sous-sol* et permettant l'exercice des activités humaines. Les infrastructures concernent :

- les réseaux de circulation :
- la voirie et le stationnement,
- les transports en commun,
- les canaux, les cours d'eau et les plans d'eau,
- la gestion des déchets,
- les aménagements hydrauliques et énergétiques,
- les réseaux techniques (tels que notamment l'approvisionnement en eau, en électricité et en gaz, les télécommunications, l'éclairage et les égouts).

67. Jardin d'hiver

Construction* couverte, vitrée sur la plus grande partie de ses surfaces et accolée à la construction principale*. Il communique avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres. Lorsqu'il est destiné au séjour prolongé de personnes*, il doit répondre aux prescriptions de sécurité, salubrité et solidité, notamment étanchéité, isolation, éclairage, aération, hauteur libre sous plafond* minimale.

68. Limite séparative

La notion de limite séparative concerne les limites parcellaires latérales, d'une part, et la limite parcellaire arrière, dite aussi de fond, d'autre part.

La limite séparative d'une parcelle* désigne les limites mitoyennes d'une parcelle* avec les parcelles* riveraines, par opposition à la limite d'une parcelle* avec le domaine public, dite alignement de voirie*.

69. Logement / unité d'habitation

Unité séparée servant à l'habitation, comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

70. Loggia

Balcon* couvert, en général non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment*, et communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

71. Lucarne

Ouverture en saillie* sur une toiture* inclinée, composée d'une face verticale, de deux côtés appelés « joues » et d'une couverture et équipée d'une croisée ou d'un châssis, pour donner du jour, de l'aération ou l'accès au comble*.

72. Maison plurifamiliale

Construction* à un ou plusieurs étages* servant au logement de manière durable, comprenant de 2 à 4 unités d'habitation*.

73. Maison unifamiliale

Construction* à un ou plusieurs étages* servant au logement de manière durable, comprenant 1 unité d'habitation*.

74. Mansarde / lambrisse

Comble* brisé dont chaque versant est formé de deux pans : le terrasson, à faible pente, en partie supérieure, et le brisis, presque vertical, en partie inférieure, articulés par un cordon. Par extension, étage* réalisé dans un comble*, comportant des pans inclinés ou lucarne* pratiquée dans un comble* brisé.

75. Mezzanine

Plancher intermédiaire, réalisé entre le sol et le plafond d'un étage* lorsque la hauteur libre sous plafond* le permet, d'une surface inférieure à cet étage*, munie d'un garde-corps et accessible (cf. aussi galerie*).

76. Niveau

Plan horizontal d'une construction* ou altitude d'un point par rapport à un plan horizontal de référence.

77. Niveau* brut du plancher

Cote du sol de l'étage* en question à l'état brut, c'est-à-dire sans revêtement et isolation, mesurée à partir du niveau 0.00 m de référence*.

78. Niveau* fini du plancher

Par opposition, cote du sol de l'étage* en question, compte tenu des diverses couches isolantes, de la chape flottante et des divers revêtements, mesurée à partir du niveau 0.00 m de référence*.

