



# Plan d'aménagement général

Partie écrite

Règlement sur les bâtisses

mars 2004

---

Texte coordonné  
seuls les textes originaux font foi

Ne tient pas compte des  
modifications après le 5 décembre 2014

ZEYEN  
BAUMANN

Bureau d'Etudes en  
Aménagement du Territoire  
et Urbanisme

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

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



## **Modifications :**

- **MODIFICATION : (Réf. MIAT 14608/60c) concernant le reclassement au lieu dit Auf dem Kläppchen (partie graphique) approuvé définitivement par le Ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire en date du 07.04.2005.**
- **MODIFICATION : (Réf. MIAT 60C/001/2005) concernant le reclassement du site de la rue Jean Simon et de la rue Grande-Duchesse Charlotte (partie graphique) approuvé définitivement par le Ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire en date du 19.09.2006.**
- **MODIFICATION : (Réf. MIAT 60C/002/2007) concernant le reclassement du Site Laminoir (partie graphique et partie écrite, articles 13, 13.1.1, 13.2.1, 13.2.2, 13.2.3, 13.2.4 et 10) approuvé définitivement par le Ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire en date du 25.07.2007.**
- **MODIFICATION : (Réf. MIAT 60C/004/2008) concernant le reclassement du site de la rue Dominique Lang / Emile Mayrisch (partie graphique) approuvé définitivement par le Ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire en date du 23.07.2008.**
- **MODIFICATION : (Réf. MIAT 60C/003/2008) concernant le reclassement du site de la rue des Romains (partie graphique) approuvé définitivement par le Ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire en date du 26.09.2008.**
- **MODIFICATION : (Réf. MIAT 60C/005/2008) concernant le reclassement du Site Eurohub, ancien WSA à Dudelange (partie graphique et partie écrite, nouveaux articles) approuvé définitivement par le Ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire en date du 18.03.2009.**
- **MODIFICATION : (Réf. MIAT 60C/006/2008) concernant le reclassement du site de la rue des Champs, bei Ribeschpontergriecht (partie graphique et partie écrite, nouveaux articles) approuvé définitivement par le Ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire en date du 01.07.2009.**
- **MODIFICATION : (Réf. MIAT 60C/008/2009) concernant le reclassement du Site scolaire Strutzbiereg (partie graphique) approuvé définitivement par le Ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire en date du 20.08.2009.**
- **MODIFICATION : (Réf. MIAT 60C/007/2009) concernant le reclassement de l'îlot de la Poste au centre de Dudelange (partie graphique et partie écrite, nouveaux articles) approuvé définitivement par le Ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire en date du 28.09.2009.**
- **MODIFICATION : (Réf. MIAT 60C/101/2009) concernant le reclassement du site de la rue Aloyse Kayser (partie graphique) approuvé définitivement par le Ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire en date du 14.06.2010.**
- **MODIFICATION : (Réf. MIAT 60C/009/2009) concernant le reclassement du site Lenkeschléi (partie graphique et partie écrite, nouveaux articles) approuvé définitivement par le Ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire en date du 15.07.2010.**
- **MODIFICATION : (Réf. MIAT 60C/013/2011) concernant le reclassement de la rue Ste Barbe et de la rue des Prunelles (partie graphique) approuvé définitivement par le Ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire en date du 15.05.2012.**
- **MODIFICATION : (Réf. MIAT 60C/012/2011) concernant le reclassement de la rue Alphonse Benoît et de la rue Lucien Wercollier (partie graphique) approuvé définitivement par le Ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire en date du 14.05.2012.**

- **MODIFICATION : (Réf. MIAT 60C/011/2011) concernant le reclassement de la rue des Minières (partie graphique) approuvé définitivement par le Ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire en date du 29.05.2012.**
- **MODIFICATION : (Réf. MIAT 60C/014/2011) concernant le site Cruciani aux abords de la route de Luxembourg (partie graphique et partie écrite : article 13.4) approuvé définitivement par le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région en date du 28.09.2012**
- **MODIFICATION : (Réf. MIAT 60C/016/2012) concernant le reclassement « route de Zoufftgen » lieu-dit « an den Hinnefen » (partie graphique et partie écrite) approuvé définitivement par le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région en date du 5.08.2013.**
- **MODIFICATION : (Réf. MIAT 60C/017/2014) pour une zone industrielle à caractère national sur le site Schéleck 4 – CFL plateforme multimodale (partie graphique et partie écrite) approuvé définitivement par le Ministre de l'Intérieur en date du 5.12.2014.**
- **MODIFICATION : (Réf. MIAT 60C/018/2014) concernant l'échangeur Dudelange-Burange (partie graphique et partie écrite) approuvé définitivement par le Ministre de l'Intérieur en date du 5.12.2014**
- **MODIFICATION : (Réf. MIAT 60C/019/2014) concernant la partie écrite du PAG approuvé définitivement par le Ministre de l'Intérieur en date du 5.12.2014**

## Sommaire

<b>1. La division du territoire de la commune en zones</b>	<b>1</b>
1.1 Le territoire de la commune comporte:	1
1.2 Les fonds constructibles	1
<b>2. Les zones d'habitation</b>	<b>2</b>
2.1.1 La définition	2
2.1.2 Les dispositions spéciales	2
2.1.3 La démolition	2
2.1.4 La subdivision des zones d'habitation	2
2.2 La zone centrale	3
2.2.1 La définition	3
2.2.2 L'implantation et la largeur	3
2.2.3 La profondeur	3
2.2.4 Les marges de reculement	4
2.2.5 La hauteur	4
2.2.6 Les éléments architecturaux	5
2.2.7 Les ensembles à préserver	5
2.2.8 L'inventaire supplémentaire et proposé	5
2.2.9 La commission spéciale	5
2.3 La zone d'habitation de forte densité	6
2.3.1 La définition	6
2.3.2 L'implantation	6
2.3.3 La profondeur	6
2.3.4 La largeur	6
2.3.5 Les marges de reculement	6
2.3.6 La hauteur	7
2.3.7 Les façades et les ouvertures dans les toitures	8
2.4 La zone d'habitation de moyenne densité	9
2.4.1 La définition	9
2.4.2 L'implantation	9
2.4.3 La profondeur	9
2.4.4 La largeur	9
2.4.5 Les marges de reculement	9
2.4.6 La hauteur	10
2.4.7 Les façades et les ouvertures dans les toitures	11
2.5 La zone à préserver	13
2.5.1 La définition	13
2.5.2 L'implantation	13
2.5.3 La profondeur	13
2.5.4 La largeur	14
2.5.5 Les marges de reculement	14
2.5.6 La hauteur	15
2.5.7 Les éléments architecturaux	15
2.5.8 Les ensembles à préserver	16
2.5.9 L'inventaire supplémentaire et proposé	16
2.5.10 Les prescriptions spécifiques concernant le QUARTIER BRILL rénové par le Fond pour le logement à coût modéré, Luxembourg	16
2.5.11 La commission spéciale	16
2.6 La zone d'habitation de faible densité	17
2.6.1 La définition	17
2.6.2 L'implantation	17
2.6.3 La profondeur	17
2.6.4 La largeur	17
2.6.5 Les marges de reculement	17
2.6.6 La hauteur	18
2.6.7 Les façades et les ouvertures dans les toitures	18
2.7 Les zones soumises à un plan d'aménagement particulier	19
2.8 La zone d'aménagement différé "habitat"	19
2.9 Les emplacements de stationnement	20
<b>3. Tableau récapitulatif</b>	<b>23</b>
<b>4. La zone de bâtiments et d'aménagements publics</b>	<b>25</b>
<b>5. La zone de cimetière</b>	<b>25</b>

<b>6. La zone d'équipement sportif en plein air</b>	<b>25</b>
<b>7. La zone de verdure</b>	<b>25</b>
<b>8. La zone non aedificandi</b>	<b>25</b>
<b>9. Ligne de haute tension et constructions pour transformateurs</b>	<b>25</b>
<b>10. La zone des terrains à étude<sup>*)</sup></b>	<b>26</b>
<b>11. La zone de circulation et de stationnement</b>	<b>26</b>
<b>12. La zone des Chemins de Fer Luxembourgeois</b>	<b>26</b>
<b>13. Les zones d'activités<sup>*)</sup></b>	<b>27</b>
13.1 La zone industrielle nationale (N)	27
13.1.1 La définition <sup>*)</sup>	27
13.1.2 Les marges de reculement	27
13.1.3 La hauteur et le volume	27
13.1.4 Les surfaces libres	28
13.2 La zone industrielle nationale (N) – Plateforme Multimodale*	29
13.2.1 La définition	29
13.2.2 Les marges de reculement	29
13.2.3 La hauteur et le volume	29
13.2.4 Les surfaces libres	29
13.2.5 Couloir pour projets routiers	29
13.2.6 Couloir pour projets de mobilité douce	29
13.2.7 Stationnement écologique à ciel ouvert	30
13.2.8 Zone de servitude « urbanisation »	30
13.3 La zone industrielle <sup>*)</sup>	31
13.3.1 La définition <sup>*)</sup>	31
13.3.2 Les marges de reculement	31
13.3.3 La hauteur et le volume <sup>*)</sup>	31
13.3.4 Les surfaces libres	31
13.4 La zone d'activités commerciales, artisanales et de services (CA)	33
13.4.1 La définition	33
13.4.2 Les marges de reculement	33
13.4.3 La hauteur et le volume	33
13.4.4 Les surfaces libres	33
13.5 La zone d'activités commerciales et artisanales (C)	35
13.5.1 La définition	35
13.5.2 La hauteur et le volume	35
13.5.3 Les marges de reculement	35
13.5.4 Les surfaces libres	35
13.6 La zone d'activités mixtes (M)	37
13.6.1 Définition.	37
13.6.2 Les marges de reculement	37
13.6.3 La hauteur et le volume	37
13.6.4 Les surfaces libres	37
13.7 La zone d'activité spéciale "Kraizbierg" (SP)	39
13.7.1 Définition	39
13.7.2 Les marges de reculement	39
13.7.3 Les surfaces libres	39
13.7.4 Le volume des constructions	39
13.8 La zone d'aménagement différé "activités"	39
13.9 La zone d'activités commerciales et artisanales (A)	40
<b>14. La zone agricole</b>	<b>45</b>
<b>15. La zone forestière</b>	<b>45</b>
<b>16. La zone des réserves naturelles " Haard et communale"</b>	<b>45</b>
<b>17. La zone d'intérêt paysager</b>	<b>45</b>
<b>18. La zone des sites et monuments à protéger</b>	<b>46</b>
<b>19. La zone de protection des sources</b>	<b>46</b>
<b>20. La hauteur des constructions</b>	<b>47</b>
<b>21. La définition des étages</b>	<b>47</b>
<b>22. Le recul des constructions</b>	<b>48</b>
<b>23. Les angles de rue</b>	<b>48</b>
<b>24. La profondeur</b>	<b>48</b>
24.1 La profondeur totale par rapport au voisin	49
24.2 La profondeur du sous-sol	49
<b>25. Les ouvertures dans la toiture</b>	<b>49</b>

<b>26. Les superstructures</b>	<b>50</b>
<b>27. La corniche</b>	<b>50</b>
<b>28. Les saillies sur les alignements de façade</b>	<b>50</b>
<b>29. Les saillies mobiles</b>	<b>51</b>
<b>30. Les enseignes</b>	<b>51</b>
<b>31. Les équipements spéciaux dans les immeubles à plusieurs logements</b>	<b>51</b>
<b>32. Les constructions groupées</b>	<b>52</b>
<b>33. Les antennes</b>	<b>52</b>
<b>34. Le capteur solaire</b>	<b>52</b>
<b>35. Les espaces libres des parcelles</b>	<b>53</b>
<b>36. Les garages, car-ports et emplacements de stationnement</b>	<b>53</b>
<b>37. Les dépendances</b>	<b>54</b>
<b>38. Les clôtures</b>	<b>54</b>
<b>39. Travaux de déblai et de remblai</b>	<b>55</b>
<b>40. Voies publiques existantes</b>	<b>57</b>
<b>41. Voies nouvelles</b>	<b>57</b>
<b>42. Les éléments de construction et stabilité</b>	<b>59</b>
<b>43. Accès, fondations, seuils d'entrée</b>	<b>59</b>
<b>44. Dalles, planchers, plafonds et murs</b>	<b>59</b>
<b>45. Les toitures et leurs superstructures</b>	<b>60</b>
<b>46. Garde-corps</b>	<b>60</b>
<b>47. Escaliers</b>	<b>60</b>
<b>48. Ascenseurs et monte-charge</b>	<b>61</b>
<b>49. Chaufferies</b>	<b>61</b>
<b>50. Foyers et fours</b>	<b>62</b>
<b>51. Cheminées et conduits de fumée</b>	<b>63</b>
<b>52. Paratonnerres</b>	<b>64</b>
<b>53. Protection contre l'humidité</b>	<b>64</b>
<b>54. Pièces destinées au séjour prolongé de personnes</b>	<b>64</b>
<b>55. Pièces destinées au séjour temporaire de personnes</b>	<b>65</b>
<b>56. Cabinets d'aisance</b>	<b>65</b>
<b>57. Installations dans les immeubles d'habitation collective</b>	<b>66</b>
57.1 Éléments porteurs, toitures	66
57.2 Fenêtres	66
57.3 Isolation	66
57.4 Escaliers et voies de secours	66
57.5 Vide-ordures	66
57.6 Chauffage et cheminées	67
57.7 Installations électriques de sécurité et de secours	67
57.8 Installations collectives	67
57.9 Installations pour la lutte contre l'incendie	67
<b>58. La prévention contre l'incendie et la panique</b>	<b>67</b>
<b>59. Alimentation en eau</b>	<b>68</b>
<b>60. Assainissement</b>	<b>68</b>
<b>61. Stockage de combustible</b>	<b>68</b>
<b>62. Constructions agricoles</b>	<b>68</b>
<b>63. Constructions</b>	<b>69</b>
<b>64. Constructions provisoires</b>	<b>69</b>
<b>65. Constructions existantes</b>	<b>69</b>
<b>66. Aspect extérieur des constructions</b>	<b>69</b>
<b>67. Entretien et suppression de constructions</b>	<b>70</b>
<b>68. Protection des installations publiques</b>	<b>71</b>
<b>69. Poussière et déchets</b>	<b>71</b>
<b>70. Clôtures de chantier et échafaudages</b>	<b>71</b>
70.1 Clôtures de chantier	71
70.2 Échafaudages	72
<b>71. Protection des terrains voisins</b>	<b>72</b>
<b>72. Mesures de sécurité dans les constructions et sur les chantiers</b>	<b>72</b>
<b>73. Abris et cabinets d'aisance pour ouvriers</b>	<b>72</b>
<b>74. Compétences</b>	<b>73</b>
<b>75. Demande d'autorisation et déclaration de travaux</b>	<b>73</b>
75.1 Projet d'aménagement particulier établi par les propriétaires de terrains	73

75.2 Autorisation de morcellement	73
75.3 Autorisation de bâtir	73
<b>76. Pièces à l'appui d'une demande, généralités</b>	<b>74</b>
<b>77. Pièces à joindre au projet d'aménagement particulier</b>	<b>74</b>
<b>78. Pièces à l'appui d'une demande d'autorisation de morcellement</b>	<b>75</b>
<b>79. Pièces à l'appui d'une demande d'autorisation de bâtir</b>	<b>76</b>
<b>80. Autorisations et taxes d'instructions</b>	<b>76</b>
<b>81. Fixation des alignements</b>	<b>77</b>
<b>82. Surveillance des travaux</b>	<b>77</b>
<b>83. Achèvement des travaux</b>	<b>77</b>
<b>84. Commission consultative</b>	<b>77</b>
<b>85. L'entrée en vigueur</b>	<b>79</b>
<b>86. Dispositions transitoires</b>	<b>79</b>
<b>87. Dispositions abrogées</b>	<b>79</b>
<b>88. Infractions et peines</b>	<b>79</b>
<b>Annexe :</b>	<b>83</b>
1. Le Site Laminoir, à Dudelange	83
2. Site Eurohub	85
3. rue des Champs, bei Ribeschpontergriecht	86
4. Ilot de la Poste, au centre de Dudelange	88
5. Site Lenkeschléi	90
6. Echangeur Dudelange-Burange	93

## Préambule

- Vu le décret du 14 décembre 1789 relatif à la constitution des municipalités ;
- Vu le décret du 16-24 août 1790 sur l'organisation judiciaire ;
- Vu la loi du 19 novembre 1975 portant augmentation du taux des amendes à prononcer par les tribunaux répressifs ;
- Vu la loi du 21 novembre 1980 portant organisation de la direction de la santé ;
- Vu la loi 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux ;
- Vu la loi communale du 13 décembre 1988, telle qu'elle a été modifiée ;
- Vu la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur - conseil
- Vu la loi du 13 juin 1994 relative au régime des peines ;
- Vu la loi du 21 mai 1999 concernant l'aménagement général du territoire ;
- Vu la loi du 1<sup>er</sup> août 2001 relative au basculement en euro le 1<sup>er</sup> janvier 2001 et modifiant certaines dispositions législatives ;
- Vu la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles ;
- Vu la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain – mouture 2011 ainsi que les règlements grand-ducaux du 28 juillet 2011 exécutant la loi précitée ;
- Vu le règlement grand-ducal modifié du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation ;
- Vu la loi du 7 avril 2008 concernant l'accessibilité des lieux ouverts au public ;
- Vu la loi du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;
- Vu la loi du 22 octobre 2008 promouvant l'habitat et créant un pacte logement avec les communes ;
- Vu la loi du 19 décembre 2008 relative à l'eau ;
  
- Vu l'avis du médecin de la direction de la santé ayant dans ses attributions l'inspection sanitaire en date du 18 mai 1998, N° 909198 ;
- Vu l'avis de la Commission d'Aménagement du Ministère de l'Intérieur du 22 novembre 1999 ;
- Vu le vote provisoire du conseil communal en date du 6 juillet 2000 ;
- Vu le vote définitif du conseil communal en date du 4 février 2002 y inclus réclamation ;

- Vu l'arrêté du Ministre de l'Environnement du 23 juillet 2002 ;
- Vu l'approbation définitive du Ministre de l'Intérieur du 2 septembre 2003 ;

Y compris la modification partielle dite « Mesure d'urgence » :

- Vu l'avis du médecin de la direction de la santé ayant dans ses attributions l'inspection sanitaire en date du 19 mars 2001 ;
- Vu l'avis de la Commission d'Aménagement du Ministère de l'Intérieur du 2 octobre 2001 ;
- Vu le vote provisoire du conseil communal en date du 4 février 2002 ;
- Vu le vote définitif du conseil communal en date du 6 mai 2002 ;
- Vu l'approbation définitive du Ministre de l'Intérieur du 5 septembre 2003.

## **Titre I - Les zones**

### **1. La division du territoire de la commune en zones**

#### **1.1 Le territoire de la commune comporte:**

*à l'intérieur de l'agglomération:*

- les zones d'habitation
- la zone de bâtiments et d'aménagements publics
- la zone de cimetière
- la zone d'équipement sportif en plein air
- la zone de verdure
- la zone non aedificandi
- la zone de terrains à étude
- la zone de circulation et de stationnement
- la zone des Chemins de Fer Luxembourgeois
- les zones d'activités

*à l'extérieur de l'agglomération:*

- la zone agricole
- la zone forestière
- la zone des réserves naturelles
- la zone d'intérêt paysager
- la zone des monuments classés
- les zones de protection des sources

#### **1.2 Les fonds constructibles**

Seuls peuvent recevoir des constructions les fonds ayant un accès direct à la voirie publique, d'une largeur minimale de 5.00 mètres, et reliés à tous les réseaux de distribution. Ces dispositions ne valent pas pour les annexes ou dépendances non destinées au séjour de personnes.

Sont considérés comme fonds à bâtir les terrains situés:

dans les zones à l'intérieur de l'agglomération

- les parcelles aux abords d'une voie publique munie de toutes les infrastructures et,
- les parcelles dans les zones soumises à un plan d'aménagement particulier resp. dans les zones d'aménagement différé, conformément aux articles 2.7, 2.8 et 13.6.

dans les zones à l'extérieur de l'agglomération

conformément aux définitions des zones respectives et sans préjudices aux dispositions de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Une seule construction, servant au séjour de personnes ou à une destination assimilée, est autorisée par fond constructible.

Les parcelles devront avoir des dimensions telles qu'il soit possible d'y construire un bâtiment en dehors des reculs sur les limites imposés.

## **2. Les zones d'habitation**

### **2.1.1 La définition**

Les zones d'habitation sont constituées par les parties du territoire de la ville destinées à grouper des habitations, des commerces et des constructions servant à abriter les activités qui sont le complément naturel des habitations. Dans ces zones sont interdits les constructions et les établissements qui, par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

### **2.1.2 Les dispositions spéciales**

Dans le but de préserver le caractère typique des quartiers formant une unité urbanistique homogène, tous travaux de démolition pourront être interdits et toute nouvelle construction, toute transformation qui modifie l'ensemble, le volume ou l'aspect architectural des édifices doit respecter le parcellaire, la hauteur, le volume et la structure des façades des constructions d'origine.

Il pourra être dérogé aux dispositions concernant les hauteurs de constructions dans le but de raccorder d'une façon esthétiquement valable un projet à des constructions existantes d'origine. Un plan des façades de tout l'ensemble auquel la ou les construction(s) appartient (appartiennent) pourra être exigé.

Sous réserve de la sauvegarde des intérêts publics et privés, une autorisation de bâtir dérogeant aux dispositions concernant les reculs sur les limites pourra être accordée dans un cas de rigueur.

Le bourgmestre pourra autoriser une augmentation ou imposer une diminution de la hauteur de construction normale dans le cas où la construction est implantée dans un terrain à forte déclivité. La surface des planchers ne pourra dépasser celle qui serait autorisée en terrain plat.

Afin de garantir l'assainissement thermique pour améliorer la performance énergétique des constructions existantes, une dérogation concernant l'alignement, les reculs, la hauteur et la profondeur peut être accordée par le Bourgmestre. Ceci ne vaut ni pour les nouvelles constructions, ni pour les extensions.

### **2.1.3 La démolition**

L'autorisation de démolir un bâtiment ne peut être accordée que si le principe d'une nouvelle affectation, ou si il y a atteinte à la sécurité publique, ou si un permis de construire d'un nouveau bâtiment est accordé en même temps pour la même parcelle.

### **2.1.4 La subdivision des zones d'habitation**

Les zones d'habitation se subdivisent en :

- a) zone centrale
- b) zone de forte densité
- c) zone de moyenne densité
- d) zone à préserver
- e) zone de faible densité
- f) zone soumise à un plan d'aménagement particulier
- g) zone d'aménagement différé "habitat"

## **2.2 La zone centrale**

### **2.2.1 La définition**

La zone centrale comprend les parties du territoire de la ville réservées aux maisons unifamiliales, bifamiliales et aux immeubles à plusieurs logements, avec un maximum de 16 logements par unité, ainsi qu'aux établissements commerciaux, artisanaux, sociaux, administratifs, culturels, récréatifs et aux professions libérales, sous condition qu'ils ne causent aucune gêne pour l'habitat ni aux circulations. Les stations-service, les garages de réparation et les postes de carburant y sont interdits.

Cette zone est divisée en une:

⇒ zone centrale

⇒ zone de verdure publique

Dans le but d'assurer la sauvegarde, la protection, la rénovation et la réhabilitation d'ensembles caractéristiques, toute construction, reconstruction, restauration ou transformation devront faire l'objet d'une autorisation du bourgmestre et respecter:

- l'agencement des bâtiments et des espaces entre les volumes construits,
- la volumétrie (hauteur, profondeur, longueur, pente et forme de la toiture) des bâtiments voisins d'origine, et
- l'architecture des façades (notamment les rapports entre les pleins et les vides, la forme rectangulaire et verticale des ouvertures, l'harmonie des matériaux de façade, etc.).

### **2.2.2 L'implantation et la largeur**

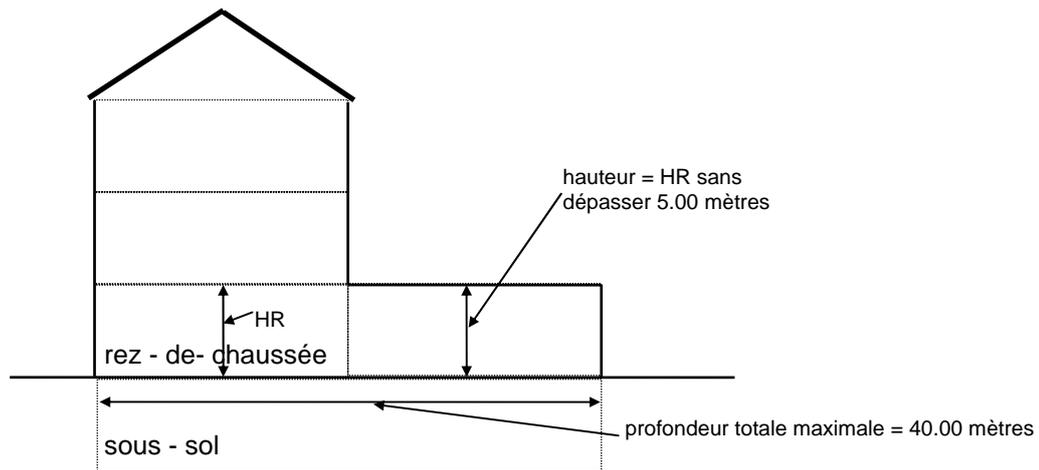
L'ordre contigu des constructions est obligatoire. Les constructions seront implantées dans une bande de 15.00 mètres de profondeur à partir de l'alignement existant du domaine public. Pour des raisons urbanistiques, esthétique, de sécurité ou de circulation, le bourgmestre peut accepter une dérogation de cette prescription, en autorisant ou imposant un autre alignement.

### **2.2.3 La profondeur**

La profondeur d'une construction sera égale ou inférieure à 15.00 mètres mesurée à partir de l'alignement existant du domaine public, ou à partir d'un alignement de construction imposé ou autorisé.

Une construction nouvelle ou un agrandissement d'un immeuble accolé à une ou deux construction(s) existante(s) peu(ven)t dépasser la façade postérieure de la construction principale la moins profonde des deux constructions adjacentes de 3.50 mètres au maximum. Le bourgmestre peut accepter une dérogation de cette prescription, en autorisant une profondeur identique à une construction adjacente ou à un alignement existant mais sans dépasser la profondeur totale de 15.00 mètres. Cette exception vaut également pour un agrandissement demandé sur la base d'un plan d'ensemble englobant le groupe de constructions concerné.

Le rez-de-chaussée des constructions, du côté postérieur, pourra être prolongé sur la même hauteur, sans dépasser toutefois 5.00 mètres, sur une profondeur totale de 40.00 mètres, mais ceci uniquement lorsque ces locaux abritent des commerces, et/ou des services, et/ou des bureaux.



Le sous-sol d'une construction principale pourra être prolongé du côté postérieur, sur une profondeur totale de 40.00 mètres.

#### 2.2.4 Les marges de reculement

1. Le recul des constructions sur les limites postérieures des parcelles sera d'au moins 5.00 mètres à l'exception des constructions au rez-de-chaussée et du sous-sol.

Dans le recul postérieur, sera autorisée une seule construction servant de dépendance, abri de jardin ou construction similaire, d'une hauteur totale n'excédant pas 3.50 mètres pour les constructions couvertes par une toiture à 2 pentes. Les dépendances avec toiture plate ou à pente unique ne devront en aucun cas excéder une hauteur totale de 2.50 mètres. Ces hauteurs sont à mesurer entre la dalle au niveau du sol naturel et le faîtage. La surface maximale et l'implantation seront définies dans l'article 37. Ces dépendances pourront servir ni au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle, ni au stationnement de voiture. Elles auront un aspect propre et soigné, s'intégrant harmonieusement au paysage.

Une dérogation à l'alinéa précédent du présent article, concernant l'aménagement d'un garage dans le recul postérieur, ne sera possible que s'il existe déjà un garage implanté sur la limite de la propriété adjacente. Le garage ainsi autorisé devra également être implanté sur la limite de la parcelle, adjacent au garage voisin et la surface maximale devra permettre le stationnement d'une seule voiture.

