

Projet d'aménagement particulier « Nouveau Quartier » (PAP-NQ)

Am Becheler / rue Renert, L-7241 Bereldange

## COMMUNE DE WALFERDANGE

Loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant  
l'aménagement communal et le développement urbain

- Rapport justificatif (1.- 3.)
- Projet d'aménagement particulier (4.)  
Partie graphique
- Projet d'aménagement particulier (5.)  
Partie écrite

Maître de l'ouvrage / propriétaire

---

Sociétés OPH s.a. et LOLA PP s.c.i

8, boulevard Paul Eyschen

L-1840 Luxembourg

Maître d'œuvre

---



atelier b architectes

christian barsotti et associés

21, cité grand-duc jean L-7233 bereldange

tel : 26 33 18 59

fax : 26 33 18 69

## Table des matières

<b>Projet d'aménagement particulier « Nouveau Quartier » (PAP-NQ)</b> .....	<b>1</b>
<b>Am Becheler / rue Renert, L-7241 Bereldange</b> .....	<b>1</b>
<b>COMMUNE DE WALFERDANGE</b> .....	<b>1</b>
● <b>Rapport justificatif (1.- 3.)</b> .....	<b>1</b>
● <b>Projet d'aménagement particulier (4.)</b> .....	<b>1</b>
● <b>Projet d'aménagement particulier (5.)</b> .....	<b>1</b>
<b>1 Extrait du plan d'aménagement général (PAG)</b> .....	<b>5</b>
1.1 Partie graphique .....	5
1.1.1 Extrait du PAG en vigueur.....	5
1.1.2 Copie de la légende du PAG .....	6
1.2 Partie écrite .....	7
1.2.1 Copie de la partie écrite du PAG en vigueur .....	7
1.2.2 Copie du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites .....	8
<b>2 Milieu environnant</b> .....	<b>9</b>
2.1 Généralités.....	9
2.2 La commune de Walferdange dans le contexte du « Programme directeur de l'aménagement du territoire » .....	10
2.3 Données démographiques .....	10
2.3.1 Développement de la population .....	10
2.3.2 Structure urbaine .....	11
2.3.3 Mixité des fonctions.....	11
2.3.4 Caractéristiques du bâti .....	11
2.3.5 Qualité des différents éléments du domaine public.....	12
2.3.6 Situation juridique .....	13
2.3.7 Potentiel de développement.....	13
2.4 Circulation routière et transports publics.....	13
2.4.1 Accessibilité .....	13
2.4.2 Desserte du site.....	14
2.4.3 Offre en transport public .....	16
2.5 Environnement naturel.....	16
2.5.1 Relief .....	16
2.6 Documentation photographique du site .....	17
2.6.1 Hydrographie.....	19
2.6.2 Couverture végétale .....	19
2.6.3 Atteinte du paysage.....	19
2.6.4 Évaluation des atouts .....	20
2.7 Schéma directeur / Plan directeur .....	20
<b>3 Descriptif de la partie urbanistique</b> .....	<b>21</b>
3.1 Description du projet .....	21
3.2 Dérogations par rapport à la réglementation communale en vigueur .....	21
3.3 Impact du projet sur son environnement naturel .....	21
3.3.1 Relief .....	21
3.3.2 Hydrographie .....	21
3.3.3 Intégration dans le paysage .....	22
3.4 Impact du projet sur son environnement bâti.....	22
3.4.1 Volumes bâtis .....	22
3.4.2 Mixité sociale.....	22
3.4.3 Équipements collectifs et publics .....	22
3.4.4 Domaine public.....	22
3.4.5 Récréation.....	23

3.4.6	Localisation et offre des aires de stationnement.....	23
3.4.7	Réseaux d'infrastructures .....	23
3.5	Prise en considération des orientations du développement durable .....	23
3.6	Phase de réalisation.....	23
3.6.1	Infrastructures et transports en commun .....	23
3.6.2	Intégration dans le tissu urbain et circulation piétonne .....	23
3.7	Objectif du projet urbanistique .....	24
3.7.1	Exposé des motifs.....	24
3.7.2	Exemple de projet .....	24
3.7.3	Tableau récapitulatif .....	26
3.7.4	Fiche de synthèse .....	27
<b>4</b>	<b>Partie graphique du plan d'aménagement particulier.....</b>	<b>29</b>
4.1	Liste des plans et des documents fournis .....	29
4.1.1	Extrait cadastral et relevé du parcellaire .....	30
4.1.2	Extrait de mesurage / relevé topographique.....	31
4.1.3	Extrait de la carte topographique .....	32
<b>5</b>	<b>Partie écrite du plan d'aménagement particulier.....</b>	<b>33</b>
5.1	Prescriptions générales : .....	33
5.1.1	CESSION.....	33
5.1.2	SERVITUDE DE PASSAGE COMMUNALE .....	33
5.1.3	MODE D'UTILISATION DU SOL .....	33
5.1.4	DÉBLAIS ET REMBLAIS .....	34
5.1.5	RAMPE DE GARAGE .....	34
5.1.6	AVANT-CORPS ET SAILLIES.....	34
5.1.7	VIDANGE DES POUBELLES.....	34
5.1.8	EMPLACEMENTS POUR VOITURES ET GARAGES .....	34
5.1.9	AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS PRIVÉS .....	35
5.1.10	ABRIS DE JARDIN ET DEPENDANCES ISOLEES.....	35
5.1.11	CLÔTURES ET MURETS.....	35
5.1.12	ETAGES EN RETRAIT .....	35
5.1.13	TOITURES .....	36
5.1.14	ANTENNES ET RÉCEPTEURS PARABOLIQUES.....	36
5.1.15	CAPTEURS D'ÉNERGIE SOLAIRE.....	36
5.1.16	ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES .....	36
5.1.17	ESPACES FONCTIONNELS DANS L'IMMEUBLE À LOGEMENTS COLLECTIFS ...	37

## | RAPPORT JUSTIFICATIF

# **1 Extrait du plan d'aménagement général (PAG)**

## **1.1 *Partie graphique***

### **1.1.1 Extrait du PAG en vigueur**



## 1.1.2 Copie de la légende du PAG

# Plan d'Aménagement Général

Editeur



## Commune de Walferdange

Administration communale de Walferdange

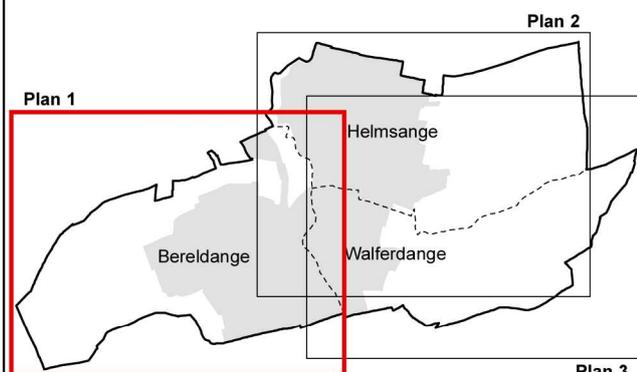
B.P. 1  
L-7201 WALFERDANGE

Tél.: 33 01 44 - 1

Fax: 33 30 60

E-Mail: secretariat@walfer.lu

Planindex



Désignation

Plan d'Aménagement Général  
Partie graphique

Plan 1<sub>/3</sub>

Date

20.08.2010

Echelle

1:2.500

Fond de plan

Plan Cadastral Numérisé,  
édité par l'Administration du Cadastre et de la Topographie (2006)

Elaboration / Cartographie

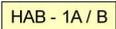
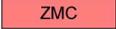
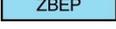
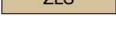


**architecture + aménagement s.a.**

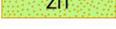
Bertrand Schmit  
9b, Plateau Altmünster  
L - 1123 Luxembourg  
T.: 26 20 60 F.: 26 20 60 - 40

# LÉGENDE

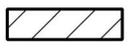
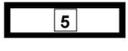
## Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Zones d'habitation	
	Zones d'habitation 1 A ou B
	Zones d'habitation 2
Zones mixtes	
	Zones mixtes à caractère central
	Zones mixtes à caractère urbain
	Zones mixtes à caractère rural
	Zones de bâtiments et d'équipements publics
	Zones d'activités économiques
	Zones de loisirs avec séjour

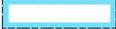
## Zones destinées à rester libres

	Zones agricoles
	Zones forestières
	Zones de parc
	Zones d'isolement et de transition

## Zones superposées

	Zones d'aménagement différé
	Zones soumises à un plan directeur
	Zones de secteurs sauvegardés ou zones protégées
	Zones d'extraction
	Zones soumises à l'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier
	Délimitation des plans d'aménagement particulier (avec numéro de référence)

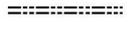
## Espaces ou zones définies en exécution d'autres dispositions légales, réglementaires ou administratives (à titre indicatif)

	Espaces et couloirs d'intérêt écologique et paysager
	Sites archéologiques
	Sites archéologiques ponctuels
	Sites et monuments et ensembles classés
	Zones inondables imposées par voie de règlement grand-ducal
Zones de protection des captages d'eau souterraine	
	Zone I
	Zone II
	Zone III

## Les éléments constitutifs des réseaux d'infrastructures techniques (à titre indicatif)

	Gare
	Arrêt Autobus
	Barrage
	Source captée
	Réservoir d'eau
	Station d'épuration
	Station de transformation
	Station de base pour réseaux publics de communications mobiles

## Les réseaux de circulation (à titre indicatif)

	Routes nationales (RN)
	Chemins repris (CR)
	Projets routiers
	Lignes ferroviaires
	Pistes cyclables

## Réseaux d'infrastructures techniques (à titre indicatif)

	Conduites d'eau
	Coulloirs de canalisation
	Lignes à haute tension (60 kV / 150kV)
	Gazoducs

## Zones destinées à des infrastructures collectives

	Aires de stationnement
---	------------------------

## Éléments du fond du plan

	Parcelles
	Bâtiments
Limites administratives	
	Limite communale
	Limite de section
Autres objets topographiques	
	Bâtiments complétés (ne figure pas sur le plan du cadastre actuel)
Éléments du réseaux de circulation	
	Chemin
	Pont

## LISTE DES ZONES DES PLANS D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

Nr.	Nom descriptif	Quartier/ Section	Rue	Date de l'admission ministérielle	Réf. Nr.
1	"Hinter dem Hals"	Bérelange	Rue de la Paix	20. novembre 1987	7888
2	"In den Elterstrachen"	Bérelange	Rue P. Krier, rue A. Weis, Elterstrachen	01. septembre 1989	8488
3	"Bei der Muehle" et "Im Stengber"	Helmsange	Rue de la Libération	12. décembre 1990	8591
4	"Im Geizenfeld"	Bérelange	Cité A. Mayrisch	13. juillet 1993	9082
5	"Auf der Thonn"	Helmsange	Rue de l'Alzette, rue P. Elvinger, rue G. Patton, Fräsche Pull	16. juillet 1993	9411
6	Relotissement de la Place 36 du Lotissement "Auf der Thonn"	Helmsange	Rue P. Elvinger	13. septembre 1995	10761
7	"Über dem Geierpfad" (Phase 1)	Walferdange	Iwer dem Geierpad	19. août 1997	10130
8	"Lotissement en 4 lots"	Bérelange	L'angle de la rue des Roses de la rue de la Forêt	02. janvier 1998	11455
9	"Im Grund"	Walferdange	Rue de la Montagne	30. juillet 1998	11589 - 11C
10	"Auf der Hoehl"	Walferdange	Op den Aessen	18. juin 2001	12080 - 11C
11	"Rue Mercatoris 82-84"	Helmsange	Rue Mercatoris	30. mai 2005	14645 - 11C
12	"Im Schadder"	Bérelange	Rue de la Forêt, Am Gronn	18. février 2002	12612
13	"Habiter & travailler à Walferdange"	Helmsange	Route de Diekirch	20. juillet 2004	14155 - 11C
14	"Ancien garage Bouquet"	Bérelange	Route de Luxembourg	28. juillet 2004	13092 - 11C
15	"Im Loch"	Helmsange	Rue Prince Henri	04. janvier 2005	14418 - 11C
16	"Mullendriesch"	Helmsange	Millewee	12. juillet 2005	14593 - 11C
17	"Rue Jean Schaack"	Helmsange	Rue Jean Schaack	31. mai 2005	14632 - 11C
18	"Pierch Bour" (Phase 1)	Bérelange	Rue des Roses	17. juillet 2006	14614 - 11C

### Procédure d'approbation

(Référence: 11C/002/2008PAG-Walferdange)

Étapes et dates d'approbation		Modifications	
		Index	Référence
Avis de la Commission d'Aménagement	06.08.2008	A	modifié suite à l'avis de la Commission d'Aménagement du 06 août 2008
Vote provisoire du Conseil Communal	29.01.2009	B	modifié suite aux propositions du collège des bourgmestre et échevins après l'audition des réclamants
Vote définitif du Conseil Communal	15.06.2009	C	
Approbation du Ministre du Développement durable et des Infrastructures - Département de l'Environnement	17.12.2009	D	
Approbation du Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région	30.07.2010	E	modifié suite aux objections formulées dans la lettre du 30 juillet 2010 concernant l'approbation du PAG

## **1.2 *Partie écrite***

### **1.2.1 Copie de la partie écrite du PAG en vigueur**

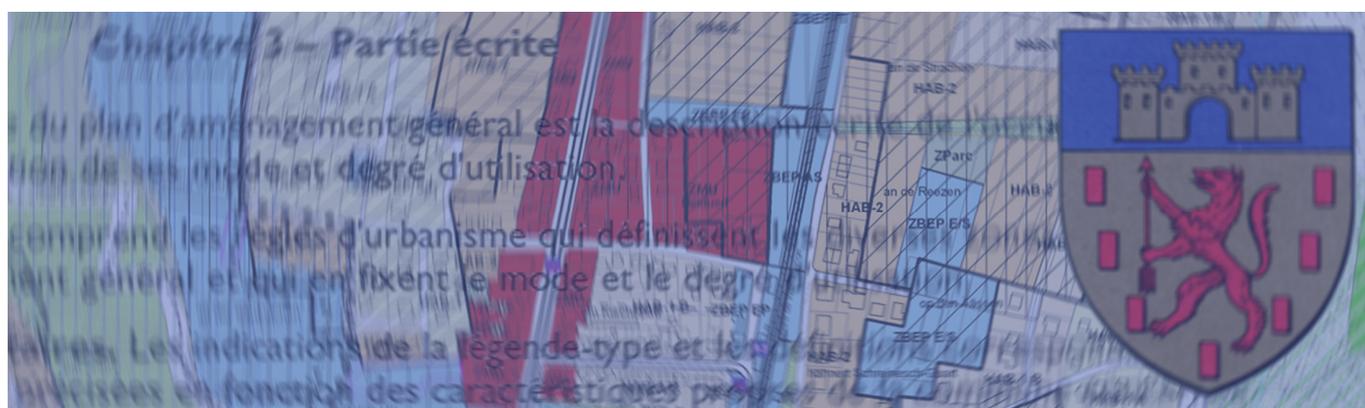


## PARTIE ÉCRITE PAG

*Version modifiée suite aux réclamations soumises après le vote provisoire du projet par le conseil communal*

*Version agréée par le Ministre du Développement durable et des Infrastructures le 17 décembre 2009*

*Version modifiée suite à la décision du Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région le 30 juillet 2010*





## Mentions légales

Éditeur :



**Commune de Walferdange**

B.P. 1

L-7201 Walferdange

Tél. : 33 01 44-1

Fax : 33 30 60

E-mail : [secretariat@walfer.lu](mailto:secretariat@walfer.lu)

Internet : <http://www.walfer.lu>

Élaboration :



**architecture + aménagement Bertrand Schmit**

9b, Plateau Altmünster

L-1123 Luxembourg

Tél. : 26 20 60

Fax : 26 20 60-40

E-mail : [info@a-a.lu](mailto:info@a-a.lu)

Internet : <http://www.a-a.lu>

Chef de projet : Bertrand Schmit  
Rédaction : Karsten Harz, Frank Schreiber  
Cartographie : Marcus Friedlein  
Mise en page : Karsten Harz