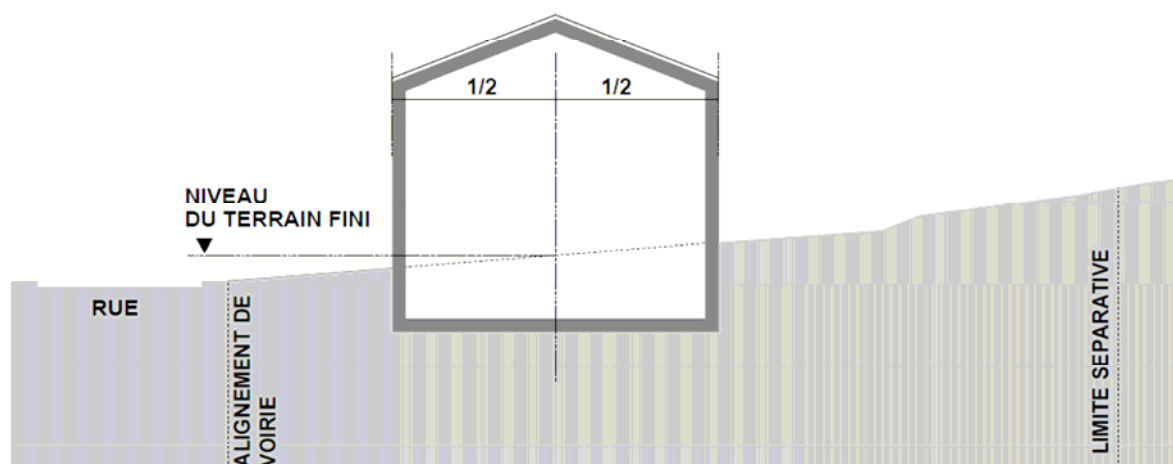
79. Niveau* fini du terrain

Niveau* du terrain après les travaux de terrassement, de déblaiement, de remblayage, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagements* extérieurs divers. On parle aussi du niveau* du terrain aménagé (cf. figure 18).

Dans le cas où la configuration du terrain ne change pas, le niveau* naturel du terrain et le niveau* fini du terrain ou niveau* du terrain aménagé sont identiques.

Le niveau* fini du terrain est mesuré dans l'axe de chaque face de la construction principale* ou de chaque volume, lorsque la construction* est composée de plusieurs volumes.

figure 18 : Niveau* fini du terrain

**80. Niveau* fini sous dalle**

Le niveau fini* sous dalle définit la cote inférieure d'un plafond compte tenu des divers isolations et revêtements, à partir du niveau 0.00 m de référence*.

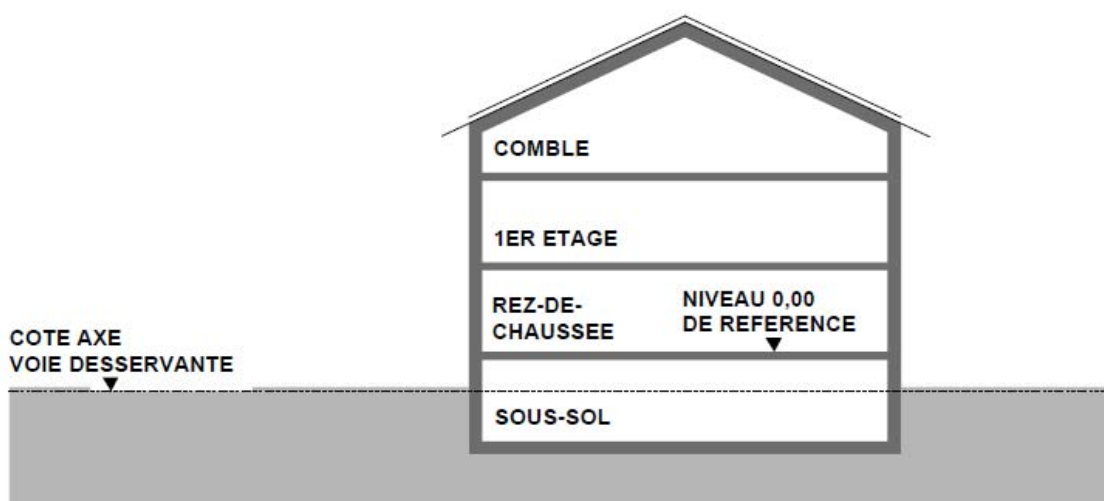
81. Niveau* naturel du terrain

Niveau* du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblayage, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagements* extérieurs divers.

82. Niveau* 0.00 m de référence

Niveau* fini du plancher du rez-de-chaussée* (cf. figure 19).

figure 19 : Niveau* 0.00 m de référence



83. Œil-de-bœuf

Ouverture* en forme de lucarne* ronde ou ovale servant à éclairer l'espace compris dans un comble*.

84. Oriel / oriol

Volume largement vitré faisant saillie* sur une façade.

85. Outeau

Petite ouverture, souvent triangulaire, dans une couverture, servant à assurer la ventilation du comble*.

86. Parcelle

Unité de propriété foncière ou d'affectation juridique, répertoriée par le cadastre, généralement du sol ou parfois d'un volume, précisément délimitée.

87. Parcelle* enclavée

Parcelle* qui ne donne pas directement sur la voie desservante*.

88. Parcelle* d'angle

Parcelle* qui est située à l'angle de deux voies desservantes* ou de deux alignements*.

89. Parcelle*-îlot*

Parcelle* qui couvre un îlot* entier.