La hauteur maximale d'un garage est de 3.50 mètres, à mesurer entre la dalle au niveau du sol naturel et le faîtage. Le garage ainsi autorisé ne pourra servir ni au séjour prolongé de personnes ni à une activité professionnelle. Il aura un aspect propre et soigné, s'intégrant harmonieusement au paysage.

2. En deuxième position ne sera autorisée aucune construction servant au séjour de personnes ou à une destination assimilée et aucun stationnement de voitures.

#### 2.2.5 La hauteur

La hauteur de la corniche des constructions aura entre 7.00 et 12.00 mètres. La hauteur de la faîtière aura au maximum 17.00 mètres sans dépasser les 5.00 mètres mesurés verticalement entre la corniche et la faîtière.

Aucune partie de façade visible n'est permise en dessous du niveau du domaine public.

En bordure des rues existantes, toutes les nouvelles constructions, qui feront partie d'un groupe de constructions adjacentes déjà existantes ou non, devront s'aligner dans la mesure du possible, en ce qui concerne la hauteur de corniche, de faîtage et la pente de la toiture. Toutefois, pour des raisons urbanistiques, d'intégration harmonieuse dans l'ensemble, de sécurité ou de salubrité, le bourgmestre peut fixer la hauteur du nouveau bâtiment.

## **2.2.6 Les éléments architecturaux**

### **2.2.6.1 Les façades principales**

Les nouvelles façades et celles qui seront restaurées, rénovées et modifiées doivent respecter les éléments caractéristiques d'origine (matériaux, couleurs et formes) et le parcellaire d'origine est à respecter.

Toutes les transformations et/ou modifications qui pourraient nuire à leur valeur historique ou artistique et altérer leur volume ou leur aspect architectural pourront être interdites. Les accès de garage sont interdits dans les façades principales. Un évidage de la façade au rez-de-chaussée et à tout autre étage n'est pas autorisé.

Toute construction dépassant l'emprise au sol des constructions antérieures doit en tenir compte dans la conception de la structure de la façade, c'est à dire un changement dans la conception de la structure de la façade est à prévoir tous les 11.00 mètres, respectivement aux limites des parcelles antérieures.

Tous les revêtements de façades brillants, des matériaux non typiques et/ou de couleur vive, dont la teinte est trop sombre ou trop claire, qui peuvent nuire au bon aspect de l'ensemble architectural, sont interdits.

Un plan de façades de tout l'ensemble auquel la ou les constructions appartient / appartiennent et/ou une perspective, une maquette et/ou une image de synthèse pourra/pourront être exigé(s).

### **2.2.6.2 Les toitures principales**

L'orientation des faîtes sera en général parallèle à la rue, les pentes de toiture devront se situer entre 35 et 45 degrés pour les toitures à 2 pentes et pour les toitures de style mansardé la partie supérieure aura entre 25 et 35 degrés, la partie inférieure entre 70 et 80 degrés. Les toitures courbes, à pente unique et plates sont interdites. La couverture des toitures sera en ardoises naturelles, artificielles ou autres matériaux de couleur et de texture identiques et de ton mat. Pour un projet englobant l'ensemble des constructions d'un pâté, une dérogation aux prescriptions du présent alinéa peut être accordée par le bourgmestre après consultation de la commission des bâtisses.

La saillie de la corniche aura entre 20 et 40 centimètres.

Les ouvertures dans les toitures sont définies dans l'article 25 page 49 relatif aux lucarnes.

## **2.2.7 Les ensembles à préserver**

Les ensembles de constructions désignés comme tels sur la partie graphique sont à conserver, respectivement la façade, la forme de la toiture et la structure portante y compris les éléments décoratifs. Les ouvertures originales des immeubles sont à conserver et un évidage de la façade au rez-de-chaussée n'est pas autorisé. Toutes modifications aussi bien à l'intérieur qu'à l'extérieur y compris les jardinets en façade (le cas échéant) sont soumises à une autorisation de bâtir.

## **2.2.8 L'inventaire supplémentaire et proposé**

Les monuments définis comme inventaire supplémentaire et désignés comme tels sur la partie graphique, sont régis par les dispositions de la loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux.

## **2.2.9 La commission spéciale**

Les projets pourront être soumis pour avis à une commission de personnes de l'art.

## **2.3 La zone d'habitation de forte densité**

### **2.3.1 La définition**

Les zones d'habitation de forte densité comprennent les parties du territoire de la Ville réservées aux maisons unifamiliales, bifamiliales et immeubles de plusieurs logements, avec un maximum de 8 logements par unité.

Les commerces et services de proximité et les professions libérales sont autorisés dans ces zones sous conditions: qu'ils ne gênent pas l'habitat, que le bâtiment où est tenu l'établissement comprend au moins un logement, et que la superficie nette de plancher occupée par le commerce ou le service n'excède pas 200 mètres carrés par établissement. Exceptionnellement, un équipement d'utilité publique ou d'intérêt général (tels que : crèches, foyers de jour, structures d'accueil ou autres structures servant l'intérêt général ou l'utilité publique) peut occuper l'ensemble de la surface de plancher du bâtiment concerné, sans qu'un logement soit requis. Les stations-service, les garages de réparation et les postes de carburant sont interdits.

### **2.3.2 L'implantation**

Les constructions y sont isolées, jumelées, ou en bande. Les constructions servant à l'habitation ou à une destination assimilée seront implantées dans une bande de 15.00 mètres de profondeur, parallèle à l'alignement des rues et distante de 6.00 mètres de ce dernier. Pour des raisons urbanistiques, esthétique, de sécurité ou de circulation, le bourgmestre peut accepter une dérogation de cette prescription, en autorisant ou imposant un autre alignement.

### **2.3.3 La profondeur**

La profondeur des constructions sera égale ou inférieure à 15.00 mètres mesurée à partir de l'alignement existant du domaine public, ou à partir d'un alignement de construction imposé ou autorisé.

Une construction nouvelle ou un agrandissement d'un immeuble accolé à une ou deux construction(s) existante(s) peu(ven)t dépasser la façade postérieure de la construction principale la moins profonde des deux constructions adjacentes de 3.50 mètres au maximum. Le bourgmestre peut accepter une dérogation de cette prescription, en autorisant une profondeur identique à une construction adjacente ou à un alignement existant mais sans dépasser la profondeur totale de 15.00 mètres. Cette exception vaut également pour un agrandissement demandé sur la base d'un plan d'ensemble englobant le groupe de constructions concerné.

Le sous-sol d'une construction principale pourra être prolongé du côté postérieur, sur une profondeur totale de 20.00 mètres. La partie du sous-sol dépassant la profondeur de 15.00 mètres ne peut pas dépasser le niveau du terrain naturel<sup>1</sup>, respectivement le cas échéant le niveau des terrains avoisinants.

### **2.3.4 La largeur**

La largeur maximale de toute construction nouvelle sera de 22.00 mètres et de 44.00 mètres pour un groupe de constructions en bande avec un maximum de 5 unités.

Pour les constructions en bande, construites avant 1950, une dérogation aux prescriptions du présent article peut être accordée par le bourgmestre.

### **2.3.5 Les marges de reculement**

1. Le recul sur la limite postérieure de la parcelle des constructions affectées à l'habitation sera d'au moins 10.00 mètres.

---

<sup>1</sup> Terrain naturel = terrain originaire ou terrain remanié dans le cadre de la mise en œuvre d'un lotissement approuvé par la commune.

Pour les nouvelles constructions, transformations ou agrandissements des constructions érigées sur un terrain loti avant 1991 le bourgmestre ou le collège échevinal pourra accepter une dérogation du recul postérieur jusqu'à un minimum de 5.00 mètres sous réserve

- que la construction s'intègre de façon harmonieuse dans l'ensemble de la zone,
- que la réalisation du projet n'entraîne aucun inconvénient anormal sur le plan de l'hygiène, de la sécurité et de l'urbanisme.

Dans le recul postérieur, sera autorisée une seule construction servant de dépendance, abri de jardin ou construction similaire, d'une hauteur totale n'excédant pas 3.50 mètres pour les constructions couvertes par une toiture à 2 pentes. Les dépendances avec toiture plate ou à pente unique ne devront en aucun cas excéder une hauteur totale de 2.50 mètres. Ces hauteurs sont à mesurer entre la dalle au niveau du sol naturel et le faîtage. La surface maximale et l'implantation seront définies dans l'article 37. Ces dépendances pourront servir ni au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle, ni au stationnement de voiture. Elles auront un aspect propre et soigné, s'intégrant harmonieusement au paysage.

Une dérogation à l'alinéa précédent du présent article, concernant l'aménagement d'un garage dans le recul postérieur, ne sera possible que s'il existe déjà un garage implanté sur la limite de la propriété adjacente. Le garage ainsi autorisé devra également être implanté sur la limite de la parcelle, adjacent au garage voisin et la surface maximale devra permettre le stationnement d'une seule voiture.

La hauteur maximale du garage est de 3.50 mètres, à mesurer entre la dalle au niveau du sol naturel et le faîtage. Le garage ainsi autorisé ne pourra servir ni au séjour prolongé de personnes ni à une activité professionnelle. Il aura un aspect propre et soigné, s'intégrant harmonieusement au paysage.

2. Dans les cas suivants, les constructions auront un recul sur la limite latérale d'au moins 2.50 mètres
  - a) Si une construction existante sur un terrain attenant accuse un recul sur la limite latérale, à moins que les deux propriétaires ne s'engagent par écrit à construire aux limites latérales;
  - b) Si dans le cas de construction en bande, le nombre de cinq unités est atteint.
3. Dans un passage latéral peut être implanté un garage aux conditions suivantes:
  - a) Le garage sera construit à l'intérieur de la bande de 15 mètres autorisés sans entrer dans le recul postérieur, à l'exception de la dérogation définie ci-dessus (voir article 36).
  - b) La hauteur maximale du garage est de 3.50 mètres, à mesurer entre la dalle au niveau du sol naturel et le faîtage.
  - c) Si l'entrée principale de l'habitation est aménagée dans la façade latérale, le recul minimum du garage sera de 50 cm mesurés à partir du montant postérieur de la porte la plus en retrait par rapport à l'alignement de la rue.
  - d) En l'absence d'une porte principale dans la façade latérale, le recul minimum du garage sera de 1.00 mètre en retrait de la façade sur rue de l'habitation et d'au moins 6.00 mètres à l'intérieur de leur propriété (distance à mesurer à partir de la limite du trottoir).
  - e) Le riverain disposant aussi d'un passage latéral et voulant également ériger un garage devra respecter l'alignement antérieur et la hauteur de la première construction. Les deux ouvrages devront se joindre.
4. En deuxième position ne sera autorisée aucune construction servant au séjour de personnes ou à une destination assimilée et aucun stationnement de voitures.

### 2.3.6 La hauteur

La hauteur de la corniche des constructions aura entre 7.00 et 9.00 mètres. La hauteur de la faîtière aura au maximum 14.00 mètres sans dépasser les 5.00 mètres mesurés verticalement entre la corniche et la faîtière.

En bordure des rues existantes, toutes les nouvelles constructions, qui feront partie d'un groupe de constructions adjacentes déjà existantes ou non, devront s'aligner dans la mesure du possible, en ce qui concerne la hauteur de corniche, de faîtage et la pente de la toiture.. Toutefois, pour des raisons urbanistiques, d'intégration harmonieuse dans l'ensemble, de sécurité ou de salubrité, le bourgmestre peut fixer la hauteur du nouveau bâtiment.

### **2.3.7 Les façades et les ouvertures dans les toitures**

Les façades seront réalisées avec les matériaux et couleurs traditionnels pour la région.

Les ouvertures dans les toitures sont définies dans l'article 25 page 49 relatif aux lucarnes.

## **2.4 La zone d'habitation de moyenne densité**

### **2.4.1 La définition**

Les zones d'habitation de moyenne densité comprennent les parties du territoire de la Ville réservées aux maisons unifamiliales, bifamiliales et aux immeubles de plusieurs logements, avec un maximum de 4 logements par unité.

Les commerces et services de proximité et les professions libérales sont autorisés dans ces zones sous conditions: qu'ils ne gênent pas l'habitat, que le bâtiment où est tenu l'établissement comprend au moins un logement, et que la superficie nette de plancher occupée par le commerce ou le service n'excède pas 200 mètres carrés par établissement. Exceptionnellement, un équipement d'utilité publique ou d'intérêt général (tels que : crèches, foyers de jour, structures d'accueil ou autres structures servant l'intérêt général ou l'utilité publique) peut occuper l'ensemble de la surface de plancher du bâtiment concerné, sans qu'un logement soit requis. Les stations-service, les garages de réparation et les postes de carburant sont interdits.

### **2.4.2 L'implantation**

Les constructions y sont, isolées, jumelées, ou en bande. Les constructions servant à l'habitation ou à une destination assimilée seront implantées dans une bande de 15.00 mètres de profondeur, parallèle à l'alignement des rues et distante de 6.00 mètres de ce dernier. Pour des raisons urbanistiques, esthétique, de sécurité ou de circulation, le bourgmestre peut accepter une dérogation de cette prescription, en autorisant ou imposant un autre alignement.

### **2.4.3 La profondeur**

La profondeur des constructions sera égale ou inférieure à 15.00 mètres mesurée à partir de l'alignement existant du domaine public, ou à partir d'un alignement de construction imposé ou autorisé.

Une construction nouvelle ou un agrandissement d'un immeuble accolé à une ou deux construction(s) existante(s) peu(ven)t dépasser la façade postérieure de la construction principale la moins profonde des deux constructions adjacentes de 3.50 mètres au maximum. Le bourgmestre peut accepter une dérogation de cette prescription, en autorisant une profondeur identique à une construction adjacente ou à un alignement existant mais sans dépasser la profondeur totale de 15.00 mètres. Cette exception vaut également pour un agrandissement demandé sur la base d'un plan d'ensemble englobant le groupe de constructions concerné.

Le sous-sol d'une construction principale pourra être prolongé du côté postérieur, sur une profondeur totale de 20.00 mètres. La partie du sous-sol dépassant la profondeur de 15.00 mètres ne peut pas dépasser le niveau du terrain naturel, respectivement le cas échéant le niveau des terrains avoisinants.

### **2.4.4 La largeur**

La largeur maximale de toute construction sera de 22.00 mètres et de 44.00 mètres pour un groupe de constructions en bande avec un maximum de 5 unités.

Pour les constructions en bande, construites avant 1950, une dérogation aux prescriptions du présent article peut être accordée par le bourgmestre.

### **2.4.5 Les marges de reculement**

1. Le recul sur la limite postérieure de la parcelle des constructions affectées à l'habitation sera d'au moins 10.00 mètres.

Pour les nouvelles constructions, transformations ou agrandissements des constructions érigées sur un terrain loti avant 1991 le bourgmestre ou le collègue échevinal pourra accepter une dérogation du recul postérieur jusqu'à un minimum de 5.00 mètres sous réserve;

- que la construction s'intègre de façon harmonieuse dans l'ensemble de la zone,
- que la réalisation du projet n'entraîne aucun inconvénient anormal sur le plan de l'hygiène, de la sécurité et de l'urbanisme.

Dans le recul postérieur, sera autorisée une seule construction servant de dépendance, abri de jardin ou construction similaire, d'une hauteur totale n'excédant pas 3.50 mètres pour les constructions couvertes par une toiture à 2 pentes. Les dépendances avec toiture plate ou à pente unique ne devront en aucun cas excéder une hauteur totale de 2.50 mètres. Ces hauteurs sont à mesurer entre la dalle au niveau du sol naturel et le faîtage. La surface maximale et l'implantation seront définies dans l'article 37. Ces dépendances pourront servir ni au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle, ni au stationnement de voiture. Elles auront un aspect propre et soigné, s'intégrant harmonieusement au paysage.

Une dérogation à l'alinéa précédent du présent article, concernant l'aménagement d'un garage dans le recul postérieur, ne sera possible que s'il existe déjà un garage implanté sur la limite de la propriété adjacente. Le garage ainsi autorisé devra également être implanté sur la limite de la parcelle, adjacent au garage voisin et la surface maximale devra permettre le stationnement d'une seule voiture.

La hauteur maximale du garage est de 3.50 mètres, à mesurer entre la dalle au niveau du sol naturel et le faîtage. Le garage ainsi autorisé ne pourra servir ni au séjour prolongé de personnes ni à une activité professionnelle. Il aura un aspect propre et soigné, s'intégrant harmonieusement au paysage.

2. Dans les cas suivants, les constructions auront un recul sur la limite latérale d'au moins 2.50 mètres ;
  - a) Si une construction existante sur un terrain attenant accuse un recul sur la limite latérale, à moins que les deux propriétaires ne s'engagent par écrit à construire aux limites latérales;
  - b) Si dans le cas de construction en bande, le nombre cinq unités maximum est atteint.
3. Dans un passage latéral peut être implanté un garage aux conditions suivantes:
  - a) Le garage sera construit à l'intérieur de la bande de 15 mètres autorisés sans entrer dans le recul postérieur, à l'exception de la dérogation définie ci-dessus (voir article 36).
  - b) La hauteur maximale du garage est de 3.50 mètres, à mesurer entre la dalle au niveau du sol naturel et le faîtage.
  - c) Si l'entrée principale de l'habitation est aménagée dans la façade latérale, le recul minimum du garage sera de 50 cm mesurés à partir du montant postérieur de la porte la plus en retrait par rapport à l'alignement de la rue.
  - d) En l'absence d'une porte principale dans la façade latérale, le recul minimum du garage sera de 1.00 mètre en retrait de la façade sur rue de l'habitation et d'au moins 6.00 mètres à l'intérieur de leur propriété (distance à mesurer à partir de la limite du trottoir).
  - e) Le riverain disposant aussi d'un passage latéral et voulant également ériger un garage devra respecter l'alignement antérieur et la hauteur de la première construction. Les deux ouvrages devront se joindre.
4. En deuxième position ne sera autorisée aucune construction servant au séjour de personnes ou à une destination assimilée et aucun stationnement de voitures.

#### **2.4.6 La hauteur**

La hauteur de la corniche des constructions aura entre 5.00 et à 7.50 mètres. La hauteur de la faîtière aura au maximum 12.50 mètres sans dépasser les 5.00 mètres mesurés verticalement entre la corniche et la faîtière.

En bordure des rues existantes, toutes les nouvelles constructions, qui feront partie d'un groupe de constructions adjacentes déjà existantes ou non, devront s'aligner dans la mesure du possible, en ce qui concerne la hauteur de corniche, de faîtage et la pente de la toiture. Toutefois, pour des raisons urbanistiques, d'intégration harmonieuse dans l'ensemble, de sécurité ou de salubrité, le bourgmestre peut fixer la hauteur du nouveau bâtiment.

#### **2.4.7 Les façades et les ouvertures dans les toitures**

Les façades seront réalisées avec les matériaux et couleurs traditionnels pour la région.  
Les ouvertures dans les toitures sont définies dans l'article 25 page 49 relatif aux lucarnes.



## **2.5 La zone à préserver**

### **2.5.1 La définition**

Les zones à préserver sont les quartiers, tronçons de rue et ensemble de bâtiments qui constituent par leur caractère historique, patrimonial ou architectural, des ensembles harmonieux et cohérents, dignes d'être conservés dans leur ensemble. Les zones à préserver sont réservées aux maisons unifamiliales, bifamiliales et aux immeubles de plusieurs logements, avec un maximum de 4 logements par unité.

Les commerces et services de proximité et les professions libérales sont autorisés dans ces zones sous conditions; qu'ils ne gênent pas l'habitat, que le bâtiment où est tenu l'établissement comprend au moins un logement, et que la superficie nette de plancher occupée par le commerce ou le service n'excède pas 200 mètres carrés par établissement. Exceptionnellement, un équipement d'utilité publique ou d'intérêt général (tels que : crèches, foyers de jour, structures d'accueil ou autres structures servant l'intérêt général ou l'utilité publique) peut occuper l'ensemble de la surface de plancher du bâtiment concerné, sans qu'un logement soit requis. Les stations-service, les garages de réparation et les postes de carburant sont interdits.

Dans le but d'assurer la sauvegarde, la protection, la rénovation et la réhabilitation d'ensembles caractéristiques, toute construction, reconstruction, restauration ou transformation devront faire l'objet d'une autorisation du bourgmestre et doivent répondre aux conditions suivantes:

- les constructions donnant sur rue sont à implanter en tenant compte de l'alignement existant,
- les constructions doivent s'intégrer harmonieusement dans l'ensemble des constructions voisines existantes et respecter le caractère de la zone spéciale ou de l'ensemble à préserver;
- les façades sur rue, les toitures et les ouvertures et l'implantation doivent s'harmoniser avec le caractère de la zone à préserver;
- les marges de reculement existantes et le parcellaire sont à maintenir.

Tous les travaux entrepris aux parties extérieures d'un immeuble doivent répondre aux conditions spéciales portant sur les matériaux à employer et les contraintes à observer afin de garantir une intégration harmonieuse et esthétiquement valable des bâtiments dans les zones spéciales et les ensembles à préserver.

### **2.5.2 L'implantation**

Les constructions donnant sur rue doivent reprendre l'implantation des constructions voisines. Les constructions y sont, isolées, jumelées, ou en bande. Les constructions servant à l'habitation ou à une destination assimilée seront implantées dans une bande de 15.00 mètres de profondeur, parallèle à l'alignement des rues et distante de 6.00 mètres de ce dernier. Pour des raisons urbanistiques, esthétique, de sécurité ou de circulation, le bourgmestre peut accepter une dérogation de cette prescription, en autorisant ou imposant un autre alignement.

Le parcellaire d'origine est à respecter.

### **2.5.3 La profondeur**

La profondeur des constructions sera égale ou inférieure à 15.00 mètres mesurée à partir de l'alignement existant du domaine public, ou à partir d'un alignement de construction imposé ou autorisé.

Une construction nouvelle ou un agrandissement d'un immeuble accolé à une ou deux construction(s) existante(s) peu(ven)t dépasser la façade postérieure de la construction principale la moins profonde des deux constructions adjacentes de 3.50 mètres au maximum. Le bourgmestre peut accepter une dérogation de cette prescription, en autorisant une profondeur identique à une construction adjacente ou à un alignement existant mais sans dépasser la profondeur totale de 15.00 mètres. Cette exception vaut également pour un agrandissement demandé sur la base d'un plan d'ensemble englobant le groupe de constructions concerné.

Le sous-sol d'une construction principale pourra être prolongé du côté postérieur, sur une profondeur totale de 20.00 mètres. La partie du sous-sol dépassant la profondeur de 15.00 mètres

ne peut pas dépasser le niveau du terrain naturel, respectivement le cas échéant le niveau des terrains avoisinants.

#### **2.5.4 La largeur**

La largeur maximale de toute construction sera de 22.00 mètres et de 44.00 mètres pour un groupe de constructions en bande avec un maximum de 5 unités.

Pour les constructions en bande, construites avant 1950, une dérogation aux prescriptions du présent article peut être accordée par le bourgmestre.

#### **2.5.5 Les marges de reculement**

1. Le recul sur la limite postérieure de la parcelle des constructions affectées à l'habitation sera d'au moins 10.00 mètres.

Pour les nouvelles constructions, transformations ou agrandissements des constructions érigées sur un terrain loti avant 1991 le bourgmestre ou le collège échevinal pourra accepter une dérogation du recul postérieur jusqu'à un minimum de 5.00 mètres sous réserve;

- que la construction s'intègre de façon harmonieuse dans l'ensemble de la zone,
- que la réalisation du projet n'entraîne aucun inconvénient anormal sur le plan de l'hygiène, de la sécurité et de l'urbanisme.

Dans le recul postérieur, sera autorisée une seule construction servant de dépendance, abri de jardin ou construction similaire, d'une hauteur totale n'excédant pas 3.50 mètres pour les constructions avec toiture à 2 pentes. Les dépendances avec toiture plate ou à pente unique ne devront en aucun cas excéder une hauteur totale de 2.50 mètres. Ces hauteurs sont à mesurer entre la dalle au niveau du sol naturel et le faîtage. La surface maximale et l'implantation seront définies dans l'article 37. Ces dépendances pourront servir ni au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle, ni au stationnement de voiture. Elles auront un aspect propre et soigné, s'intégrant harmonieusement au paysage.

Une dérogation à l'alinéa précédent du présent article, concernant l'aménagement d'un garage dans le recul postérieur, ne sera possible que s'il existe déjà un garage implanté sur la limite de la propriété adjacente. Le garage ainsi autorisé devra également être implanté sur la limite de la parcelle, adjacent au garage voisin et la surface maximale devra permettre le stationnement d'une seule voiture.

La hauteur maximale du garage est de 3.50 mètres, à mesurer entre la dalle au niveau du sol naturel et le faîtage. Le garage ainsi autorisé ne pourra servir ni au séjour prolongé de personnes ni à une activité professionnelle. Il aura un aspect propre et soigné, s'intégrant harmonieusement au paysage.

2. Les constructions auront un recul sur la limite latérale d'au moins 2.50 mètres;

- a) Si une construction existante sur un terrain attenant accuse un recul sur la limite latérale, à moins que les deux propriétaires ne s'engagent par écrit à construire aux limites latérales et;
- b) Si dans le cas de construction en bande, le nombre de cinq unités maximum est atteint.

3. Dans un passage latéral peut être implanté un garage aux conditions suivantes:

- a) Le garage sera construit à l'intérieur de la bande de 15 mètres autorisés sans entrer dans le recul postérieur à l'exception de la dérogation définie ci-dessus (voir article 36).
- b) La hauteur maximale du garage est de 3.50 mètres, à mesurer entre la dalle au niveau du sol naturel et le faîtage.
- c) Si l'entrée principale de l'habitation est aménagée dans la façade latérale, le recul minimum du garage sera de 50 cm mesurés à partir du montant postérieur de la porte la plus en retrait par rapport à l'alignement de la rue.

- d) En l'absence d'une porte principale dans la façade latérale, le recul minimum du garage sera de 1.00 mètre en retrait de la façade sur rue de l'habitation et d'au moins 6.00 mètres à l'intérieur de leur propriété (distance à mesurer à partir de la limite du trottoir).
  - e) Le riverain disposant aussi d'un passage latéral et voulant également ériger un garage devra respecter l'alignement antérieur et la hauteur de la première construction. Les deux ouvrages devront se joindre.
4. En deuxième position ne sera autorisée aucune construction servant au séjour de personnes ou à une destination assimilée et aucun stationnement de voitures

### **2.5.6 La hauteur**

La hauteur de la corniche d'une construction isolée aura entre 5.00 et à 7.50 mètres. La hauteur de la faîtière aura au maximum 12.50 mètres sans dépasser les 5.00 mètres mesurés verticalement entre la corniche et la faîtière.

En bordure des rues existantes, toutes les nouvelles constructions qui feront partie d'un groupe de constructions adjacentes déjà existantes ou non, devront s'aligner dans la mesure du possible, en ce qui concerne la hauteur de corniche, de faitage et la pente de la toiture. Toutefois, pour des raisons urbanistiques, d'intégration harmonieuse dans l'ensemble, de sécurité ou de salubrité, le bourgmestre peut fixer la hauteur du nouveau bâtiment.

### **2.5.7 Les éléments architecturaux**

#### **2.5.7.1 Les façades principales**

Les nouvelles façades et celles qui seront restaurées, rénovées et modifiées doivent respecter les éléments caractéristiques d'origine (matériaux, couleurs et formes).

Toutes les transformations et/ou modifications qui pourraient nuire à leur valeur historique ou artistique et altérer leur volume ou leur aspect architectural sont interdites. Les ouvertures originales des immeubles sont à conserver et un évidage de la façade au rez-de-chaussée n'est pas autorisé.

Toute construction dépassant l'emprise au sol des constructions antérieures doit en tenir compte dans la conception de la structure de la façade, c'est à dire un changement dans la conception de la structure de la façade est à prévoir tous les 11.00 mètres, respectivement aux limites des parcelles antérieures.

Tous les revêtements de façades brillants, des matériaux non typiques et/ou de couleur vive, dont la teinte est trop sombre ou trop claire, qui peuvent nuire au bon aspect de l'ensemble architectural, sont interdits.