Walferdange, septembre 2010



## TABLE DES MATIÈRES

<b>I</b>	<b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>	<b>5</b>
I.1	Plan d'aménagement général de la commune de Walferdange	5
I.2	Partie graphique	5
I.2.1	Définition	5
I.2.2	Contenu	5
I.2.2.1	Occupation primaire	5
I.2.2.1.1	Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées	5
I.2.2.1.2	Zones destinées à rester libres	6
I.2.2.2	Occupation secondaire du sol	7
I.2.2.2.1	Zones soumises à une interdiction temporaire de construction et d'aménagement	7
I.2.2.2.2	Zones soumises à l'obligation d'établir des plans d'aménagement détaillés	7
I.2.2.2.3	Zones d'évaluation	7
I.2.2.2.4	Zones à destination spéciale	7
I.2.2.2.5	Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques	7
I.2.3	Légende et représentation	7
I.2.3.1	Légende-type	7
I.2.3.2	Versions de la partie graphique	7
I.2.4	Echelles et fonds de plan	7
I.3	Partie écrite	8
I.3.1	Définition	8
I.3.2	Contenu	8
I.3.3	Indications complémentaires	8
<b>II</b>	<b>ZONES COMMUNALES</b>	<b>9</b>
II.1	Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées	9
II.1.1	Composition	9
II.1.2	Indications complémentaires	9
II.1.3	Zones d'habitation HAB	9
II.1.3.1	Zones d'habitation 1 - HAB 1	9
II.1.3.1.1	Zones d'habitation 1A - HAB 1A	10
II.1.3.1.2	Zones d'habitation 1B - HAB 1B	10
II.1.3.2	Zones d'habitation 2 - HAB 2	10
II.1.4	Zones mixtes	10
II.1.4.1	Zones mixtes à caractère central	10
II.1.4.2	Zones mixtes à caractère urbain	11
II.1.4.3	Zones mixtes à caractère rural	11
II.1.5	Zones de bâtiments et d'équipements publics – ZBEP	11
II.1.6	Zones d'activités économiques	12
II.1.7	Zones de loisirs avec séjour	12
II.1.8	Aires de parcage et garages	13
II.2	Les zones destinées à rester libres	14
II.2.1	Les zones agricoles	14
II.2.2	Zones forestières	14
II.2.3	Zones de Parc	14
II.2.4	Zones d'isolement et de transition	15
II.3	Zones superposées	16
II.3.1	Zones de PAP	16
II.3.1.1	Obligation générale d'établir un PAP	16
II.3.1.2	Zones de PAP (Zones soumises à l'obligation d'établir un PAP d'ensemble)	16
II.3.1.3	PAP à élaborer par l'autorité communale	17
II.3.1.4	Projets de construction non soumis à l'obligation d'établir un PAP	17
II.3.1.5	Plans d'aménagement particulier existantes	18
II.3.2	Zones soumises à un plan directeur	18
II.3.3	Zones d'aménagement différé	19



II.3.4	Zones de secteurs sauvegardés ou zones protégées	20
II.3.5	Zones d'extractions	23
II.4	Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques	24
II.4.1	Sites et monuments et ensembles classés	24
II.4.2	Sites archéologiques	24
II.4.2.1	Sites archéologiques connus et présumés	24
II.4.2.2	Sites potentiels de découvertes archéologiques	25
II.4.3	Espaces d'intérêt écologique et paysager	26
II.4.4	Zones protégées d'intérêt national	26
II.4.4.1	Espaces protégés	26
II.4.4.2	Espaces projetés d'être protégés	32
II.4.5	Zones protégées d'intérêt communautaire ou « réseau Natura 2000 »	33
II.4.6	Zones inondables	34
II.4.7	Réseaux de circulation	36
II.4.8	Réseaux d'infrastructures techniques	36
II.4.9	Les éléments nodaux des réseaux d'infrastructures techniques et de circulation	36
II.4.10	Zones de protection des captages d'eau souterraine	36
<b>III</b>	<b>SERVITUDES ENVIRONNEMENTALES</b>	<b>38</b>
III.1	Représentation graphique	38
III.2	Les servitudes écologiques découlant de la loi modifiée du 19 janvier 2004	38
III.2.1	Réseau de zones protégées pour la conservation du paysage et de la protection de la faune et de la flore	38
III.2.1.1	Zones protégées d'intérêt national	38
III.2.1.2	Zones protégées d'intérêt communautaire (réseau Nature 2000)	38
III.2.2	Mesures générales de conservation du paysage	39
III.2.2.1	Recul de 30 mètres et zone verte	39
III.2.2.2	Evaluation des incidences sur l'environnement	39
III.2.3	Protection de la faune et de la flore	40
III.2.3.1	Interdiction de changement d'affectation de fonds forestiers	40
III.2.3.2	Nécessité d'une autorisation ministérielle	40
III.2.3.3	Protection des biotopes	40
III.3	Autres zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques, relatives à la protection de l'environnement	40
III.3.1	Zones de risques naturels prévisibles	40
III.3.1.1	Zones inondables	40
III.4	Servitudes environnementales ex exécution de la loi modifiée du 29 juillet 1993 concernant la protection et la gestion de l'eau	41
III.4.1	Zones de protection des eaux	41
<b>IV</b>	<b>DISPOSITIONS FINALES</b>	<b>42</b>
IV.1	Entrée en vigueur	42
IV.2	Dispositions transitoires	42
IV.3	Dispositions pénales et mesures administratives	43
<b>A</b>	<b>ANNEXE</b>	<b>44</b>



# I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## I.1 Plan d'aménagement général de la commune de Walferdange

Le plan d'aménagement général de la commune de Walferdange, nommé ci-après « PAG », est élaboré en conformité avec les dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et du règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement d'une commune.

Le PAG se compose d'une partie graphique et d'une partie écrite, les deux se complétant réciproquement. Il couvre l'ensemble du territoire communal.

## I.2 Partie graphique

### I.2.1 Définition

La partie graphique du PAG visualise l'occupation du sol de la commune dont elle arrête les diverses zones en fonction de leur mode et de leur degré d'utilisation.

### I.2.2 Contenu

La partie graphique arrête l'occupation primaire et secondaire des diverses zones du territoire communal. Elle comporte également, à titre indicatif, des espaces et des zones définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques.

#### I.2.2.1 Occupation primaire

L'occupation primaire définit le mode d'utilisation de ces zones en :

- indiquant de manière générale le degré d'utilisation du sol des zones à urbaniser;
- fixant les emplacements réservés aux constructions et usages publics ainsi qu'aux installations d'intérêt général;
- délimitant les surfaces destinées aux infrastructures de transport et de circulation routière;
- délimitant les zones destinées à rester libres.

##### I.2.2.1.1 Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées sont définies en fonction de leur mode et de leur degré d'utilisation.

#### 1) Mode d'occupation du sol

Le mode d'occupation du sol est défini par la détermination de la destination respectivement de la fonction à laquelle la zone sera affectée. Sont arrêtées sur le territoire de la commune de Walferdange les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées suivantes :

- Zones d'habitation
  - Zone d'habitation 1A,
  - Zone d'habitation 1B,
  - Zone d'habitation 2.
- Zones mixtes
  - Zone mixte à caractère central,
  - Zone mixte à caractère urbain,
  - Zone mixte à caractère rural.
- Zones de bâtiments et d'équipements publics
- Zones d'activités économiques
- Zones de loisirs avec séjour



## 2) Degré d'occupation du sol

Le degré d'utilisation du sol est défini par le coefficient d'occupation du sol (COS), le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) ou le coefficient d'utilisation du sol (CUS). Les prescriptions s'appliquent à l'échelle du terrain à bâtir.

### *COS*

Le coefficient d'occupation du sol est 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.

### *CMU*

Le coefficient maximum d'utilisation du sol est 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.

### *Terrain à bâtir brut*

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.

### *Terrain à bâtir net*

La surface du terrain à bâtir net est obtenue 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 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

### *Surface d'emprise au sol*

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du niveau présentant la plus grande surface hors œuvre. Les surfaces suivantes ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface d'emprise en sol :

- les aménagements extérieurs en durs (rampes de garage, chemin d'accès etc.),
- les combles,
- les sous-sols 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.

### *Surface construite brute*

La surface construite brute correspond à 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.

#### **1.2.1.2 Zones destinées à rester libres**

Les zones destinées à rester libres comprennent :

- les zones agricoles,



- les zones forestières,
- les zones de parc,
- les zones d'isolement et de transition.

#### **1.2.2.2 Occupation secondaire du sol**

L'occupation secondaire complète le mode d'utilisation des zones par des dispositions relatives à l'exécution du plan d'aménagement général et ses phases de réalisation. Elle indique des servitudes spéciales à respecter lors de la mise en œuvre du PAG et comportent les catégories suivantes :

##### **1.2.2.2.1 Zones soumises à une interdiction temporaire de construction et d'aménagement**

- les zones d'aménagement différé

##### **1.2.2.2.2 Zones soumises à l'obligation d'établir des plans d'aménagement détaillés**

- les zones soumises à l'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier,
- les zones soumises à l'obligation d'établir un plan directeur.

##### **1.2.2.2.3 Zones d'évaluation**

- les zones de secteurs sauvegardées ou zones protégées.

##### **1.2.2.2.4 Zones à destination spéciale**

- les zones d'extraction.

##### **1.2.2.2.5 Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques**

Ces espaces ou zones figurent à titre indicatif sur la partie graphique du PAG et sont superposées à l'occupation primaire. Leurs dispositions spécifiques peuvent la compléter ou ajouter des restrictions. Les zones suivantes figurent dans la partie graphique du PAG :

- les espaces d'intérêt écologique et paysager,
- les couloirs d'intérêt écologique et paysager,
- les zones protégées d'intérêt national,
- les zones protégées d'intérêt communautaire,
- les sites archéologiques,
- les sites et monuments et ensembles protégés,
- les zones inondables,
- les réseaux de circulation,
- les éléments linéaires des réseaux d'infrastructures techniques,
- les éléments nodaux des réseaux d'infrastructures techniques.

### **1.2.3 Légende et représentation**

#### **1.2.3.1 Légende-type**

La partie graphique respecte les indications de la légende-type de l'annexe du règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

#### **1.2.3.2 Versions de la partie graphique**

La partie graphique du PAG existe en version numérique sous forme de modèle vectoriel et en version sur support papier. Seule la version approuvée sur support papier a valeur réglementaire, la version numérique n'ayant qu'une valeur indicative.

### **1.2.4 Echelles et fonds de plan**

La partie graphique comprend les documents suivants:



- un plan d'ensemble à l'échelle 1/10.000 dressé sur base de la carte topographique BD-L-TC,
- un plan par localité dressé à l'échelle 1/2.500 sur base d'un fond de plan cadastral numérisé (PCN),

La partie graphique est complétée par le document suivant :

- un plan « Servitudes environnementales » à l'échelle 1/10.000 dressé sur base de la carte topographique BD-L-TC indiquant les servitudes environnementales découlant de loi du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

## **I.3 Partie écrite**

### **I.3.1 Définition**

La partie écrite du PAG est la description écrite de l'occupation du sol arrêtée par la partie graphique en fonction de ses mode et degré d'utilisation et des zones et espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires et administratives spécifiques figurant à titre indicatif sur la partie graphique du PAG.

### **I.3.2 Contenu**

La partie écrite comprend les règles d'urbanisme qui définissent les zones arrêtées par la partie graphique du PAG et qui en fixent le mode et le degré d'utilisation. Elle comprend également les règles et les servitudes relatives aux zones et espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires et administratives spécifiques.

### **I.3.3 Indications complémentaires**

Les indications complémentaires de la légende-type et les définitions correspondantes de ces zones sont complétées ou précisées en fonction des caractéristiques propres de la commune.



## II ZONES COMMUNALES

---

### II.1 Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

#### II.1.1 Composition

Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées comprennent:

- les zones d'habitation,
- les zones mixtes,
- les zones de bâtiments et d'équipements publics,
- les zones d'activités économiques,
- les zones de loisirs avec séjour.

#### II.1.2 Indications complémentaires

Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées sont complétées par des indications concernant:

- la délimitation précise des fonds à intégrer aux plans d'aménagement particuliers (PAP) destinés à préciser pour leur surface les dispositions du PAG;
- les zones d'aménagement différé;
- les zones soumises à un plan directeur;
- les zones de secteurs sauvegardés et les zones protégées.

#### II.1.3 Zones d'habitation HAB

Les zones d'habitation sont réservées à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerces, de services d'artisanat et de loisirs, des professions libérales, des établissements gastronomiques et des équipements de service public en relation directe avec les besoins de la zone concernée. Des espaces libres correspondant à l'ensemble des fonctions mentionnées ci-dessus sont également admis. Des activités secondaires peuvent être définies pour chaque type de zones d'habitation. Elles sont détaillées dans les dispositions qui suivent.

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.

Les dispositions relatives aux occupations secondaires (délimitation des zones soumises à l'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier et / ou un plan directeur, les zones d'aménagement différé, les zones de secteurs sauvegardés ou zones protégées) sont complémentaires aux dispositions régissant l'occupation primaire.

Les zones d'habitation sont subdivisées en fonction du type d'habitation.

##### II.1.3.1 Zones d'habitation 1 - HAB 1

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

Y sont également admis des bureaux pour les professions libérales (bureaux, ateliers, etc.) et des activités de services (agences, salons, etc.) non susceptibles de générer du trafic et d'émissions supplémentaires.

Les zones d'habitation 1 (HAB 1) sont subdivisées en deux types:

- zone d'habitation 1A (HAB 1A),
- zone d'habitation 1B (HAB 1B).

**HAB 1 - A**

$COS \leq 0,3$   
 $CMU = 0,6$

**II.1.3.1.1 Zones d'habitation 1A - HAB 1A**

Les zones d'habitation 1A (HAB 1A) sont prioritairement destinées aux maisons d'habitation unifamiliales avec jardin, isolées ou jumelées. Des unités de logement secondaires peuvent s'ajouter aux habitations principales.

Le coefficient d'occupation du sol (COS) maximal admis est de 0,3 et le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) est fixé à 0,6.

**HAB 1 - B**

$0,2 \leq COS \leq 0,4$   
 $0,4 \leq CMU \leq 0,8$

**II.1.3.1.2 Zones d'habitation 1B - HAB 1B**

Les zones d'habitation 1B (HAB 1B) sont prioritairement destinées aux maisons d'habitation unifamiliales avec jardins, groupées ou en bande. Deux unités de logements peuvent être admises par immeuble à condition que le caractère unifamilial soit respecté.

Le coefficient d'occupation du sol (COS) doit être compris entre 0,2 et 0,4. Le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) peut varier entre 0,4 et 0,8.

**HAB 2**

$0,3 \leq COS \leq 0,6$   
 $0,6 \leq CMU \leq 1,0$

**II.1.3.2 Zones d'habitation 2 - HAB 2**

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

Y sont également admis des commerces de proximité, des professions libérales, des activités de services, des établissements gastronomiques et des équipements de service public en relation directe avec les besoins de la zone concernée ainsi que des services d'artisanat, pour autant qu'ils soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Le coefficient d'occupation du sol (COS) doit être compris entre 0,3 et 0,6 et le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) doit se situer entre 0,6 et 1,0.

**II.1.4 Zones mixtes**

Les zones mixtes sont constituées par les parties du territoire de la commune qui sont destinées à accueillir, dans des proportions qui varient en fonction de leur localisation et de leur vocation, des établissements et bâtiments destinés respectivement à l'habitation, aux administrations, aux services, à la formation, à la culture, au culte, aux commerces, à l'hôtellerie et à la restauration, aux petites et moyennes entreprises ainsi qu'à la récréation et aux espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Les prescriptions concernant l'occupation secondaire (zones soumises à l'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier et / ou un plan directeur, zones de secteurs sauvegardés ou zones protégées) sont complémentaires aux dispositions ci-après.

Les zones mixtes sont subdivisées en trois sous-zones:

- les zones mixtes à caractère central,
- les zones mixtes à caractère urbain,
- les zones mixtes à caractère rural.

**ZMC**

$0,4 \leq COS \leq 1,0$   
 $0,8 \leq CMU \leq 3,0$

**II.1.4.1 Zones mixtes à caractère central**

Les zones mixtes à caractère central sont principalement destinées aux établissements et services principaux de l'administration, du monde économique, de la culture ainsi qu'au commerce et au logement.

Le coefficient d'occupation du sol (COS) doit être compris entre 0,4 et 1,0, la valeur du coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) peut varier entre 0,8 et 3,0.

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.



#### II.1.4.2 Zones mixtes à caractère urbain

Les zones mixtes à caractère urbain sont principalement destinées aux établissements à caractère économique et socioculturel ainsi qu'aux services publics et privés, au commerce et au logement. Des petites et moyennes entreprises du domaine de l'artisanat y sont également admises.