90. Pergola

Construction* à claire-voie, pouvant servir de couverture, d'ombrage ou de support à des plantes grimpantes.

91. Porche

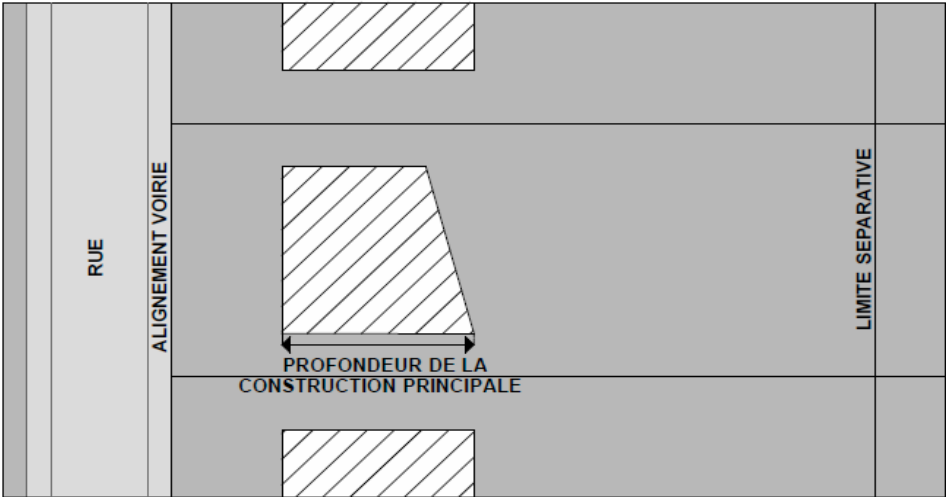
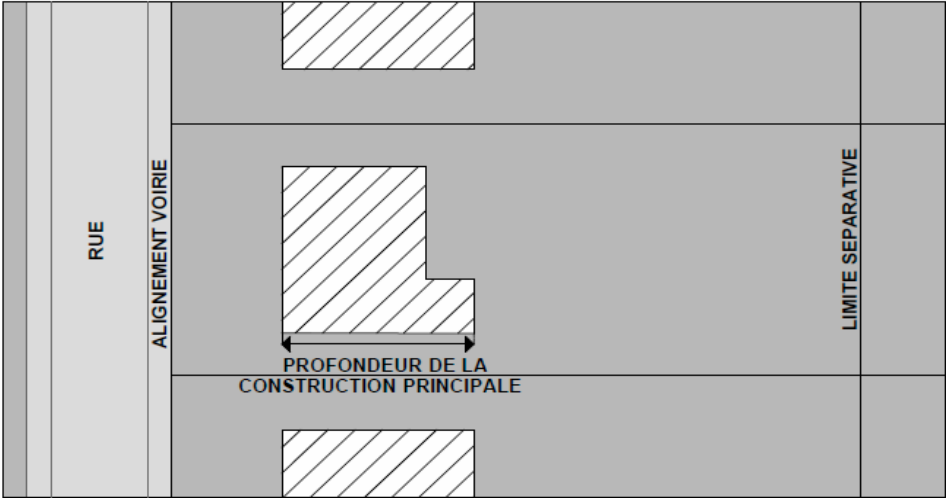
Construction* en saillie* devant l'entrée d'un bâtiment* ou passage sous un bâtiment* permettant l'accès à une cour.

92. Profondeur de la construction principale*

La profondeur de la construction principale* est mesurée entre façades opposées et parallèles à l'alignement*, au niveau* comportant la surface d'étage brute* la plus importante, compte non tenu des terrasses*, des seuils, des perrons, des balcons* et autres aménagements* extérieurs architecturaux ou utilitaires semblables.