Un plan de façades de tout l'ensemble auquel la ou les constructions apparten(en)t et/ou une perspective, une maquette et/ou une image de synthèse pourra/pourront être exigé(s).

#### **2.5.7.2 Les toitures principales**

L'orientation des faîtes sera en général parallèle à la rue, les pentes de toiture devront se conformer aux constructions existantes adjacentes. La toiture d'une construction isolée se situera entre 35 et 45 degrés pour les toitures à 2 pentes et pour les toitures de style mansardé la partie supérieure aura entre 25 et 35 degrés, la partie inférieure entre 70 et 80 degrés. Les toitures courbes, à pente unique et plates sont interdites. La couverture des toitures sera en ardoises naturelles, artificielles ou autres matériaux de couleur et de texture identiques et de ton mat.

Pour un projet englobant l'ensemble des constructions d'un pâté, une dérogation aux prescriptions du présent alinéa peut être accordée par le bourgmestre.

La saillie de la corniche aura entre 20 et 40 centimètres.

Les ouvertures dans les toitures sont définies dans l'article 25 page 49 relatif aux lucarnes.

### **2.5.8 Les ensembles à préserver**

Les ensembles de constructions désignés comme tels sur la partie graphique sont à conserver, respectivement la façade, la forme de la toiture et la structure portante y compris les éléments décoratifs. Les ouvertures originales des immeubles sont à conserver et un évidage de la façade au rez-de-chaussée n'est pas autorisé. Toutes modifications aussi bien à l'intérieur qu'à l'extérieur y compris les jardinets en façade (le cas échéant) sont soumises à une autorisation de bâtir.

### **2.5.9 L'inventaire supplémentaire et proposé**

Les monuments définis comme inventaire supplémentaire et désignés comme tels sur la partie graphique, sont régis par les dispositions de la loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux.

### **2.5.10 Les prescriptions spécifiques concernant le QUARTIER BRILL rénové par le Fond pour le logement à coût modéré, Luxembourg**

Au-delà des prescriptions du présent règlement et particulièrement celles de l'article 2.5 les prescriptions suivantes sont à respecter:

- Les façades des constructions anciennes peuvent être recouvertes d'un enduit lisse et de couleur similaire à celle des briques anciennes.
- Au rez-de-chaussée, accolé à la façade arrière ou avant des constructions anciennes et à la façade arrière des constructions nouvelles, une verrière d'une profondeur maximale de 3.50 mètres est autorisée, mais toute autres constructions y sont interdites.
- Les garages et/ou car-ports sur les parcelles privées sont interdits, à l'exception des emplacements prévus sur le plan initial le long de la rue Pierre Theis.

### **2.5.11 La commission spéciale**

Les projets pourront être soumis pour avis à la commission des bâtisses.

## **2.6 La zone d'habitation de faible densité**

### **2.6.1 La définition**

Les zones d'habitation de faible densité comprennent les parties du territoire de la Ville réservées aux maisons uni- et bifamiliales. Toute affectation autre que l'habitation, est interdite pour une construction principale dans cette zone.

### **2.6.2 L'implantation**

Les constructions y sont, isolées, jumelées ou en bande. Les constructions servant à l'habitation ou à une destination assimilée seront implantées dans une bande de 15.00 mètres de profondeur, parallèle à l'alignement des rues et distante de 6.00 mètres de ce dernier. Pour des raisons urbanistiques, esthétique, de sécurité ou de circulation, le bourgmestre peut accepter une dérogation de cette prescription, en autorisant ou imposant un autre alignement.

### **2.6.3 La profondeur**

La profondeur des constructions sera égale ou inférieure à 15.00 mètres mesurée à partir de l'alignement existant du domaine public, ou à partir d'un alignement de construction imposé ou autorisé.

Une construction nouvelle ou un agrandissement d'un immeuble accolé à une ou deux construction(s) existante(s) peu(ven)t dépasser la façade postérieure de la construction principale la moins profonde des deux constructions adjacentes de 3.50 mètres au maximum. Le bourgmestre peut accepter une dérogation de cette prescription, en autorisant une profondeur identique à une construction adjacente ou à un alignement existant mais sans dépasser la profondeur totale de 15.00 mètres. Cette exception vaut également pour un agrandissement demandé sur la base d'un plan d'ensemble englobant le groupe de constructions concerné.

Le sous-sol d'une construction principale pourra être prolongé du côté postérieur, sur une profondeur totale de 20.00 mètres. La partie du sous-sol dépassant la profondeur de 15.00 mètres ne peut pas dépasser le niveau du terrain naturel, respectivement le cas échéant le niveau des terrains avoisinants.

### **2.6.4 La largeur**

La largeur maximale de toute construction sera de 22.00 mètres et de 44.00 mètres pour un groupe de constructions en bande avec un maximum de 5 unités.

Pour les constructions en bande, construites avant 1950, une dérogation aux prescriptions du présent article peut être accordée par le bourgmestre.

### **2.6.5 Les marges de reculement**

1. Le recul sur la limite postérieure de la parcelle des constructions affectées à l'habitation sera d'au moins 10.00 mètres.

Pour les nouvelles constructions, transformations ou agrandissements des constructions érigées sur un terrain loti avant 1991 le bourgmestre ou le collègue échevinal pourra accepter une dérogation du recul postérieur jusqu'à un minimum de 5.00 mètres sous réserve;

- que la construction s'intègre de façon harmonieuse dans l'ensemble de la zone,
- que la réalisation du projet n'entraîne aucun inconvénient anormal sur le plan de l'hygiène, de la sécurité et de l'urbanisme.

Dans le recul postérieur, sera autorisée une seule construction servant de dépendance, abri de jardin ou construction similaire, d'une hauteur totale n'excédant pas 3.50 mètres pour les constructions couverte par une toiture à 2 pentes. Les dépendances avec toiture plate ou à pente unique ne devront en aucun cas excéder une hauteur totale de 2.50 mètres. Ces hauteurs sont à mesurer entre la dalle au niveau du sol naturel et le faitage. La surface

maximale et l'implantation seront définies dans l'article 37. Ces dépendances pourront servir ni au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle, ni au stationnement de voiture. Elles auront un aspect propre et soigné, s'intégrant harmonieusement au paysage.

Une dérogation à l'alinéa précédent du présent article, concernant l'aménagement d'un garage dans le recul postérieur, ne sera possible que s'il existe déjà un garage implanté sur la limite de la propriété adjacente. Le garage ainsi autorisé devra également être implanté sur la limite de la parcelle, adjacent au garage voisin et la surface maximale devra permettre le stationnement d'une seule voiture.

La hauteur maximale du garage est de 3.50 mètres, à mesurer entre la dalle au niveau du sol naturel et le faîtage. Le garage ainsi autorisé ne pourra servir ni au séjour prolongé de personnes ni à une activité professionnelle. Il aura un aspect propre et soigné, s'intégrant harmonieusement au paysage.

2. Dans les cas suivants, les constructions auront un recul sur la limite latérale d'au moins 2.50 mètres;
  - a) Si une construction existante sur un terrain attenant accuse un recul sur la limite latérale, à moins que les deux propriétaires ne s'engagent par écrit à construire aux limites latérales;
  - b) Si dans le cas de construction en bande, le nombre de maximum cinq unités est atteint.
3. Dans un passage latéral peut être implanté un garage aux conditions suivantes:
  - a) Le garage sera construit à l'intérieur de la bande de 15 mètres autorisés sans entrer dans le recul postérieur, à l'exception de la dérogation définie ci-dessus (voir article 36).
  - b) La hauteur maximale du garage est de 3.50 mètres, à mesurer entre la dalle au niveau du sol naturel et le faîtage.
  - c) Si l'entrée principale de l'habitation est aménagée dans la façade latérale, le recul minimum du garage sera de 50 cm mesurés à partir du montant postérieur de la porte la plus en retrait par rapport à l'alignement de la rue.
  - d) En l'absence d'une porte principale dans la façade latérale, le recul minimum du garage sera de 1.00 mètre en retrait de la façade sur rue de l'habitation et d'au moins 6.00 mètres à l'intérieur de leur propriété (distance à mesurer à partir de la limite du trottoir).
  - e) Le riverain disposant aussi d'un passage latéral et voulant également ériger un garage devra respecter l'alignement antérieur et la hauteur de la première construction. Les deux ouvrages devront se joindre.
4. En deuxième position ne sera autorisée aucune construction servant au séjour de personnes ou à une destination assimilée et aucun stationnement de voitures.

### **2.6.6 La hauteur**

La hauteur de la corniche des constructions aura entre 4.00 et 6.00 mètres. La hauteur de la faîtière aura au maximum 11.00 mètres sans dépasser les 5.00 mètres mesurés verticalement entre la corniche et la faîtière. La hauteur (HF) mesurée entre la corniche et la faîtière sera égale ou inférieure à la hauteur de la corniche (HC), sans dépasser 5.00 mètres (article 20 page 47).

En bordure des rues existantes, toutes les nouvelles constructions, qui feront partie d'un groupe de constructions adjacentes déjà existantes ou non, devront s'aligner dans la mesure du possible, en ce qui concerne la hauteur de corniche, de faîtage et la pente de la toiture. Toutefois, pour des raisons urbanistiques, d'intégration harmonieuse dans l'ensemble, de sécurité ou de salubrité, le bourgmestre peut fixer la hauteur du nouveau bâtiment.

### **2.6.7 Les façades et les ouvertures dans les toitures**

Les ouvertures dans les toitures sont définies dans l'article 25 page 49 relatif aux lucarnes.

Les façades seront réalisées avec les matériaux et couleurs traditionnels pour la région.

## **2.7 Les zones soumises à un plan d'aménagement particulier**

Certaines parties des zones d'habitation et des zones d'activités sont soumises à l'obligation d'être couvertes, avant toute construction, par un projet d'aménagement dûment approuvé, portant soit sur l'ensemble, soit sur une partie des nouveaux quartiers ou des nouvelles zones d'activités. Lorsque le projet d'aménagement ne couvre qu'une partie des nouveaux quartiers ou des nouvelles zones d'activités, il ne sera approuvé qu'à la condition qu'il ne compromette pas l'aménagement rationnel et cohérent de l'ensemble. La partie couverte par le projet est seule ouverte à la construction.

Des constructions et aménagements d'utilité publique ou d'intérêt général peuvent être autorisés par le bourgmestre.

Des abris de jardin, dépendances, hangar agricole ou similaires peuvent être maintenus, entretenus et autorisés dans les zones soumises à un plan d'aménagement particulier, conformément à l'article 37 « Les dépendances », et ce jusqu'à la réalisation du dit plan d'aménagement particulier.

A l'intérieur d'un plan d'aménagement particulier respectivement d'un plan d'ensemble, un développement par phases de réalisation, suivant le développement démographique ou économique approprié de la commune et souhaité par le conseil communal, peut être exigé.

Avant toute conception d'un nouveau plan d'aménagement, un levé du sol naturel et un relevé des éléments structurants de la végétation sont de rigueur. L'implantation des constructions sera telle qu'un maximum de cette végétation et de la topographie seront conservées.

Une surface jusqu'à un quart de la superficie concernée par le plan d'aménagement particulier (de la surface totale du lotissement) sera intégrée dans le calcul de la surface à incorporer au domaine public. En dehors des surfaces nécessaires aux installations de viabilité et ouvrages destinés à des usages publics, cette surface servira à la sauvegarde de la végétation existante ou à la création d'espaces verts et d'espaces libres, jardins publics, aires de jeux et de plantation, sans conférer de droit à indemnité. Le propriétaire ne sera indemnisé que pour la surface dépassant le quart (loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et le règlement grand-ducal du 28 juillet 2011).

L'aménagement de la voirie desservante, comprendra des mesures d'apaisement de la vitesse et la limitation de vitesse.

Tout projet d'aménagement particulier d'une certaine envergure pourra être soumis à une étude d'impact préliminaire concernant les incidences sur les infrastructures techniques, les équipements publics, la circulation et l'environnement naturel et humain ainsi que sur le paysage. L'évaluation des incidences et les recommandations pour minimiser l'impact doit être réalisée par un bureau agréé.

En vue de garantir l'achèvement et une bonne exécution des travaux d'infrastructure du projet, un cautionnement pourra être demandé par le collège échevinal, suivant la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et le règlement grand-ducal du 28 juillet 2011, et une convention qui sera signée avant l'adoption définitive du projet d'aménagement particulier par le conseil communal.

## **2.8 La zone d'aménagement différé "habitat"**

a) Les zones d'aménagement différé englobent les réserves de terrains du territoire de la commune destinées en principe à l'habitat et aux équipements y relatifs. Dans ces zones, des constructions et aménagements d'utilité publique ou d'intérêt général peuvent être autorisés par le bourgmestre.

Des abris de jardin, dépendances, hangar agricole ou similaires peuvent être maintenus, entretenus et autorisés dans les zones d'aménagement différé, conformément à l'article 37 « Les dépendances », et ce jusqu'au jour du reclassement des terrains à une autre destination par une décision dûment motivée du conseil communal et approuvée par l'autorité de tutelle.

- b) Le reclassement de ces zones d'aménagement différé en zone soumise à un plan d'aménagement particulier, ne pourra se faire qu'en cas de nécessité reconnue par le conseil communal.

Avant toute construction, les zones feront l'objet de plans d'aménagements particuliers, au sens de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et le règlement grand-ducal du 28 juillet 2011.

## 2.9 Les emplacements de stationnement

1. Toute construction nouvelle et toute reconstruction ne pourront être autorisées que si un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour véhicules est prévu sur la propriété concernée.  
Ces emplacements devront figurer dans le projet soumis pour autorisation.
2. Sont à considérer comme emplacement minimum:
  - a) un emplacement par logement ou par logement nouvellement créé après transformation pour les maisons unifamiliales;
  - b) un emplacement et demi par logement ou par logement nouvellement créé après transformation pour les immeubles à logements multiples;
  - c) un emplacement par logement possible à aménager sur le domaine public dans le cadre d'un plan d'aménagement particulier;
  - d) un emplacement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface exploitée pour les commerces, cafés, restaurants, établissements artisanaux, les bureaux et administrations,
  - e) un emplacement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface exploitée pour les établissements industriels;
  - f) un emplacement par tranche de 5 sièges pour les salles de réunion, cinémas, théâtres, églises;
  - g) un emplacement par tranche de 2 chambres pour les constructions hospitalières et hôtelières.
3. Les établissements commerciaux, artisanaux et industriels devront en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour leurs véhicules utilitaires.
4. L'accès aux emplacements de stationnement devra être facile et permanent. Les impératifs de sécurité de la circulation devront toutefois être assurés.  
En ce qui concerne les immeubles à appartements, les places de stationnement ainsi que les garages devront être groupés de telle façon qu'un seul accès et qu'une seule sortie sur la voie publique ne soient aménagés, ne dépassant pas une largeur totale de 6.00 mètres ou de 2 x 3.00 mètres.
5. Dans la zone centrale et les zones d'habitation, l'implantation d'emplacements de stationnement pour véhicules utilitaires d'un poids en charge supérieur à 3.500 kilos sera interdite, sauf deux emplacements fermés incorporés dans les constructions à usage commercial ou artisanal auxquelles ils appartiennent. Pour 6 emplacements 1 arbre à haute tige doit être planté.
6. Dans la zone centrale, les immeubles qui font l'objet d'une construction nouvelle, d'une reconstruction ainsi que d'une transformation augmentant la surface exploitée d'au moins 25 m<sup>2</sup>, doivent prévoir l'aménagement d'emplacements de stationnement en nombre suffisant, voir le point 2 de cet article, sur le terrain même du projet.

Dans le cas où il n'est pas possible d'aménager les emplacements de stationnement sur le terrain même du projet, ils pourront être aménagés sur un autre terrain localisé dans un rayon de 300 mètres au maximum et appartenant au même propriétaire, en autant que cela ne compromette pas la sécurité de la circulation. Les emplacements de stationnement doivent être clairement identifiés à chaque logement et soumis aux formalités de l'enregistrement et ne

pourront être aliénés ni à leur destination ni à leur affectation.

Dans le cas où il n'est pas possible d'aménager les emplacements de stationnement sur le terrain même du projet, ni sur un autre terrain localisé dans un rayon de 300 mètres au maximum et appartenant au même propriétaire, les immeubles qui font l'objet d'une construction nouvelle, d'une reconstruction ainsi que d'une transformation augmentant la surface exploitée d'au moins 25 m<sup>2</sup> sont frappés d'une taxe, dont le taux et les modalités seront fixés par le règlement sur les taxes de la Ville, à payer comme compensation. Toutefois, en cas de transformation, la taxe ne frappera que la surface nouvelle ainsi créée et dépassant 25 m<sup>2</sup>.



### 3. Tableau récapitulatif

Zones Définition	Zones d'habitation				
	Zone centrale	Zone de forte densité	Zone de moyenne densité	Zone de faible densité	Zone à préserver
<b>affectation:</b>	maisons uni- et bifamiliales, immeubles avec au max. 16 logements par unité, établis. commerciaux, artisanaux, sociaux, administratifs, culturels et récréatifs et professions libérales	maisons uni- et bifamiliales, immeuble avec au max. 8 log. par unité, commerce et service de proximité, profess. libérales, ne gênant pas l'habitat, surf. max 200 m <sup>2</sup>	maisons uni- et bifamiliales, immeubles avec au max. 4 log. par unité, commerce et service de proximité, profess. libérales, ne gênant pas l'habitat, surf. max 200 m <sup>2</sup>	maisons uni- et bifamiliales,	maisons uni- et bifamiliales, immeubles avec au max. 4 log. par unité, commerce et service de proximité, profess. libérales, ne gênant pas l'habitat, surf. max 200 m <sup>2</sup>
<b>agencement</b>	constructions accolées	constructions isolées, jumelées et en bande	constructions isolées, jumelées et en bande	constructions isolées, jumelées et en bande	constructions existantes ou avoisinantes
<b>dimensions des constructions principales destinées à l'habitation ou à une autre affectation assimilée servant au séjour de personnes</b>					
<b>implantation:</b> recul min.: antérieur latéral postérieur	existante sur la limite 5 m, exception au rez-de-chaussée et au sous-sol	6.00 m ou dérogation possible sur la limite ou 2.50 m 10.00 m / dérogation de 5.0 m pour les constr. sur terrain loti avant 1991			situation existante ou avoisinante
<b>profondeur max. totale constr. accolée</b>	15.00 m imm. com. adm. 40 m dépasser max. 3.50 m façad. post. voisine	maximum 15.00 m y compris, verrière, construction sur pilier(s) ou construction similaire dépasser max. de 3.50 m façade postérieure voisine			situation existante, sur façade arrière une verrière accolée ou constr. sim. est permise
<b>au rez-de-chaussée</b>	40.00 m commerce, services				
<b>au sous-sol sur la façade postérieure</b>	40.00 m	maximum 20.00 m			
<b>hauteur<sup>x)</sup> maximale du sous-sol</b>	toute partie de façade visible est interdite	minimum 7.00 m maximum 9.00 m	minimum 5.00 m maximum 7.50 m	minimum 4.00 m maximum 6.00 m	volume, emplacements et dimensions des ouvertures à conserver et / à adapter aux construct. existantes ou avoisinantes
<b>de la corniche principale</b>	construct. antérieures et voisines d'origine sans dépasser 12.00m avec minimum 7.00 m	maximum 14.00 m sans dépasser 5.00 m entre corniche et faîtière	maximum 12.50 m sans dépasser 5.00 m entre corniche et faîtière	maximum 11.00 m sans dépasser 5.00 m entre corniche et faîtière, et HT égale / infér. à HC	
<b>de la faîtière</b>	construct. antérieures et voisines d'origine maximum 17.00 m sans dépasser 5.00 m entre corniche et fait. niveau domaine public	niveau domaine public pour la façade principale et par rapport au terrain naturel pour les terrains en pente pour les façades latérale et postérieure			conformément à la situation existante
<b>x) à mesurer à partir du</b>					
<b>largeur maximale de la façade principale</b>	- parcellaire changemnt struct. 11m	maximum 22 m. 5 mais. en bande/44m changmt struct. 11m	maximum 22 m 5 mais. en bande/44m changmt. struct. 11m	maximum 22 m 5 mais. en bande/44m changmt. struct. 11m	situation existante ou avoisinante
<b>toiture</b>	toît à 2 versants - faîtière // à la rue - entre 35° et 45° ou style mansardé 25°/35° et 70°/80°, toit plat, en retrait, bombé pente unique sont interd., ouvertures sont définies à l'art. 25	ouvertures sont définies dans l'article 25			situation existante
<b>dimensions des garages (= non destinées à l'habitation ou à une autre occupation assimilée, servant au séjour prolongé de personnes)</b>					
<b>place de stationnement:</b> garage, car-port ou emplacement	1 dérogations relatives au nombre des emplacements et en accord avec le concept de la circulation 1 les accès de garage au r-de-ch. côté rue sont interdits	1 les maisons unifamiliales: 1 par logement; 1 garage dans espace latéral./ haut. corniche 3.50 m max. sans dépasser la profondeur totale de 15.00 m / interdiction: l'utilisation professionnelle et l'aménagement de la toiture en terrasse les immeubles avec plus de 2 logements: 1.0 à l'intérieur et 0.5 à l'extérieur sur la parcelle avec un recul de 2.50 m sur les limites latérales et postérieures 1 par parcelle un accès d'une largeur maximale de 6.00 m ou 2 accès de 3.00 m au maximum			
<b>divers</b>					
<b>clôture</b>	côté domaine public: murets ou / et grillage respectivement haie = hauteur totale max. 1.20 m - exceptionnellement: hauteur totale max. 1.60 m, avec éléments transparents				
<b>dépendance:</b>	dans le recul postérieur d'une profondeur d'au moins 10.00 m, un abri de jardin, serre ou une constr. simil. de max. 12 m <sup>2</sup> avec recul min. 2.50 m sur les limites de la parcelle et de la construction principale ou impl. en limite avec l'accord du voisin ou pour les terrains plus grands voir article 37.				



#### **4. La zone de bâtiments et d'aménagements publics**

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

Sur ces terrains seuls sont autorisés les constructions et les aménagements destinés à une utilisation d'intérêt public.

#### **5. La zone de cimetière**

Les zones de cimetière englobent les fonds faisant partie du domaine public et destinés aux cimetières existants, à leurs agrandissements et aux aménagements en rapport direct avec la destination de cette zone.

Sur ces terrains seuls sont autorisés les constructions et les aménagements destinés à une utilisation d'intérêt public.

#### **6. La zone d'équipement sportif en plein air**

Les zones d'équipement sportif en plein air comprennent les terrains destinés à recevoir les équipements sportifs et récréatifs en plein air ainsi que les constructions et aménagements en rapport direct avec la destination de cette zone. Les usages d'habitation sont interdits dans cette zone.

#### **7. La zone de verdure**

Les zones de verdure ont pour objet la création d'îlots de verdure, de parcs et d'aires de jeux publics, ainsi que la sauvegarde et la protection des sites. Les zones de verdure peuvent aussi garantir la séparation de deux zones dont le voisinage immédiat n'est pas compatible. Les usages d'habitation sont interdits dans cette zone.

Les zones de verdure sont caractérisées par l'interdiction de bâtir. Seuls sont autorisés des constructions et des aménagements d'utilité publique, d'intérêt général ou en rapport direct avec la destination de cette zone. Dans ces zones les actes et travaux autorisés peuvent être soumis à des restrictions afin de respecter le caractère du site. Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'architecture locale et l'harmonie du paysage.

Pourront y être interdits toutes constructions et tout aménagement ou remblaiement pour des raisons de sécurité, d'esthétique, de topographie, de protection des sites ou du milieu naturel. Les plantations comprendront des arbres et arbustes à feuillage indigènes, dont 1/3 (un tiers) seront des arbres à haute tige.

#### **8. La zone non aedificandi**

Les zones non aedificandi comprennent les parties du territoire de la ville sur lesquelles, pour des raisons d'intérêt général ou d'utilité publique, toute construction est interdite.

#### **9. Ligne de haute tension et constructions pour transformateurs**

Pour des raisons de prévention sanitaire, les distances suivantes sont à observer, entre le centre du tracé des lignes de haute tension et les constructions.

- 30 mètres pour les lignes à haute tension supérieur à 100 kV, et
- 20 mètres pour les lignes à haute tension de 20 à 100 kV, à moins que la ligne de haute tension sera mise en souterrain ou déplacée aux frais du promoteur.

Les stations de transformateurs doivent être entourées par une construction en dur et respecter un recul minimal de 5 mètres d'une construction habitée.

## **10. La zone des terrains à étude<sup>\*)</sup>**

Les terrains à étude comprennent les parties du territoire de la ville où figurent des ensembles de terrains pour lesquels une restructuration ou un redéveloppement s'impose dans l'intérêt de la ville et des quartiers limitrophes. Ces terrains sont soumis à l'obligation d'être couverts par une étude de développement qui permettra d'arrêter des projets portant soit sur l'ensemble, soit sur une partie de ces terrains. Cette étude devrait fixer dans le détail les affectations du sol, les densités d'habitation ainsi que les différentes phases de réalisation.

Les bâtiments marqués d'une étoile dans la partie graphique sont à sauvegarder.

Il sera possible d'entretenir les bâtiments et les aménagements y relatifs, respectivement de les remettre en état en cas de dégradations. Des constructions et aménagements d'utilité publique ou d'intérêt général peuvent être autorisés par le bourgmestre.

## **11. La zone de circulation et de stationnement**

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

## **12. La zone des Chemins de Fer Luxembourgeois**

Les zones des Chemins de Fer Luxembourgeois sont destinées aux différentes formes de transport des personnes et des marchandises par le chemin de fer.

Sur ces terrains seuls sont autorisés les constructions et les aménagements en rapport direct avec la destination de la zone. Les constructions et les aménagements sur ces terrains devront correspondre en principe aux dispositions générales des zones adjacentes et reste sujet à une autorisation de construire.

<sup>\*)</sup> Modification partielle du présent article approuvé définitivement par le Ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire en date du 25.07.2007 (Réf. MIAT 60C/002/2007)

## **13. Les zones d'activités\*)**

Les zones d'activités se subdivisent en:

1. zone industrielle nationale (N)
2. zone industrielle nationale (N) – Plateforme Multimodale
3. zone industrielle
4. zone d'activités commerciales, artisanales et de services (CA)
5. zone d'activités commerciales et artisanales (C)
6. zone d'activités mixtes (M)
7. zone d'activité spéciale "Kraizbiërg" (SP)
8. zone d'aménagement différé "activités"
9. zone d'activités commerciales et artisanales (A)

### **13.1 La zone industrielle nationale (N)**

#### **13.1.1 La définition\*)**

Les zones industrielles nationales comprennent les parties du territoire de la ville destinées aux activités industrielles. Les stations-service et les garages de réparation y sont interdits.

Sont admissibles dans ces zones, en dehors des installations destinées aux activités à caractère national, les bâtiments de bureaux et d'administration relevant de l'entreprise. Y sont interdites les constructions à usage d'habitation à l'exception de 1 logement destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des installations.

Les usages autorisés dans ces zones doivent répondre aux conditions suivantes:

- toutes les activités sont exercées à l'intérieur des bâtiments,
- exceptionnellement une aire de stockage ou de vente peut être autorisée dans les espaces libres arrières et latéraux, sous condition de respecter les reculs minimums et que l'aménagement de ces aires s'intègre dans l'aspect du site naturel et ne cause aucune gêne aux entreprises voisines. Cette aire de stockage devra être entourée d'un rideau vert d'une hauteur suffisante pour en dissimuler les activités,
- une étude de concept d'approvisionnement en énergie (utilisation rationnelle et de préférence des énergies renouvelables) pourra être demandée.

#### **13.1.2 Les marges de reculement**

Les bâtiments seront alignés sur la voirie publique avec un recul minimal de 10,00 mètres, dont 2,00 mètres d'espace vert le long de la voirie publique et un recul maximal de 15,00 mètres. La distance des constructions sur les autres limites de propriété sera égale ou supérieure à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 6.00 mètres. Une construction à la limite de la propriété, sauf sur alignement de voie publique, pourra être admise suivant convention entre voisins. La distance entre deux bâtiments non contigus situés sur une même parcelle sera d'au moins 4.00 mètres.