ZMU

$0,2 \leq \text{COS} \leq 0,6$   
 $0,4 \leq \text{CMU} \leq 1,6$

Les plans d'aménagement particuliers correspondant à ces zones doivent spécifier les fonctions admissibles dans l'ensemble ou une partie de ladite zone, respectivement définir une mixité fonctionnelle minimale, maximale ou obligatoire pour les fonds concernés.

À titre exceptionnel, l'extension du réseau des stations de service respectivement des travaux d'agrandissement des stations de service existantes peuvent être autorisés, à condition qu'un accès direct depuis la RN7 soit disponible ou aménageable. Par station, le nombre maximal de pompes sera limité à 12 et la surface de vente ne pourra dépasser 200 m<sup>2</sup>.

Le coefficient d'occupation du sol (COS) doit être compris entre 0,2 et 0,6 et le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) entre 0,4 et 1,6.

Se différenciant de la réglementation de cette dernière zone, les parcelles de la section C de Bereldange no. 43/227, 43/2270, 44/1172, 44/1173, 46/2990, 47/2118, 47/2119, 47/2273, 47/3090, 47/3091 et 50/2376 doivent respecter le coefficient d'occupation du sol (COS) qui doit être compris entre 0,2 et 0,6 et le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) qui doit être compris entre 0,4 et 1,2.<sup>1</sup>

#### II.1.4.3 Zones mixtes à caractère rural

Les zones mixtes à caractère rural sont principalement destinées à l'habitation et aux exploitations agricoles.

ZMR

Y sont toutefois tolérés, à la condition qu'ils ne compromettent pas la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage :

$0,2 \leq \text{COS} \leq 0,6$   
 $0,2 \leq \text{CMU} \leq 1,2$

- les établissements socioculturels;
- les activités économiques,
- les établissements de services publics et privés;
- les petites et moyennes entreprises;
- les équipements touristiques.

Les zones mixtes à caractère rural doivent conserver leur structure urbaine caractéristique.

Le coefficient d'occupation du sol (COS) doit être situé entre 0,2 et 0,6, le coefficient maximum d'occupation du sol (CMU) peut varier entre 0,2 et 1,2.

#### II.1.5 Zones de bâtiments et d'équipements publics – ZBEP

Les zones de bâtiments et d'équipements publics sont réservées aux activités d'utilité publique ou d'intérêt général.

ZBEP

Elles ne comportent que des constructions ou aménagements destinés à satisfaire des besoins collectifs. Elles comportent encore des constructions ou aménagements qui ont pour finalité de servir l'intérêt général, ainsi que des espaces libres correspondant à l'ensemble des ces fonctions.

La création de logements n'est autorisée que si ceux-ci servent à la satisfaction d'un besoin collectif ou s'ils sont destinés à l'hébergement du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance de l'équipement.

Les dispositions concernant les occupations secondaires (zones soumises à l'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier et / ou un plan directeur, zones de secteurs sauvegardés ou zones protégées) sont complémentaires aux dispositions figurant ci-dessous.

<sup>1</sup> Réglementation adaptée suivant les dispositions de la décision du Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région du 30 juillet 2010 (Référence 11C-002-2008 PAG Walferdange).



La partie graphique des plans d'aménagement particuliers concernant les ZBEP comporte en surimpression l'indication de l'affectation précise des équipements y existants ou projetés.

Toute planification ultérieure doit garantir la bonne insertion des nouveaux équipements dans le tissu urbain et le réseau routier existants, ainsi qu'une bonne intégration au système des espaces publics et des espaces verts de la commune.

Dans la zone qui couvre le stade Prince Henri, le coefficient d'occupation du sol (COS) maximal admis est de 0,2.

Les éléments constitutifs de l'espace public (places, promenades, espaces pour sports et loisirs, aires de jeux, aires de récréation, etc.), existants ou à créer, doivent contribuer au caractère architectural et paysager de la commune. Ils sont à équiper d'un mobilier urbain adapté pour accommoder le séjour des utilisateurs et doivent être raccordés au réseau communal des places et chemins publics. Les espaces sont de préférence à aménager sur base de prescriptions détaillées élaborées dans le cadre d'une planification informelle et mises en œuvre au moyen de plans d'aménagement particulier ou plans directeurs.

L'aménagement des espaces publics doit respecter le contexte urbanistique fonctionnel et historique du site et contribuer de façon positive au « genius loci » tout en tenant compte des objectifs définis dans les concepts de développement urbain et de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains (« Stadtentwicklungs- und Grünplanungskonzept ») de l'étude préparatoire du PAG.

L'imperméabilisation des sols est à limiter à l'indispensable.

ZAE

$COS \leq 0,8$   
 $CMU = 1,6$

### II.1.6 Zones d'activités économiques

Les zones d'activités économiques sont prioritairement destinées à accueillir des établissements à caractère artisanal ou commercial ainsi que des services administratifs qui, de par leur envergure ou leur caractère, ne sont pas compatibles avec les zones d'habitation. Y sont également admis les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Y sont interdits les constructions industrielles et les halls et autres aménagements ne servant qu'au seul stockage de marchandises ou de matériaux.

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.

L'installation de logements dans les différentes zones d'activités est prohibée, à l'exception de logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière.

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est inférieur ou égal à 0,8, le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) est de 1,6.

Les dispositions concernant les occupations secondaires sont à considérer en complément des dispositions citées ci-avant.

ZLS

$COS \leq 0,4$   
 $CMU = 0,8$

### II.1.7 Zones de loisirs avec séjour

Les zones de loisirs avec séjour sont réservées à l'accueil des équipements récréatifs, touristiques et destinés aux loisirs ainsi qu'à des équipements de séjour en relation directe avec ces fonctions. Les aménagements, constructions et équipements devront s'intégrer dans l'environnement naturel.

Le coefficient d'occupation du sol (COS) maximal est de 0,4, le CMU est fixé à 0,8.

Les dispositions concernant les occupations secondaires (zones soumises à l'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier) sont à considérer en complément des dispositions citées ci-dessus.



### **II.1.8 Aires de parcage et garages**

Des aires de parcage et des garages sont admissibles dans les zones définies aux articles II.1.3 à II.1.7 de la présente partie écrite, sous réserve de l'observation des dispositions suivantes:

- 1) Dans les zones d'habitation, les zones de loisirs avec séjour et les zones de jardins familiaux ne sont autorisées que les aires de parcage et garages qui sont en relation directe avec l'utilisation de ces zones.
- 2) Les aires de parcage ou garages réservés aux camions ou autobus et à leurs remorques ne sont autorisés ni en zone d'habitation, ni en zone mixte.

On entend par camion tout véhicule automoteur destiné au transport de choses d'un poids propre supérieur à 400 kg et dont le poids total maximum autorisé dépasse 3.500 kg.

L'imperméabilisation du sol est à limiter au minimum indispensable. Aux endroits appropriés il convient d'utiliser des revêtements perméables et d'appliquer des mesures de renaturation (réhabilitation écologique d'espaces) afin de préserver le cycle naturel de l'eau.

Les dispositions concernant les occupations secondaires (zones soumises à l'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier et / ou un plan directeur, zones d'aménagement différé) sont à considérer en complément.



## II.2 Les zones destinées à rester libres

Les zones destinées à rester libres font partie de la zone verte telle que définie par la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et de ressources naturelles. Les dispositions y relatives du chapitre 3 de la loi susmentionnée concernant les « Mesures générales de conservation du paysage » sont d'application. Toute construction à l'intérieur d'une zone destinée à rester libre est soumise à l'autorisation du ministre ayant dans ses attributions la protection de l'environnement. Tout projet ou plan susceptible d'affecter la zone verte fait l'objet d'une évaluation des ses incidences sur l'environnement.

### AGR

### II.2.1 Les zones agricoles

Les zones agricoles sont destinées à l'agriculture au sens général du terme. Elles ne comportent que les constructions indispensables à l'exploitation agricole et au logement des exploitants, de leur famille et de leur personnel. Elles peuvent également comporter des installations d'accueil du tourisme à la ferme, pour autant que celles-ci fassent partie intégrante d'une exploitation agricole dont elle constitue qu'une activité secondaire. Elles peuvent être exceptionnellement destinées aux activités récréatives de plein air pour autant qu'elles ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone. Pour ces activités récréatives, les actes et travaux ne peuvent y être autorisés qu'à titre temporaire sauf à constituer la transformation, l'agrandissement ou la reconstruction d'un bâtiment existant.

Les abris de chasse et de pêche y sont admis, pour autant qu'ils ne servent pas, même à titre temporaire, comme résidence ou local de commerce.

Les constructions et équipements à ériger dans ces zones doivent s'intégrer parfaitement dans le paysage quant à leur volume et quant aux matériaux utilisés.

Une autorisation à bâtir dans ces zones ne pourra être octroyée que si les raccordements au réseau de distribution d'eau potable et au réseau d'assainissement des eaux usées sont réalisables ou s'il peut être satisfait aux exigences de l'hygiène par d'autres installations. Les parcelles doivent être desservies par des voies publiques ou privées, consolidées conformément aux dispositions de l'autorité compétente. La commune ne peut en aucun cas être obligée à réaliser à ses frais une extension des réseaux d'infrastructures ou des voies publiques.

### II.2.2 Zones forestières

Les zones forestières sont destinées à la sylviculture et à la conservation de l'équilibre écologique. Elles contribuent au maintien ou à la formation du paysage et sont à protéger.

Les zones forestières ne peuvent comporter que les constructions indispensables à l'exploitation, à la première transformation du bois et à la surveillance des bois, sans préjudice des dispositions de la loi du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Les abris de chasse et de pêche y sont admis. Ils ne peuvent être aménagés aux fins de servir, même temporairement, comme résidence ou local de commerce.

### ZParc

### II.2.3 Zones de Parc

Les zones de parc sont destinées aux espaces verts aménagés dans un souci d'esthétique paysagère. N'y sont autorisés que les activités et travaux nécessaires à leur création, leur entretien ou leur embellissement.

Y sont admises des constructions de petite envergure telles que blocs sanitaires ou kiosques.

Les aménagements et le niveau d'équipement doivent être adaptés au site qui doit s'intégrer au système des espaces verts défini dans le concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains (« Grünplanungskonzept »).



## II.2.4 Zones 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.

Ces zones servent à la protection des espaces et des ressources naturels, à la mise en relation des espaces verts et des biotopes, à la structuration du tissu urbain par des couloirs verts et à la mise à disposition de couloirs d'air frais. L'urbanisation des zones d'isolement et de transition est strictement interdite.

La largeur, la configuration et l'aménagement de ces zones sont définis au cas par cas par les autorités compétentes. Une intégration au réseau des espaces verts et des chemins piétons est à rechercher. A cette fin la réalisation de réseaux d'infrastructures, de constructions de petite envergure et de travaux de déblais et de remblais, pour autant qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité, à la salubrité, et à la destination du site, peut être autorisée.



## **II.3 Zones superposées**

### **II.3.1 Zones de PAP**

#### **II.3.1.1 Obligation générale d'établir un PAP**

Toute intervention architecturale ou urbanistique sur un terrain situé sur le territoire communal et couvert par le PAG est soumise à l'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier, exception faite des interventions architecturales ou urbanistiques situés sur des terrains remplissant les conditions définies sous II.3.1.4 ou sur des terrains situés dans la zone verte telle que définie par l'article 5, alinéa 3 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Les plans d'aménagement particulier à soumettre aux autorités compétentes devront être conformes aux dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et du règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune afin de préciser les dispositions réglementaires du PAG.

Tout plan d'aménagement particulier est à élaborer par un homme de l'art conformément à l'article 1er de la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur-conseil, ou à l'article 1er de la loi du 25 juillet 2002 portant création et réglementation des professions de géomètre et de géomètre officiel.

Il n'est pas nécessaire que les communes, les syndicats de communes, l'État ainsi que les autres personnes morales visées à l'article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement soient propriétaires du ou des terrains sur lesquels porte le projet.

Tout PAP doit respecter les consignes de l'étude préparatoire, notamment celles élaborées au niveau des concepts de développement urbain et de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains (« Stadtentwicklungs- und Grünplanungskonzept »), relatives à son périmètre d'application.

Il s'agit en particulier des consignes concernant les espaces publics et les espaces verts existants ou projetés ainsi que des recommandations concernant la mixité des fonctions ainsi que la forme urbaine de certaines parties du tissu urbain.

#### **II.3.1.2 Zones de PAP (Zones soumises à l'obligation d'établir un PAP d'ensemble)**

Pour tous les terrains situés dans une zone de PAP, il y a obligation d'établir un plan d'aménagement particulier commun portant sur l'ensemble des parcelles de la zone. Les frais seront à charge du requérant.

Ces zones de PAP assurent la planification coordonnée d'une zone non encore urbanisée. Elles permettent également de garantir la qualité urbaine des sites à restructurer et des sites si hétérogènes qu'une intégration urbanistique adéquate d'un projet de construction isolé est difficile voire impossible.

L'aménagement des zones de PAP se fait sur base d'un plan d'ensemble proposant une solution urbanistique adaptée et conforme aux principes du développement durable. Le plan d'ensemble doit être compatible avec les plans et prescriptions formels et informels prévus par la loi du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire (Programme Directeur, IVL, plans directeurs régionaux, plans directeurs sectoriels, règlements concernant la protection environnementale, etc.).

En principe aucune autorisation de construire ne peut être délivrée pour un projet portant sur une parcelle non construite incluse dans une zone de PAP et non couverte par un PAP portant sur l'ensemble de la zone. Il peut être dérogé à ce principe si, préalablement à l'élaboration d'un PAP ne portant que sur une partie de la zone de PAP, un plan directeur a été établi. Ce plan directeur doit couvrir la totalité des terrains inclus dans la zone de PAP pour lesquels il arrête un concept global de développement durable. Le plan directeur est à élaborer en conformité avec les dispositions du règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan directeur et du rapport justificatif du plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.



### II.3.1.3 PAP à élaborer par l'autorité communale

Dans un souci de qualité urbanistique, les zones suivantes devront faire l'objet de plans d'aménagement particuliers qui sont à charge de l'autorité communale :

- les noyaux historiques des localités de Walferdange, Helmsange et Bereldange,
- les équipements publics,
- les friches,
- les sites patrimoniaux,
- les ensembles fonctionnels à structure hétérogène.

Des PAP concernant les noyaux historiques des trois localités permettront de préserver, dans le cadre de futurs projets de construction, l'identité et la qualité structurelle des trois noyaux urbains de Walferdange, Bereldange et Helmsange.

Un PAP concernant la zone du Château de Walferdange permettra un développement du site dans le respect du patrimoine et de l'histoire. Ce PAP sera également garant de la qualité architecturale des espaces publics et des constructions.

Un PAP concernant le lieu-dit « Neiduerf », situé entre la rue de l'Industrie, la rue Jean Mercatoris, la rue de la Gare et la ligne ferroviaire, permettra le développement d'un nouveau quartier dynamique à proximité de la gare, complétant de manière judicieuse la structure urbaine existante. Le PAP tiendra compte du passé industriel du site et constituera la base pour le développement durable de ce secteur particulièrement sensible du tissu urbain.

La partie de la zone urbaine située le long de RN7 aux lieux-dits « An de Laangfelder », « Stackendréischer » et « An de Wuesen » est également susceptible de faire objet d'un ou de plusieurs PAP, élaborés sous l'autorité de la commune. Ces plans permettront de mettre en œuvre une réelle stratégie de développement pour cet axe central de circulation, qui se caractérise par une forte hétérogénéité structurelle et qui constitue un enjeu important pour l'identité de la localité.

La partie de la zone urbaine située entre la RN7 et la rue du Dix Octobre est également susceptible de faire l'objet d'un PAP à charge de l'autorité de la commune. Ce plan permettra de conserver l'homogénéité structurelle formée par les maisons en bande qui constituent, par ailleurs, un enjeu important pour l'identité de la localité.

La zone à l'Ouest de la Gare, délimitée à l'Ouest par la route de Diekirch, au Nord et à l'Est par la rue de la Gare et au Sud par la rue Charles Rausch, à l'exception des immeubles situés du côté Nord de la rue Charles Rausch, est également soumise à un PAP à charge de la commune. Ce PAP comportera des prescriptions détaillées concernant la préservation du patrimoine bâti (sont visés en particulier les bâtiments construits avant 1945) et la protection de la qualité architecturale. La structure caractéristique de l'ensemble de la zone est à conserver.