Dans le cas de constructions* formées par deux ou plusieurs corps de bâtiment* et de celles dont les façades ne sont pas parallèles, la profondeur la plus importante est déterminante. (cf. figure 20)

figure 20 : Profondeur d'une construction*



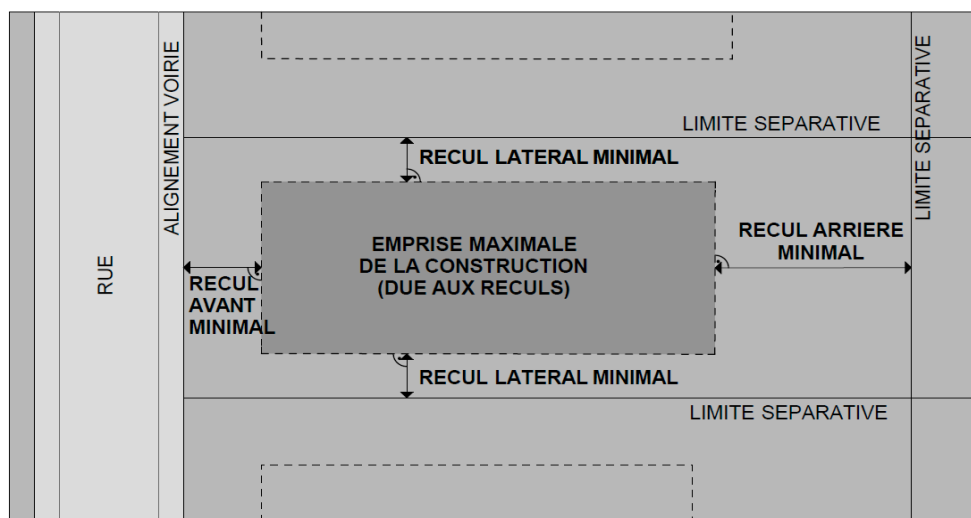
93. Reculs

Un recul est défini par les règles d'implantation des constructions* et est imposé, d'une manière générale, entre construction* et alignement de voirie*, entre construction* et limite séparative* et entre les constructions* elles-mêmes.

Un recul est mesuré dans l'axe de la construction*, perpendiculairement à la façade logeant la limite concernée, à partir de la façade finie (isolation incluse).

On distingue les reculs avant, latéral et arrière. (cf. figure 21).

figure 21 : Reculs



94. Résidence

Construction* à un ou plusieurs étages* servant au logement de manière durable, comprenant plus de 4 unités d'habitation*.

95. Rez-de-chaussée

Premier étage plein d'un bâtiment*. La cote du rez-de-chaussée* correspond au niveau 0.00 m de référence*.

96. Saillie

Terme générique décrivant un élément débordant par rapport à un autre. On distingue :

- les saillies fixes et
- les saillies mobiles.

Le terme « saillie » décrit également la dimension correspondante.

97. Saillies* fixes

Il s'agit, notamment, des enseignes, des corniches*, des acrotères*, des auvents*.

98. Saillies* mobiles

Il s'agit, notamment, des volets, des battants de porte, des marquises de devanture.

99. Serre

Construction* à parois translucides, parfois chauffée, destinée à la protection de plantes pendant l'hiver et à la culture de végétaux exotiques ou délicats, en toute saison.

100. Socle

Partie hors-sol d'un sous-sol*, d'une dépendance souterraine* ou d'un garage souterrain*.

101. Sommet du bâtiment*

Point le plus élevé du faîtage* d'une construction* à toiture* en pente (couverture incluse) ou de l'acrotère* d'une toiture-terrasse* (couronnement inclus).

102. Sous-sol

Construction* ou partie de construction* entièrement ou partiellement enterrée, située, en général, en-dessous de la construction principale* ou entièrement enterrée et, dans ce cas, pouvant être implantée isolément par rapport à la construction principale*.

Sous-sol signifie, également, les couches du sol situées au-dessous du niveau du terrain naturel ou aménagé.

103. Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre d'un bâtiment obtenue en additionnant la surface de tous les niveaux. Les combles et les surfaces non aménageables, les toitures-terrasses, les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface brute construite. Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante.

104. Surface constructible

La surface constructible se calcule en appliquant à la surface du terrain le coefficient d'occupation des sols défini. Il s'agit d'un maximum théorique, car d'autres règles (implantation des immeubles, types et dispositions des constructions, etc.) peuvent s'opposer à la construction effective de la totalité de la surface théorique.