#### **13.1.3 La hauteur et le volume**

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

La hauteur maximale de la construction sera de 25.00 mètres. Cette hauteur peut être exceptionnellement dépassée pour des constructions spéciales. Néanmoins, l'implantation de telles constructions reste sujette à l'autorisation préalable du bourgmestre.

#### **13.1.4 Les surfaces libres**

Une surface égale à au moins 10 % de la superficie de la parcelle devra être réservée aux plantations et entretenue comme telle. Ces surfaces se trouveront à la périphérie de la parcelle et devront obligatoirement être pourvues de plantations et ne pourront être utilisées comme places de stationnement ni comme aire de stockage ou dépôt. Leur largeur ne sera pas inférieure à 3.00 mètres et les plantations comprendront au moins 2 arbres à haute tige et 30 arbustes à feuillage d'une hauteur de 0.80 m et de préférence indigènes, par 100 m<sup>2</sup> de surface verte.

L'exécution des travaux de plantation sera définie dans le cadre d'une convention et doit être terminée après l'achèvement des travaux de construction.

Les plans de constructions des bâtiments sont à compléter par des plans des aménagements extérieurs, comprenant les plantations, les aires de stationnement et de circulation et les surfaces nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales. Le système d'infiltration des eaux de pluies dans le sol doit être déterminé, soit par des puisards ou des étangs, en fonction des couches géologiques, et doit être indiqué sur les plans. Le système retenu doit garantir que les eaux pluviales concentrées ne s'écouleront pas sur les terrains limitrophes.

Pour les chemins d'accès et autres aires de circulation, les surfaces imperméabilisées sont à réduire au minimum. Les aires de stationnement sont à aménager avec un matériel perméable. Pour 6 emplacements 1 arbre à haute tige doit être planté.

Le nombre minimum d'emplacements pour voitures est défini dans l'article 2.9.

Une convention relative aux dispositions du présent article sera signée avant l'adoption définitive du projet d'aménagement particulier par le conseil communal.

<sup>1)</sup> Modification partielle du présent article approuvé définitivement par le Ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire en date du 25.07.2007 (Réf. MIAT 60C/002/2007)

## **13.2 La zone industrielle nationale (N) – Plateforme Multimodale**

### **13.2.1 La définition**

Les zones industrielles nationales comprennent les parties du territoire de la ville destinées aux activités industrielles. Les stations-service y sont interdites. Des infrastructures d'accueil, de réparation, de maintenance et de distribution de carburant servant uniquement aux besoins des opérateurs sur place sont autorisées.

Sont admissibles dans ces zones, en dehors des installations destinées aux activités à caractère national, les bâtiments de bureaux et d'administration relevant de l'entreprise. Y sont interdites les constructions à usage d'habitation, à l'exception de 1 logement destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des installations.

Une étude de concept d'approvisionnement en énergie (utilisation rationnelle et de préférence des énergies renouvelables) pourra être demandée.

### **13.2.2 Les marges de reculement**

Les reculs sur les limites de propriétés et la voirie publique pour les constructions principales sont de 6,0 mètres. Les reculs sur les limites de propriétés et la voirie publique pour les constructions secondaires, par ex. abris bus, portail d'entrée et similaire, sont de 3,0 mètres. La distance entre deux bâtiments non contigus situés sur une même parcelle sera d'au moins 4,00 mètres.

### **13.2.3 La hauteur et le volume**

Le volume hors tout des constructions, calculé à partir du niveau du terrain remanié, ne pourra dépasser quatre mètres cubes et demi par mètre carré de la surface de la zone.

La hauteur maximale des constructions sera de 25,00 mètres et de 30,00 mètres pour l'installation automatique pour conteneurs et grue portique sur rails. Cette hauteur peut être exceptionnellement dépassée pour des constructions spéciales. Néanmoins, l'implantation de telles constructions reste sujette à l'autorisation préalable du bourgmestre.

### **13.2.4 Les surfaces libres**

Les plans de constructions des bâtiments sont à compléter par des plans des aménagements extérieurs, comprenant les plantations, les aires de stationnement et de circulation et les surfaces nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales. Le système d'infiltration des eaux de pluies dans le sol doit être déterminé, soit par des puisards ou des étangs, en fonction des couches géologiques, et doit être indiqué sur les plans. Le système retenu doit garantir que les eaux pluviales concentrées ne s'écouleront pas sur les terrains limitrophes.

Pour 6 emplacements de voiture aménagés à ciel ouvert, 1 arbre à haute tige doit être planté.

Le nombre minimum d'emplacements pour voitures est défini dans l'article 2.9.

### **13.2.5 Couloir pour projets routiers**

Les couloirs pour projets routiers comprennent les fonds réservés à un projet routier d'intérêt national, régional ou communal à l'étude en vue de les garder libres de toute construction.

Leur tracé définitif sera intégré au plan d'aménagement général après leur réalisation.

### **13.2.6 Couloir pour projets de mobilité douce**

Les couloirs pour projets de mobilité douce comprennent les fonds réservés à un projet de mobilité douce d'intérêt national, régional ou communal à l'étude en vue de les garder libres de toute construction.

Leur tracé définitif sera intégré au plan d'aménagement général après leur réalisation.

### **13.2.7 Stationnement écologique à ciel ouvert**

La zone de stationnement écologique à ciel ouvert est réservée à l'aménagement d'aire de stationnement uniquement ainsi qu'aux infrastructures techniques propres à cette aire de stationnement. Toutes autres constructions y sont interdites.

La zone de stationnement écologique à ciel ouvert doit être aménagée selon des critères écologiques réduisant à 50% au maximum les surfaces scellées et prévoyant des plantations d'arbres. Pour 6 emplacements de voiture, 1 arbre à haute tige doit être planté.

### **13.2.8 Zone de servitude « urbanisation »**

Les zones de servitude «urbanisation» sont destinées à assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique et de l'environnement naturel ainsi que l'intégration dans l'environnement bâti et le paysage.

Les prescriptions y relatives sont détaillées ci-après par type de servitude, dont la ou les lettres sont indiquées également dans la partie graphique.

#### **AT - Servitude « urbanisation – aménagement anti bruit »**

La servitude « urbanisation – aménagement anti bruit » vise à diminuer l'impact potentiel de bruit et se base sur des études spécifiques. Le cas échéant, un concept d'aménagement doit préciser le type de mesures à prévoir ainsi que les surfaces nécessaires à sa réalisation. Cette mesure doit se faire en association avec des mesures d'intégration dans le paysage.

#### **C - Servitude « urbanisation – mesure compensatoire »**

La servitude « urbanisation – mesure compensatoire » vise à compenser des biotopes ne pouvant être maintenus. Des essences indigènes à feuilles caduques exclusivement, par exemple une chênaie, devront être utilisées pour les plantations prévues.

Les mesures de conservation, d'entretien et de remplacement, le cas échéant, des biotopes est de rigueur.

## **13.3 La zone industrielle\*)**

### **13.3.1 La définition\*)**

La zone industrielle comprend les parties du territoire de la ville destinées aux activités industrielles.

Tout nouveau secteur de production est soumis à l'autorisation communale. Tout changement d'affectation d'un immeuble est soumis à l'autorisation préalable du bourgmestre.

Pour tout nouveau secteur de production et pour tout changement d'affectation d'un immeuble, une évaluation des impacts sur la structure urbaine, l'environnement, le trafic et le voisinage immédiat, doit être réalisée.

En cas d'arrêt des activités, les terrains ainsi délimités seront reclassés en zone de terrains à étude. Ce reclassement pourra être effectué sur l'ensemble resp. sur une/plusieurs partie(s) des terrains.

Les stations-service et les garages de réparation y sont interdits.

Sont admissibles dans ces zones, en dehors des activités mentionnées plus haut, les bâtiments de bureaux et d'administration relevant de l'entreprise. Y sont interdites les constructions à usage d'habitation à l'exception de 1 logement destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des installations. Les usages autorisés dans ces zones doivent répondre aux conditions suivantes:

- toutes les activités sont exercées à l'intérieur des bâtiments,
- exceptionnellement une aire de stockage ou de vente peut être autorisée dans les espaces libres postérieurs et latéraux, sous condition de respecter les reculs minimums et que l'aménagement de ces aires s'intègre dans l'aspect du site. Cette aire de stockage devra être entourée d'un rideau vert d'une hauteur suffisante pour en dissimuler les activités.

Un dossier, concernant l'activité projetée, renseignant sur les incidences c'est à dire la structure urbaine, l'environnement, le trafic, le voisinage immédiat est à joindre à chaque demande de changement d'affectation et/ou de construction et/ou de transformation.

Une étude de concept d'approvisionnement en énergie (utilisation rationnelle et de préférence des énergies renouvelables) pourra être demandée.

### **13.3.2 Les marges de reculement**

Les constructions auront un recul minimal de 10,00 mètres, dont 2,00 mètres d'espace vert le long de la voirie publique. La distance des constructions sur les autres limites de propriété sera égale ou supérieure à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 6.00 mètres.

### **13.3.3 La hauteur et le volume\*)**

La hauteur maximale des constructions sera de 20.00 mètres. Cette hauteur peut être exceptionnellement dépassée pour des constructions spéciales, par exemple un éclairage zénithal et des superstructures techniques. Néanmoins, l'implantation de telles constructions reste sujette à l'autorisation préalable du bourgmestre.

### **13.3.4 Les surfaces libres**

Une surface égale à au moins 10 % de la superficie de la parcelle devra être réservée aux plantations et entretenue comme telle. Ces surfaces se trouveront à la périphérie de la parcelle et devront obligatoirement être pourvues de plantations et ne pourront être utilisées comme places de stationnement ni comme aire de stockage ou dépôt. Leur largeur ne sera pas inférieure à 3.00 mètres et les plantations comprendront au moins 2 arbres à haute tige et 30 arbustes à feuillage d'une hauteur de 0.80 m et de préférence indigènes, par 100 m<sup>2</sup> de surface verte.

L'exécution des travaux de plantation sera définie dans le cadre d'une convention et doit être terminée après l'achèvement des travaux de construction.

Les plans de constructions des bâtiments sont à compléter par des plans des aménagements extérieurs, comprenant les plantations, les aires de stationnement et de circulation et les surfaces nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales. Le système d'infiltration des eaux de pluie dans le sol doit être déterminé, soit par des puisards ou des étangs, en fonction des couches géologiques, et doit être indiqué sur les plans. Le système retenu doit garantir que les eaux pluviales concentrées ne s'écoulent pas sur les terrains limitrophes.

Pour les chemins d'accès et autres aires de circulation, les surfaces imperméabilisées sont à réduire au minimum. Les aires de stationnement sont à aménager avec un matériel perméable. Pour 6 emplacements 1 arbre à haute tige doit être planté.

Le nombre minimum d'emplacements pour voitures est défini dans l'article 2.9.

Une convention relative aux dispositions du présent article sera signée avant l'adoption définitive du projet d'aménagement particulier par le conseil communal.

<sup>7)</sup> Modification partielle du présent article approuvé définitivement par le Ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire en date du 25.07.2007 (Réf. MIAT 60C/002/2007)

## **13.4 La zone d'activités commerciales, artisanales et de services (CA)**

### **13.4.1 La définition**

Les zones d'activités commerciales, artisanales et de services comprennent les parties du territoire de la ville destinées aux activités commerciales, artisanales et de services ne dégageant pas de produits incommodants ou polluants et n'émettant pas de bruit excessif. Les stations-service, les garages de réparation et les postes de carburant y sont interdits.

Sont admissibles dans ces zones, en dehors des installations commerciales, artisanales et de services, les bâtiments de bureaux et d'administration relevant de l'entreprise. Y sont interdites les constructions à usage d'habitation à l'exception de 1 logement destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des installations. Le logement de fonction devra être intégré dans le bâtiment commercial, artisanal ou de service.

Les usages autorisés dans ces zones doivent répondre aux conditions suivantes:

- toutes les activités sont exercées à l'intérieur des bâtiments,
- exceptionnellement une aire de stockage ou de vente peut être autorisée dans les espaces libres arrières et latéraux, sous condition de respecter les reculs minimums et que l'aménagement de ces aires s'intègre dans l'aspect du site naturel et ne cause aucune gêne aux entreprises voisines. Cette aire de stockage devra être entourée d'un rideau vert d'une hauteur suffisante pour en dissimuler les activités,
- une étude de concept d'approvisionnement en énergie (utilisation rationnelle et de préférence des énergies renouvelables) pourra être demandée.
- aucune pompe à carburant n'est autorisée.

### **13.4.2 Les marges de reculement**

La distance des constructions sur les limites de propriété sera égale ou supérieure à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 6.00 mètres sur toutes les limites et un maximum de 15 mètres sur la limite de la voirie publique. Une construction à la limite de la propriété, sauf sur alignement de voie publique, pourra être admise suivant convention entre voisins. La distance entre deux bâtiments non contigus situés sur une même parcelle sera d'au moins 4.00 mètres.

### **13.4.3 La hauteur et le volume**

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

La façade principale du bâtiment devra comprendre au moins deux niveaux et au plus trois niveaux, destiné à recevoir les locaux administratifs, les magasins d'exposition ou un logement. La hauteur maximale de la construction sera de 9.00 mètres. Cette hauteur peut être exceptionnellement dépassée pour des constructions spéciales, sans dépasser toutefois les 12.00 mètres et en respectant les reculs minimums. Néanmoins, l'implantation de telles constructions reste sujette à l'autorisation préalable du bourgmestre.

Pour les lots à largeur de parcelle très importante, les prescriptions concernant l'aménagement de la façade principale peuvent être allégées pour une partie de celle-ci. Dans ce cas, le traitement de la façade principale du hall devra présenter un niveau architectural élevé, en harmonie avec le reste de la façade.

### **13.4.4 Les surfaces libres**

Une surface égale à au moins 15 % de la superficie de la parcelle devra être réservée aux plantations et entretenue comme telle. Ces surfaces se trouveront à la périphérie de la parcelle et devront obligatoirement être pourvues de plantations et ne pourront être utilisées comme places de stationnement ni comme aire de stockage ou dépôt. Leur largeur ne sera pas inférieure à 3.00

mètres et les plantations comprendront au moins 2 arbres à haute tige et 30 arbustes à feuillage d'une hauteur de 0.80 m et de préférence indigènes, par 100 m<sup>2</sup> de surface verte.

L'exécution des travaux de plantation sera définie dans le cadre d'une convention et doit être terminée après l'achèvement des travaux de construction. A défaut des travaux mentionnés ci-dessus, l'exécution de ces travaux sera ordonnée par l'administration communale au frais de l'entreprise. L'entretien des surfaces de verdure imposées incombe aux entreprises. A défaut de celui-ci, l'exécution des travaux d'entretien sera ordonnée par l'administration communale aux frais de l'entreprise.

Les plans de constructions des bâtiments sont à compléter par des plans des aménagements extérieurs, comprenant les plantations, les aires de stationnement et de circulation et les surfaces nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales. Le système d'infiltration des eaux de pluies dans le sol doit être déterminé, soit par des puisards ou des étangs, en fonction des couches géologiques, et doit être indiqué sur les plans. Le système retenu doit garantir que les eaux pluviales concentrées ne s'écouleront pas sur les terrains limitrophes.

Pour les chemins d'accès et autres aires de circulation, les surfaces imperméabilisées sont à réduire au minimum. Les aires de stationnement sont à aménager avec un matériel perméable. Pour 6 emplacements 1 arbre à haute tige doit être planté.

Le nombre minimum d'emplacements pour voitures est défini dans l'article 2.9.

Une convention relative aux dispositions du présent article sera signée avant l'adoption définitive du projet d'aménagement particulier par le Conseil communal.

## **13.5 La zone d'activités commerciales et artisanales (C)**

### **13.5.1 La définition**

Les zones d'activités commerciales et artisanales (C) comprennent les parties du territoire de la ville destinées aux activités commerciales et artisanales. Les stations-service et les postes de carburant y sont interdits.

Sont admissibles dans ces zones, en dehors des installations commerciales et artisanales, les bâtiments de bureaux et d'administration relevant de l'entreprise. Y sont interdites les constructions à usage d'habitation à l'exception de 1 logement destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des installations. Le logement de fonction devra être intégré dans le bâtiment commercial ou artisanal.

### **13.5.2 La hauteur et le volume**

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

La hauteur de la corniche / acrotère des constructions aura entre 5.00 et 7.50 mètres La hauteur de la faîtière aura au maximum 12.50 mètres sans dépasser les 5.00 mètres mesurés verticalement entre la corniche et la faîtière. Cette hauteur peut être exceptionnellement dépassée pour des constructions spéciales, sans dépasser toutefois les 12.50 mètres et en respectant les reculs minimums. Néanmoins, l'implantation de telles constructions reste sujette à l'autorisation préalable du bourgmestre.

### **13.5.3 Les marges de reculement**

La distance des constructions sur les limites de propriété sera égale ou supérieure à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 6.00 mètres

Exceptionnellement, une construction avec un recul inférieur à 6.00 mètres, voir à la limite de propriété, sauf sur un alignement de voie publique, pourra être admise suivant convention entre les propriétaires de parcelles adjacentes et directement concernées. La distance entre deux bâtiments non contigus situés sur une même parcelle sera d'au moins 4.00 mètres.

### **13.5.4 Les surfaces libres**

Une surface égale à au moins 15 % de la superficie de la zone devra être réservée aux plantations et entretenue comme telle. Ces surfaces se trouveront à la périphérie de la parcelle et devront obligatoirement être pourvues de plantations et ne pourront être utilisées comme places de stationnement ni comme aire de stockage ou dépôt. Leur largeur ne sera pas inférieure à 3.00 mètres et les plantations comprendront au moins 2 arbres à haute tige et 30 arbustes à feuillage d'une hauteur de 0.80 m et de préférence indigènes, par 100 m<sup>2</sup> de surface verte.

L'exécution des travaux de plantation sera définie dans le cadre d'une convention et doit être terminée après l'achèvement des travaux de construction. A défaut des travaux mentionnés ci-dessus, l'exécution de ces travaux sera ordonnée par l'administration communale au frais de l'entreprise. L'entretien des surfaces de verdure imposées incombe aux entreprises. A défaut de celui-ci, l'exécution des travaux d'entretien sera ordonnée par l'administration communale aux frais de l'entreprise.

Les plans de constructions des bâtiments sont à compléter par des plans des aménagements extérieurs, comprenant les plantations, les aires de stationnement et de circulation et les surfaces nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales. Le système d'infiltration des eaux de pluies dans le sol doit être déterminé, soit par des puisards ou des étangs, en fonction des couches géologiques, et doit être indiqué sur les plans. Le système retenu doit garantir que les eaux pluviales concentrées ne s'écouleront pas sur les terrains limitrophes.

Pour les chemins d'accès et autres aires de circulation, les surfaces imperméabilisées sont à réduire au minimum. Les aires de stationnement sont à aménager avec un matériel perméable. Pour 6 emplacements 1 arbre à haute tige doit être planté.

Le nombre minimum d'emplacements pour voitures est défini dans l'article 2.9.

Une convention relative aux dispositions du présent article sera signée avant l'adoption définitive du projet d'aménagement particulier par le Conseil communal.

## **13.6 La zone d'activités mixtes (M)**

### **13.6.1 Définition**

Les zones d'activités mixtes comprennent les parties du territoire de la ville destinées à recevoir les mêmes usages que les zones d'activités commerciales, artisanales et de services (CA) ne dégageant pas de produits incommodants ou polluants et n'émettant pas de bruit excessif, et aux stations-service, aux garages de réparation et aux postes de carburant.

Sont admissibles dans ces zones, en dehors des installations commerciales, artisanales et de services, les bâtiments de bureaux et d'administration relevant de l'entreprise. Y sont interdites les constructions à usage d'habitation à l'exception de 1 logement destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des installations. Le logement de fonction devra être intégré dans le bâtiment commercial, artisanal ou de service.

Les usages autorisés dans ces zones doivent répondre aux conditions suivantes:

- toutes les activités sont exercées à l'intérieur des bâtiments, à l'exception des activités relatives aux pompes à carburant.
- Exceptionnellement une aire de stockage ou de vente peut être autorisée dans les espaces libres arrières et latéraux, sous condition de respecter les reculs minimums et que l'aménagement de ces aires s'intègre dans l'aspect du site naturel et ne cause aucune gêne aux entreprises voisines. Cette aire de stockage devra être entourée d'un rideau vert d'une hauteur suffisante pour en dissimuler les activités.
- À l'exception des stations-service, une seule pompe à carburant est autorisée pour les besoins propres de l'entreprise.

### **13.6.2 Les marges de reculement**

La distance des constructions sur les limites de propriété sera égale ou supérieure à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 6.00 mètres sur toutes les limites et un maximum de 15 mètres sur la limite de la voirie publique. Exceptionnellement un recul de 20 mètres sur la limite de la voirie publique sera accordé aux stations-service. Une construction à la limite de la propriété, sauf sur alignement de voie publique, pourra être admise suivant convention entre voisins. La distance entre deux bâtiments non contigus situés sur une même parcelle sera d'au moins 4.00 mètres.

### **13.6.3 La hauteur et le volume**

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

La hauteur maximale de la construction sera de 9.00 mètres. Cette hauteur peut être exceptionnellement dépassée pour des constructions spéciales, sans dépasser toutefois les 12.00 mètres et en respectant les reculs minimums. Néanmoins, l'implantation de telles constructions reste sujette à l'autorisation préalable du bourgmestre.

### **13.6.4 Les surfaces libres**

Une surface égale à au moins 15 % de la superficie de la parcelle devra être réservée aux plantations et entretenue comme telle. Ces surfaces se trouveront à la périphérie de la parcelle et devront obligatoirement être pourvues de plantations et ne pourront être utilisées comme places de stationnement ni comme aire de stockage ou dépôt. Leur largeur ne sera pas inférieure à 3.00 mètres et les plantations comprendront au moins 2 arbres à haute tige et 30 arbustes à feuillage d'une hauteur de 0.80 m et de préférence indigènes, par 100 m<sup>2</sup> de surface verte.

L'exécution des travaux de plantation sera définie dans le cadre d'une convention et doit être terminée après l'achèvement des travaux de construction. A défaut des travaux mentionnés ci-dessus, l'exécution de ces travaux sera ordonnée par l'administration communale au frais de l'entreprise. L'entretien des surfaces de verdure imposées incombe aux entreprises. A défaut de

celles-ci, l'exécution des travaux d'entretien sera ordonnée par l'administration communale aux frais de l'entreprise.

Les plans de constructions des bâtiments sont à compléter par des plans des aménagements extérieurs, comprenant les plantations, les aires de stationnement et de circulation et les surfaces nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales. Le système d'infiltration des eaux de pluies dans le sol doit être déterminé, soit par des puisards ou des étangs, en fonction des couches géologiques, et doit être indiqué sur les plans. Le système retenu doit garantir que les eaux pluviales concentrées ne s'écouleront pas sur les terrains limitrophes.

Pour les chemins d'accès et autres aires de circulation, les surfaces imperméabilisées sont à réduire au minimum. Les aires de stationnement sont à aménager avec un matériel perméable. Pour 6 emplacements 1 arbre à haute tige doit être planté.

Le nombre minimum d'emplacements pour voitures est défini dans l'article 2.9.

Une convention relative aux dispositions du présent article sera signée avant l'adoption définitive du projet d'aménagement particulier par le Conseil communal.

## **13.7 La zone d'activité spéciale "Kraizbiert" (SP)**

### **13.7.1 Définition**

La zone d'activité spéciale "Kraizbiert" comprend une partie du terrain délimitée au lieu-dit "Kraizbiert".

Seuls sont admises les constructions destinées à recevoir les activités réservées aux ateliers pour handicapés physiques, c'est-à-dire des activités scolaires, commerciales, thérapeutiques et administratives ainsi que des logements y relatifs.

### **13.7.2 Les marges de reculement**

La distance des constructions sur les limites de propriété sera égale ou supérieure à 5.00 mètres sur un alignement de voie publique et un minimum de 10.00 mètres sur les autres limites. La distance entre deux bâtiments non contigus situés sur une même parcelle sera d'au moins 5.00 mètres. La distance entre un bâtiment de bureau ou d'habitation et un autre bâtiment situé sur la même parcelle sera conforme aux prescriptions en la matière dans les secteurs d'habitation.

### **13.7.3 Les surfaces libres**

Une surface égale à au moins 1/3 de la superficie de la parcelle devra être réservée à la plantation et entretenue comme telle. Ces surfaces devront obligatoirement être pourvues de plantations et se trouveront de préférence dans la périphérie de la parcelle. Leur largeur sera égale ou supérieure à 2.50 mètres.

Les plantations comprendront des arbres et arbustes à feuillage, constituées de préférence d'espèces indigènes.

Une surface de 1/3 de la superficie de la parcelle tout au plus peut être aménagée comme voirie et parkings. Les aires de parkings et les accès carrossables sont à aménager avec des matériaux perméables.

Une surface 1/3 de superficie de la parcelle, compris dans le périmètre d'agglomération, pourra recevoir des constructions.

Tout dépôt de matériel et de machines en dehors des bâtiments est interdit.

### **13.7.4 Le volume des constructions**

La hauteur de la corniche des constructions sera égale ou inférieure à 6.00 mètres, la hauteur du faitage des constructions sera égale ou inférieure à 11.00 mètres. Ces hauteurs sont mesurées à partir du niveau du terrain naturel.

## **13.8 La zone d'aménagement différé "activités"**

- a) Les zones d'aménagement différé englobent les réserves de terrain du territoire de la commune destinées en principe aux activités commerciales, artisanales, de services et aux équipements y relatifs.
- b) Le reclassement de ces terrains en zone soumise à un plan d'aménagement particulier, ne pourra se faire qu'en cas de nécessité reconnue par le conseil communal.
- c) Avant toute construction, les zones feront l'objet de plans d'aménagements particuliers, à réaliser par phase, au sens de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et le règlement grand-ducal du 28 juillet 2011.

## **13.9 La zone d'activités commerciales et artisanales (A)**

### **13.9.1 La définition**

Les zones d'activités commerciales et artisanales (A) comprennent les parties du territoire de la ville destinées aux activités commerciales et artisanales. Les stations-service, les garages de réparation et les postes de carburant y sont interdits.

Sont admissibles dans ces zones, en dehors des installations commerciales et artisanales, les bâtiments de bureaux et d'administration relevant de l'entreprise. Le nombre des entreprises pouvant s'installer sur ce site est limité à trois au total.

Y sont interdites les constructions à usage d'habitation à l'exception de 1 logement destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des installations. Le logement de fonction devra être intégré dans le bâtiment commercial ou artisanal.

L'accès carrossable aux constructions à l'intérieur de l'îlot se fera à partir de la route de Zoufftgen uniquement.

### **13.9.2 La hauteur et le volume**

Le volume hors tout des constructions, ne pourra dépasser quatre mètres cubes et demi par mètre carré de surface de la partie de la parcelle se trouvant dans la zone d'activités commerciales et artisanales (A).

- a) La hauteur de la partie des constructions alignée sur la route de Zoufftgen est mesurée par rapport au niveau de l'axe de la rue.  
La hauteur de la corniche des constructions aura entre 5.00 et 7.50 mètres la hauteur de la faîtière aura au maximum 12.50 mètres sans dépasser les 5.00 mètres mesurés verticalement entre la corniche et la faîtière.  
Pour une toiture plate ou à une pente, la hauteur de l'acrotère sera de 8,00 mètres au maximum et la hauteur de la toiture totale finie de 11,00 mètres au maximum.
- b) La hauteur des constructions à l'intérieur de l'îlot est mesurée par rapport au niveau du terrain remanié actuel.  
La hauteur de la corniche des constructions aura entre 5.00 et 7.50 mètres. La hauteur de la faîtière aura au maximum 12.50 mètres sans dépasser les 5.00 mètres mesurés verticalement entre la corniche et la faîtière  
Pour une toiture plate ou à une pente, la hauteur à l'acrotère sera de 10,50 mètres au maximum et la hauteur de la toiture totale finie de 11,00 mètres au maximum.

Cette hauteur peut être exceptionnellement dépassée pour des constructions spéciales, sans dépasser toutefois les 12.50 mètres et en respectant les reculs minimums. Néanmoins, de telles constructions restent sujettes à l'autorisation préalable du bourgmestre.