### II.3.1.4 Projets de construction non soumis à l'obligation d'établir un PAP

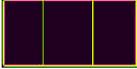
Dans les zones non couvertes par une zone de PAP d'ensemble, il peut être dérogé au principe d'obligation d'établir un PAP. La mise en valeur des terrains peut se faire directement sur base du PAG, si les conditions suivantes sont respectées:

- les projets de construction à réaliser doivent s'adapter à leur voisinage immédiat en ce qui concerne le mode et degré d'utilisation du sol des terrains concernés, le mode de construction, leurs dimensions et leur emprise au sol,
- les terrains concernés doivent être situés en bordure d'une voie entièrement équipée, sur base de l'article 23 alinéa 2 de la loi concernant l'aménagement communal et le développement urbain, à laquelle leur accès est garanti et doivent pouvoir être raccordés aux réseaux d'infrastructure existants,
- les projets de construction à réaliser ne compromettent pas l'aménagement des terrains adjacents.



### II.3.1.5 Plans d'aménagement particulier existantes

Les terrains inclus dans une „délimitation du PAP (approuvé)“ sont soumis aux dispositions transitoires définies sous III.2 et concernant les PAP existants, approuvés et conformes à la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes.



### II.3.2 Zones soumises à un plan directeur

Dans les zones soumises à un plan directeur, il y a obligation d'établir un plan directeur sur base duquel seront élaborés le ou les plan(s) d'aménagement particulier(s).

Le plan directeur est à élaborer en tant que plan d'ensemble arrêtant les principes élémentaires de développement qui permettent de garantir une solution urbanistique cohérente et adéquate. Ceci vaut tant au niveau de la structure spatiale et architecturale qu'au niveau de la connexion avec les zones structurantes limitrophes.

Le plan directeur arrête, en outre, un phasage stratégique pour le développement de la zone en question.

Le contenu du plan directeur est fixé à l'article 7 du règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan directeur et du rapport justificatif du plan d'aménagement particulier portant exécution du PAG d'une commune et se compose des éléments suivants :

- les limites des fonds soumis à un plan directeur,
- la programmation urbaine des nouveaux quartiers,
- les affectations différenciées par parcelles ou par îlots,
- les interfaces avec les quartiers voisins,
- la densité différenciée par îlots,
- la géométrie urbaine précisée au niveau du quartier,
- les prescriptions dimensionnelles sommaires,
- un bilan sommaire des surfaces (domaine public/domaine privé),
- un concept de circulation (motorisé, non motorisé) avec un concept de stationnement,
- le gabarit et le statut des voies principales et secondaires,
- un concept de transport en commun,
- les caractéristiques et la configuration des infrastructures et équipements de transport en commun,
- les caractéristiques et la configuration des espaces publics,
- les caractéristiques et la configuration des espaces verts dans le quartier.

Sur demande du bourgmestre, le contenu du plan directeur peut faire l'objet d'un cahier des charges type à élaborer par l'autorité tutélaire.

Sur le territoire de la commune de Walferdange les zones suivantes sont soumises à l'obligation d'établir un plan directeur :

#### *Friches*

- lieu-dit « Neiduerf » (Helmsange)
- lieu-dit « Iwwert der Strooss » (Helmsange)

#### *Développement à l'intérieur du tissu urbain*

- château et parc du château (Helmsange)
- rue du Pont et partie nord de la zone d'activité (Bereldange), lieu-dit « Stackendréischer »
- lieu-dit « Am Stellfeld » (Bereldange)
- lieu-dit « Op der Héicht » / rue Antoine Zinnen (Bereldange)



- lieu-dit « Ennert der klenger Hëltgen » (Helmsange)
- lieu-dit « Rue Renert » (Bereldange)
- centre de Bereldange
- l'intérieur de l'îlot délimité par la rue du Chemin de Fer à l'Ouest, la rue des Champs au Nord et la rue des Sources au Sud (Helmsange)
- lieu-dit « am Kiirchepad » à l'Ouest de la Gare (Helmsange)
- terrains situés entre la route de Luxembourg et la rue de Steinsel

#### *Développement par extension du tissu urbain*

- lieu-dit « An der Lëtschewiss » (Helmsange)
- lieux-dits « An de Kiirten » / « An de Strachen » (Walferdange)
- lieu-dit « Lewescht Laach » (Walferdange)
- lieux-dits « An de Spetzlécken » / « Am Brill » / « Am Weierfeld » (Bereldange)
- lieux-dits « An de Reezen » / « An de Strachen » / « Bocksbierg » (Helmsange)
- lieu-dit « Am Schadder » (Bereldange)

### **II.3.3 Zones d'aménagement différé**

Les zones d'aménagement différé sont temporairement soumises à une interdiction de construction et d'aménagement.

Sur le territoire de la commune de Walferdange, le lieu-dit « Bei de Heckerschen » est classé en zone d'aménagement différé.

Le conseil communal peut lever le statut d'aménagement différé par une délibération motivée qui doit faire objet d'une procédure de modification du PAG. Le dossier y relatif comporte les éléments suivants:

- un rapport justifiant que les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées arrêtées par le plan d'aménagement général risquent d'atteindre un coefficient d'occupation proche de la saturation;
- un descriptif concernant la programmation urbaine prévue avec la population y correspondant, le nombre d'emplois possible, les conséquences pour les réseaux d'infrastructures techniques, les transports en commun et les voies de desserte, le nombre de parkings sur le domaine public et privé et le phasage de réalisation prévu;
- un projet de plan directeur couvrant la totalité de la zone concernée et également les zones limitrophes et préfigurant le ou les plans d'aménagement particulier éventuels à élaborer par la suite.

A défaut de ces documents, la zone d'aménagement différé ne peut être viabilisée et mise en œuvre.

Au cas où les fonds classés en zone d'aménagement différé sont utilisés pour l'agriculture ou la sylviculture au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement, l'exploitation peut être continuée jusqu'au jour de leur reclassement à une autre destination par une décision dûment motivée du conseil communal et approuvée par l'autorité tutélaire. En aucun cas, l'exploitation provisoire admise dans le cadre de la zone d'aménagement différé ne peut hypothéquer l'affectation future définitive arrêtée par le plan d'aménagement général de la commune.

### II.3.4 Zones de secteurs sauvegardés ou zones protégées

Les zones protégées comprennent les parties du territoire communal qui, en raison soit de leur valeur artistique, historique, archéologique, architecturale, esthétique, scientifique ou technique, soit de leur incidence sur la sauvegarde du site, sont soumises à des servitudes spéciales.

Les zones protégées no. 1), no. 2), no. 3) et no. 4) sont soumises à des servitudes spéciales en raison de leur valeur historique, architecturale et esthétique. Ces servitudes concernent la protection et le maintien de l'identité et des caractéristiques propres du lieu (genius loci) et/ou de l'édifice.

La zone protégée no. 5) est soumise à des servitudes spéciales en raison de sa valeur esthétique et paysagère respectivement de son incidence sur la sauvegarde du site et sa valeur technique pour la protection des eaux.

#### 1) Les noyaux historiques

Les noyaux historiques des trois localités sont classés en zones protégées et partiellement soumis à l'obligation d'établir des PAP d'ensemble, à charge de la commune. Ces PAP comporteront des prescriptions détaillées concernant la préservation du patrimoine bâti et la protection de la qualité architecturale. Les prescriptions doivent être adaptées au contexte spécifique de chacune des zones. Les bâtiments isolés à forte valeur symbolique sont à préserver. Toute nouvelle construction doit s'intégrer dans la morphologie urbaine existante de manière à préserver et à accentuer le caractère historique de la localité et contribuer à la genèse d'un ensemble structurel et architectural harmonieux. Les sites suivants sont concernés.

- le noyau historique de Walferdange (rue Josy Welter, une partie de la route de Diekirch)
  - Maintien de la structure urbaine morcelée existante ;
  - Maintien et revalorisation de la structure spatiale du domaine public entre « Place de la Mairie - Place de la Jeunesse sacrifiée - rue Josy Welter - Place des Martyrs » ;
  - Maintien des bâtiments historiques à caractère rural.
- le noyau historique de Bereldange (rue Bour, une partie de la rue de Bridel)
  - Maintien de l'empreinte villageoise du secteur ;
  - Maintien et mise en valeur du bâti historique en général et des corps et cours de ferme en particulier ;
  - Maintien et revalorisation du caractère rural de l'espace public et mise en place d'une signalétique adéquate pour transmettre l'histoire du lieu ;
  - Adaptation des nouvelles constructions à la morphologie et à la structure urbaine existantes.
- le noyau historique de Helmsange (partie Sud de la rue du Soleil, partie Ouest de la rue Prince Henri, rue Conrardy) y compris le site des fouilles archéologiques de la villa romaine
  - Maintien de l'empreinte villageoise du secteur ;
  - Maintien et mise en valeur du bâti existant en général et des corps de ferme en particulier ;
  - Maintien et revalorisation de la configuration spatiale de la voie publique de la rue P. Henry ;
  - Mise en valeur des sites archéologiques et intégration de ceux-ci dans l'aménagement des espaces publics (mise à disposition d'un espace de rencontre dans le quartier par l'aménagement d'une place publique à proximité du site de fouilles et valorisation de l'empreinte romaine dans la rue Jean Schaack entre la gare et la villa romaine).

#### 2) Ancien château et parc de Walferdange

Les projets se situant à proximité du ancien château de Walferdange sont soumis à une autorisation à délivrer par le Service des Sites et Monuments nationaux. La qualité architecturale du château et du site est à maintenir.

Les projets situés dans cette zone protégée doivent s'inscrire dans le contexte architectural et spatial du site et contribuer à la création d'un ensemble harmonieux. Les dimensions culturelle



et historique du bâtiment sont à sauvegarder. La place du château est classée en zone inconstructible. La fonction d'espace public de l'ancien parc du château est à revaloriser en tenant compte des objectifs définis dans le concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains (« Grünplanungskonzept »).

Les projets de constructions susceptibles de modifier l'aspect extérieur des abords du château ne sont pas autorisés.

### 3) Zone à l'Ouest de la Gare

L'îlot délimité à l'Ouest par la route de Diekirch, au Nord par la rue de la Gare, à l'Est par le chemin de fer et au Sud par la rue Charles Rausch, à l'exception des immeubles sis aux numéros 11 à 33 et des parcelles n° 88/2160, 89/2389 et 90/1740 situés du côté Nord de la rue Charles Rausch, est classé en zone protégée et soumis à l'obligation d'établir un PAP d'ensemble. Ce PAP comportera des prescriptions détaillées concernant la préservation du patrimoine bâti (sont visés en particulier les bâtiments construits avant 1945) et la protection de la qualité architecturale. La structure caractéristique de l'ensemble de la zone est à conserver.

Toute nouvelle construction doit s'intégrer dans la morphologie urbaine existante en ce qui concerne la hauteur de construction (corniche et faîte), le volume, l'orientation et l'agencement sur la parcelle. Elle doit également contribuer à la genèse d'un ensemble structurel et architectural harmonieux et assurer la conservation du caractère spatial spécifique de l'espace-rue précité.

### 4) Ensemble de maisons des années 1930

Les maisons situées du côté Ouest de la route de Luxembourg, sises aux numéros 126 à 142, érigées dans les années 1930 et constituant un ensemble cohérent représentant des particularités architecturales dignes de protection, sont classées en zone protégée et soumises à l'obligation d'établir un PAP d'ensemble. Ce PAP comportera des prescriptions détaillées concernant la préservation du patrimoine bâti et la protection de la qualité architecturale. La structure caractéristique de l'ensemble de la zone est à conserver.

Toute nouvelle construction doit s'intégrer dans la morphologie urbaine existante en ce qui concerne la hauteur de construction (corniche et faîte), le volume, l'orientation et l'agencement sur la parcelle. Elle doit également contribuer à la genèse d'un ensemble structurel et architectural harmonieux.<sup>2</sup>

### *Dispositions générales applicables aux zones 1,2, 3 et 4*

Les zones protégées 1), 2), 3) et 4) sont soumises à des dispositions légales, réglementaires et administratives spécifiques ainsi qu'à des prescriptions arrêtées dans le cadre des plans d'aménagement particulier établis par l'administration communale de Walferdange et, le cas échéant, de plans directeurs.

Toutefois, les zones protégées sont soumises aux prescriptions générales suivantes :

- Les constructions nouvelles et les modifications de constructions doivent s'intégrer dans le site urbain existant de par leurs dimensions, leurs formes, leurs proportions (proportion hauteur-largeur-profondeur, proportion corps du mur-toit), leurs conceptions, leurs implantations sur la parcelle (orientation du faîtage, reculs), leurs matériaux et leurs couleurs.
- La structure des façades des maisons doit respecter le caractère architectural de la place ou de la rue qu'elles bordent. Il faut surtout adapter au contexte architectural dominant de la rue ou de la place, la relation entre surface murale et surface des fenêtres ainsi que l'expression architecturale des façades. L'orientation des ouvertures de façades doit s'adapter aux caractéristiques du lieu.

---

<sup>2</sup> Réglementation adaptée suivant les dispositions de la décision du Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région du 30 juillet 2010 (Référence 11C-002-2008 PAG Walferdange).



- La substance des bâtisses historiques est à conserver dans la mesure du possible. Des éléments de constructions gênants du point de vue esthétique ou architectural qui remontent à des modifications antérieures doivent être supprimés lors de modifications et de rénovations ultérieures.

Les PAP précisent ces dispositions par la détermination :

- des constructions existantes à sauvegarder (volumétrie, éléments de construction) ;
- des alignements de façade à conserver ;
- de l'implantation des immeubles sur les parcelles ;
- des hauteurs maximales et minimales admissibles.

Tout élément nouveau dont la création contribue d'une façon notable à l'aspect extérieur d'un bâtiment, est soumis à l'approbation du bourgmestre.

Ces restrictions sont complémentaires aux dispositions édictées par le Service des Sites et Monuments nationaux et d'autres institutions administratives compétentes dans les domaines de la culture, de l'art et de l'histoire (sites archéologiques).

*Servitudes spéciales applicables aux bâtiments particuliers en raison de leur valeur historique, architecturale et esthétique*

En complément des dispositions susmentionnées et dans le but de sauvegarder les éléments architecturaux caractéristiques de l'identité de ces secteurs, la partie écrite du PAG grève les bâtiments listés à l'annexe A de la présente partie écrite des servitudes suivantes :

- En cas de transformation ou de démolition avec reconstruction des bâtiments considérés comme tels, les éléments de ces immeubles qui leur confèrent leur caractère identitaire devront être respectés, à savoir:
  - a) les alignements et marges de reculement ;
  - b) l'aspect général de la construction ;
  - c) les hauteurs à la corniche et au faîtage ;
  - d) les formes de la toiture ;
  - e) les baies murales et en toiture ;
  - f) les revêtements de façade et de toiture ;
- L'appréciation détaillée des éléments identitaires à sauvegarder sera réalisée au cas par cas, eu égard à la valeur respective de chacun d'entre eux et par rapport à l'ensemble de la construction d'origine, dans le cadre de son environnement direct. Dans le cas d'un bâtiment principal avec annexes, c'est l'ensemble construit existant qui sera ainsi évalué ;
- Préalablement à tous projets et travaux, le relevé des éléments identitaires à conserver dans le projet devra être attesté par le service technique qualifié au sens de l'article 109 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 ou par un homme de l'art. Ces données feront partie intégrante de la demande d'autorisation à bâtir du projet.
- Des dérogations au respect des éléments relevés pourront être autorisées, notamment sur l'arrière des bâtiments et concernant les parties non visibles depuis l'espace public, en réponse à des améliorations de confort intérieur.

*5) La plaine alluviale de l'Alzette*

Les servitudes concernant la plaine alluviale de l'Alzette complètent les dispositions légales en vigueur.



Conformément aux recommandations du concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains (« Grünplanungskonzept »), la zone protégée de la plaine alluviale de l'Alzette est soumise aux servitudes suivantes:

- Interdiction d'urbanisation dans les corridors de circulation d'air (« Luftleitbahn ») ;
- Réalisation d'aménagements adaptés pour la protection, l'entretien, la restauration et le développement de la biodiversité et prise de mesures pour la sauvegarde et l'extension du biotope de la plaine alluviale ;
- Mise à disposition de surface non urbanisée pour la rétention, l'infiltration et l'évacuation maîtrisée de l'eau en cas d'inondations ;
- Réduction d'utilisation d'engrais et de biocides en vue d'une exploitation extensive des espaces verts situés aux lieux-dits « Am Kramp » et « Op den Olen » et des espaces verts situés à la rive droite aux lieux-dits « Lewescht Laach », « Am Géier » et « Am Gäärtchen » ;
- Reconversion partielle de la terre agricole « Op den Olen » en espaces verts ;
- Restauration de la dynamique fluviale naturelle par des aménagements adaptés ;
- Renaturation du cours d'eau pour améliorer sa capacité autonettoyante ;
- Création d'un espace récréatif attractif à proximité de l'Alzette qui contribue à l'identité paysagère de la commune à l'aide de mesures d'aménagement s'inscrivant dans les traits caractéristiques du paysage local ;
- Maintien des axes visuels entre la zone alluviale et l'église, le vieux moulin (rue Josy Welter) et la Mairie.