105. Surface d'emprise au sol

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

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

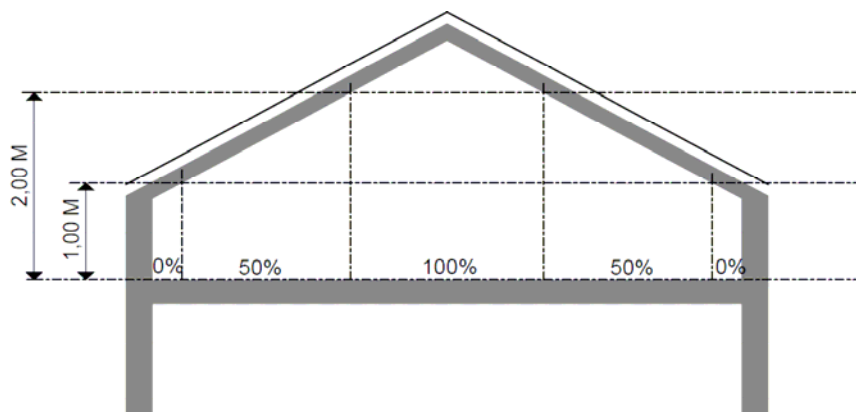
106. Surface d'étage brute

Surface hors œuvre d'un étage*, sans tenir compte des surfaces non aménageables ou non habitables et des surfaces non closes, comme notamment les loggias* et les balcons*.

107. Surface d'étage nette

Surface d'étage* brute déduction faite de l'emprise des murs, des cloisons, des gaines, des escaliers* et des espaces d'une hauteur libre sous plafond* inférieure à 1,00 m. Les espaces d'une hauteur libre sous plafond* comprise entre 1,00 m et 2,00 m ne sont pris en compte qu'à 50 %. (cf. figure 22)

figure 22 : Surface d'étage nette



108. Tabatière

Ouverture qui s'insère dans une toiture* en pente, constituée d'un abattant et d'un bâti dont les rives peuvent être adaptées aux différents types de couverture.

109. Terrain à bâtir

Un terrain est considéré comme « à bâtir », s'il dispose des infrastructures* indispensables à sa viabilisation à des fins d'habitation ou d'exploitation et s'il remplit les critères cumulatifs, techniques, juridiques, physiques et environnementaux suivants :

- infrastructures* indispensables :
 - une voie desservante* carrossable qui doit être publique ou ouverte au public et alors reliée à une voie publique*. Sans desserte par aucune voie desservante*, carrossable (au sens du présent alinéa), un terrain ne peut être qualifié de terrain à bâtir. Si le terrain est enclavé, une autorisation de construire n'est délivrée que sous réserve que le demandeur puisse prouver l'existence d'une servitude de passage irrévocable sur un des terrains voisins et sous réserve de toute autre réglementation relative à l'implantation,
 - une alimentation en eau potable provenant de manière directe du système de distribution communal. Si le terrain est enclavé, une autorisation de construire n'est délivrée que sous réserve que le demandeur puisse prouver l'existence d'une servitude de passage irrévocable sur un des terrains voisins permettant le passage des conduites,
 - un raccord possible aux dispositifs de lutte contre l'incendie, le cas échéant,
 - une alimentation en électricité provenant de manière directe du réseau public ou privé. Si le terrain est enclavé, une autorisation de construire n'est délivrée que sous réserve que le demandeur puisse prouver l'existence d'une servitude de passage irrévocable sur un des terrains voisins permettant le passage des lignes,

- un raccordement direct :
 - au réseau d'égouts communal public :
 - par gravité naturelle ou
 - par pompe, si une demande de dérogation est faite,
- ou
- à une fosse septique, si le réseau d'égout n'est pas relié à une station d'épuration des eaux, pour une durée déterminée, ne pouvant dépasser un an à partir de la date où le raccordement à une station d'épuration des eaux est techniquement possible.

Si le terrain est enclavé, une autorisation de construire n'est délivrée que sous réserve que le demandeur puisse prouver l'existence d'une servitude de passage irrévocable sur un des terrains voisins permettant le passage des conduits.

Les infrastructures* techniques (notamment eau potable, égouts, électricité, gaz, télécommunications) doivent, en outre, présenter les caractéristiques suivantes :

- une capacité suffisante (diamètre adapté pour les conduites d'eau et les canalisations, puissance suffisante pour les réseaux électriques),
- un raccordement réalisable.
- critères juridiques :
 - possibilité de construire (classement en zone* appropriée),
 - affectation adéquate : mode d'utilisation,
 - densité: degré d'utilisation (CMU et COS) à appliquer suivant la zone* de classement.
- critères physiques :
 - géométrie du terrain : la forme de la parcelle* doit permettre une implantation respectant les reculs* et les distances entre constructions* réglementaires.
 - caractéristiques du sol (topographie, nature du sous-sol*, hydrologie). Les caractéristiques de la parcelle* doivent permettre d'éviter les risques d'effondrement, d'éboulement, d'infiltration et de pollution.
- critères environnementaux :
 - la forme et la taille de la parcelle* doivent permettre de respecter les écarts réglementaires ou autres par rapport aux émissions et dangers divers et de garantir les mesures de protection nécessaires.