### **13.9.3 Les marges de reculement**

La distance des constructions principales sur les limites de propriété sera de 6.00 mètres au minimum.

Exceptionnellement, une construction secondaire indispensable au fonctionnement de l'entreprise pourra avoir un recul sur les limites de propriété de 2,50 mètres minimum, sauf pour les reculs donnant sur le domaine public. Néanmoins, de telles constructions secondaires restent sujettes à l'autorisation préalable du bourgmestre.

La distance entre deux bâtiments non contigus situés sur une même parcelle sera d'au moins 4.00 mètres.

### **13.9.4 Les surfaces libres**

Une surface égale à au moins 15 % de la superficie de la zone devra être réservée aux plantations et entretenue comme telle. Ces surfaces se trouveront à la périphérie de la parcelle et devront

obligatoirement être pourvues de plantations et ne pourront être utilisées comme places de stationnement ni comme aire de stockage ou dépôt, exceptionnellement comme chemin d'accès. Leur largeur ne sera pas inférieure à 3.00 mètres et les plantations comprendront au moins 2 arbres à haute tige et 30 arbustes à feuillage d'une hauteur de 0.80 m et de préférence indigènes, par 100 m<sup>2</sup> de surface verte.

L'exécution des travaux de plantation sera définie dans le cadre d'une convention et doit être terminée après l'achèvement des travaux de construction. A défaut des travaux mentionnés ci-dessus, l'exécution de ces travaux sera ordonnée par l'administration communale au frais de l'entreprise. L'entretien des surfaces de verdure imposées incombe aux entreprises. A défaut de celui-ci, l'exécution des travaux d'entretien sera ordonnée par l'administration communale aux frais de l'entreprise.

Les plans de constructions des bâtiments sont à compléter par des plans des aménagements extérieurs, comprenant les plantations, les aires de stationnement et de circulation et les surfaces nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales. Le système d'infiltration des eaux de pluies dans le sol doit être déterminé, soit par des puisards ou des étangs, en fonction des couches géologiques, et doit être indiqué sur les plans. Le système retenu doit garantir que les eaux pluviales concentrées ne s'écouleront pas sur les terrains limitrophes.

Pour les chemins d'accès et autres aires de circulation, les surfaces imperméabilisées sont à réduire au minimum. Pour 6 emplacements 1 arbre à haute tige doit être planté.

Le nombre minimum d'emplacements pour voitures est défini dans l'article 2.9.



## ***Zones à l'extérieur de l'agglomération***



## **Titre II - Les zones à l'extérieur de l'agglomération**

### **14. La zone agricole**

La zone agricole est régie par la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

1. La hauteur à la corniche et au faîtage des constructions destinées à l'habitation, est soumise à la réglementation de la zone d'habitation de faible densité. Les constructions servant pour l'exploitation agricole pourront dépasser les dimensions prescrites dans cette zone. L'aspect extérieur des constructions doit s'intégrer le plus possible dans le site naturel.

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage. Seront notamment interdits tous pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

Le présent règlement détermine le nombre et l'agencement des places de stationnement pour véhicules.

2. Afin d'assurer l'intégration dans le site naturel, toute construction nouvelle et existante peut être soumise à l'obligation d'aménager un rideau de verdure composé d'arbres et /ou de haies.
3. Toutefois, les autorisations de bâtir dans cette zone ne pourront être accordées que si le raccordement au réseau d'eau potable et au réseau de canalisation est réalisable ou s'il peut être satisfait aux exigences de l'hygiène par d'autres installations, en particulier par l'aménagement d'une fosse d'aisance aux dimensions suffisantes qui sera vidangée régulièrement.
4. En aucun cas, la commune ne peut être obligée à réaliser à ses frais d'extension des réseaux d'égout ou de distribution d'eau potable.

### **15. La zone forestière**

Les zones forestières est régie par la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Toutes les constructions, autres que celles indispensables à l'exploitation forestière, sont interdites.

### **16. La zone des réserves naturelles " Haard et communale"**

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

Toutes les constructions et tous les remblais et/ou déblais défavorables à l'écosystème et/ou au paysage sont interdits.

Sont définies zones de réserve naturelle, la zone protégée "Haard" suivant le règlement grand-ducal du 30 juillet 1994, une réserve forestière ainsi que des pelouses sèches aux lieux-dits:

- Im Rodenberg,
- Echerthalberg,
- Echerthalerklapp,
- Auf Hoiselt,

Elles font l'objet d'un dossier de classement du Ministère de l'Environnement et de l'Administration des Eaux et Forêts.

### **17. La zone d'intérêt paysager**

Les zones d'intérêt paysager est régie par la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Toutes les constructions, autres que celles nécessaires à une exploitation agricole ou forestière y sont interdites. Tous les remblais et/ou déblais défavorables à l'écosystème et/ou au paysage sont interdits.

Afin d'assurer l'intégration dans le site naturel des constructions existantes ou à construire, la modification de l'implantation de la construction et l'aménagement d'un rideau de verdure avec des arbres et/ou haies comprenant des espèces indigènes pourront être ordonnés.

## **18. La zone des sites et monuments à protéger**

La zone des sites et monuments à protéger désigne le Mont Saint-Jean, parcelles inscrites au cadastre de la commune de Dudelange, section A de Budersberg, sous les n° 699, 698/4467, 700/4468, 700/4470, 700/4894, 700/4895, selon l'arrêté ministériel du 23 avril 1938, qui par sa valeur historique, géologique ou touristique, soit encore par leur site ou leur silhouette sont classés comme monument classé pour lequel les dispositions de la loi du 18 juillet 1983 concernant la protection des sites et monuments nationaux, sont applicables.

## **19. La zone de protection des sources**

Les périmètres de protection des sources, destinés à protéger contre la pollution les nappes d'eau souterraine alimentant les sources et/ou captages servant à l'approvisionnement en eau potable, sont délimités sur la partie graphique.

Les sources Leiteschebiorg I et II *sont destinées* à l'alimentation humaine  
Les sources Laangebiorg I et II *ne sont pas destinées* à l'alimentation humaine.

Le périmètre de protection comprend les zones suivantes :

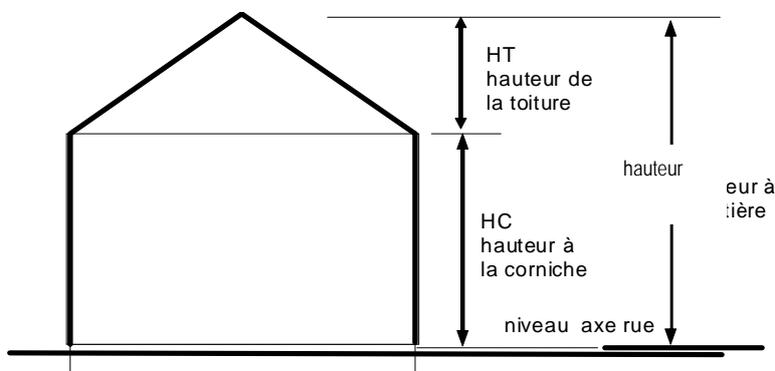
- la zone I (zone de captage),
- la zone II (zone de protection rapprochée) et
- la zone III (zone de protection éloignée).

Dans la zone I, ou zone de captage, toutes activités y sont interdites à l'exception de celles nécessaires à l'entretien et à l'exploitation des ouvrages et installations de captage. (Elle sera clôturée en cas de nécessité.)

Les zones II et III sont soumises aux dispositions du règlement grand-ducal relatif à la loi du 19 décembre 2008 relative à l'eau.

## Titre III Les prescriptions dimensionnelles

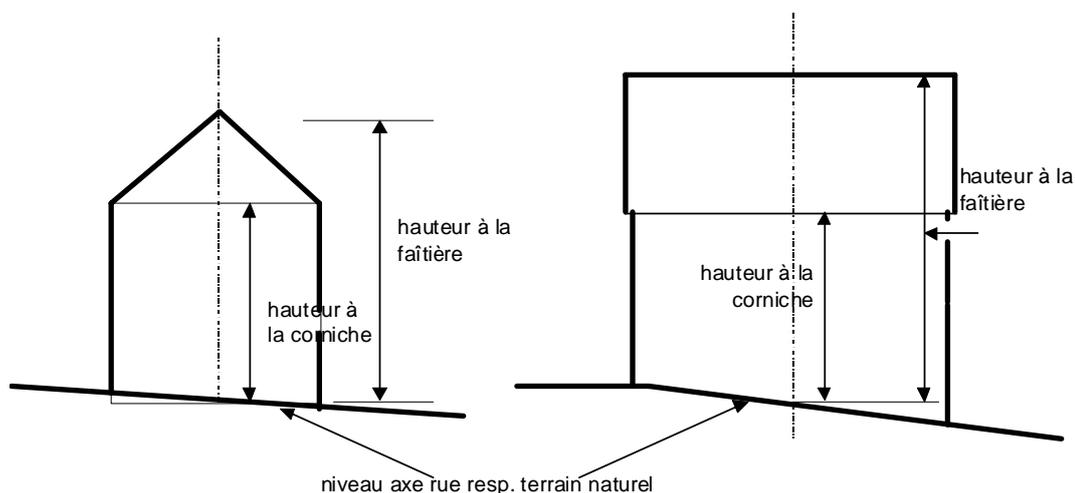
### 20. La hauteur des constructions



La hauteur des constructions est la différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et le niveau de la corniche principale ou du bord supérieur de la façade.

Les indications des hauteurs sont valables pour toutes les façades

Le long des voies en pente et sur les terrains en pente, les hauteurs maximales admissibles de la construction sont mesurées au milieu de chaque façade à partir du terrain naturel.



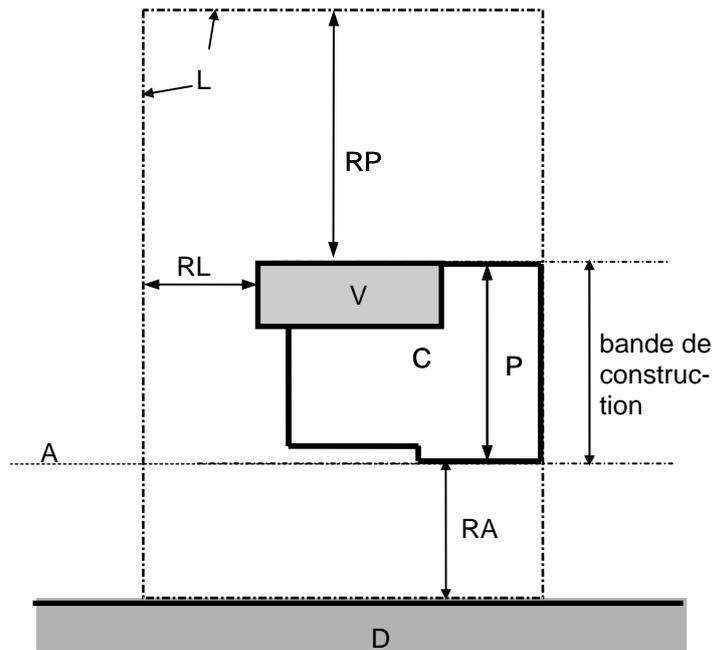
### 21. La définition des étages

1. Seront considérés comme étages pleins destinés à l'habitation, les étages de 2.50 mètres de hauteur ou plus, situés entre le niveau de la voie desservante et le niveau de la corniche.
2. Les locaux aménagés dans les combles devront avoir la hauteur imposée sur au moins la moitié de leur surface.
3. Les locaux destinés au séjour prolongé de personnes devront avoir une hauteur sous plafond d'au moins 2.50 mètres. Les locaux entièrement climatisés et les rez-de-chaussée destinés à un usage commercial devront avoir une hauteur entre le plancher et la dalle supérieure d'au moins 3.20 mètres à l'exception des transformations dans les constructions de la zone centrale et des zones à préserver.
4. Les locaux destinés à un usage utilitaire auront une hauteur sous plafond d'au moins 2.20 mètres.
5. Les planchers des locaux destinés au séjour prolongé de personnes ne pourront se trouver à plus de 0.50 mètre en dessous du niveau de la rue desservante ou du niveau du terrain aménagé.

## 22. Le recul des constructions

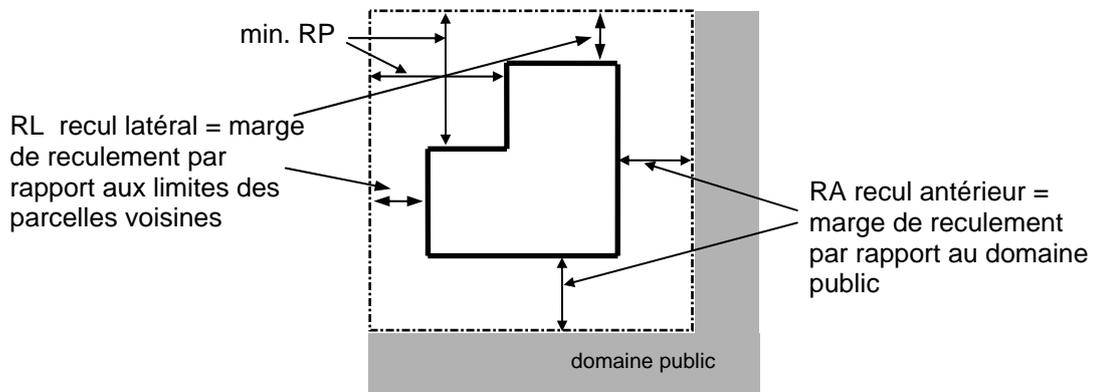
Le recul des constructions sur les limites antérieures, latérales et postérieures est le point le plus rapproché mesuré perpendiculairement à la limite de la propriété.

- RA = marge de reculement antérieur
- RL = marge de reculement latérale
- RP = marge de reculement postérieur
- A = alignement de façade
- C = construction principale
- P = profondeur (voir art. suivant 24)
- V = vérandas, terrasse sur pilier, ...
- L = limite de propriété
- D = domaine public (voirie et place publiques)



## 23. Les angles de rue

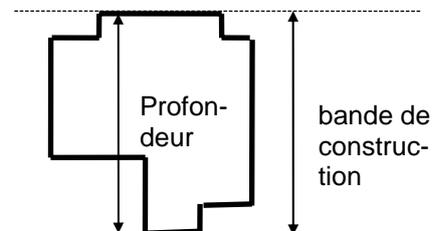
Pour les constructions érigées aux angles de rue les reculs définis sur l'image ci-dessus sont à observer. Des conditions spéciales telles que pans coupés, angles arrondis, retraits sur les alignements, pourront être imposées dans l'intérêt de la sécurité de la circulation, sans que ces conditions puissent donner droit à une indemnité quelconque.



## 24. La profondeur

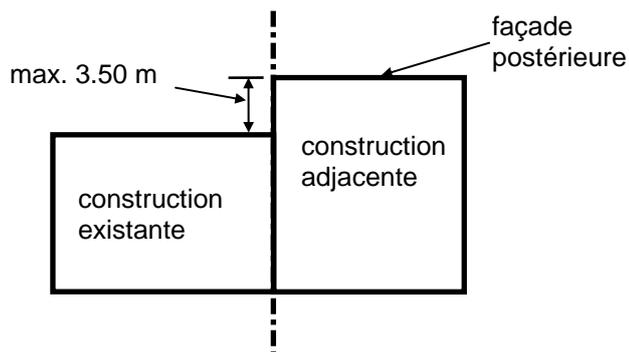
La profondeur d'un bâtiment est mesurée entre les façades frontales opposées, sur le plan du niveau ayant la plus grande profondeur.

Pour les constructions formées par deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur du bâtiment, est mesurée entre les façades frontales opposées de chaque corps de bâtiment. Lorsque les façades frontales d'un bâtiment ne sont pas parallèles, la profondeur la plus grande est déterminante.



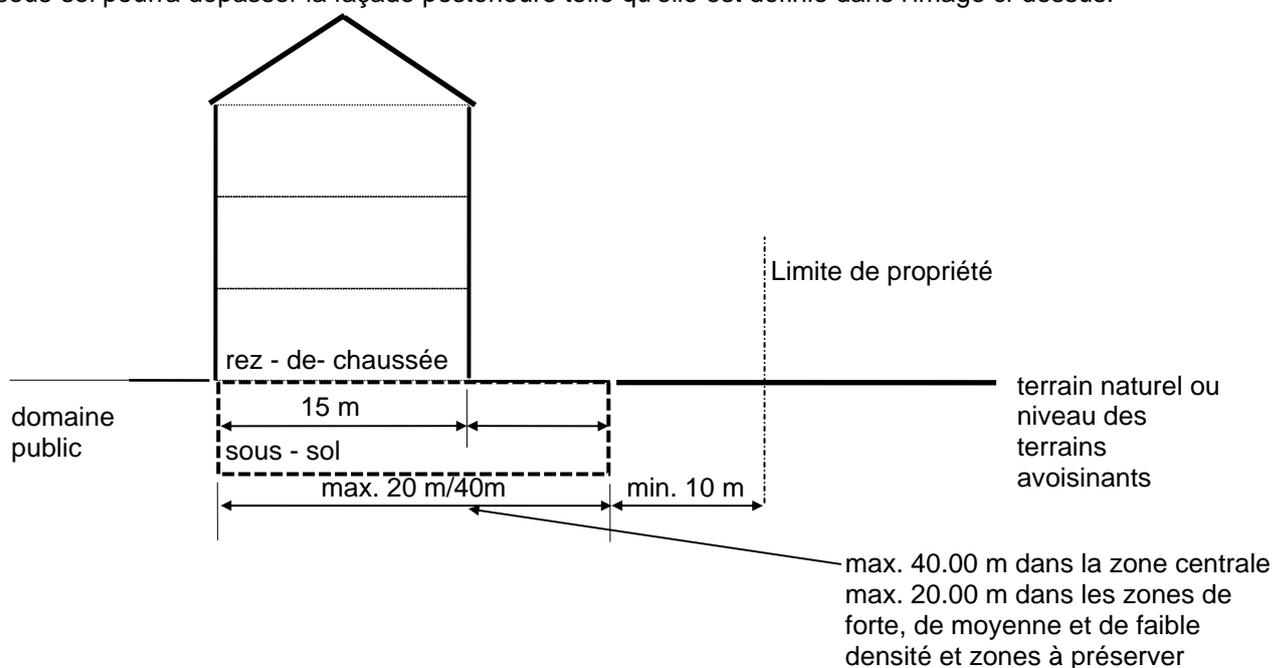
## 24.1 La profondeur totale par rapport au voisin

Une construction nouvelle ou un agrandissement d'un immeuble accolé à une ou deux construction(s) existante(s) peu(ven)t dépasser la façade postérieure de la construction principale la moins profonde des deux constructions adjacentes de 3.50 mètres au maximum.



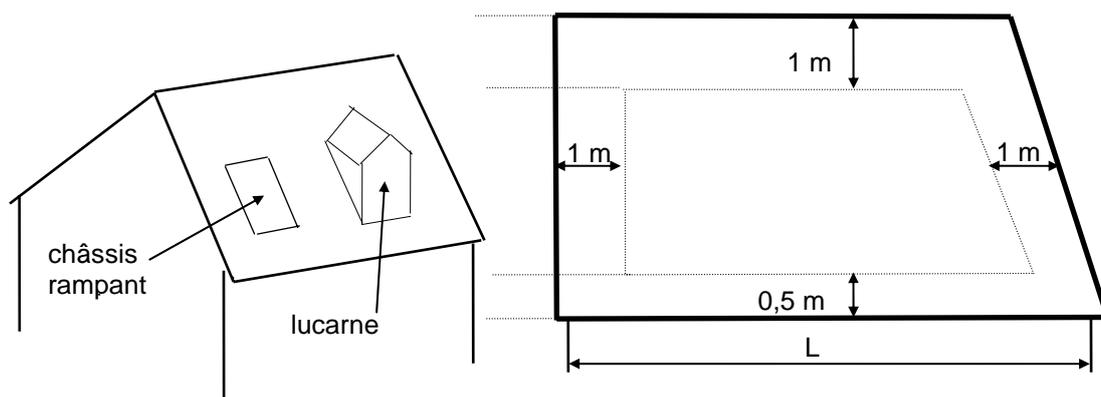
## 24.2 La profondeur du sous-sol

Dans les zones centrale, à préserver, de forte, de moyenne et de faible densités, la profondeur du sous-sol pourra dépasser la façade postérieure telle qu'elle est définie dans l'image ci-dessus.



## 25. Les ouvertures dans la toiture

L'implantation des ouvertures de type loggia, lucarne, châssis rampant et similaires, est définie dans le dessin ci-après, à l'intérieur de la ligne pointillée:



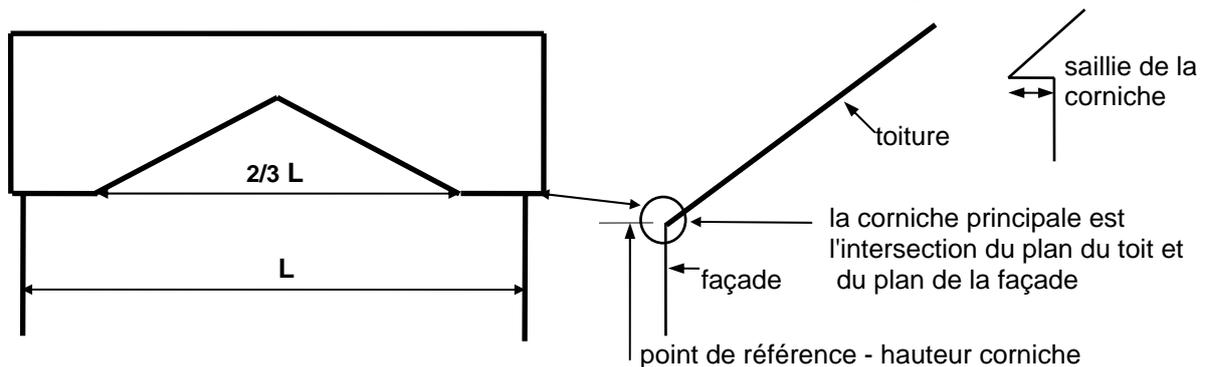
Dans la partie supérieure de la toiture de style mansardé uniquement une ou plusieurs ouvertures dans le plan de la toiture (châssis rampant) sont autorisées.

## 26. Les superstructures

A l'exception des souches de cheminée et de ventilation, toutes les superstructures des constructions dépassant le gabarit autorisé, sont interdites.

## 27. La corniche

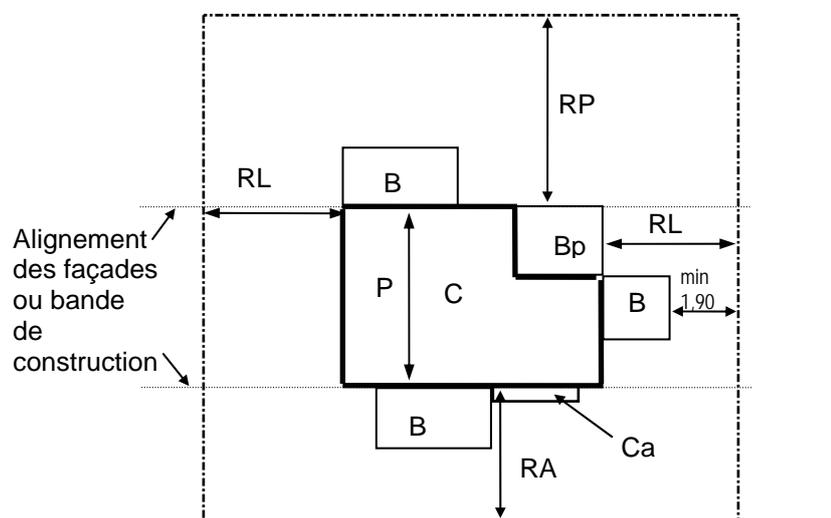
La saillie de la corniche principale peut être égale ou inférieure à 0.50 mètre par rapport à l'alignement de la façade, à l'exception de la zone centrale et des zones à préserver où elle pourra varier entre 0.20 et 0.40 mètre et elle pourra être interrompue sur 2/3 de la largeur de la façade.



## 28. Les saillies sur les alignements de façade

1. Les auvents pourront avoir une saillie de 1.20 mètre sur l'alignement de façade. La saillie des auvents pourra dépasser cette dimension à condition que leur surface n'en soit pas augmentée et que leur recul sur la limite latérale soit au moins égal à la valeur de leur saillie, sauf convention réciproque entre propriétaires voisins.
2. Les balcons pourront avoir une surface égale au dixième de la surface de la façade, leur saillie ne pourra pas dépasser 1.20 mètre.
3. La saillie tolérée d'un garage installé à l'intérieur d'un immeuble, construites avant 1950, sera au maximum de 1.20 mètre mais uniquement en façade principale.
4. Les corps avancés et les loggias ne pourront pas dépasser une saillie de 0.50 mètre et ne pourront couvrir qu'un tiers de la surface de la façade. Leur recul sur la limite latérale sera au moins égal à la valeur de leur saillie, sauf convention réciproque entre propriétaires voisins.
5. Toutes constructions ouvertes ou fermées sur piliers doivent être réalisées à l'intérieur du gabarit autorisée pour la construction principale, c'est à dire ne peut entrer dans les marges de reculement.

- RA = recul antérieur
- RL = recul latéral
- RP = recul postérieur
- C = construction principale
- P = profondeur de C
- B = balcon
- Bp = balcon sur pilier, terrasse couverte, véranda, ...
- Ca = corps avancé



6. Les saillies des bâtiments érigés à l'alignement de la voie devront répondre, en outre, aux conditions suivantes:

- Les saillies énoncées aux alinéas précédents (1,2 et 4) devront rester d'au moins 0.50 mètre en retrait de la bordure du trottoir et leur limite inférieure devra se trouver à au moins 4.50 mètres au-dessus du niveau du trottoir.

Aucune saillie énoncée aux alinéas précédents (1,2 et 4) n'est autorisée dans le gabarit de la rue.

- Les soupiraux des constructions pourront avoir une saillie d'un tiers de la largeur du trottoir, leur saillie maximum étant limitée à 0.60 mètre. Leur recouvrement devra répondre à toutes les exigences de la sécurité de la circulation. Faute par les propriétaires dûment avertis, de procéder à l'installation ou à la réparation de ce recouvrement dans un délai de trois mois, l'administration communale y pourvoira aux frais des propriétaires.  
Dans les nouvelles constructions les soupiraux sont interdits dans le domaine public.
- Les éléments du soubassement des constructions jusqu'à une hauteur de 3.00 mètres au-dessus du niveau du trottoir, tels que socles, seuils, encadrements, devantures, enseignes adossées à la façade et descentes d'eaux pluviales, ne pourront pas dépasser une saillie de 0.20 mètre sur l'alignement de la voie publique.

## 29. Les saillies mobiles

Les contrevents, les portes de garages, les volets et les vantaux de porte ou de fenêtre ouvrant vers l'extérieur ne pourront pas empiéter, en position ouverte, sur le domaine public, à moins de se trouver à au moins 3.00 mètres au-dessus du niveau du trottoir.

Les marquises et les stores pourront dépasser l'alignement, à condition de laisser un passage libre d'au moins 3.00 mètres de hauteur et de rester à 0.50 mètre en retrait de la bordure du trottoir.

## 30. Les enseignes

Les enseignes de bâtiment et les installations assimilables comme les panneaux publicitaires et les appareils d'éclairage privés, ne pourront pas dépasser une saillie de 0.70 mètre sur l'alignement de la voie publique. Elles devront se trouver à au moins 3.00 mètres au-dessus du niveau du trottoir et rester à 0.50 mètre en retrait de la bordure du trottoir. Elles respecteront un recul sur une limite latérale au moins égal à la valeur de leur saillie, sauf convention réciproque entre propriétaires voisins. Elles ne pourront pas dépasser la hauteur à la corniche existante admissible de la construction.

L'autorisation d'établir une enseigne ou installation similaire, pourra être refusée ou subordonnée à des conditions spéciales dans l'intérêt de la sauvegarde du patrimoine.

En outre les enseignes devront être réalisées conformément au règlement grand-ducal du 04 juin 1984, relatif à la publicité visée aux art. 37 et ss de la loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux.