### II.3.5 Zones d'extractions

Les zones d'extraction sont destinées à l'exploitation de carrières et de leurs dépendances ainsi qu'au dépôt des résidus de l'activité d'extraction, dans le respect de la protection et la gestion parcimonieuse du sol et du sous-sol.



Dans les zones ou parties de zone non encore exploitées, d'autres types d'activités et de travaux peuvent être autorisés à titre temporaire pour autant qu'ils ne soient pas de nature à compromettre l'exploitation future du gisement.

Au terme de l'exploitation, la zone devient une zone d'espaces verts et son réaménagement, en tout ou en partie, est fixé par le permis qui autorise l'extraction. La destination correspondant à la teinte de fond inscrite sur le plan doit être respectée.

Le logement de l'exploitant ou du personnel de gardiennage peut être admis en zone d'extraction pour autant que la sécurité ou la bonne marche de l'exploitation l'exigent.



## II.4 Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques



### II.4.1 Sites et monuments et ensembles classés

Les zones qualifiées de sites et monuments et ensembles classés comprennent des immeubles isolés ou des ensembles d'immeubles présentant un intérêt archéologique, historique, artistique, esthétique, scientifique, technique ou industriel justifiant leur conservation.

Le château de Walferdange, inscrit au cadastre de la commune, section A de Helmsange, numéro parcellaire 427/1591, est un monument figurant sur une liste appelée inventaire supplémentaire telle qu'elle a été publiée au Mémorial B n° 077 du 24 décembre 2003 (arrêté ministériel du 28 novembre 1979).

Les dispositions suivantes de la loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments classés sont d'application :

#### *D) Inventaire supplémentaire*

*Art. 17. Les immeubles répondant à la définition établie à l'article 1er, alinéa 1er, qui, sans justifier une demande de classement immédiat, présentent cependant un intérêt suffisant pour en rendre désirable la préservation, sont inscrits sur une liste appelée inventaire supplémentaire.*

*Il en est de même des immeubles définis à l'alinéa 3 de l'article 1er.*

*L'inscription sur la liste visée ci-dessus est notifiée aux propriétaires et entraîne pour eux l'obligation de ne procéder à aucune modification de l'immeuble ou partie de l'immeuble inscrit sans avoir, trente jours auparavant, informé par écrit le Ministre de leur intention et indiqué les travaux qu'ils se proposent d'effectuer.*

*Le Ministre notifie sa réponse dans le délai de trente jours, à dater du dépôt de la demande. Il peut informer le propriétaire de son intention d'engager la procédure de classement qui doit alors intervenir dans les trois mois à dater du dépôt de la demande; passé ce délai, la demande est censée être agréée.*

*Le Ministre peut subventionner les travaux d'entretien et de réparation que nécessite la conservation des immeubles ou partie d'immeubles inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments nationaux. Les travaux s'exécutent sous la surveillance du Service des Sites et Monuments nationaux.*

*L'inventaire supplémentaire est publié au Mémorial tous les cinq ans, selon les modalités prévues à l'article 8.*

L'installation de panneaux publicitaires est régie par l'article 38 de la loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux et le règlement grand-ducal du 4 juin 1984.



### II.4.2 Sites archéologiques

Les zones qualifiées de sites archéologiques comprennent des sites présentant un intérêt historique, préhistorique, paléontologique et scientifique pour contenir des vestiges ou de objets dont la conservation s'impose.

#### II.4.2.1 Sites archéologiques connus et présumés

Tous les sites archéologiques, connus ou présumés, sont protégés par les lois du 21 mars 1966 et du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux.

Tout projet aménagement dans les zones de protection provisoire mentionnées ci-après doit obligatoirement être signalé au Musée National d'Histoire et d'Art afin que les services archéologiques puissent prendre les mesures adéquates qui s'imposent (prospection géophysique, prospections complémentaires, fouilles archéologiques). Les travaux peuvent être repris si, dans la suite des fouilles archéologiques, une conservation durable du site n'est pas envisagée.

Une autorisation de bâtir concernant les zones archéologiques mentionnées ci-dessous ne peut être octroyée qu'après un examen préalable du site par le Musée National d'Histoire et d'Art.

##### 1) Bereldange « Hunnebiérg »

Trouvaille isolée d'un outil lithique pré- ou protohistorique. La présence d'un habitat sur le petit éperon « Hunnebiérg » est probable.



#### 2) Bereldange « Kickerei »

La présence de vestiges archéologiques de périodes différentes recueillis en surface dans le labour au lieu-dit « Kickerei » laisse présumer la présence d'autres vestiges dans les alentours immédiats. L'obligation d'aviser le MNHA est valable pour tout projet d'aménagement situé dans un rayon de 250 m autour du champ indiqué.

#### 3) Biergerkraiz (W)

Site protohistorique en lisière de forêt. Il est très probable que le site s'étend dans la forêt voisine.

#### 4) Bereldange « Fréinland »

Trouvaille préhistorique isolée.

#### 5) Helmsange « Sonneberg »

Importante villa gallo-romaine, dont uniquement le bâtiment principal a été fouillé en 1990/1991. Etant donné que ce type de villa possède généralement un plan très régulier, sa « pars rustica » avec ses bâtiments d'exploitation devrait s'étendre en principe en direction de l'ouest. On croit d'ailleurs reconnaître l'étendue originale de cette villa à travers le parcellaire actuel. Il s'agit ici d'une zone à très haut risque archéologique.

#### 6) Walferdange « Hougeriicht »

Importante villa gallo-romaine, dont l'extension exacte n'est pas connue. Il s'agit d'une zone à très haut risque archéologique.

#### 7) Walferdange « Krommlängten »

Petit édifice gallo-romain, partiellement fouillé au début des années 1970. L'obligation d'aviser le MNHA est valable dans un rayon de 100 m autour de ce point.

#### 8) Walferdange « Krommlängten »

Ce site gallo-romain en aval des voies ferrées semble avoir été détruit à une époque très récente. Il n'est pas à exclure qu'avec celui mentionné précédemment, il fit partie d'un même ensemble d'édifices (villa).

#### 9) Walferdange «Heedchen »

Zone de captage du qanat gallo-romain des Raschpëtzer.

#### 10) Walferdange « Pëtschend »

Zone de passage du qanat gallo-romain

#### 11) Walferdange « Jaanshaff »

Site préhistorique

#### 12) Walferdange « Walferbiërg »

Les substructions gallo-romaines figurant parmi l'une des sources au MNHA n'ont pas pu être confirmées par des prospections complémentaires. Par contre, on y note la présence de vestiges préhistoriques.

#### 13) Walferdange « Schänzelchen »

La microtoponymie sur le plateau gréseux du Walferbiërg évoque la présence d'une petite fortification en bout de plateau.

#### 14) Helmsange « Tonn »

Toponyme qui évoque la présence d'une tombe ou d'un tertre funéraire.

### II.4.2.2 Sites potentiels de découvertes archéologiques

D'après les dispositions de l'article 30 de la loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux, toute découverte par suite de fouilles, de travaux ou d'un fait quelconque pouvant intéresser l'archéologie, l'histoire ou l'art doit être déclarée auprès des autorités compétentes. Le bourgmestre doit assurer la conservation provisoire des objets découverts et aviser immédiatement le directeur du Musée National



d'Histoire et d'Art si la découverte a lieu sur des terrains appartenant à l'Etat, à une commune ou à un établissement public.

Si la découverte a lieu sur le terrain d'un particulier, le propriétaire de l'immeuble et l'entrepreneur doivent immédiatement donner avis au bourgmestre de la commune qui en informe d'urgence le directeur du Musée de l'Etat. Sur l'avis de ce dernier, le Gouvernement peut poursuivre l'expropriation dudit terrain, en tout ou en partie, pour cause d'utilité publique, suivant les formes de la loi du 15 mars 1979.

Le bourgmestre qui apprendrait autrement une découverte amenée par des fouilles ou un projet de fouille, est tenu d'en informer la même autorité aussitôt qu'il en a connaissance.

En cas d'urgence, le Ministère de la Culture peut procéder à l'inscription du site dans l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.



### **II.4.3 Espaces d'intérêt écologique et paysager**

Les espaces d'intérêt écologique et paysager, subdivisés en zones protégées d'intérêt national, en zones protégées d'intérêt communautaire ou « réseau Natura 2000 » et en zones protégées d'importance communale, comprennent des fonds dotés d'habitats naturels de la faune et de la flore ainsi que des paysages à protéger par des mesures visant leur maintien dans un état de conservation favorable.



### **II.4.4 Zones protégées d'intérêt national**

Les zones protégées d'intérêt national comprennent des espaces protégés ou projetés d'être protégés sur base de la loi du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

#### **II.4.4.1 Espaces protégés**

Deux zones protégées d'intérêt national se situent intégralement sur le territoire de la commune de Walferdange :

- la zone protégée sous forme de réserve naturelle en pelouse sèche « Sonneberg »,
- la zone protégée d'intérêt national sous forme de réserve naturelle « Biirgerkräiz »

Les zones protégées d'intérêt national sont soumises à des dispositions détaillées définies dans le cadre de règlements grand-ducaux spécifiques. Les règlements grand-ducaux qui arrêtent les zones protégées susmentionnées sont repris ci-après.



### II.4.4.1.1 Zone protégée sous forme de réserve naturelle en pelouse sèche « Sonneberg »

**Règlement grand-ducal du 31 juillet 1989 déclarant zone protégée la pelouse sèche «Sonneberg» sise sur le territoire de la commune de Walferdange.**

Nous JEAN, par la grâce de Dieu, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau;

Vu les articles 27 à 32 de la loi du 11 août 1982 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles;

Le Conseil Supérieur pour la Protection de la Nature et des Ressources Naturelles entendu en son avis;

Vu le dossier établi par l'administration des Eaux et Forêts;

Vu l'avis émis par le conseil communal de Walferdange après enquête publique;

Notre Conseil d'Etat entendu;

Sur le rapport de Notre Ministre de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement et après délibération du Gouvernement en Conseil;

Arrêtons:

**Art. 1<sup>er</sup>.** Est déclarée zone protégée la pelouse sèche «Sonneberg» sise sur le territoire de la commune de Walferdange.

**Art. 2.** La zone protégée «Sonneberg» est formée par les parcelles cadastrales suivantes:

290/10, 291/1461, 291/1462, 322/2275 (partie), 323/346, 324, 325, 326, 326/2, 329/749, 330 (partie), 331/1071 (partie), 331/1072 (partie), 338/1844, 340/1845 (partie), 346/864.

La délimitation de la zone est indiquée sur le plan annexé qui fait partie intégrante du présent règlement.

**Art. 3.** Sans préjudice d'autres dispositions légales en matière de protection de l'environnement naturel, sont interdits dans la zone protégée:

- la construction,
- le changement d'affectation des sols,
- la réduction, la destruction ou le changement de biotopes existants,
- la mise en place d'installations de transport et de communication, de conduites d'énergie, de liquide ou de gaz,
- les travaux de terrassement, notamment le remblai,
- l'extraction de matériaux et l'enlèvement de terre végétale,
- l'emploi de pesticides et de substances minérales ou animales susceptibles de modifier la croissance de la végétation naturelle,
- la circulation motorisée ou la circulation à cheval ou à l'aide de véhicules motorisés ou non,
- la circulation à pied en dehors des sentiers,
- l'enlèvement de plantes.

**Art. 4.** La surveillance et la gestion de la zone protégée sont de la compétence de l'administration des Eaux et Forêts.

**Art. 5.** Les dispositions de l'article 3 ne concernent pas les mesures prises dans l'intérêt de la conservation de la zone protégée et de sa gestion. Ces mesures sont toutefois soumises à l'autorisation du ministre ayant dans ses attributions la protection de la nature et des ressources naturelles.

**Art. 6.** Notre ministre ayant dans ses attributions la protection de la nature et des ressources naturelles est chargé de l'exécution du présent règlement qui sera publié au Mémorial.

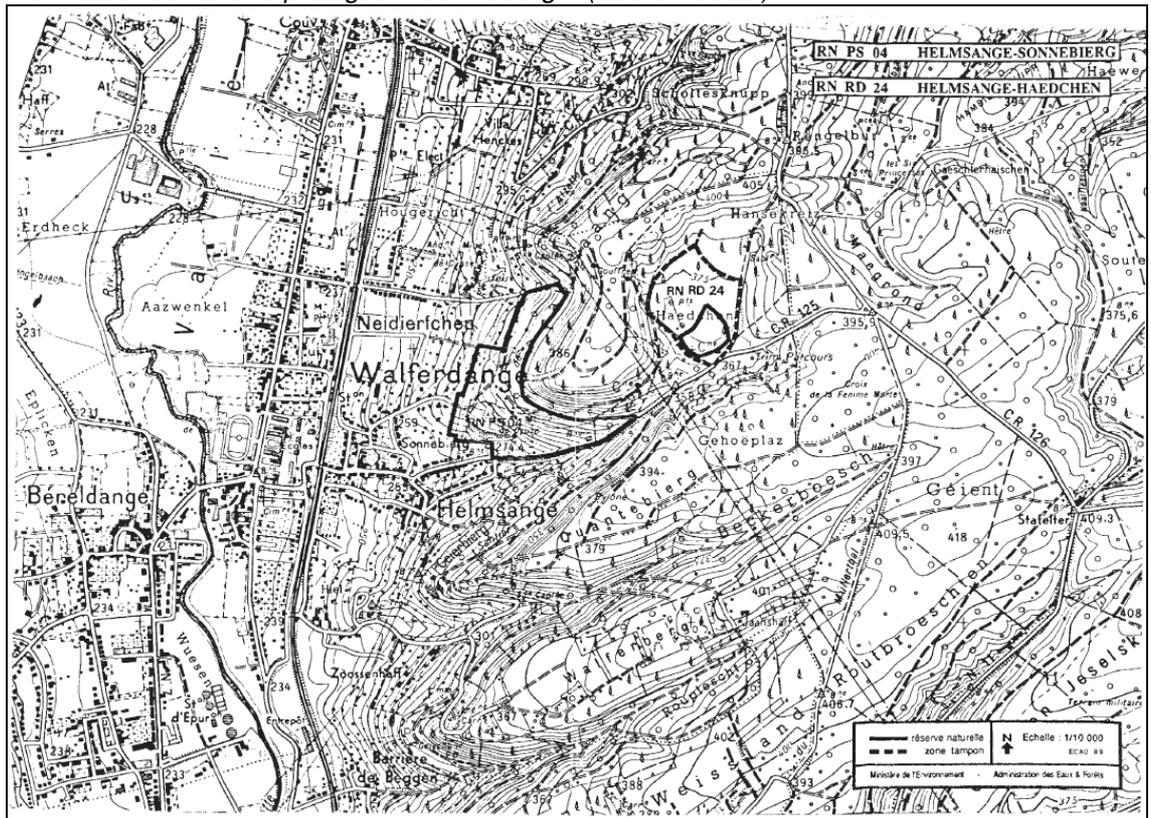
Le Ministre de l'Aménagement du Territoire  
et de l'Environnement,  
**Alex Bodry**

Cabasson, le 31 juillet 1989.  
**Jean**

Extrait du Mémorial A – N° 60 du 8 septembre 1989



Délimitation de la zone protégée « Sonneberg » (à titre indicatif)



Extrait du Mémorial A – N° 60 du 8 septembre 1989



#### II.4.4.1.2 Zone protégée d'intérêt national sous forme de réserve naturelle « Biirgerkräiz »

**Règlement grand-ducal du 25 janvier 2008 déclarant zone protégée d'intérêt national sous forme de réserve naturelle le site «Biirgerkräiz» sur le territoire de la commune de Walferdange.**

Nous Henri, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau,

Vu les articles 40 à 45 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles;

Vu l'avis du conseil supérieur pour la protection de la nature et des ressources naturelles;

Vu l'avis émis par le conseil communal de Walferdange après enquête publique;

Vu les observations du commissaire de district à Luxembourg;

Vu la fiche financière;

Notre Conseil d'Etat entendu;

Sur le rapport de Notre Ministre de l'Environnement, Notre Ministre de l'Agriculture, de la Viticulture et du Développement rural et Notre Ministre du Trésor et du Budget et après délibération du Gouvernement en Conseil;

Arrêtons:

**Art. 1<sup>er</sup>.** Est déclarée zone protégée d'intérêt national sous forme de réserve naturelle le site «Biirgerkräiz» sur le territoire de la commune de Walferdange.