Dans le cas d'exploitations agricoles situées en dehors de l'agglomération, certaines divergences par rapport à la définition du terrain à bâtir peuvent être tolérées, quand la viabilité de l'exploitation en dépend.

110. Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut une ou plusieurs parcelles ou partie de parcelle ne comportant aucun équipement et devant être aménagée avant d'être viabilisée et subdivisée en nouvelles parcelles cadastrales.

111. Terrasse

Surface stabilisée à l'air libre, non couverte, non close, ceinte, le cas échéant, d'un garde-corps ou d'une balustrade*, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres ou indépendante de tout bâtiment*.

On distingue :

- la terrasse accolée à un bâtiment* au rez-de-chaussée*,
- la terrasse, aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage* par rapport à l'étage* inférieur,

- le toit*-terrasse, aménagé sur une toiture* plate accessible,
- la terrasse aménagée dans un jardin ou un parc.

112. Toiture / Toit

Paroi supérieure d'un bâtiment* comprenant la charpente et la couverture.

113. Unité d'habitation / logement

Unité séparée servant à l'habitation, comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

114. Véranda

Construction* légère, de petite envergure, couverte, largement vitrée ou non close et accolée à la construction principale*. Elle peut communiquer avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres, mais n'est pas destinée au séjour prolongé de personnes (construction* d'agrément).

115. Voie desservante

Voie carrossable publique ou privée par laquelle l'accès à un terrain ou à une construction* se fait.

Dans le cas où plusieurs accès au même terrain existent, la voie à laquelle l'adresse postale se réfère est considérée comme voie desservante.

Dans le cas d'une construction* située à un angle de rue et composée de plusieurs corps de bâtiments orientés de manière différente, la voie desservante doit être déterminée pour chaque corps de bâtiment* en fonction de sa façade la plus longue.

116. Voie équipée

Voie desservante* carrossable publique ou privée par laquelle l'accès à un terrain ou à une construction* se fait, qui dispose des infrastructures* techniques (notamment des réseaux d'eau potable, d'électricité, d'égouts, de télécommunications) nécessaires à l'approvisionnement des constructions* devant y être érigées.

117. Voie publique

Sont considérées comme voies publiques, les voies de l'État ou de la commune qui, reconnues comme partie intégrante du réseau de voirie publique, ont été équipées de l'infrastructure* nécessaire et spécialement consolidées.

Les propriétaires riverains bénéficient, sauf limitations particulières, d'un droit d'accès à ces voies dont ils doivent faire la demande (permission de voirie), le cas échéant.

118. Zone

Portion du territoire communal affectée à une occupation du sol particulière.

Table des illustrations

figure 1 : Dégagement de la sortie d'un conduit de fumées	14
figure 2 : Sous-sol*	15
figure 3 : Escalier en colimaçon	17
figure 4 : Implantation par rapport aux limites séparatives	34
figure 5 : Reculs* par rapport à des limites parcellaires obliques.....	36
figure 6 : Reculs* des constructions* aux angles de voies.....	37
figure 7 : Distance entre constructions* sur la même parcelle	38
figure 8 : Dépendance isolée.....	40
figure 9 : Dépendances isolées avec accord écrit entre voisins.....	41
figure 10 : Distance entre ouvertures et limite séparative* - Longueur des murs pare-vue ...	43
figure 11 : Enseignes et installations semblables.....	44
figure 12 : Eléments architecturaux.....	45
figure 13 : Avant-corps	46
figure 14 : Mur de soutènement	49
figure 15 : Bande de construction*	63
figure 16 : Formes des éléments construits en toiture*	66
figure 17 : Hauteur du bâtiment*	69
figure 18 : Niveau* fini du terrain	73
figure 19 : Niveau* 0.00 m de référence.....	73
figure 20 : Profondeur d'une construction*	75
figure 21 : Reculs	76
figure 22 : Surface d'étage nette	78