## 31. Les équipements spéciaux dans les immeubles à plusieurs logements

Dans les immeubles comportant plus de quatre logements, il faudra aménager :

- un local commun pour entreposer les bicyclettes, landaus, poussettes, et
- un local commun pour les poubelles facilement accessible, bien aéré, non visible du domaine public, ayant une surface d'au moins 1.60 mètre carré par logement pour les poubelles individuelles, et 0.8 mètre carré par logement pour les poubelles collectives.

La gestion des déchets devra se faire conformément au règlement communal en vigueur relatif aux déchets.

### **32. Les constructions groupées**

L'ensemble des constructions groupées doit être constitué d'entités séparées pour leur infrastructure technique et leur accès. Il est toutefois admissible que certains locaux ou installations soient organisés en commun (entrée, escalier, chauffage, garage, buanderie et pièces similaires).

### **33. Les antennes**

Toute antenne ou installation similaire est soumise à une autorisation préliminaire.

L'installation d'antennes paraboliques est interdite sur le versant de la toiture et sur la façade donnant sur le domaine public. Fixé à la façade latérale ou au toit, elle doit respecter un recul par rapport à l'alignement de la façade principale d'au moins la moitié de la profondeur de la maison. Une dérogation à ces prescriptions peut être accordée au cas où il s'agit du seul endroit permettant de capter les ondes.

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

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

### **34. Le capteur solaire**

L'installation de capteurs solaires est soumise à l'autorisation du bourgmestre et ceux-ci pourront être soumis à certaines conditions esthétiques; la même couleur et le même plan que la toiture, resp. de la façade ou de l'élément de la façade.

## Titre IV - Les espaces libres

### 35. Les espaces libres des parcelles

Les marges de reculement imposées antérieure, latérale et arrière sont à aménager en jardin. Les plantations devront garantir une bonne visibilité dans l'intérêt de la sécurité de la circulation. Dans les zones d'habitation de forte, moyenne, faible densité et à préserver une aire représentant 30 % de la surface totale du lot devra rester libre de toute construction et devra être aménagée sous forme d'espace vert. La perméabilité à l'eau de l'aire en question doit être assurée.

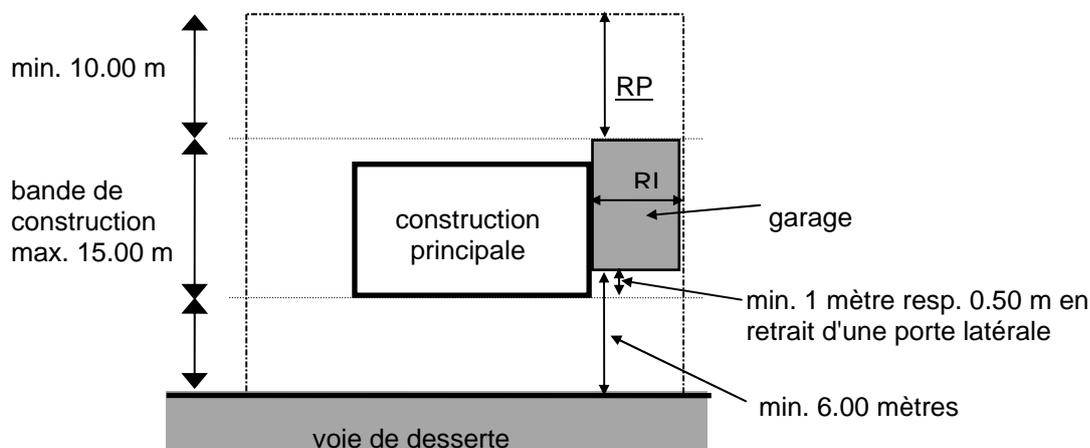
Les surfaces exécutées en dur (béton, béton asphaltique, dallage, etc.) sont à réduire au minimum. Les accès aux constructions, aux cours et aux terrasses pourront être exécutés en dur mais de préférence par un revêtement perméable à l'eau (pavés non cimentés, concassé naturel de carrière, gravier, pavés ou dalles engazonnés ou matériaux similaires). Les voies menant au garage et stationnements supplémentaires ainsi que les places de stationnement seront réalisées de la même manière.

Les eaux de précipitations originaires des surfaces consolidées et des toitures pourront être évacuées moyennant un puits perdu ou un système similaire. L'infiltration des eaux de pluies dans le sol doit être définie en fonction des couches géologiques, tout en évitant que les eaux pluviales concentrées ne s'écoulent sur les terrains limitrophes.

### 36. Les garages, car-ports et emplacements de stationnement

La construction de garages, car-ports ou emplacements de stationnement est autorisée à l'intérieur de la construction. Dans la zone centrale toute porte de garage est interdite dans les façades principales sur rue.

La construction de garages, en dehors la construction principale, est admise dans un des reculs latéraux en respectant les conditions définies dans les zones respectives et reprises dans l'image ci-dessus.



Pour l'aménagement de garages et emplacements en sous-sols, la profondeur du sous-sol pourra être prolongée (voir article 24.2).

Lors de l'aménagement de garages et emplacements en sous-sols, des dispositifs adéquats d'évacuation des gaz d'échappement devront être installés.

Les accès aux terrains privés se feront par un accès carrossable d'une largeur maximale de 6,00 mètres ou 2 accès de 3,00 mètres et sont mesurés en limite de la parcelle bordant le domaine public.

Au-delà de la façade postérieure les places de stationnement doivent présenter un recul de 2,50 mètres sur toutes les limites.

L'accès au garage et aux emplacements de stationnement doit tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique, le cas échéant une permission de voirie est requise. Les pentes d'accès devront être aménagées de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique.

L'inclinaison de ces pentes mesurée à partir du niveau de l'axe de la rue desservante ne pourra être supérieure à 15% sans préjudice des dispositions contraires éventuelles de la permission de voirie pour la voirie étatique (CR et RN).

### 37. Les dépendances

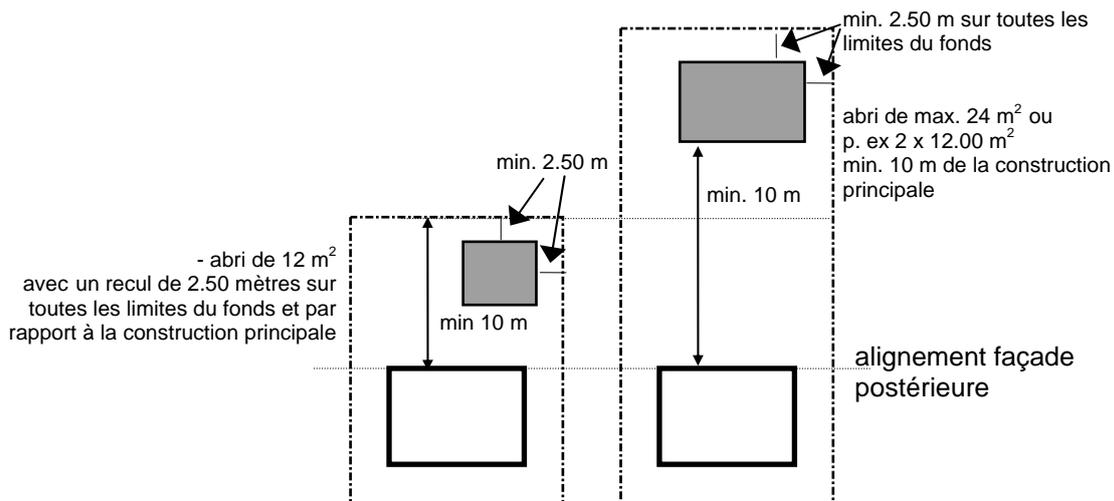
Au-delà de la façade postérieure, sera autorisée une seule construction, servant de dépendance, abri de jardin ou construction similaire d'une hauteur totale n'excédant pas 3.50 mètres pour les constructions couvertes par une toiture à 2 pentes. Les dépendances à toiture plate ne devront en aucun cas excéder une hauteur totale de 2.50 mètres. Ces hauteurs sont à mesurer entre la dalle au niveau du sol naturel et le faîtage.

Un abri de jardin ou construction similaire par parcelle d'une surface couverte maximale de 12 m<sup>2</sup>, implanté dans un recul postérieur d'au moins 10.00 mètres, avec un recul d'au moins 2.50 mètres sur toutes les limites du fonds et par rapport à la construction principale, est autorisé.

Un ou deux abri(s) de jardin ou construction(s) similaire(s) par parcelle, d'une surface couverte maximale de 24 m<sup>2</sup> (pour une ou deux constructions) implanté(s) dans un recul postérieur et de 10.00 mètres distant d'au moins de la construction principale, avec un recul d'au moins 2.50 mètres sur toutes les limites du fonds, sont autorisés.

Les dépendances ou abris devront être séparés du bâtiment principal et ne pas avoir un accès direct à partir de celui-ci. Les dépendances ou abris pourront être implantés sur la limite, de part et d'autre, avec l'accord réciproque du voisin.

Les abris de jardin auront un aspect propre et soigné, s'intégrant harmonieusement au paysage.



### 38. Les clôtures

1. Les espaces libres entre les alignements de façade et les alignements du domaine public pourront être clôturés par des socles, des murets, des haies vives ou des grillages d'une hauteur inférieure à 1.20 mètre, à condition que leur hauteur ne compromette pas l'esthétique du site ou ne menace la sécurité de la circulation.
2. Des clôtures d'une hauteur maximale de 1.60 mètre et constituées d'éléments transparents peuvent être autorisées exceptionnellement pour des raisons de sécurité, à condition qu'elles n'entravent pas la circulation et qu'ils ne gênent pas les voisins ou l'aspect général du quartier.
3. Exceptionnellement des murs de soutènement de terrasses aménagées ou constructions similaires aux alentours des constructions, implantés sur des terrains en pente peuvent être autorisés, sans dépasser une hauteur de 1.00 m mesurée par rapport au terrain du voisin. Pour des raisons de topographie un dépassement de cette hauteur pourra être autorisé. Les murs de soutènement peuvent faire l'objet de prescriptions destinées à assurer leur intégration au paysage et à les doter d'une certaine esthétique.
4. Pour des raisons d'hygiène et/ou de sécurité de la circulation, le bourgmestre pourra ordonner le clôturage de parcelles construites ou non construites, situées en bordure des voies publiques

et en définir la nature. Faute par les intéressés, dûment avertis, de procéder à l'exécution du clôturage dans un délai de trois mois, l'administration communale y pourvoira aux frais des intéressés.

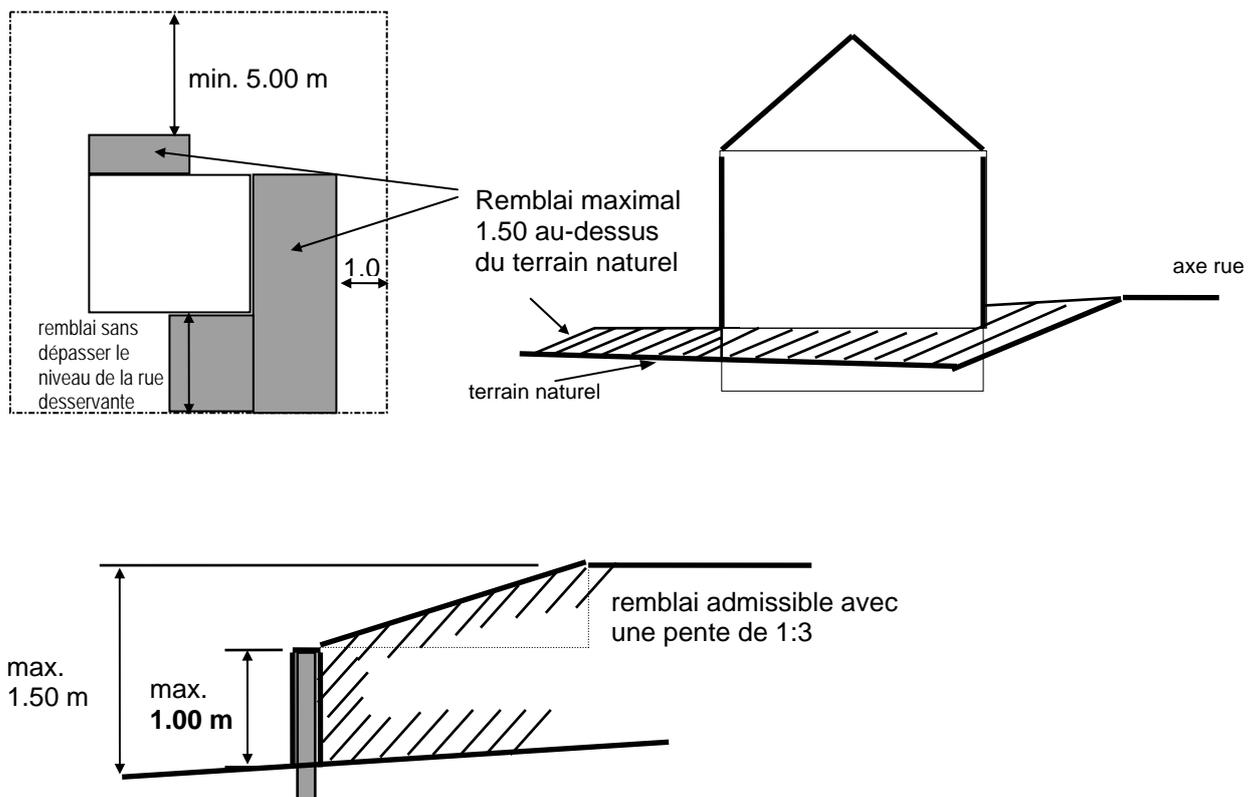
### 39. Travaux de déblai et de remblai

En principe le sol naturel est à sauvegarder. Tous les travaux de déblai et/ou de remblai peuvent être interdits, s'ils gênent le voisinage ou le site, entravent la sécurité de la circulation, le niveau de la nappe phréatique ou l'écoulement des eaux de surface.

En cas de construction ou de reconstruction, il pourra être exigé que la configuration du terrain soit sauvegardée ou modifiée dans l'intérêt du voisinage et de l'aspect du quartier ou du site. Toute modification apportée au terrain naturel doit être indiquée dans les plans.

Un remblai jusqu'à 1.50 mètre au-dessus ou un déblai de terre jusqu'à 1.50 mètre en dessous du terrain naturel avec un recul d'au moins 1 mètre de la limite latérale et de 5.00 mètres de la limite postérieure, est autorisé. Le remblai peut être aménagé de part et d'autre des limites latérales avec l'accord réciproque entre voisin.

Dans le recul antérieur un remblai peut être autorisé jusqu'au niveau de la rue si celle-ci est légèrement plus haute que le terrain naturel.



Les matériaux utilisés pour les travaux de remblai de terrains, tels que décombres, sable, graviers ou terreau, ne peuvent contenir des matières nuisibles à la santé ou au bien-être. Ces matériaux inertes ne peuvent être utilisés qu'en dehors des zones de protection de sources et nettement au-dessus de la nappe phréatique.



## **Titre V - Les voies publiques**

### **40. Voies publiques existantes**

Sont considérées comme voies ou parties de voies existantes les voies de l'État ou de la commune ou les parties de ces voies, reconnues comme partie intégrante du réseau de voirie publique, qui ont été spécialement consolidées, pourvues d'un trottoir de 2.00 mètres et de toute infrastructure, à savoir canalisation d'égout et adduction d'eau, éclairage public, énergie électrique, antenne, téléphone et gaz.

### **41. Voies nouvelles**

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

- a) les alignements de voirie, ainsi que les profils longitudinaux et transversaux doivent être déterminés ;
- b) les voies ou parties de voies nouvelles et existantes peuvent être aménagées en rues résidentielles, conformément à l'article 107, chapitre V, chiffre 22b de l'arrêté grand-ducal modifié du 23 novembre 1955 portant règlement de la circulation sur toutes les voies publiques.

Des mesures spéciales seront prises en vue de limiter la circulation des véhicules automobiles de manière à rendre possible l'utilisation par les riverains de la partie du domaine public ainsi dégagée.

- c) le remembrement ou la rectification des limites éventuellement requis aux termes de l'article 22 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et le règlement grand-ducal du 28 juillet 2011, doivent avoir été effectués ;
- d) la propriété des surfaces des voies et trottoirs doit avoir été cédée dans toute la largeur ;
- e) la surface des voies doit correspondre dans toute la largeur au niveau fixé dans le plan d'alignement du projet d'aménagement et doit se raccorder à une voie existante ou à une voie nouvelle ;
- f) la chaussée doit être consolidée conformément aux dispositions de l'autorité communale compétente avec une pente maximale de 9% ;
- g) les canalisations d'égout doivent être installées et raccordées au réseau municipal de canalisations suivant les prescriptions du service communal ou au règlement communal concernant la canalisation ;
- h) la voie ou partie de voie doit être raccordée aux réseaux publics d'adduction d'eau, de gaz de ville, d'électricité, de téléphone, de l'antenne collective et de l'éclairage des rues ;
- i) les voies sans issues doivent être pourvues à leur fin d'un rond-point de 20 mètres de diamètre entouré d'un trottoir et comprenant un arbre au milieu, sauf exception du bourgmestre.
- j) les voies, nouvelles ou après renouvellement du tapis, ne peuvent être ouvertes, pour des tranchées, pour une durée de 15 ans, sauf en cas de force majeure reconnu par l'administration communale.
- k) les remblayages des tranchées et la réfection de la bande de roulement sont à exécuter suivant les règles de l'art, des prescriptions y relatives peuvent être incluses dans les conditions de l'autorisation à bâtir.



## **Titre VI - La solidité, la sécurité et la salubrité des constructions**

### **42. Les éléments de construction et stabilité**

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

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

Les présentes dispositions s'appliquent notamment :

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

Il est recommandé de n'utiliser que des matériaux de construction et des matériaux d'isolation et de recouvrement des murs, des sols et des toitures ne contenant pas de produits nuisibles à la santé ou à l'environnement naturel.

L'utilisation de matériaux contenant les produits comme l'amiante est interdite et les produits comme le pvc, le formaldéhyde, le polystyrène, etc. sont déconseillés.

L'enveloppe extérieure des immeubles doit être suffisamment isolée conformément au règlement grand-ducal modifié du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation ; afin de réduire la consommation énergétique (des bâtiments et d'améliorer le confort pour les utilisateurs.

En dehors de ces considérations générales, les normes européennes ainsi que les règles de l'art en vigueur dans un des pays limitrophes sont à respecter.

### **43. Accès, fondations, seuils d'entrée**

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

L'adaptation d'un accès existant ou la modification de la construction d'un accès carrossable ou d'un accès de garage projeté à une voie publique ou privée, dont la disposition ou l'envergure présente un danger manifeste pour la sécurité de la circulation, peut être exigée.

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

Des prescriptions sur les accès, fondations et seuils d'entrée peuvent être fixées, afin d'éviter que des modifications soient nécessaires lorsque la voie et les trottoirs seront aménagés ou redressés.

Pour les établissements ouverts au public, il faudra prévoir des accès adaptés aux besoins des personnes usagers de fauteuil - roulants. Le règlement grand-ducal concernant les directives en matière de sécurité dans la fonction publique sera appliqué.

### **44. Dalles, planchers, plafonds et murs**

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

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

Tout pignon construit sur la limite doit être conçu en mur pare-feu, valeur minimale REI 90. Une construction doit être isolée des bâtiments contigus par des murs coupe-feu d'une durée de résistance minimale de 180 minutes (REI 180).

Les différentes unités de logements occupant un même étage doivent être séparées entre elles par une paroi assurant la même isolation phonique qu'une paroi en briques d'une épaisseur de 0.24 mètre.

## **45. Les toitures et leurs superstructures**

A l'exception des souches de cheminées, les dispositifs permettant l'installation d'un échafaudage mobile pour l'entretien des façades, les machineries des ascenseurs, les équipements de conditionnement d'air et autres installations techniques devront se trouver à l'intérieur du gabarit du toit et être intégrés dans les combles.

Les conduits de fumées et de ventilation sont à grouper dans la mesure du possible.

Toutes les toitures doivent être réalisées d'une façon irréprochable du point de vue statique et être fixées au gros-oeuvre par des ancrages spéciaux empêchant l'arrachement par le vent.

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

Les toits en chaume sont interdits.

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

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

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

## **46. Garde-corps**

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

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

## **47. Escaliers**

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

Dans les immeubles à plusieurs logements, la déclivité des escaliers ne peut pas être plus forte que celle résultant de la formule 2 contremarches et 1 giron = 62 centimètres, dans laquelle la contremarche ne peut pas dépasser dix-huit centimètres. Tout escalier, y compris les paliers correspondants, doit pouvoir être emprunté sans danger et aura une largeur minimale de 1.20 mètre. En outre les points suivants sont à respecter:

- dans le cas d'escalier en colimaçon, la profondeur du giron, mesurée à une distance de quinze centimètres de sa partie la plus étroite, ne peut pas être inférieure à 15 centimètres;
- dans les escaliers balancés, la profondeur du giron dans sa partie la plus étroite ne pourra être inférieure à 10 centimètres;

- les escaliers comportant plus de 5 marches doivent être munis d'une rampe d'au moins 1.00 mètre de hauteur mesurée à partir du nez de marche. Les escaliers entre murs doivent comporter de l'un des côtés au moins une main courante;
- la longueur des volets d'un escalier droit est limitée à 15 marches;
- les escaliers doivent offrir partout une hauteur libre de passage de 2.05 mètres au moins, mesurée verticalement au-dessus du nez de marche.

A partir d'un point quelconque d'une pièce destinée au séjour prolongé de personnes, l'escalier le plus proche ne peut être distant de plus de 30.00 mètres. Un escalier par tranche de 400 mètres carrés de surface habitable est à réaliser et doit être exécuté de façon à empêcher la propagation du feu et doit traverser directement tous les étages pleins.

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

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

## **48. Ascenseurs et monte-charge**

Les ascenseurs et monte-charge ainsi que leurs gaines et les locaux de machines sont réalisés conformément aux normes européennes EN 81-1 pour les ascenseurs à adhérence et EN 81-2 pour les ascenseurs hydrauliques, ainsi qu'aux règlements grand-ducaux relatifs aux ascenseurs mus électriquement, hydrauliquement ou oléo-électriquement.

Dans une nouvelle construction d'un immeuble à plusieurs logements et dans tous les constructions ouvert au public, les niveaux doivent être reliés entre eux par un ascenseur pour personnes offrant de la place pour quatre personnes au moins et permettant le transport d'un handicapé en chaise roulante.

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

Les ascenseurs ne remplacent pas les escaliers réglementaires.

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

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

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

## **49. Chaufferies**

Les installations au gaz naturel doivent se conformer aux prescriptions du texte coordonné du 28 octobre 1994 du règlement ministériel du 15 février 1988 concernant les dispositions techniques pour les installations au gaz naturel au Grand-Duché de Luxembourg, (tel qu'il a été modifié) et en tenant compte des modifications apportées par le présent règlement.

Les chaufferies sont à aménager dans un local séparé d'une hauteur d'au moins 2.20 mètres. Ces locaux sont à aérer, désaérer en fonction de la puissance de la chaudière et éclairer convenablement et sont à fermer par des portes coupe feu REI 60 qui doivent s'ouvrir vers l'extérieur.

La production de toute flamme nue est interdite dans les garages.

En raison du risque d'émanations de vapeurs inflammables, il est interdit d'installer des chaudières dans les garages, conformément au règlement ministériel du 24 août 2001 concernant les dispositions techniques à observer pour les installations au gaz naturel au Grand-Duché de Luxembourg.

Cette interdiction vaut aussi bien pour les chaudières à mazout que pour les chaudières à gaz, à brûleur atmosphérique ou à air pulsé, ainsi que pour toute autre chaudière ou poêle utilisant un combustible solide.

La chaudière doit se trouver dans un local n'ayant pas de communication avec le garage, sauf si le local de la chaudière est séparé du garage par une porte étanche.

Toutefois, l'installation de chaudières indépendantes de l'air ambiant du local (chaudières à circuit étanche/ raumluftunabhängige Heizungen) est autorisée dans les garages; ces chaudières prélèvent l'air de combustion de l'extérieur et évacuent les fumées de combustion vers l'extérieur et doivent être marquées "chaudières pour garages" (Garagenfeuerstätten). Les installations existantes doivent être rendues conformes aux dispositions précédentes le plus vite possible, mais au plus tard dans un délai de 5 ans à partir de la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

Les sections à prévoir pour l'apport et pour l'évacuation de l'air sont à déterminer suivant la réglementation relative aux installations de gaz naturel en vigueur. Les ouvertures prévues pour la ventilation de la chaufferie ne doivent en aucun cas pouvoir être obturées.

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

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

Les parois, les sols et les plafonds de chaufferies et de pièces communiquant librement avec celles-ci doivent être exécutés en matériaux résistant au feu (REI 90).

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

Des mesures appropriées seront prises pour assurer qu'en cas de fuite des réservoirs destinés à recevoir les combustibles liquides, le combustible ne peut se déverser dans le réseau public des canalisations, ni s'infiltrer dans le sol (cuve étanche en béton armé coulé et muni d'un revêtement résistant au mazout, séparateur d'huile au lieu d'un écoulement de sol standard). Les réservoirs aériens, métallique ou en plastique doivent être conformes à la prescription ITM CL19.2 ss.

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

Les installations, les chaudières pour mazout et leurs contrôles doivent se conformer aux prescriptions du règlement grand-ducal du 23 décembre 1987 relatif aux installations de combustion alimentées en combustible liquide ou gazeux, tel que modifié.

## **50. Foyers et fours**

Les installations au gaz naturel doivent se conformer aux prescriptions du texte coordonné du 28 octobre 1994 du règlement ministériel du 15 février 1988 concernant les dispositions techniques pour les installations au gaz naturel au Grand-Duché de Luxembourg, (tel qu'il a été modifié) et en tenant compte des modifications apportées par le présent règlement.

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

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

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

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

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

## **51. Cheminées et conduits de fumée**

Les installations au gaz naturel doivent se conformer aux prescriptions du texte coordonné du 28 octobre 1994 du règlement ministériel du 15 février 1988 concernant les dispositions techniques pour les installations au gaz naturel au Grand-Duché de Luxembourg, (tel qu'il a été modifié) et en tenant compte des modifications apportées par le présent règlement.

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

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

Les chaudières à condensation ("Brennwertkessel") doivent être raccordées à un conduit étanche pour les gaz brûlés, spécialement conçu et adapté à ce type de chaudières.

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

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

Pour garantir un tirage efficace les cheminées doivent dépasser la ligne de faîte d'au moins 0.50 mètre. En cas de maisons adjacentes, de hauteurs différentes, la cheminée doit dépasser la faîtière la plus haute d'au moins cinquante centimètres.

Si cette façon n'est pas possible, les cheminées émergeant à d'autres endroits doivent dépasser d'au moins 0.75 mètre le plafond de la pièce d'habitation située le plus haut, cette distance étant mesurée au bord supérieur de la cheminée.

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

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

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

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

Il ne peut être raccordé plus de deux foyers distincts à une cheminée de 140 cm<sup>2</sup> de section. Pour tout conduit de fumée supplémentaire à introduire dans une cheminée, la section libre de celle-ci doit être augmentée de 75 cm<sup>2</sup>.

Les conduits de fumée, reliant chaudières et cheminées, doivent être disposés en pente et introduits dans la cheminée par le chemin le plus court sans cambrures accentuées; ils doivent

être étanches aux gaz et calorifugées. Leurs portes de nettoyage doivent rester accessibles à tout moment.

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

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

## **52. Paratonnerres**

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

- immeubles dépassant largement les immeubles avoisinants (exemples: cheminées très hautes, tours);
- constructions et installations à haut risque d'explosion ou d'incendie;
- immeubles spéciaux ou d'une utilité spécifique dans lesquels une concentration de personnes pourrait provoquer une panique en cas de chute paratonnerre.

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

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

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

En dehors de ces considérations générales, les normes européennes ainsi que les règles de l'art en vigueur dans un des pays limitrophes sont à respecter.

## **53. Protection contre l'humidité**

Les constructions doivent être réalisées d'une manière à garantir une protection adéquate contre l'humidité ascendante et traversante par l'aménagement de couches isolantes dans les murs et les planchers.