**Art. 2.** La zone protégée «Biirgerkräiz» se compose de deux parties:

- la partie A, formée par les parcelles cadastrales suivantes:

**commune de Walferdange, section C de Bereldange**

871/920, 872, 873/1567, 873/1568,

- la partie B, formée par la parcelle cadastrale suivante:

**commune de Walferdange, section C de Bereldange**

873/1569 partie.

La délimitation des deux parties (partie A et partie B) est indiquée sur le plan annexé qui fait partie intégrante du présent règlement.

**Art. 3.** Dans la partie A sont interdits:

- les fouilles, les sondages, les travaux de terrassement, notamment l'enlèvement de la terre végétale, le remblayage, le déblayage, l'extraction de matériaux;
- le dépôt de déchets et de matériaux;
- les travaux susceptibles de modifier le régime des eaux superficielles ou souterraines;
- l'implantation de toute construction incorporée au sol ou non;
- la mise en place d'installations de transport et de communication, de conduites d'énergie, de liquide ou de gaz, de canalisations ou d'équipements assimilés, les interventions nécessaires à l'entretien des installations existantes étant à autoriser au préalable par le Ministre de l'Environnement;
- la capture ou la destruction d'animaux sauvages non classés comme gibier;
- l'enlèvement, la coupe et la destruction de plantes sauvages, excepté dans le cadre de travaux de gestion de la réserve naturelle;
- la réduction, la destruction des biotopes existants;
- le piégeage, le nourrissage, le nourrissage dissuasif, le nourrissage en période de disette, l'agrainage ainsi que toute autre forme de distribution de nourriture supplémentaire pour le gibier, ainsi que l'installation de gagnages;
- la circulation à l'aide de véhicules motorisés ou non, à pied ou à cheval en dehors des chemins et des sentiers balisés à cette fin;
- la divagation d'animaux domestiques et la circulation avec chien non tenu en laisse.

**Art. 4.** Dans la partie B sont interdits:

- les fouilles, les sondages, les travaux de terrassement, notamment l'enlèvement de la terre végétale, le remblayage, le déblayage, l'extraction de matériaux;
- le dépôt de déchets et de matériaux;
- les travaux susceptibles de modifier le régime des eaux superficielles ou souterraines;
- l'implantation de toute construction incorporée au sol ou non;
- la mise en place d'installations de transport et de communication, de conduites d'énergie, de liquide ou de gaz, de canalisations ou d'équipements assimilés, les interventions nécessaires à l'entretien des installations existantes étant à autoriser au préalable par le Ministre de l'Environnement;
- le piégeage, le nourrissage, le nourrissage dissuasif, le nourrissage en période de disette, l'agrainage ainsi que toute autre forme de distribution de nourriture supplémentaire pour le gibier, ainsi que l'installation de gagnages;
- la circulation à l'aide de véhicules motorisés ou non, à pied ou à cheval en dehors des chemins et des sentiers balisés à cette fin, cette interdiction ne s'appliquant pas aux propriétaires des terrains ni à leurs ayants droit;
- la divagation d'animaux domestiques et la circulation avec chien non tenu en laisse.



Dans la partie B, l'emploi de pesticides et d'engrais est soumis aux dispositions

- du règlement grand-ducal du 9 novembre 2001 instituant un régime d'aides favorisant les méthodes de production agricole compatibles avec les exigences de la protection de l'environnement et de l'entretien de l'espace naturel, ou
- du règlement grand-ducal du 22 mars 2002 instituant un ensemble de régimes d'aides pour la sauvegarde de la diversité biologique.

**Art. 5.** Les dispositions énumérées aux articles 3 et 4 ne s'appliquent pas aux mesures prises dans l'intérêt de la conservation et de la gestion de la zone protégée. Ces mesures sont toutefois soumises à l'autorisation du Ministre ayant dans ses attributions la protection de l'environnement naturel.

**Art. 6.** Les infractions aux dispositions du présent règlement sont punies des peines prévues à l'article 64 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

**Art. 7.** Notre Ministre de l'Environnement, Notre Ministre de l'Agriculture, de la Viticulture et du Développement rural et Notre Ministre du Trésor et du Budget sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent règlement qui sera publié au Mémorial.

*Le Ministre de l'Environnement,*  
**Lucien Lux**

Palais de Luxembourg, le 25 janvier 2008.  
**Henri**

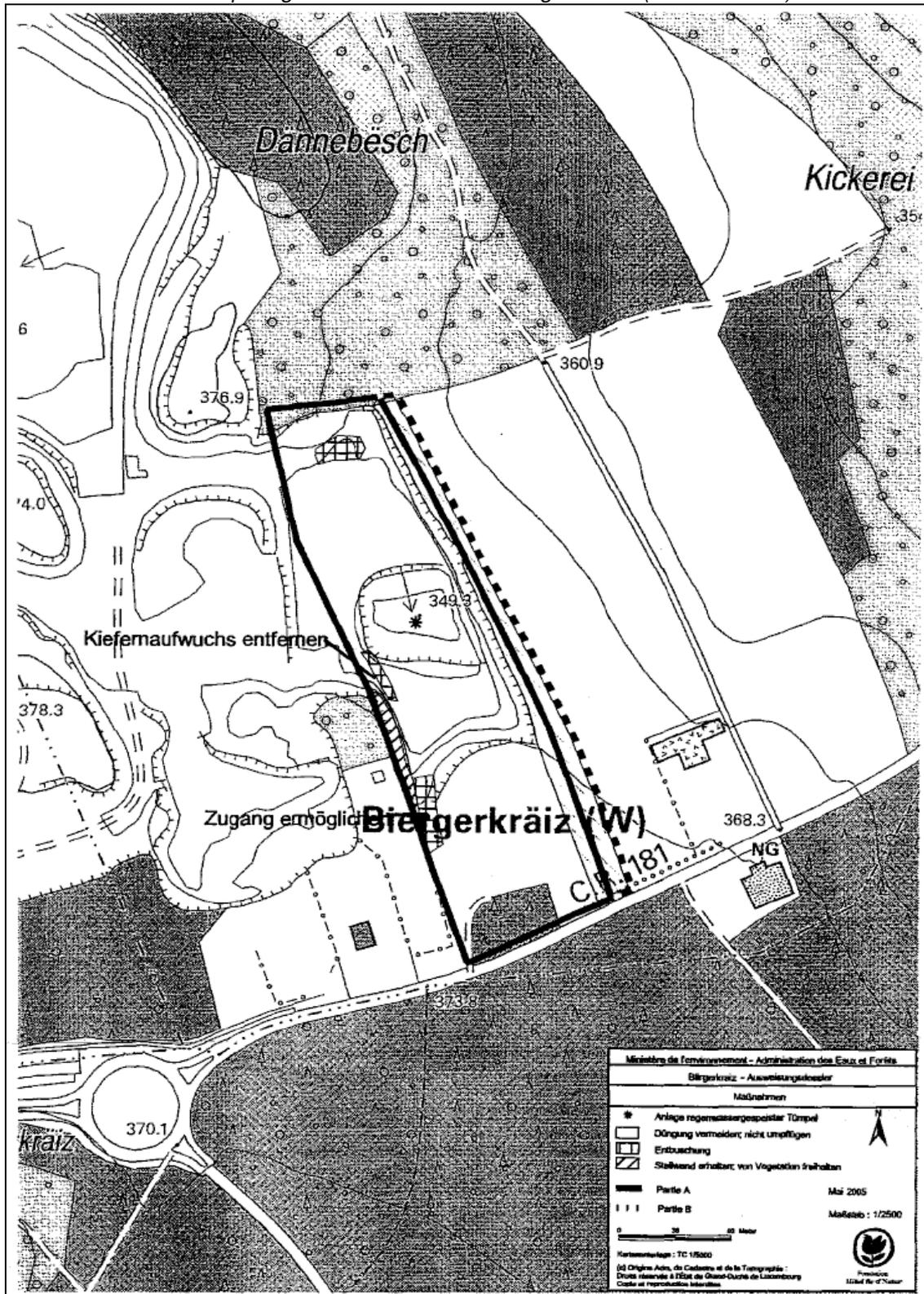
*Le Ministre de l'Agriculture, de la  
Viticulture et du Développement rural,*  
**Fernand Boden**

*Le Ministre du Trésor et du Budget,*  
**Luc Frieden**

Extrait du Mémorial A – N° 19 du 19 février 2008



Délimitation de la zone protégée d'intérêt national « Biirgerkräiz » (à titre indicatif)



Extrait du Mémorial A – N° 19 du 19 février 2008



## II.4.4.2 Espaces projetés d'être protégés

### II.4.4.2.1 Réserve diverse RD 24 Helmsange-Haedchen

La réserve diverse RD 24 Helmsange-Haedchen sise sur le territoire de la commune de Walferdange fait partie des sites prioritaires de réserves naturelles figurant sur la liste de la DIG 81 en vue d'être déclarés zones protégées en réserve naturelle dans le cadre du plan national pour la protection de la nature. Ce plan est joint en annexe A de la décision du Gouvernement en Conseil du 11 mai 2007 relative au plan national concernant la protection de la nature et ayant trait à sa première partie intitulée Plan d'action national pour la protection de la nature, publiée au Mémorial A - N° 111 du 5 juillet 2007.

### II.4.4.2.2 Réserve forestière RF 17 Gréngewald

La réserve forestière RF 17 Gréngewald sise sur le territoire des communes de Junglinster, Lorentzweiler, Luxembourg, Niederanven, Sandweiler, Steinsel et Walferdange est inscrite sur la liste des sites en cours de procédure de désignation ou pour lesquels un dossier de classement était en cours d'élaboration au moment de l'entrée en vigueur du plan national pour la protection de la nature qui figure en annexe A de la décision du Gouvernement en Conseil du 11 mai 2007 relative au plan national concernant la protection de la nature et ayant trait à sa première partie intitulée « Plan d'action national pour la protection de la nature », publiée au Mémorial A - N° 111 du 5 juillet 2007.

### II.4.4.2.3 Interdictions qui peuvent frapper les immeubles avant le classement

Les servitudes applicables aux zones protégées sont arrêtées dans le cadre de règlements grand-ducaux spécifiques et définies sur base de l'article 44 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Jusqu'alors, le chapitre 8 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles définit les modalités des interdictions qui peuvent frapper les immeubles avant le classement d'une zone protégée d'intérêt national. L'article 50 du chapitre 8 précise que les effets de classement visés à l'article 44 s'appliquent aux fonds dès que le ministre notifie sa proposition de classement aux propriétaires concernés.

**Art. 44.** *Le règlement grand-ducal déclarant une partie du territoire zone protégée d'intérêt national, soit réserve naturelle, soit paysage protégé, pourra imposer au propriétaire ou au possesseur immobilier les charges et grever les fonds des servitudes suivantes:*

- interdiction ou restriction des activités telles que fouilles, sondages, terrassements, extractions de matériaux, utilisation des eaux;
- interdiction du droit de construire ou restriction de ce droit;
- interdiction du changement d'affectation des sols.

*Les parties du territoire déclarées réserve naturelle peuvent en outre être grevées des servitudes suivantes:*

- interdiction de la capture d'animaux non classés comme gibier et de l'enlèvement de plantes;
- interdiction ou restriction du droit de chasse et de pêche;
- interdiction du droit de circuler ou restriction de ce droit;
- interdiction de la divagation d'animaux domestiques;
- réglementation de l'emploi de pesticides, de boues d'épuration, de purin, lisier, fumier, d'engrais et de substances similaires;
- interdiction ou restriction de l'exploitation forestière.

*Les effets de cette déclaration suivent le territoire classé, en quelque main qu'il passe.*

#### **Chapitre 8. Interdictions pouvant frapper les immeubles avant le classement**

**Art. 49.** *Le Ministre peut préalablement au classement d'une zone protégée d'intérêt national notifier par lettre recommandée avec avis de réception une proposition de classement aux propriétaires des fonds concernés. L'acte de notification doit préciser les limites cadastrales des fonds concernés et énumérer les servitudes et autres charges susceptibles de les grever, sauf que les propriétaires restent libres de procéder aux travaux d'entretien et de réparation. Ces servitudes frappent les propriétés sans conférer droit à indemnité.*

**Art. 50.** *A compter du jour où le Ministre notifie sa proposition de classement aux propriétaires intéressés, tous les effets de classement visés à l'article 44 de la présente loi s'appliquent de plein droit aux fonds concernés. Les effets du classement cessent de s'appliquer si la décision de classement n'intervient pas dans les vingt-quatre mois de cette notification.*

*Le collège des bourgmestre et échevins exerce les attributions dévolues au Ministre par le présent chapitre en ce qui concerne les zones protégées d'intérêt communal.*



*Conformément aux dispositions susmentionnées, le ministre de l'Environnement est habilité, en vertu de l'article 44 de la loi concernant la protection de la nature, à définir des servitudes applicables aux zones projetées d'être protégées.*

#### II.4.4.2.4 Représentation graphique

Dans la partie graphique du PAG, les espaces projetés d'être protégés sont représentés à titre indicatif par les espaces d'intérêt écologique et paysager. Ils figurent également sur le plan « Servitudes environnementales » qui comporte la représentation graphique détaillée des servitudes environnementales qui découlent de loi du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

#### II.4.5 Zones protégées d'intérêt communautaire ou « réseau Natura 2000 »

Les zones protégées d'intérêt communautaire constituent des aires à haute valeur écologique visant à la sauvegarde de certaines zones humides désignées en vertu de la Convention de Ramsar, les zones spéciales de conservation d'habitats naturels (Directive « Habitats » 92/43/CEE) ainsi que les zones de protection spéciales d'intérêt ornithologique (Directive « Oiseaux » 79/409/CEE).

Deux zones protégées d'importance communautaires, désignées en vertu de la procédure communautaire prévue à l'article 4 de la directive 92/43/CEE concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages, se situent partiellement sur le territoire de la commune de Walferdange :

- « Gréngewald » n° d'habitat LU0001022 à l'Est de la commune,
- « Vallée de la Mamer et de l'Eisch » n° d'habitat LU0001018 à l'Ouest de la commune.

Ces deux zones sont inscrites sur la liste nationale relative à la directive 92/43 CEE concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages, publiée en annexe 5 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles en vue d'être classées en zones spéciales de conservation. Conformément à l'article 35 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, « les sites d'importances communautaire sont soumis aux dispositions des articles 12 et 38 » de la même loi.

**Art. 12.** *Tout projet ou plan, individuellement ou en conjugaison avec d'autres plans et projets, susceptible d'affecter une zone protégée prévue par la présente loi fait l'objet d'une évaluation de ses incidences sur l'environnement. Il en est de même des aménagements ou ouvrages à réaliser dans la zone verte.*

*Cette évaluation identifie, décrit et évalue de manière appropriée, en fonction de chaque demande, les effets directs et indirects des plans, projets, aménagements ou ouvrages concernés sur l'environnement naturel.*

*Un règlement grand-ducal détermine les aménagements ou ouvrages pour lesquels le Ministre est habilité à prescrire au demandeur d'autorisation une évaluation de leurs incidences sur l'environnement en raison de leur nature, de leurs caractéristiques et de leur localisation. Le règlement grand-ducal précise la nature des informations à fournir par le demandeur d'autorisation dans le cadre de cette évaluation ainsi que toutes les modalités y relatives.*

*Les frais de l'évaluation des incidences sur l'environnement et les frais connexes sont à supporter par le demandeur d'autorisation.*

*Ne sont autorisés que les projets et plans respectant l'intégrité de la zone protégée et les aménagements et ouvrages sans incidence notable sur l'environnement naturel en zone verte.*

*Si, en dépit de conclusions négatives de l'évaluation des incidences sur la zone protégée et en l'absence de solutions alternatives, un plan ou projet doit néanmoins être réalisé pour des raisons impératives d'intérêt public majeur, y compris de nature sociale ou économique, constatées par le Gouvernement en conseil, le Ministre impose au demandeur d'autorisation des mesures compensatoires. Les mesures compensatoires relatives à la réalisation de plans et projets, portant atteinte à la conservation de zones Natura 2000, doivent contribuer à assurer la cohérence globale du réseau Natura 2000, tel que défini à l'article 34 de la présente loi et doivent être communiquées par le Ministre à la Commission européenne.*

*Lorsque la zone concernée abrite un type d'habitat naturel et/ou une espèce prioritaires, seules peuvent être évoquées des considérations liées à la santé de l'homme et à la sécurité publique ou à des conséquences bénéfiques primordiales pour l'environnement ou, après avis de la Commission européenne, à d'autres raisons impératives d'intérêt public majeur.*

*Si, en dépit de conclusions négatives de l'évaluation des incidences sur l'environnement naturel et en l'absence de solutions alternatives, un aménagement ou ouvrage doit néanmoins être réalisé dans une zone verte pour des raisons de santé et de sécurité publiques ainsi que pour tout motif d'intérêt général, y compris de caractère social et*



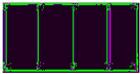
*économique, constatés par le Gouvernement en conseil, le Ministre impose au demandeur d'autorisation des mesures compensatoires.*

**Art. 35.** *Les sites d'importance communautaire sont soumis aux dispositions des articles 12 et 38.*

*Les dispositions de l'article 38 s'appliquent aux zones faisant l'objet d'une procédure de concertation prévue par l'article 5 de la directive Habitats.*

**Art. 38.** *L'État et les communes prennent les mesures appropriées pour éviter, en tenant compte des exigences citées à l'article 34 de la présente loi, dans les zones Natura 2000, la détérioration des habitats naturels et des habitats d'espèces ainsi que les perturbations touchant les espèces pour lesquelles les zones ont été désignées, pour autant que ces perturbations soient susceptibles d'avoir un effet significatif eu égard aux objectifs de la présente loi.*

Dans la partie graphique du PAG, les zones protégées d'intérêt communautaire sont représentées à titre indicatif par les espaces d'intérêt écologique et paysager. Elles figurent également sur le plan « Servitudes environnementales » qui comporte la représentation graphique détaillée des servitudes environnementales qui découlent de loi du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.