## **54. Pièces destinées au séjour prolongé de personnes**

1. Pour toutes les pièces servant au séjour de personnes,

- la hauteur sous plafond de ces pièces doit mesurer 2.50 mètres au moins et, pour les pièces inclinées dans les combles, cette hauteur doit être requise sur au moins la moitié de la surface habitable ;
- la pénétration indispensable de la lumière et de l'air doit se faire directement de l'extérieur ;
- l'ouverture brute des fenêtres doit être égale à 1/10 ème au moins de la surface des pièces situées à l'étage des combles et à 1/8 ème au moins de la surface des pièces situées à tout autre étage.

2. Les pièces d'habitation et les chambres à coucher doivent avoir une superficie d'au moins 10 m<sup>2</sup>, la largeur minimale étant de 2.50 mètres.

3. La hauteur sous plafond des pièces à usage de bureau, d'atelier ou de commerce doit mesurer au moins 2.60 mètres.

La hauteur sous plafond des bureaux climatisés doit mesurer au moins 2.80 mètres.

En cas de nouvelles constructions, les rez-de-chaussée destinés à un usage commercial doivent avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins 3.20 mètres.

4. Les pièces destinées au séjour de personnes ne peuvent être aménagées au-dessus de locaux industriels, entrepôts, garages et autres locaux similaires, que si les planchers de séparation sont exécutés en matériaux ininflammables et étanches et si elles sont accessibles par une cage d'escalier exécutée en matériaux de la même qualité.
5. L'installation de logements ou de pièces d'habitation en sous-sol est interdite.

Sont considérés comme logements en sous-sol, les logements dont le sol est situé à plus de 0.50 mètre en dessous de l'axe de la rue desservante.

Sur des terrains à forte déclivité sont cependant autorisables des constructions situées en dessous de l'axe de la rue desservante, dont une façade est visible et dépasse le terrain naturel. Le sol de ces logements ou pièces d'habitation doit être situé au maximum 0.50 mètre en dessous du niveau du terrain naturel.

6. Dans la zone centrale et la zone à préserver, des exceptions relatives aux points 1, 2 et 3 pourront être acceptés dans le cadre de la transformation ou de la rénovation d'une construction existante d'origine.
7. Sont considérés comme logements collectifs et chambres meublées existantes et à aménager, les logements collectifs et chambres meublées définis par et conforme aux prescriptions du règlement grand-ducal modifié du 25 février 1979 déterminant les critères de location, de salubrité ou d'hygiène et celles du règlement grand-ducal du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides individuelles au logement promouvant l'accès à la propriété, sans préjudice à d'autres prescriptions du présent règlement.

## **55. Pièces destinées au séjour temporaire de personnes**

1. L'accès de l'air et de la lumière doit être assuré compte tenu de l'affectation de ces pièces.
2. La hauteur minimum sous plafond de ces pièces sera de 2.20 mètres. Les W.C., salles de bains, débarras et garde-manger peuvent être aménagés à l'intérieur des constructions, à condition que l'aération et la désaération soient assurées d'une manière efficace. La cage d'escalier ne peut être utilisée à cette fin.
3. La hauteur minimale pour les garages, caves et pièces similaires sera d'au moins 2.20 mètres.

## **56. Cabinets d'aisance**

1. Tout logement doit comprendre au moins un cabinet d'aisance. Celui-ci doit être muni d'un siphon et d'une chasse d'eau efficace, et se trouver dans une pièce fermée, mesurant au minimum 0.80 mètre sur 1.30 mètre sans œuvre.
2. Toute nouvelle construction, toute reconstruction, toute transformation augmentant la surface exploitable d'au moins 50 mètres carrés devra prévoir au moins:
  - pour les locaux à usage d'ateliers, de bureaux et d'entrepôts et par tranche de 100 mètres carrés ou de 10 personnes, une toilette pour dames et une toilette et un urinoir pour hommes;
  - pour les cafés, auberges et restaurants et par tranche de 30 mètres carrés de la surface exploitable, une toilette pour dames et une toilette et un urinoir pour hommes;

- pour les locaux de réunion, salles de concert et de théâtre, par tranche ou fraction de tranche de 75 places assises, une toilette pour dames; par tranche ou fraction de tranche de 100 places assises, une toilette et un urinoir pour hommes.
  - En toute hypothèse, il sera prévu au moins deux toilettes pour dames et une toilette pour hommes, ainsi qu'un urinoir comportant une stalle ou cuvette.
3. Les toilettes sont aménagées séparément pour les deux sexes. Elles seront pourvues d'au moins un lavabo. Les cabinets et urinoirs doivent être séparés de toute autre pièce de séjour par des antichambres aérées.
4. Tout immeuble ouvert au public doit comprendre au moins un cabinet d'aisance adapté aux besoins des personnes usagers d'un fauteuil roulant.

## **57. Installations dans les immeubles d'habitation collective**

### **57.1 Éléments porteurs, toitures**

Tous les éléments porteurs de la construction, y compris les murs extérieurs, dalles et escaliers, doivent être à l'épreuve du feu (R 90).

### **57.2 Fenêtres**

Les ouvertures pratiquées dans les façades, terrasses, balcons, loggias, etc. doivent être munies jusqu'à une hauteur de 1.10 mètre d'un dispositif contre les risques de chute.

Les bâtiments doivent être équipés de dispositifs permettant l'entretien, le nettoyage et la réparation sans danger des surfaces extérieures.

### **57.3 Isolation**

Les planchers, murs et cloisons entre logements, de même que ceux entre une cage d'escalier et un logement doivent être exécutés de façon à répondre aux exigences minima en matière d'insonorisation.

Tous les appareils générateurs de bruit et fixés à demeure doivent être pourvus d'une insonorisation adéquate.

### **57.4 Escaliers et voies de secours**

Les cages d'escaliers et d'ascenseurs doivent être groupées dans un ou plusieurs blocs construits en matériaux résistant au feu et munis de portes pare-feu à fermeture automatique.

Ces blocs, formant cheminées, doivent être munis de clapets d'aération hors toit pouvant être actionnés à partir de chaque étage.

Les cages d'escalier doivent s'arrêter à un palier donnant de plain-pied et directement à l'extérieur.

Aucun escalier dans un bâtiment important en hauteur ou en capacité ne peut comporter des marches tournantes, et un palier doit être aménagé au moins toutes les 15 marches. La hauteur des voies d'issue ne peut être inférieure en aucun endroit à 2.20 mètres.

### **57.5 Vide-ordures**

Les puits des vide-ordures doivent avoir des parois à l'épreuve du feu. Ils doivent être aérés directement hors toit et munis d'un système d'arrosage.

## **57.6 Chauffage et cheminées**

Les bâtiments seront équipés d'une installation commune de chauffage ou de climatisation. Les installations de chauffage individuelles sont autorisées seulement à l'énergie électrique.

Les cheminées seront exécutées d'un seul tenant, depuis les fondations jusqu'à leur orifice supérieur; elles seront séparées des plafonds et des parois par des joints d'au moins 3 cm de large, joints qui seront calfatés à l'aide de matériaux ignifuges.

## **57.7 Installations électriques de sécurité et de secours**

1. Les bâtiments seront équipés d'une installation électrique de secours, indépendante du réseau d'alimentation et s'enclenchant automatiquement en cas de manque de courant, pour assurer l'éclairage des corridors, cages d'escalier et sorties et le fonctionnement des dispositifs mécaniques de ventilation indispensables.
2. Un éclairage de sécurité, d'au moins de 1lux (mesuré à 20 cm du sol) est à garantir partout et à tout moment dans les parties communes du bâtiment (couloirs, escaliers, caves, etc.) ainsi que dans les locaux ouverts au public. Cet éclairage peut être intégré dans l'éclairage de secours.

## **57.8 Installations collectives**

1. Dans les nouveaux immeubles à plusieurs logements, il est recommandé de prévoir un logement dimensionné aux besoins des personnes handicapées physiquement. Ce logement sera situé de préférence au rez-de-chaussée, à moins qu'un ascenseur pour handicapés ne soit prévu.
2. Dans les immeubles comportant plus de quatre logements, il faudra aménager:
  - un local commun pour entreposer les bicyclettes, landaus, poussettes, et
  - un local commun facilement accessible et bien aéré pour les poubelles, ayant une surface d'au moins 1.60 mètre carré par logement pour les poubelles individuelles, et 0.8 mètre carré par logement pour les poubelles collectives.
3. De plus, il sera aménagé à l'abri des regards des passants un endroit consolidé, facilement accessible et parfaitement hygiénique, où seront installées les poubelles, à moins que des armoires à poubelles ne soient prévues.
4. Un terrain de jeux pour enfants aménagé sur le fonds dans les immeubles collectifs d'habitation comportant plus de dix logements pourra être exigé par le bourgmestre.

## **57.9 Installations pour la lutte contre l'incendie**

Les bâtiments seront équipés de dispositifs de lutte contre l'incendie, conformément aux dispositions à édicter par le bourgmestre selon les cas d'espèce. A tous les étages seront affichées, à un endroit bien visible, les indications renseignant de façon parfaitement claire sur les voies de secours, les sorties, ainsi que les dispositifs d'alarme et de lutte contre l'incendie (voir art. général 58).

## **58. La prévention contre l'incendie et la panique**

Les immeubles à plusieurs logements, les immeubles comportant plus de trois niveaux pleins, les bâtiments à risque ou comportant des installations à risque ainsi que toute construction à caractère industriel, artisanal ou agricole, les locaux ouverts au public (hôtel, café, restaurant, etc.) doivent répondre aux prescriptions du Service d'Incendie et de Sauvetage de la Ville de Dudelange. L'avis du Service d'Incendie et de Sauvetage fait partie intégrante de l'autorisation de bâtir.

## **59. Alimentation en eau**

1. Tous les logements et autres locaux servant au séjour de personnes doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau aux frais du requérant.
2. En cas de subdivision d'une construction en plusieurs logements, chaque logement doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau séparément.
3. Pour toutes les autres dispositions non énumérées dans cet article, le règlement communal y relatif est de rigueur.
4. L'octroi de l'autorisation de bâtir sur un terrain donné peut être subordonné à la condition qu'une quantité suffisante d'eau y soit disponible pour la lutte contre l'incendie.
5. Sans préjudice des dispositions légales existantes, les puits et citernes d'eau ne peuvent être installés en-dessous des bâtiments d'habitation ni y être attenants. Ils doivent être distants d'au moins 15.00 mètres des fosses d'aisance, des fosses à fumier ou à purin, des étables et écuries, et de dépotoirs, et de 100.00 mètres des cimetières. Dans certains cas particuliers, un écart plus grand peut être exigé, compte tenu des circonstances locales. Les parois des puits et des citernes d'eau doivent être exécutées en matériaux imperméables à l'eau. Le bord supérieur de la maçonnerie du puits doit être amené à une hauteur d'au moins 60 cm au-dessus du terrain environnant, et recouvert hermétiquement.
6. Le bourgmestre peut ordonner la fermeture de puits existants dès que le raccordement au réseau public d'adduction d'eau des maisons alimentées par ces puits est possible.
7. Tout puits ou source ne peut être utilisé aux fins d'alimentation en eau potable qu'à la suite d'un avis favorable du médecin-inspecteur.

## **60. Assainissement**

Toute construction existante ou future sera raccordée au réseau public d'égouts conformément au règlement communal concernant la canalisation. Le tronçon de la canalisation, joignant la propriété privée au collecteur, sera exécuté par l'administration communale et sera payé par le propriétaire foncier au prix coûtant.

Toutes les fosses septiques seront interdites, les fosses existantes doivent être supprimées lors de la mise en service du règlement qui régit la matière.

## **61. Stockage de combustible**

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

Ces installations se trouveront dans un compartiment séparé de qualité REI 90.

## **62. Constructions agricoles**

1. Les étables, écuries, fosses à purin et à fumier doivent être aménagées conformément au règlement communal pris en la matière.
2. Il est interdit d'aménager des logements locatifs au-dessus d'étables ou d'écuries. Au cas où des pièces situées au-dessus d'étables ou d'écuries sont utilisées comme pièces d'habitation ou chambres à coucher par le propriétaire ou son personnel, leur accès doit se faire par un escalier spécial en dehors des étables, et elles doivent être séparées des étables et écuries par un plancher massif.

## **63. Constructions**

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

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

## **64. Constructions provisoires**

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

## **65. Constructions existantes**

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

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

Les dispositions prévues aux articles ci-après s'appliquent également aux constructions existantes:

- concernant le dispositif de sécurité en vue d'empêcher les chutes de neige et la formation de stalactites de glace.
- concernant l'évacuation des eaux des toits.
- concernant les locaux équipés d'appareils à gaz.
- concernant les cheminées pour chaudières de chauffage.
- concernant la remise en état des cheminées défectueuses.
- concernant la canalisation.
- concernant les pièces destinées au séjour prolongé et temporaire de personnes.
- concernant l'entreposage de combustibles liquides et de produits chimiques.
- concernant la lutte contre l'incendie.
- concernant la prévention contre l'incendie et la panique (art. 66).

Pour autant que les constructions existantes ne répondent pas aux dites dispositions, elles doivent y être rendues conformes dans les 24 mois suivant l'entrée en vigueur du présent règlement.

## **66. Aspect extérieur des constructions**

1. L'extérieur des constructions doit se présenter sous un aspect soigné.
2. Les pignons risquant de rester nus pendant un certain temps et ceux devenus nus après démolition de la construction adjacente, devront être recouverts par un revêtement adéquat pourvu éventuellement d'une isolation thermique.

## **67. Entretien et suppression de constructions**

1. Toutes les constructions et parties de constructions, clôtures et murs de soutènement, notamment ceux et celles bordant les voies et places publiques, doivent être constamment entretenues en bon état.
2. Les constructions et parties de constructions, clôtures et murs de soutènement endommagés ou menaçant ruine doivent être remis en état ou supprimés.
3. Le bourgmestre peut interdire l'occupation de toute construction constituant un danger et ordonner l'expulsion des habitants ainsi que la remise en état ou la démolition desdites constructions. Au cas où le propriétaire ne répond pas dans le délai imparti - voire immédiatement s'il y a danger en la demeure - à l'injonction qui lui a été adressée, le bourgmestre peut faire exécuter aux frais du propriétaire les travaux de démolition requis, et prendre toutes les mesures qui lui paraissent appropriées pour parer au danger.
4. Le propriétaire est tenu de rembourser à l'administration communale les frais avancés sur présentation des factures afférentes.
5. Tous les raccordements de maison doivent être effectués de façon à garantir l'étanchéité à l'eau et au gaz.

## **Titre VII - Réglementation du chantier**

### **68. Protection des installations publiques**

1. Le domaine public, les installations et aménagements publics tels que trottoirs, revêtements de chaussée, arbres, colonnes-affiches, appareils d'éclairage public, bouches d'incendie, regards pour vannes, canalisation de gaz, d'eau et d'électricité, égouts, plaques de rues, doivent être ménagés et préservés de tout endommagement pendant les travaux de démolition et de construction. Le champ d'éclairage des luminaires publics ne doit pas être réduit.
2. Le propriétaire faisant construire et l'entrepreneur veilleront à remettre immédiatement en état les installations endommagées ou dérangées.

### **69. Poussière et déchets**

1. Au cours de tous travaux de construction et de démolition, toutes les mesures seront prises pour éviter que la poussière n'incommoder le public.
2. Les déversoirs de déblais doivent être fermés de toutes parts.
3. Les voies publiques salies ou embourbées à la suite de démolition, d'entreposage temporaire de matériaux de construction, ou de transports de terre ou autres, doivent être nettoyées aussi souvent que de besoin, à sec ou à l'eau, selon le cas.

### **70. Clôtures de chantier et échafaudages**

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

#### **70.1 Clôtures de chantier**

1. Dans le cas de travaux de construction nouvelle et de transformation, et lors de la démolition de constructions situées le long des voies et places publiques dans les quartiers entièrement bâtis ou à forte densité d'implantation, les chantiers de construction distants de moins de 4.00 mètres du domaine public seront clôturés du côté de la voie publique, dès le début des travaux, au moyen d'une clôture d'au moins deux mètres de haut, en planches ou en matériaux équivalents. La face extérieure de cette clôture sera lisse, sans saillies, et ne présentera aucun risque de blessure pour les passants.
2. Les clôtures de chantier ne doivent empiéter de plus de 3.00 mètres sur la voie publique et la continuité du trottoir existant doit être respectée.
3. Les clôtures de chantier et autres éléments susceptibles de gêner la circulation doivent être signalisés et éclairés conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en la matière.
4. Aux coins des rues, les clôtures de chantier seront formées de treillis métalliques en nombre suffisant pour assurer une bonne visibilité et afin de garantir la sécurité de la circulation.
5. Au cas où le mur antérieur de la construction se trouve en retrait de moins de 3.00 mètres par rapport à la clôture du chantier, un auvent de protection efficace sera aménagé tout le long du côté du bâtiment bordant la rue, à une hauteur d'au moins 3.00 mètres. Cette mesure sera prise dans le cas de constructions nouvelles, immédiatement après la pose de plafond du rez-de-chaussée et, dans le cas de travaux de transformation ou de démolition, avant le début de ceux-ci. Des dérogations peuvent être consenties par le bourgmestre si les circonstances locales le justifient.

## **70.2 Échafaudages**

1. Les échafaudages de toute nature doivent être conformes aux prescriptions de l'Inspection du Travail.
2. Tous les échafaudages doivent être exécutés de façon à empêcher la chute de matériaux quelconques sur la voie publique.
3. Les échafaudages volants, à échelles ou suspendus ne peuvent être utilisés que pour les travaux de réparation et de nettoyage, pour d'autres travaux mineurs exécutés sur les façades, les corniches et les toits, ainsi que pour les travaux de ravalement et de peinture.
4. Dans les rues étroites, le bourgmestre peut exiger, afin que la circulation ne soit pas entravée, que les échafaudages ne puissent empiéter sur le domaine public qu'au-dessus d'un niveau de 3.00 mètres.
5. Dans l'espace aérien situé en dehors de la clôture du chantier, les grues ne peuvent transporter aucune charge.

## **71. Protection des terrains voisins**

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

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

1. A l'intérieur d'une maison en construction ou en transformation, les poutres en bois ou les poutrelles métalliques seront couvertes d'un plancher dès leur pose, et en toute hypothèse avant la pose de l'assise suivante ou de la ferme du toit, de façon à éviter les accidents.
2. Les espaces destinés aux escaliers et ascenseurs et toutes les autres pièces sans plafond doivent être clôturés et couverts d'un plancher à chaque étage de façon à éviter les accidents.
3. En vue d'éviter les accidents, les constructions et chantiers seront éclairés après la tombée de la nuit, aussi longtemps que des ouvriers y seront occupés.
4. Des rails ou des chemins consolidés seront aménagés sur le chantier pour permettre le transport de charges importantes.
5. Les travaux de construction et de réparation de toute nature, y compris des travaux de couverture, ainsi que les travaux de démolition susceptibles de compromettre la sécurité de la circulation, seront signalés par des dispositifs avertisseurs adéquats et notamment la nuit par des feux clignotants en nombre suffisant.
6. L'accès du chantier est interdit aux personnes non autorisées.

## **73. Abris et cabinets d'aisance pour ouvriers**

1. Si plus de dix ouvriers sont occupés sur un chantier, ils doivent avoir l'occasion de séjourner, pendant les interruptions du travail, dans des pièces chauffables et munies de planchers secs ainsi que de sièges.
2. Dans tout chantier de construction ou de transformation important, les ouvriers doivent avoir à leur disposition, à un endroit approprié, un cabinet d'aisance fermé et couvert. Ce cabinet sera nettoyé et désinfecté à intervalles réguliers. Toutes les fois que faire se pourra, les cabinets seront raccordés à la canalisation d'égout et équipés d'une chasse d'eau.

## **Titre VIII - La procédure pour l'octroi des autorisations de bâtir**

### **74. Compétences**

Le service des constructions de la Ville exerce les fonctions de police des bâtisses qui relève du bourgmestre, sans préjudice des pouvoirs réservés au collège des bourgmestre et échevins par la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et le règlement grand-ducal du 28 juillet 2011.

La police des bâtisses examine les demandes en approbation des projets d'aménagement et d'autorisation de bâtir et contrôle l'observation des dispositions du présent règlement. Elle surveille tout travail de construction sur le territoire de la ville de Dudelange, et vérifie notamment leur conformité avec les autorisations accordées, avec le projet d'aménagement et le présent règlement sur les bâtisses.

### **75. Demande d'autorisation et déclaration de travaux**

#### **75.1 Projet d'aménagement particulier établi par les propriétaires de terrains**

Tout propriétaire qui entreprend de créer ou de développer des lotissements de terrains ou des groupes d'immeubles est tenu d'établir un projet d'aménagement particulier, conforme aux dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et le règlement grand-ducal du 28 juillet 2011.

#### **75.2 Autorisation de morcellement**

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

#### **75.3 Autorisation de bâtir**

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

- a) pour toute construction nouvelle ;
- b) container ;
- c) pour tout changement d'affectation d'un immeuble, étant entendu qu'une modification du nombre de logements, de même que l'aménagement de logements collectifs et de chambres meublées conformément au règlement grand-ducal modifié du 25 février 1979 déterminant les critères de location, de salubrité ou d'hygiène et du règlement grand-ducal du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides individuelles au logement promouvant l'accès à la propriété, sont considérés de changement d'affectation ;
- d) pour les agrandissements, exhaussements et transformations de constructions existantes, de même que pour toutes autres modifications apportées aux murs extérieurs, éléments porteurs et toitures, ou à l'affectation des pièces nécessitant une intervention constructive quelconque ;
- e) pour l'installation d'auvents, de marquises, d'enseignes lumineuses et de panneaux publicitaires en bordures des voies et places publiques ;
- f) pour l'établissement et la modification de clôtures de toute nature le long des voies publiques, ainsi que la zone de reculement ;

- g) pour la construction de puits, puits perdus, citernes à eau, silos à fourrage, fosses à fumier et à purin ;
  - h) pour les travaux de démolition ;
  - i) pour les travaux majeurs d'entretien effectués sur des constructions y compris le renouvellement du revêtement des façades ;
  - j) pour les travaux de déblai et de remblai, et la construction de murs de soutènement ;
  - k) tout aménagement extérieur, accès, terrasses, dépendance et similaire ;
  - l) pour l'aménagement de rues ou trottoirs privés ;
  - m) pour la pose ou le renouvellement du raccord à la canalisation ;
  - n) pour l'établissement de dépôt de tout genre de véhicules usagés et d'autres dépôts (matériaux de construction) ou de mitraille ou similaire ;
  - o) pour l'établissement ou l'agrandissement d'une construction destinée à abriter une exploitation soumise à la procédure de la loi du 10 juin 1999 relative aux établissements classés ;
  - p) pour tout établissement d'élevage porcin.
2. Tous les services publics et les administrations sont également assujettis à l'obligation précitée.
3. L'autorisation de bâtir est valable pour la durée d'une année, c.-à-d. la construction doit être entamée endéans ce délai.

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

1. Toutes les pièces ci-dessous mentionnées devront être soumises à l'administration communale, en un nombre d'exemplaires spécifié ci-après:
  - a) pour une autorisation préalable en double  
en triple si l'avis du Service d'Incendie et de Sauvetage est requis.
  - b) pour une autorisation de bâtir en double  
en triple si l'avis du Service d'Incendie et de Sauvetage est requis.
  - c) pour un plan d'aménagement particulier en quintuple
  - d) pour une autorisation de morcellement en double
2. Pour garantir les buts poursuivis par le présent règlement, tous les plans de construction, et d'aménagement de morcellement doivent être établis et signés par une personne agréée par la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur - conseil. Un certificat de l'Ordre des Architectes et Ingénieurs-conseils est à joindre.
3. Ils seront contresignés par le propriétaire de l'immeuble. Si, en cours d'exécution des travaux, un changement de personne se produit en ce qui concerne l'homme de l'art chargé de leur direction ou le propriétaire de l'immeuble, l'administration communale doit en être avisée.
4. Toute pièce sera présentée pliée en format DIN A 4, avec marge, portant visiblement l'indication de son contenu.

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

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

1. une copie du plan cadastral, à l'échelle de 1:2.500 ou 1:500, établie sur la base de données officielles, et permettant de se faire une idée exacte des limites des terrains et de la situation au point de vue titres de propriété;
2. un extrait du plan d'aménagement général de la Ville de Dudelange à l'échelle de 1:2.500, permettant la localisation exacte du ou des terrains (à marquer en couleur);

3. un plan de situation précis, à l'échelle de 1:500 (pour les plans d'aménagement portant sur plus de 10 ha, à l'échelle de 1:1.000), établi sur la base d'un levé topographique. Ce dernier comportera les indications ci-après :
  - l'orientation,
  - les voies publiques et voies ferrées existantes et prévues,
  - les surfaces d'eau existantes et prévues,
  - la délimitation exacte des nouveaux lots
  - les constructions existantes et/ou à démolir
  - l'implantation, les arbres remarquables, le plan de remblai, le déblai, le(s) mur(s) de soutènement et similaire, le(s) poteau(x) de haute tension
  - l'indication de la hauteur des constructions et du nombre des étages,
  - les surfaces bâties et les surfaces libres,
  - le calcul détaillé des surfaces, séparément établi pour les surfaces réservées à des affectations diverses d'intérêt public et les surfaces nettes des places à bâtir,
  - la détermination du nombre de logements par hectare.
4. le même plan, sur lequel sera marqué spécialement le schéma de la circulation (circulation motorisée et pédestre, emplacements de stationnement, garages, arrêts d'autobus etc.) et des zones vertes. Sur ce plan seront également indiqués les rayons de courbure des voies publiques.

Les voies publiques doivent être marquées comme suit:

  - routes de l'État existantes en rouge
  - chemins existants repris par l'état en orange
  - autres voies existantes en jaune
  - voies projetées en gris
  - chemins pour piétons en brun
  - zone verte en vert
5. le même plan sur lequel seront inscrits spécialement:
  - le niveau des voies existantes et prévues (cotes de niveau ainsi que pourcentage des pentes),
  - le schéma d'assainissement, comprenant les installations d'égout;
6. une autorisation d'alignement délivrée par l'État, pour autant que le terrain se trouve en bordure d'une route d'État ou d'un chemin repris par l'État;
7. un programme d'aménagement contenant des indications précises notamment sur le genre, la destination et la forme des constructions, leur hauteur et les écarts entre elles, sur les clôtures, les espaces libres, la forme des toitures, le traitement des façades, les garages collectifs et autres installations collectives, ainsi que l'affectation de celles-ci.
8. une partie écrite fixant les zones et les prescriptions dimensionnelles spécifiques;
9. un plan de l'implantation des réseaux souterrains, modifiés le cas échéant, suivant la situation réellement exécutée.
10. une étude d'impact peut être demandée.

## **78. Pièces à l'appui d'une demande d'autorisation de morcellement**

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

1. une copie du plan cadastral, à l'échelle de 1:2.500, établie sur la base de données officielles, et permettant de localiser exactement le ou les terrains (à marquer en couleur);
2. un plan de situation précis, à l'échelle de 1:500, établi par un géomètre agréé par l'État, sur la base d'un levé topographique, et renseignant sur:
  - l'orientation,
  - les limites des propriétés avant et après un remembrement éventuel,
  - l'alignement des voies publiques et celui des constructions,
  - le nombre des étages et la hauteur des constructions prévues,
  - les écarts par rapport aux limites et aux constructions voisines ainsi que des constructions entre elles.

## **79. Pièces à l'appui d'une demande d'autorisation de bâtir**

1. Au cas où une autorisation préalable est intervenue, il suffira que la demande se réfère à celle-ci. Dans ce cas, les seules pièces à joindre sont les plans de construction.
2. Tout projet pourra être soumis à un avis spécial de personnes de l'art.
3. Au cas où l'autorisation préalable susmentionnée n'est pas intervenue, la demande devra contenir les indications énumérées à l'article précédent. Seront joints en outre à la demande, en dehors des pièces mentionnées à l'article précédent, les plans de construction.
4. Les plans de construction seront établis à l'échelle de 1:50.  
A titre exceptionnel, des échelles plus réduites peuvent être autorisées pour des constructions de dimensions importantes. Ils seront établis par une personne agréée par la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur-conseil.
5. d'une description exacte du mode de construction envisagé et de la destination des bâtiments ;
6. le formulaire relatif au règlement grand-ducal du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation, tel que modifiée ;
7. Les plans de construction doivent contenir :
  - a) les plans de tous les niveaux, y compris ceux de la cave et des combles, avec indication de la forme du toit; ces plans fourniront les données sur les installations de ventilation, les foyers et les cheminées; les installations de sécurité, de prévention contre l'incendie et la panique, d'éclairage de sécurité et de secours, de désenfumage ;
  - b) les coupes longitudinales et transversales indispensables à l'étude du projet de construction, avec indication de la topographie existante du terrain, et des modifications qu'il est prévu d'y apporter avec point de repère dans le domaine public p.ex. la rue ... le point 0.0 ;
  - c) les vues en élévation de toutes les façades, sur lesquelles seront marquées les pentes des voies publiques, les niveaux des cours, ainsi que les façades et les hauteurs des constructions attenantes existantes ;
  - d) les vues en élévation de toutes les façades, sur lesquelles seront marquées les pentes des voies publiques, les niveaux des cours, ainsi que les façades des constructions attenantes existantes.
8. Dans ces plans figureront les indications suivantes: destinations des différents locaux, leurs dimensions, les dimensions des surfaces de cours, les hauteurs des façades extérieures et les différents niveaux, le niveau du fond de la cave par rapport à la voie desservante et au réseau d'égouts, l'épaisseur des murs extérieurs ainsi que la hauteur et l'épaisseur des murs de clôture.
9. Pour les constructions compliquées, des pièces supplémentaires pourront être exigées par l'administration communale qui, en revanche, pour les travaux de moindre importance énumérés à l'article 79 point 7 pourra dispenser de la production de certaines de ces pièces énumérées.

## **80. Autorisations et taxes d'instructions**

Quiconque sollicite une autorisation prévue dans le présent règlement sur les bâtisses, est tenu de verser une taxe afférente à l'instruction de son dossier. Le montant de ladite taxe est fixé par le règlement-taxe.

Les autorisations seront remises contre quittance et restent valables pendant la durée d'une année.

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

## **81. Fixation des alignements**

Avant le début des travaux de construction le propriétaire doit se faire indiquer par les services techniques de la ville les alignements de voie publique et de construction déterminés par l'administration. Les clôtures ne peuvent être exécutées qu'après l'achèvement des voies et places attenantes, et après fixation de leur alignement.

L'implantation de la construction se fera sous la responsabilité du demandeur conformément au plan d'implantation autorisée avant le commencement des travaux.

## **82. Surveillance des travaux**

La police des bâtisses a le droit de surveiller à tout moment l'exécution des travaux de construction. Elle peut exiger des avis d'experts et des essais de charge.

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

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

Au cas où les travaux exécutés ne sont pas conformes aux plans autorisés, le bourgmestre ordonnera l'arrêt des travaux et la fermeture du chantier.

## **83. Achèvement des travaux**

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 le déclarer à l'administration communale. Après cette déclaration toutes les parties de la construction doivent être accessibles sans danger et bien visibles pour l'administration communale.

L'achèvement de la construction, c'est à dire le moment où elle est habitable, doit être déclaré à l'administration communale.

## **84. Commission consultative**

Le conseil communal nommera une commission consultative en matière de bâtisses appelée à émettre un avis sur toutes les questions qui lui seront soumises, concernant l'application du projet d'aménagement et du règlement sur les bâtisses.



## **Titre IX - Dispositions finales**

### **85. L'entrée en vigueur**

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

### **86. Dispositions transitoires**

1. Toutes les autorisations de bâtir encore valables, octroyées avant l'entrée en vigueur du présent règlement sur les bâtisses, conservent leur validité pendant 1 an.
2. Toutes les demandes d'autorisation de morcellement d'une moindre envergure et de bâtir restées encore en suspens, au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement sur les bâtisses, sont soumises aux dispositions nouvelles.
3. Toutes les constructions en voie d'exécution au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement sur les bâtisses, et qui ne sont pas sanctionnées par une autorisation de bâtir valable, sont soumises aux dispositions nouvelles.

### **87. Dispositions abrogées**

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

### **88. Infractions et peines**

1. Le bourgmestre peut interdire toute continuation de travaux non autorisés sur base du présent règlement et ordonner la fermeture du chantier.
2. Les infractions aux dispositions du présent règlement sur les bâtisses seront constatées par des procès-verbaux dressés par les fonctionnaires compétents, ou par tous autres moyens légaux, et ce simultanément à la charge des propriétaires, architectes, entrepreneurs en bâtiments et autres personnes chargées de la direction ou de l'exécution des travaux.
3. Sous réserve d'autres dispositions pénales prévues par la loi, les infractions aux dispositions du présent règlement sur les bâtisses sont passibles d'une peine d'emprisonnement de huit jours à trois mois et d'une amende de 250,- à 12.500,- € ou d'une de ces peines seulement (art. 58 de la loi du 19 novembre 1975 portant sur l'augmentation des taux et des amendes à prononcer par les tribunaux répressifs et la loi du 13 juin 1994 relative au régime des peines, art. 6 et 7 de la loi du 1<sup>er</sup> août 2001 relative au basculement en euro le 1<sup>er</sup> janvier 2001 et modifiant certaines dispositions législatives).
4. Les propriétaires, architectes, entrepreneurs en bâtiment et ouvriers qui s'opposent aux injonctions des agents de l'administration sont passibles des mêmes peines.
5. Le juge ordonnera la suppression des travaux exécutés ainsi que le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais des contrevenants.

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



## Mise à jour du PAG février 2014

**Les PAP énumérés dans la liste ci-dessous et approuvés définitivement entre novembre 1998 et février 2014 restent d'application.**

Ref. plan	Nom du Plan d'aménagement particulier	N° du dossier au Ministère de l'Intérieur	Approbation définitive du Ministère de l'Intérieur	Partie écrite spécifique oui / non
1	Rue Follereau	11232/60C IL	30.11.1998	non
2	Lotissement Hanzenthal	11281/60C IL	04.10.2000	oui
3	Route de Boudersberg	13067/60C	23.08.2001	non
4	Lotissement Wickler - Ribeschpont	12095/60C GR	31.01.2002	oui
5	Rue Angré Gide	13168/60C CS	26.02.2002	non
6	Route de Noertzange	13393/60C	17.09.2002	non
8	Rue Alphonse Benoît	13626/60C	24.07.2003	non
9	Rue des Saules	14138/60C	07.06.2004	non
10	An der Soibelkaul	14445/60C	09.11.2004	non
11	In Gaffelt	14094/60C	30.11.2004	non
13	Zone d'activités Koibestrachen (Phase1)	14640/60C	26.07.2005	oui
14	Rue Gare-Usines	15057/60C	26.04.2006	non
15	Rue du Commerce	15277/60C	07.08.2007	oui
16	Rue Nic Body	15402/60C	13.12.2007	oui
17	Route de Volmerange	15417/60C	24.01.2008	oui
18	Rue des Romains	15828/60C	17.06.2009	oui
19	Rue Tattenberg	15889/60C	23.10.2009	oui
20	Rue de la Fontaine	15897/60C	24.02.2010	oui
21	WSA Eurohub – Sud	16079/60C	03.03.2010	oui
22	Rue Ribeschpont	16406/60C	23.09.2011	oui
23	Rue des Champs	16520/60C	03.05.2012	oui
24	Place du Centre	16379/60C	02.07.2012	oui
25	Lenkeschléi	16518/60C	21.03.2013	oui
26	Rue Lentz	16494/60C	28.05.2013	oui

## Modifications du PAG approuvées définitivement entre avril 2005 et février 2014

Ref. plan	Nom de la modification du Plan d'Aménagement Général	N° du dossier au Ministère de l'Intérieur	Approbation définitive du Ministère de l'Intérieur	Approbation définitive du Ministère de l'Environnement
A	Auf dem Kleppchen	14608/60c	07.04.2005	-
B1	Rue Jean Simon	60C/001/2005	19.09.2006	-
B2	Rue Grande-Duchesse Charlotte	60C/001/2005	19.09.2006	-
C	Site Laminoir	60C/002/2007	25.07.2007	-
D	Rue Dominique Lang / Emile Mayrisch	60C/004/2008	23.07.2008	
E	Rue des Romains	60C/003/2008	26.09.2008	
F	Site Eurohub-sud / WSA	60C/005/2008	18.03.2009	
G	Rue des Champs	60C/006/2008	01.07.2009	
H	Site scolaire Strutzberg	60C/008/2009	20.08.2009	-
I	Site îlot de la Poste	60C/007/2009	28.09.2009	18.01.2012 Réf. 74.542/CL -
J	Rue Aloyse Kayser	60C/101/2009	14.06.2010	
K	Site Lenkeschléi	60C/009/2009	15.07.2010	16.04.2010 Réf. 71.781/CL
L	Rue Ste Barbe/ rue des Prunelles	60C/013/2011	15.05.2012	
M	Rue Alphonse Benoît / rue Lucien Wercollier	60C/012/2011	14.05.2012	
N	Rte de Luxembourg – Site Cruciani	60C/014/2011	26.09.2012	
O	Rue des Minières	60C/011/2011	29.05.2012	
P	Rte de Zoufftgen – Ruhl	60C/016/2012	05.08.2013	
Q	Stade Meyer	60C/015/2012	17.09.2013	

## **Annexe :**

### **1. Le Site Laminoir, à Dudelange**

Réf. 60C/002/2007 : Modification partielle du PAG concernant le reclassement du Site Laminoir, à Dudelange

#### **Art. 13 Les zones d'activités**

Les zones d'activités se subdivisent en:

1. zone industrielle nationale (N)
2. zone industrielle
3. zone d'activités commerciales, artisanales et de services (CA)
4. zone d'activités commerciales et de services (S)
5. zone d'activités mixtes (M)
6. zone d'activité spéciale "Kraizbiërg" (SP)
7. zone d'aménagement différé "activités"

#### **Art. 13.1 La zone industrielle nationale (N)**

##### **Art. 13.1.1 La définition**

Les zones industrielles nationales comprennent les parties du territoire de la ville destinées aux activités industrielles. Les stations-service et les garages de réparation y sont interdits.

Sont admissibles dans ces zones, en dehors des installations destinées aux activités à caractère national, les bâtiments de bureaux et d'administration relevant de l'entreprise. Y sont interdites les constructions à usage d'habitation à l'exception de 1 logement destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des installations.

....

#### **Art. 13.2 La zone industrielle**

##### **Art 13.2.1 La définition**

La zone industrielle comprend les parties du territoire de la ville destinées aux activités industrielles.

Tout nouveau secteur de production est soumis à l'autorisation communale. Tout changement d'affectation d'un immeuble est soumis à l'autorisation préalable du bourgmestre.

Pour tout nouveau secteur de production et pour tout changement d'affectation d'un immeuble, une évaluation des impacts sur la structure urbaine, l'environnement, le trafic et le voisinage immédiat, doit être réalisée.

En cas d'arrêt des activités, les terrains ainsi délimités seront reclassés en zone de terrains à étude. Ce reclassement pourra être effectué sur l'ensemble resp. sur une/plusieurs partie(s) des terrains.

Les stations-service et les garages de réparation y sont interdits.

Sont admissibles dans ces zones, en dehors des activités mentionnées plus haut, les bâtiments de bureaux et d'administration relevant de l'entreprise. Y sont interdites les constructions à usage d'habitation à l'exception de 1 logement destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des installations.

Les usages autorisés dans ces zones doivent répondre aux conditions suivantes:

- toutes les activités sont exercées à l'intérieur des bâtiments,
- exceptionnellement une aire de stockage ou de vente peut être autorisée dans les espaces libres postérieurs et latéraux, sous condition de respecter les reculs minimums et que l'aménagement de ces aires s'intègre dans l'aspect du site. Cette aire de stockage devra être entourée d'un rideau vert d'une hauteur suffisante pour en dissimuler les activités.

Un dossier, concernant l'activité projetée, renseignant sur les incidences c'est à dire la structure urbaine, l'environnement, le trafic, le voisinage immédiat est à joindre à chaque demande de changement d'affectation et/ou de construction et/ou de transformation.

Une étude de concept d'approvisionnement en énergie (utilisation rationnelle et de préférence des énergies renouvelables) pourra être demandée.

#### Art. 13.2.2 Les marges de reculement

Les constructions auront un recul minimal de 10,00 mètres, dont 2,00 mètres d'espace vert le long de la voirie publique. La distance des constructions sur les autres limites de propriété sera égale ou supérieure à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 6.00 mètres.

#### Art. 13.2.3 La hauteur et le volume

La hauteur maximale des constructions sera de 20 mètres. Cette hauteur peut être exceptionnellement dépassée pour des constructions spéciales, par exemple un éclairage zénithal et des superstructures techniques. Néanmoins, l'implantation de telles constructions reste sujette à l'autorisation préalable du bourgmestre.

#### Art. 13.2.4 Les surfaces libres

Une surface égale à au moins 10 % de la superficie de la parcelle devra être réservée aux plantations et entretenue comme telle. Ces surfaces se trouveront à la périphérie de la parcelle et devront obligatoirement être pourvues de plantations et ne pourront être utilisées comme places de stationnement ni comme aire de stockage ou dépôt. Leur largeur ne sera pas inférieure à 3.00 mètres et les plantations comprendront au moins 2 arbres à haute tige et 30 arbustes à feuillage d'une hauteur de 0.80 m et de préférence indigènes, par 100 m<sup>2</sup> de surface verte.

L'exécution des travaux de plantation sera définie dans le cadre d'une convention et doit être terminée après l'achèvement des travaux de construction.

Les plans de constructions des bâtiments sont à compléter par des plans des aménagements extérieurs, comprenant les plantations, les aires de stationnement et de circulation et les surfaces nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales. Le système d'infiltration des eaux de pluie dans le sol doit être déterminé, soit par des puisards ou des étangs, en fonction des couches géologiques, et doit être indiqué sur les plans. Le système retenu doit garantir que les eaux pluviales concentrées ne s'écoulent pas sur les terrains limitrophes.

Pour les chemins d'accès et autres aires de circulation, les surfaces imperméabilisées sont à réduire au minimum. Les aires de stationnement sont à aménager avec un matériel perméable. Pour 6 emplacements 1 arbre à haute tige doit être planté.

Le nombre minimum d'emplacements pour voitures est défini dans l'article 2.9.

Une convention relative aux dispositions du présent article sera signée avant l'adoption définitive du projet d'aménagement particulier par le conseil communal.

### **Art. 10 La zone des terrains à étude**

Les terrains à étude comprennent les parties du territoire de la ville où figurent des ensembles de terrains pour lesquels une restructuration ou un redéveloppement s'impose dans l'intérêt de la ville et des quartiers limitrophes. Ces terrains sont soumis à l'obligation d'être couverts par une étude de développement qui permettra d'arrêter des projets portant soit sur l'ensemble, soit sur une partie de ces terrains. Cette étude devrait fixer dans le détail les affectations du sol, les densités d'habitation ainsi que les différentes phases de réalisation.

Les bâtiments marqués d'une étoile dans la partie graphique sont à sauvegarder.

Il sera possible d'entretenir les bâtiments et les aménagements y relatifs, respectivement de les remettre en état en cas de dégradations.

## 2. Site Eurohub

Réf. 60C/005/2008 : Modification partielle du PAG concernant le reclassement du Site Eurohub, ancien WSA, à Dudelange

Le développement cohérent du site et le respect des objectifs souhaités, préconisent la création des nouvelles zones suivantes :

### **Plate-forme de logistique et de transformation**

Les plates-formes de logistique et de transformation sont constituées d'immeubles bâtis ou non bâtis qui sont destinés à la logistique, à la transformation, au conditionnement, au parachèvement, à l'entreposage et au transport multimodal, ainsi qu'aux activités annexes pour les besoins de la zone, p. ex un centre d'accueil, un espace de services et de maintenance.

COS = 0,70

CUS = 10,0

### **Zone d'isolement et de transition**

Les zones d'isolement et de transition sont destinées à être aménagées afin de constituer une barrière entre des zones dont les destinations sont incompatibles entre elles ou qu'il est nécessaire de séparer pour réaliser un aménagement approprié des lieux.

La largeur, la configuration et l'aménagement de ces zones sont définis de cas en cas par les autorités compétentes.

### **Couloirs pour projets routiers**

Les couloirs pour projets routiers comprennent les fonds réservés à un projet routier d'intérêt national ou régional à l'étude, aux fins de les garder libres de toute construction.

Leur tracé définitif sera intégré au plan d'aménagement général des communes concernées.

### 3. rue des Champs, bei Ribeschpontergriecht

Réf. 60C/006/2008 : Modification partielle du PAG concernant le reclassement du site de la rue des Champs, bei Ribeschpontergriecht

#### **Art. 1. - Champ d'application**

La présente partie écrite s'applique aux terrains aux abords de la rue des Champs, c'est-à-dire les parcelles 2045/5966, 2046/5968, 2046/6304, 2085/5382, 2088/4924, 2088/1253, 2089/873, 2089/874, 2090, 2091, 2097/8177, 2097/8176 et partie des parcelles 2045/6936, 2046/6937, 2048, 2049/5972, 2092/6938, 2095/5973, de la section A de Budersberg, commune de Dudelange.

Les articles 23, 24, 25, 27 et 28 des « Prescriptions dimensionnelles » de la partie écrite du plan d'aménagement général de la Ville de Dudelange, ne s'applique pas pour la partie A de la zone d'habitation 2 uniquement.

#### **Art. 2. - Indications complémentaires**

Les zones d'habitation 1 et 2 et la zone de verdure sont complétées par l'indication d'un plan d'aménagement particulier <PAP>. Le PAP précisera les dispositions du plan d'aménagement général et comprendra une partie graphique et une partie écrite conformément au règlement grand-ducal concernant le contenu du plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.

En cas de contradiction entre les dispositions de la présente partie écrite et celle du plan d'aménagement général de la Ville de Dudelange en vigueur, les dispositions de la présente partie écrite priment.

#### **Art. 3. - Zones d'habitation**

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis, des professions libérales, des établissements socioculturels, en relation directe avec les besoins de la zone concernée, ainsi que les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

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

Elles sont subdivisées en fonction du type d'habitation en:

- zones d'habitation 1
- zones d'habitation 2

Les zones d'habitation 1 sont prioritairement destinées aux maisons d'habitation unifamiliales avec jardin, isolées, jumelées ou groupées en bande.

Les zones d'habitation 2 sont prioritairement destinées aux maisons d'habitation plurifamiliales et aux maisons d'habitation collective.

Les plans d'aménagement particulier correspondant à ces zones spécifieront les fonctions admissibles dans l'ensemble ou une partie de l'aire à laquelle ils se rapportent, respectivement définir une mixité des fonctions minimale, maximale ou obligatoire pour les fonds concernés.

#### **Art. 4.- Prescriptions générales**

Le degré d'utilisation du sol pour une parcelle donnée est exprimé par le coefficient maximum d'utilisation du sol (*CMU*) et par le coefficient d'occupation du sol (*COS*).

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

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

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

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

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

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

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

#### **Art. 5.- Maxima à respecter**

Les valeurs maxima suivantes sont à respecter pour les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées.

Pour la zone d'habitation 1 :

*COS = 0,40*

*CMU = 0,80*

Pour la zone d'habitation 2 :

*COS = 0,40*

*CMU = 1,00*

Pour la zone d'habitation 2, partie A :

*COS = 0,45*

*CMU = 1,20*

#### 4. Ilot de la Poste, au centre de Dudelange

Réf. 60C/007/2009 : Modification partielle du PAG concernant le reclassement de l'îlot de la Poste, au centre de Dudelange

##### **Art. 1. - Champ d'application**

La présente partie écrite s'applique aux terrains situés à l'intérieur de l'îlot de la Poste, délimité par l'avenue Grande-Duchesse Charlotte, la rue Jean Jaurès, la rue de l'Etang et la rue Jean Wolter, c'est-à-dire les parcelles 2449/8302, 34/4949, 50/9201, 50/9200, 35/4950, 38/7834, 118/4961, 118/5417, 54/8114, 54/8115 et partie des parcelles 110/3168, 110/4811, 108/7837, de la section C de Dudelange, commune de Dudelange.

Les articles 23, 24, 25, 27 et 28 des « Prescriptions dimensionnelles » de la partie écrite du plan d'aménagement général de la Ville de Dudelange, ne s'applique pas aux parcelles spécifiées à l'alinéa précédent.

##### **Art. 2. - Indications complémentaires**

La Zone Mixte Centrale (ZMC), la zone de bâtiments et d'aménagement publics, la zone centrale, la place et espace-rue à aménager et le chemin piéton et cyclable sont complétées par l'indication d'un plan d'aménagement particulier <PAP>. Le PAP précisera les dispositions du plan d'aménagement général et comprendra une partie graphique et une partie écrite conformément au règlement grand-ducal concernant le contenu du plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.

En cas de contradiction entre les dispositions de la présente partie écrite et celle du plan d'aménagement général de la Ville de Dudelange en vigueur, les dispositions de la présente partie écrite priment.

##### **Art. 3. - Zone mixte centrale**

La zone mixte à caractère central est principalement destinée aux établissements et services principaux de l'administration, du monde économique, de la culture, de la formation, de l'hôtellerie, de la restauration, des petites et moyennes entreprises, du commerce et du logement, ainsi qu'aux espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions..

Les plans d'aménagement particuliers correspondant à ces zones peuvent spécifier les fonctions admissibles dans l'ensemble ou une partie de l'aire à laquelle ils se rapportent, respectivement définir une mixité des fonctions minimale, maximale ou obligatoire pour les fonds concernés.

##### **Art. 4.- Prescriptions générales**

Le degré d'utilisation du sol pour une parcelle donnée est exprimé par le coefficient maximum d'utilisation du sol (*CMU*) et par le coefficient d'occupation du sol (*COS*).

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

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

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

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

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

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

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre d'un bâtiment obtenue en additionnant la surface de tous les niveaux. Les combles et les surfaces non aménageables, les toitures-terrasses, les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons etc.) 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.

#### **Art. 5.- Maxima à respecter**

Les valeurs maxima suivantes sont à respecter pour les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées.

$COS = 0,8$

$CMU = 2,5$

## 5. Site Lenkeschléi

Réf. 60C/009/2009 : Modification partielle du PAG concernant le reclassement du Site Lenkeschléi

---

### Art. 1. - Champ d'application

La présente partie écrite s'applique aux terrains situés au lieu-dit Lenkeschlei, c'est-à-dire les parcelles 1572/8412, 1583/8312, 1587/8677, 1587/8678, 1589/3831, 1589/3832, 1592/8413, 1602/8680, 1369/9520, 1413/6050, 1412/6049, 1411/6048, 1410/6047, 1409/6975, 1409/6974, 1382/8722, 1404/8152, 1593/8874, 1593/8873, 1593/8872, 1380/9223, 1374/9221, 1373/9219, 1372/9217, 1370/3782, 1369/9521, 1604, 1605, 1606/4, 1369/9522, 1352/4425, 1380/9224, 1374/9222, 1374/8622, 1373/9220, 1372/9218, 1355/6034, 1347, 1268/7865 et partie de parcelles 1407/6045, 1382/8963, 1350/7466, 1348/5523 de la section C de Dudelange, commune de Dudelange.

Les articles 2.9, 23, 24,1, 25, 27 et 28 des « Prescriptions dimensionnelles » de la partie écrite du plan d'aménagement général de la Ville de Dudelange ne s'appliquent pas aux parcelles spécifiées à l'alinéa précédent. L'article 36 2<sup>ième</sup> alinéa, doit se lire comme suit ; La construction de garages, en dehors la construction principale, est admise dans un des reculs latéraux. Le reste de l'alinéa et l'image ne s'appliquent pas pour ces terrains reclassés.

### Art. 2. - Indications complémentaires

La zone d'habitation-1, (Hab-1), la zone d'habitation-2, (Hab-2), la zone mixte urbaine (ZMU), la zone de bâtiments et d'aménagement publics, la zone de verdure et la zone de circulation et de stationnement sont complétées par l'indication d'un plan d'aménagement particulier <PAP>.

Le PAP précisera les dispositions du plan d'aménagement général et comprendra une partie graphique et une partie écrite conformément au règlement grand-ducal concernant le contenu du plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.

Les zones : « zone de bâtiments et d'aménagements publics », « zone de verdure » et « zone de circulation et de stationnement » proposée pour cette modification du PAG, ainsi que leur définition sont reprises intégralement du PAG en vigueur de la Ville de Dudelange.

En cas de contradiction entre les dispositions de la présente partie écrite et celle du plan d'aménagement général de la Ville de Dudelange en vigueur, les dispositions de la présente partie écrite priment.

### Art. 3. - Zones d'habitation

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerce, de services de loisirs, des professions libérales, des établissements socioculturels, , des équipements de service public en relation directe avec les besoins de la zone concernée, ainsi que les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

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

Elles sont subdivisées en fonction du type d'habitation en:

- zones d'habitation 1;
- zones d'habitation 2.

Les zones d'habitation 1 sont majoritairement destinées aux maisons d'habitation unifamiliales avec jardin, isolées, jumelées ou groupées en bande.

Les zones d'habitation 2 sont prioritairement destinées aux maisons d'habitation plurifamiliales et aux maisons d'habitation collective.

Le nombre maximum d'unités d'habitation par maisons d'habitation collective est de 12. Les surfaces commerciales ou similaires correspondent à 1 unité d'habitation par tranche de 125 m<sup>2</sup> maximum de surface brute de plancher.

#### **Art. 4.- Zones mixtes urbaines**

La zone mixte à caractère urbain est principalement destinée aux habitations, établissements à caractère économique et socioculturel ainsi qu'aux services publics et privés et au commerce.

Le nombre maximum d'unités d'habitation par maisons d'habitation collective est de 15. Les surfaces commerciales ou similaires correspondent à 1 unité d'habitation par tranche de 125 m<sup>2</sup> maximum de surface brute de plancher.

#### **Art. 5.- Mise en œuvre du/des PAP**

Le/les plans d'aménagement particuliers précisent les dispositions réglementaires de la présente partie écrite, en se basant sur le plan directeur couvrant les terrains faisant l'objet de la modification ponctuelle du PAG.

Le/les plans d'aménagement particuliers correspondant à ces zones peuvent spécifier les fonctions admissibles dans l'ensemble ou une partie de l'aire à laquelle ils se rapportent, respectivement définir une mixité des fonctions minimale, maximale ou obligatoire pour les fonds concernés.

#### **Art. 6.- Maxima à respecter**

Les valeurs maxima suivantes sont à respecter pour les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées.

Pour la zone d'habitation-1 (Hab-1)

$COS = 0,35$

$CMU = 0,65$

Pour la zone d'habitation-2 (Hab-2)

$COS = 0,45$

$CMU = 1,00$

Pour la zone mixte urbaine (ZMU)

$COS = 0,35$

$CMU = 1,25$

#### **Art. 7.- Prescriptions générales**

Le degré d'utilisation du sol pour une parcelle donnée est exprimé par le coefficient maximum d'utilisation du sol ( $CMU$ ) et par le coefficient d'occupation du sol ( $COS$ ).

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

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

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

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

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

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol (COS) 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 couvertes. Les garages et les caves en sous-sol ne sont pas pris en compte sauf, si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante.

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

## 6. Echangeur Dudelange-Burange

### **Réf. 60C/018/2014 : Modification ponctuelle du PAG concernant l'échangeur Dudelange-Burange**

**Nouvel article :**

#### **Couloir pour projets routiers**

Les couloirs pour projets routiers comprennent les fonds réservés à un projet routier d'intérêt national, régional ou communal à l'étude, en vue de les garder libres de toute construction.

Leur tracé définitif sera intégré au plan d'aménagement général après leur réalisation.

#### **Couloir pour projets de mobilité douce**

Les couloirs pour projets de mobilité douce comprennent les fonds réservés à un projet de mobilité douce d'intérêt national, régional ou communal à l'étude, en vue de les garder libres de toute construction. Ils y figurent à titre indicatif.