#### **II.4.6 Zones inondables**

Les zones inondables comprennent les fonds couverts par le plan d'aménagement partiel « zones inondables et zones de rétention », établi dans le cadre de loi relative à l'aménagement du territoire.

Le règlement grand-ducal du 18 décembre 1998 déclare obligatoire la partie du plan d'aménagement partiel « Zones inondables et zones de rétention » pour les territoires des communes de Steinsel et de Walferdange. Ces zones sont soumises aux prescriptions suivantes:

**Règlement grand-ducal du 18 décembre 1998 déclarant obligatoire la partie du plan d'aménagement partiel "Zones inondables et zones de rétention" pour les territoires des communes de Steinsel et Walferdange.**

Nous JEAN, par la grâce de Dieu, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau;  
Vu la loi du 20 mars 1974 concernant l'aménagement général du territoire;  
Vu la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes;  
Vu le programme directeur de l'aménagement du territoire arrêté en date du 6 avril 1978, tel qu'il a été révisé par la suite;  
Vu la décision du Gouvernement en Conseil du 27 mai 1994 concernant l'élaboration d'un plan d'aménagement partiel "Zones inondables et zones de rétention";  
Vu les avis émis par les conseils communaux de Steinsel et Walferdange;  
Notre Conseil d'Etat entendu;  
Sur le rapport de notre ministre de l'Aménagement du territoire, et après délibération du Gouvernement en Conseil;

Arrêtons:

**Article 1er**

Est déclarée obligatoire la partie du plan d'aménagement partiel "zones inondables et zones de rétention" pour les communes de Steinsel et Walferdange et couvrant les fonds précisés à l'article 3 du présent règlement.

**Article 2**

Au sens du présent règlement, on entend par:

- 1) "zones inondables" les fonds recouverts par les eaux de crue ayant débordé les berges des cours d'eau à l'occasion des inondations de janvier ou décembre 1993;
- 2) "zones constructibles" toutes les zones affectées à l'habitation, à l'exploitation de commerces, à l'implantation d'industries, aux installations et constructions sportives et assimilées, ainsi qu'à d'autres destinations nécessitant en ordre principal des constructions immobilières sur la totalité de l'aire concernée, telles que ces zones sont définies par les projets d'aménagement généraux des communes dûment approuvés conformément à la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes;
- 3) "lacune dans le tissu urbain existant" un fond qui, au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement, présente les caractéristiques suivantes:
  - est non encore bâti,
  - est destiné à être bâti sur base d'un plan d'aménagement général dûment approuvé conformément à la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes,
  - fait partie d'un plan d'aménagement particulier dûment approuvé conformément à la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes,
  - est situé soit entre deux constructions existantes, soit immédiatement adjacent à une construction existante, et
  - comporte au maximum trois places à bâtir.

**Article 3**

La zone qui fait l'objet de la partie du plan visé à l'article 1 est située:

- a) sur le territoire de la commune de Walferdange, section A dite de Helmsange, feuille 2, section B dite de Walferdange, feuille 1, et section C dite de Béréldange, feuille 1;
- b) sur le territoire de la commune de Steinsel, section A dite de Mullendorf, feuille 1, section B dite de Steinsel, feuille 1 et section C dite de Heisdorf, feuilles 1 et 2.

La délimitation de cette zone est indiquée sur une série de 7 planches de plans cadastraux à l'échelle 1/2'500, qui font partie intégrante du présent règlement.

Les intéressés peuvent en prendre connaissance auprès des administrations communales de Walferdange et Steinsel ainsi qu'au Ministère de l'Aménagement du Territoire.

**Article 4**

Sont interdits dans les zones couvertes par le présent plan d'aménagement partiel tous les ouvrages et installations. Y sont également interdites toutes les activités susceptibles de nuire au régime des cours d'eau ou de réduire la capacité de rétention de ces zones.

Toutefois dans les zones constructibles couvertes par le présent plan, une construction nouvelle peut être autorisée dans la mesure où elle a pour finalité de combler une lacune dans le tissu urbain existant. Il en est de même des travaux de voirie et d'infrastructure y relatifs.

Les autorisations prescrivent des mesures spécifiques visant à compenser la perte de volume de rétention ou à prévenir les dommages.

**Article 5**

Des travaux ou réparations confortatives peuvent être effectués aux constructions existantes à condition que leur emprise au sol ne soit pas augmentée, ceci sans préjudice à d'autres dispositions légales ou réglementaires.

**Article 6**

Le plan d'aménagement partiel peut être révisé et modifié.

La procédure prescrite pour le premier établissement du plan est applicable aux révisions et modifications.

**Article 7**

Les plans d'aménagement généraux des communes de Steinsel et Walferdange sont modifiés de plein droit par le présent plan d'aménagement partiel dans la mesure où ils sont incompatibles avec celui-ci.

**Article 8**

Notre ministre de l'Aménagement du territoire est chargé de l'exécution du présent règlement qui sera publié au Mémorial.

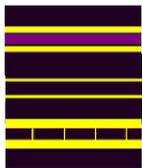
*Le Ministre de l'Aménagement du Territoire,*  
**Alex Bodry**

Palais de Luxembourg, le 18 décembre 1998.

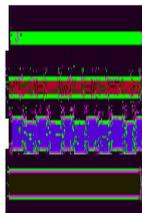
Pour le Grand-Duc:  
Son Lieutenant-Représentant  
**Henri**  
Grand-Duc héritier

Extrait du Mémorial A – N° 114 du 28 décembre 1998

La délimitation de la zone est indiquée sur la partie graphique du PAG.

**II.4.7 Réseaux de circulation**

- Routes Nationales (RN)
- Chemins Repris (CR)
- Lignes Ferroviaires (CF)
- Voirie communale
- Pistes Cyclables (PC)

**II.4.8 Réseaux d'infrastructures techniques**

- les conduites d'eau
- les emprises de canalisation
- les lignes électriques à haute tension de kW
- les gazoducs

Les tracés autorisés de ces réseaux sont indiqués dans la partie graphique du PAG.

**II.4.9 Les éléments nodaux des réseaux d'infrastructures techniques et de circulation**

- gare
- arrêt autobus
- source captée
- réservoir d'eau
- station d'épuration
- station de transformation
- barrage
- station de base pour réseaux publics de communications mobiles

**II.4.10 Zones de protection des captages d'eau souterraine**

En date du 4 mai 1990, le conseil communal a arrêté un règlement concernant la fixation des zones de protection des captages d'eau souterraine sur le territoire de la commune de Walferdange en vue de l'alimentation en eau potable de la population.



La protection concerne les sources et/ou captages suivants :

- Sources 5-9 au lieu-dit « Op der Roell », n° cadastral 330,
- Source 10 au lieu-dit « Geierbiërg », n° cadastral 364/633,
- Source 11 au lieu-dit « Roelesfeld », n° cadastral 198/1259,
- Puits 12, au lieu-dit « Im Gründchen », n° cadastral 315/611.

### Zones de protection

Le règlement prévoit trois types de zones de protection :

Zone I :

Toutes les activités sont interdites à l'exception de celles nécessaires à l'entretien et à l'exploitation des ouvrages et des installations de captage. Le cas échéant, des clôtures et des signalisations sont à prévoir.

Zone II et III :

Toutes les activités et/ou constructions sont réglementées suivant les dispositions de l'annexe du règlement.

### Constructions et installations existantes

Les restrictions prévues n'ont pas d'application aux installations et constructions existantes suivantes :

- Aires de récréation et de sport,
- **Constructions, pour autant qu'elles ne soient pas mentionnées en annexe,**
- Silos horizontaux construits sur aire bétonnée,
- Silos tours,
- Installations servant à la circulation.

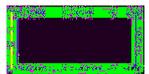
Le remplacement, la transformation, la modernisation et l'agrandissement des objets mentionnés ci-dessus sont soumis à une autorisation préalable de l'autorité communale, qui doit entendre en son avis l'autorité compétente en matière de protection des eaux souterraines. Une autorisation n'est délivrée que s'il résulte de l'examen effectué par l'autorité compétente que des conditions à fixer permettent d'éviter toute pollution d'eaux souterraines.

### Exceptions

La commune peut déroger aux prescriptions du règlement communal pour des motifs contraignant d'intérêt public et/ou national.

### Matrice des activités et constructions interdites respectivement autorisées

Le tableau en annexe du règlement communal du 4 mai 1990 comporte les activités et les constructions autorisées et interdites dans les zones de protection (I-III). Le tableau est organisé sous forme de matrice qui définit si un certain type d'activités ou de constructions est soit autorisé, autorisé sous réserve du respect de certaines conditions ou interdite dans une des trois zones.





### III SERVITUDES ENVIRONNEMENTALES

#### III.1 Représentation graphique

Le plan « Servitudes environnementales » est complémentaire au plan d'ensemble et aux plans des localités de la partie graphique du PAG et représente :

- les servitudes écologiques découlant de loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles ;
- les servitudes résultant du relevé des biotopes protégées en vertu des dispositions de l'article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles ;
- les zones de risques naturels prévisibles ;
- les zones de protection des eaux.

#### III.2 Les servitudes écologiques découlant de la loi modifiée du 19 janvier 2004

##### III.2.1 Réseau de zones protégées pour la conservation du paysage et de la protection de la faune et de la flore

**Art. 2.** En complément des mesures générales de conservation du paysage et de protection de la faune et de la flore, un réseau de zones protégées est constitué en vue d'atteindre les objectifs de l'article 1. Il distingue des zones protégées d'intérêt communautaire comprenant les zones spéciales de conservation et les zones de protection spéciale, des zones protégées d'intérêt national comprenant les réserves naturelles et les paysages protégés ainsi que des zones protégées d'importance communale.



##### III.2.1.1 Zones protégées d'intérêt national

**Art. 40.** En outre, des parties du territoire peuvent être définies et déclarées zones protégées d'intérêt national, soit sous forme de réserve naturelle, soit sous forme de paysage protégé et comme telles être grevées de servitudes et de charges en vue d'assurer soit la sauvegarde des habitats ainsi que de la faune et de la flore, soit la sauvegarde du paysage ou le bien-être de la population.

Cette mesure d'exécution devra répondre à la politique en matière de protection de la nature telle qu'elle est définie par le plan national concernant la protection de la nature établi conformément à l'article 51 ou, à défaut, au plan d'aménagement partiel concernant l'environnement naturel intitulée "déclaration d'intention générale" pris sur base de la loi du 20 mars 1974 concernant l'aménagement général du territoire.

Cf. II.4.4 Zones protégées d'intérêt national



##### III.2.1.2 Zones protégées d'intérêt communautaire (réseau Natura 2000)

**Art. 34.** Un réseau de zones protégées d'intérêt communautaire, dénommé "réseau Natura 2000", est constitué en vertu des directives Habitats et Oiseaux. Il est formé par des zones spéciales de conservation abritant des types d'habitats naturels d'intérêt communautaire figurant à l'annexe I et des habitats des espèces d'intérêt communautaire figurant à l'annexe II de la directive Habitats ainsi que des zones de protection spéciale classées en vertu de l'annexe I de la directive Oiseaux. Il doit assurer le maintien ou, le cas échéant, le rétablissement, dans un état de conservation favorable, des types d'habitats naturels et des habitats d'espèces concernés dans leur aire de répartition naturelle.

La désignation des zones Natura 2000 a lieu en fonction de la représentation, sur le territoire luxembourgeois, des types d'habitats naturels et des habitats d'espèces des annexes I et II de la directive Habitats et des espèces de l'annexe I de la directive Oiseaux. Les annexes 1, 2 et 3 énumèrent les habitats et les espèces d'intérêt communautaire présents au Luxembourg.

Les zones de protection spéciale sont reprises à l'annexe 4 et figurent sur la carte 1. Un règlement grand-ducal établit pour les différentes zones de protection spéciale:

- la localisation géographique exacte sur une carte topographique à l'échelle 1/10.000
- le relevé des espèces à protéger
- les principaux objectifs de conservation visés.

Une fois que les sites d'importance communautaire ont été retenus sur la liste nationale reprise à l'annexe 5 et figurant à la carte 2 en vertu de la procédure communautaire prévue à l'article 4 de la directive Habitats, un règlement grand-



ducal désigne, dans un délai maximal de six ans les zones spéciales de conservation. Sont considérés prioritaires en vue de leur désignation, les sites d'une importance particulière pour le maintien ou le rétablissement, dans un état de conservation favorable, d'un type d'habitat naturel de l'annexe 1 ou d'une espèce de l'annexe 2, les sites d'importance pour la cohérence de Natura 2000, ainsi que les sites menacés de dégradation ou de destruction

Cf. II.4.5 Zones protégées d'intérêt communautaire ou « réseau Natura 2000 »

Pour améliorer la lisibilité des plans réglementaires, les zones protégées d'intérêt national et les zones protégées d'intérêt communautaire, visualisées de manière détaillée sur le plan « Servitudes environnementales » conformément à la légende-type du règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général, sont représentées

### III.2.2 Mesures générales de conservation du paysage

#### III.2.2.1 Recul de 30 mètres et zone verte

**Art. 5.** En aucun cas il ne peut être entamé ni érigé aucune construction quelconque, incorporée ou non au sol, à une distance inférieure à trente mètres:

a) des bois et forêts d'une étendue d'un hectare au moins ainsi que des zones protégées définies aux articles 34, 40 et 46 sans l'autorisation du ministre;

b) des cours d'eau chaque fois que le raccordement à la canalisation locale n'est pas possible ou fait défaut sans l'autorisation du ministre ayant dans ses attributions la gestion de l'eau.»

c) des zones protégées définies aux articles 34, 40 et 46.

Dans les communes régies par un plan ou un projet d'aménagement général couvrant l'ensemble de leur territoire, toute construction, incorporée au sol ou non, n'est autorisée que dans les zones affectées à l'habitation, à l'exploitation de commerces, à l'implantation d'industries, aux installations et constructions sportives et assimilées, ainsi qu'à d'autres destinations nécessitant en ordre principal des constructions immobilières sur la totalité de l'aire concernée.

Dans les parties du territoire de ces communes situées en dehors des zones définies à l'alinéa qui précède, parties dénommées "zone verte" dans la présente loi, seules peuvent être érigées des constructions servant à l'exploitation agricole, jardinière, maraîchère, sylvicole, viticole, piscicole, apicole ou cynégétique ou à un but d'utilité publique. Les constructions restent cependant soumises à l'autorisation du Ministre.

Tout projet de modification de la délimitation de la zone verte découlant respectivement des votes provisoires et définitifs du conseil communal au titre de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain est soumis à l'approbation du ministre qui statue dans les trois mois suivant la réception du dossier qui lui est communiqué par le ministre de l'Intérieur.

Les réclamations acceptées par le ministre de l'Intérieur conformément à l'article 18 de la loi du 19 juillet 2004 sont également soumises au ministre pour autant qu'elles visent la modification de la délimitation de la zone verte.

Il statue dans les trois mois suivant la réception du dossier qui lui est communiqué par le ministre de l'Intérieur.



#### III.2.2.2 Evaluation des incidences sur l'environnement

**Art. 12.** Tout projet ou plan, individuellement ou en conjugaison avec d'autres plans et projets, susceptible d'affecter une zone protégée prévue par la présente loi fait l'objet d'une évaluation de ses incidences sur l'environnement. Il en est de même des aménagements ou ouvrages à réaliser dans la zone verte.

Cette évaluation identifie, décrit et évalue de manière appropriée, en fonction de chaque demande, les effets directs et indirects des plans, projets, aménagements ou ouvrages concernés sur l'environnement naturel.

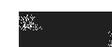
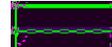
Un règlement grand-ducal détermine les aménagements ou ouvrages pour lesquels le Ministre est habilité à prescrire au demandeur d'autorisation une évaluation de leurs incidences sur l'environnement en raison de leur nature, de leurs caractéristiques et de leur localisation. Le règlement grand-ducal précise la nature des informations à fournir par le demandeur d'autorisation dans le cadre de cette évaluation ainsi que toutes les modalités y relatives.

Les frais de l'évaluation des incidences sur l'environnement et les frais connexes sont à supporter par le demandeur d'autorisation.

Ne sont autorisés que les projets et plans respectant l'intégrité de la zone protégée et les aménagements et ouvrages sans incidence notable sur l'environnement naturel en zone verte.

Si, en dépit de conclusions négatives de l'évaluation des incidences sur la zone protégée et en l'absence de solutions alternatives, un plan ou projet doit néanmoins être réalisé pour des raisons impératives d'intérêt public majeur, y compris de nature sociale ou économique, constatées par le Gouvernement en conseil, le Ministre impose au demandeur d'autorisation des mesures compensatoires. Les mesures compensatoires relatives à la réalisation de plans et projets, portant atteinte à la conservation de zones Natura 2000, doivent contribuer à assurer la cohérence globale du réseau Natura 2000, tel que défini à l'article 34 de la présente loi et doivent être communiquées par le Ministre à la Commission européenne.

Lorsque la zone concernée abrite un type d'habitat naturel et/ou une espèce prioritaires, seules peuvent être évoquées des considérations liées à la santé de l'homme et à la sécurité publique ou à des conséquences bénéfiques primordiales pour l'environnement ou, après avis de la Commission européenne, à d'autres raisons impératives d'intérêt public majeur.





*Si, en dépit de conclusions négatives de l'évaluation des incidences sur l'environnement naturel et en l'absence de solutions alternatives, un aménagement ou ouvrage doit néanmoins être réalisé dans une zone verte pour des raisons de santé et de sécurité publiques ainsi que pour tout motif d'intérêt général, y compris de caractère social et économique, constatés par le Gouvernement en conseil, le Ministre impose au demandeur d'autorisation des mesures compensatoires.*

### III.2.3 Protection de la faune et de la flore

#### III.2.3.1 Interdiction de changement d'affectation de fonds forestiers

**Art. 13.** *Tout changement d'affectation de fonds forestiers est interdit, à moins que le Ministre ne l'autorise, dans l'intérêt général ou en vue de l'amélioration des structures agricoles.*

*Le Ministre imposera des boisements compensatoires quantitativement et qualitativement au moins égaux aux forêts supprimées et cela sur le territoire de la commune ou de la commune limitrophe. Il peut substituer la création d'un autre biotope ou habitat approprié au sens de l'article 17 au boisement compensatoire.*

*Le Ministre peut déroger à l'alinéa qui précède dans l'intérêt de la conservation des habitats de l'annexe 1.*

*Après toute coupe rase le propriétaire ou le possesseur du fonds est tenu de prendre, dans un délai de 3 ans à compter du début des travaux d'abatage, les mesures nécessaires à la reconstitution de peuplements forestiers équivalant, du point de vue production et écologie, au peuplement exploité.*

#### III.2.3.2 Nécessité d'une autorisation ministérielle

**Art. 14.** *Une autorisation du Ministre est requise:*

- a) pour tout changement d'affectation de parcs d'agrément;*
- b) pour tout boisement de terrains agricoles ou vains;*
- c) pour l'abatage ou la destruction d'un ou de plusieurs arbres bordant les chemins et routes ou formant limite entre parcelles cadastrales;*
- d) pour la dénudation des rives de toutes les eaux courantes ou stagnantes de leur végétation y compris l'arrachage des arbres, arbustes et buissons;*
- e) pour l'abatage ou la destruction d'un ou de plusieurs arbres sur les places publiques et sur les fonds constituant des dépendances d'un édifice public ou d'un monument public ou privé.*

*L'autorisation est refusée si l'opération projetée doit avoir des effets défavorables sur le site ou sur le milieu naturel.*

#### III.2.3.3 Protection des biotopes

**Art. 17.** *Il est interdit de réduire, de détruire ou de changer les biotopes tels que mares, marécages, marais, sources, pelouses sèches, landes, tourbières, couvertures végétales constituées par des roseaux ou des joncs, haies, broussailles ou bosquets. Sont également interdites la destruction ou la détérioration des habitats de l'annexe 1 et des habitats d'espèces des annexes 2 et 3.*

*Sont interdits pendant la période du 1er mars au 30 septembre:*

- a) la taille des haies vives et des broussailles à l'exception de la taille des haies servant à l'agrément des maisons d'habitation ou des parcs, ainsi que de celle rendue nécessaire par des travaux effectués dans les peuplements forestiers;*
- b) l'essartement à feu courant et l'incinération de la couverture végétale des prairies, friches ou bords de champs, de prés, de terrains forestiers, de chemins et de routes.*

*Le Ministre peut exceptionnellement déroger à ces interdictions pour des motifs d'intérêt général.*

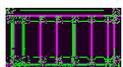
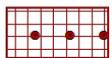
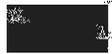
*Le Ministre imposera des mesures compensatoires comprenant, si possible, des restitutions de biotopes et d'habitats quantitativement et qualitativement au moins équivalentes aux biotopes et habitats supprimés ou endommagés.*

### III.3 Autres zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques, relatives à la protection de l'environnement

#### III.3.1 Zones de risques naturels prévisibles

##### III.3.1.1 Zones inondables

Cf. II.4.6 Zones inondables





## III.4 Servitudes environnementales ex exécution de la loi modifiée du 29 juillet 1993 concernant la protection et la gestion de l'eau

### III.4.1 Zones de protection des eaux

Art. 18. Zones de protection des eaux.

1. En vue d'assurer la qualité des eaux destinées à l'alimentation humaine, des terrains situés autour des points de prélèvement peuvent être déclarés zones de protection subdivisées en zones de protection immédiate, zones de protection rapprochée et zones de protection éloignée. Cette mesure d'exécution doit répondre au plan national de gestion des eaux prévu à l'article 6 de la présente loi.

2. Les terrains situés dans la zone de protection immédiate sont à acquérir en pleine propriété. Ils peuvent être expropriés selon les modalités et formes prévues par la loi du 15 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique.

3. Dans la zone de protection rapprochée peuvent être interdits, réglementés ou soumis à autorisation spéciale toutes activités, toutes installations et tous dépôts de nature à nuire directement ou indirectement à la qualité des eaux.

4. Dans la zone de protection éloignée, peuvent être réglementés les activités, installations et dépôts visés au paragraphe 3.





## IV DISPOSITIONS FINALES

*Art. 65 du règlement grand-ducal du 25 octobre 2004*

### IV.1 Entrée en vigueur

Le présent plan d'aménagement général entre en vigueur trois jours après sa publication définitive par affichage conformément aux dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

### IV.2 Dispositions transitoires

Toutes les autorisations de bâtir, octroyées avant l'entrée en vigueur du présent plan d'aménagement général conservent leur validité pendant un an à partir du jour de l'entrée en vigueur du présent plan d'aménagement général.

Les plans d'aménagement particuliers suivants, approuvés avant l'entrée en vigueur du présent plan d'aménagement général et conformes à celui-ci, restent en vigueur :

1. Lotissement "Hinter dem Hals" à Bereldange, rue de la Paix, approbation ministérielle du 20 novembre 1987, Réf. Nr. 7888 ;
2. Lotissement "In den Elterstrachen" à Bereldange, Rue P. Krier, rue A.Weis, Elterstrachen, approbation ministérielle du 1 septembre 1989, Réf. Nr. 8488 ;
3. Lotissement "Bei der Muehle" et "Im Stengber" à Helmsange, Rue de la Libération, approbation ministérielle du 12 décembre 1990, Réf. Nr. 8591 ;
4. Lotissement "Im Geizenfeld" à Bereldange, Cité A. Mayrisch, approbation ministérielle du 12 juillet 1993, Réf. Nr. 9082 ;
5. Lotissement "Auf der Thonn" à Helmsange, rue de l'Alzette, rue P. Elvinger, rue G. Patton, Fräsche Pull, approbation ministérielle du 16 juillet 1993, Réf. Nr. 9411 ;
6. Relotissement de la Place 36 du Lotissement "Auf der Thonn" à Helmsange, rue P. Elvinger, approbation ministérielle du 13 septembre 1995, Réf. Nr. 10761 ;
7. Lotissement "Über dem Geierpfad" - Phase 1 à Walferdange, lwer dem Geierpad, approbation ministérielle du 19 août 1997, Réf. Nr. 10130 ;
8. "Lotissement en 4 lots", à Bereldange, à l'angle de la rue des Roses de la rue de la Forêt, approbation ministérielle du 02 janvier 1998, Réf. Nr. 11455 ;
9. Lotissement "Im Grund" à Walferdange, rue de la Montagne, approbation ministérielle du 30 juillet 1998, Réf. Nr. 11589- 11C ;
10. Lotissement "Auf der Hoehl" à Walferdange, Op den Aessen, approbation ministérielle du 18 juin 2001, Réf. Nr. 12080-11C ;
11. PAP "Rue Mercatoris 82-84" à Helmsange, rue Mercatoris, approbation ministérielle du 30 mai 2005, Réf. Nr. 14645-11C ;
12. Lotissement "Im Schadder" à Bereldange, rue de la Forêt, Am Gronn, approbation ministérielle du 18 février 2002, Réf. Nr. 12612 ;
13. PAP "Habiter & travailler à Walferdange" à Helmsange, route de Diekirch, approbation ministérielle du 20 juillet 2004, Réf. Nr. 14155-11C ;
14. PAP "Ancien garage Bouquet" à Bereldange, route de Luxembourg, approbation ministérielle du 28 juillet 2004, Réf. Nr. 13092-11C ;
15. PAP "Im Loch" à Helmsange, rue Prince Henri, approbation ministérielle du 04 janvier 2005, Réf. Nr. 14418-11C ;
16. PAP "Mullendriesch" à Helmsange, Millewee, approbation ministérielle du 12 juillet 2005 Réf. Nr. 14593-11C ;



17. PAP "Rue Jean Schaack" à Helmsange, rue Jean Schaack, approbation vministérielle du 31 mai 2005, Réf. Nr. 14632-11C ;

18. PAP "Pierch Bour" (Phase 1) à Bereldange, rue des Roses, approbation ministérielle du 17 juillet 2006, Réf. Nr. 14614-11C.

Dans le cas d'une révision du PAG, dont les modalités sont définies par l'article 9 de la loi modifiée du 19 juillet 2004, la conformité des PAP précités doit être examinée.

Tous les autres plans d'aménagement particuliers sont abrogés dès l'entrée en vigueur du présent plan d'aménagement général.

Toutes les demandes d'autorisation de construire, les plans d'aménagement particuliers, les plans de lotissement, de relotissement et de morcellement, restés en suspens au moment de l'entrée en vigueur du présent plan d'aménagement général, sont soumis aux nouvelles dispositions.

Toutes les constructions, en voie d'exécution au moment de l'entrée en vigueur du présent plan d'aménagement général et qui ne sont sanctionnées par une autorisation de construire valable, sont soumises aux nouvelles dispositions.

### **IV.3 Dispositions pénales et mesures administratives**

Le bourgmestre peut interdire toute continuation de travaux non autorisés sur base du présent plan d'aménagement général et ordonner la fermeture du chantier.

Les infractions aux dispositions du présent plan d'aménagement général seront constatées par procès-verbal dressé par le bourgmestre ou son délégué, et ce, simultanément à charge des propriétaires, architectes, entrepreneurs en bâtiments et autres personnes chargées de la direction ou de l'exécution des travaux.



## A ANNEXE

Liste des bâtiments soumis à des *servitudes spéciales en raison de leur valeur historique, architecturale et esthétique* :

Commune	Section	Rue	Numéro	Parcelle	Classement
Walferdange	Helmsange	Route de Diekirch	28	427/1591	bâtiment classé
Walferdange	Helmsange	Route de Diekirch	15	1065/1777	bâtiment typique
Walferdange	Helmsange	Route de Diekirch	17	1065/1427	bâtiment typique
Walferdange	Helmsange	Route de Diekirch	23	1064/2022	bâtiment typique
Walferdange	Helmsange	Route de Diekirch	29	1059/1524	bâtiment d'une qualité architecturale exceptionnelle
Walferdange	Helmsange	Route de Diekirch	92	53/1604	bâtiment d'une qualité architecturale exceptionnelle
Walferdange	Helmsange	Route de Diekirch	68	66/2214	bâtiment d'une qualité architecturale exceptionnelle
Walferdange	Helmsange	Route de Diekirch	76	60/1697	bâtiment d'une qualité architecturale exceptionnelle
Walferdange	Helmsange	Route de Diekirch	57	1033/1924	bâtiment typique
Walferdange	Helmsange	Route de Diekirch	59	1033/2071	bâtiment typique
Walferdange	Helmsange	Route de Diekirch	61	1030/1293	bâtiment typique
Walferdange	Helmsange	Route de Diekirch	63	1029/1186	bâtiment typique
Walferdange	Helmsange	Route de Diekirch	65	1028/2642	bâtiment typique
Walferdange	Helmsange	Route de Diekirch	67	1026/688	bâtiment typique
Walferdange	Helmsange	Route de Diekirch	67A	1026/2641	bâtiment typique
Walferdange	Helmsange	Route de Diekirch	69	1023/2394	bâtiment typique
Walferdange	Helmsange	Route de Diekirch	71	1023/2459	bâtiment typique
Walferdange	Helmsange	Route de Diekirch	75	1020/2382	bâtiment typique
Walferdange	Helmsange	Route de Diekirch	77	1016/1290	bâtiment typique
Walferdange	Helmsange	Route de Diekirch	79A	1016/2408	bâtiment typique
Walferdange	Helmsange	Route de Diekirch	79	1016/2408	bâtiment typique
Walferdange	Helmsange	Route de Diekirch	81	1016/2407	bâtiment typique
Walferdange	Helmsange	Route de Diekirch	83	1014/1379	bâtiment typique
Walferdange	Helmsange	Route de Diekirch	85	1014/1400	bâtiment typique
Walferdange	Helmsange	Route de Diekirch	91	1010/1926	bâtiment typique
Walferdange	Helmsange	Route de Diekirch	93	1009/1217	bâtiment typique
Walferdange	Helmsange	Route de Diekirch	99	1005/1054	bâtiment typique
Walferdange	Helmsange	Route de Diekirch	101	1004/1494	bâtiment typique
Walferdange	Helmsange	Route de Diekirch	103	1002/2805	bâtiment typique
Walferdange	Helmsange	Route de Diekirch	105	1000/1287	bâtiment typique
Walferdange	Helmsange	Route de Diekirch	107	1000/1285	bâtiment typique
Walferdange	Walferdange	Route de Diekirch	9	1065/1414	bâtiment typique
Walferdange	Walferdange	Route de Diekirch	10	65/1431	bâtiment typique
Walferdange	Walferdange	Route de Diekirch	10a	65/1431	bâtiment typique
Walferdange	Walferdange	Route de Diekirch	19	1065/1429	bâtiment typique
Walferdange	Bereldange	Route de Luxembourg	3	144/2866	bâtiment typique
Walferdange	Bereldange	Route de Luxembourg	1	144/2379	bâtiment typique
Walferdange	Bereldange	Rue Bour	10	56	bâtiment typique
Walferdange	Bereldange	Rue Bour	12	58/2695	bâtiment typique
Walferdange	Bereldange	Rue Bour	10	56	bâtiment typique
Walferdange	Bereldange	Rue de Bridel	5	115/3038	bâtiment typique
Walferdange	Bereldange	Rue de Bridel	16	138/2	bâtiment typique
Walferdange	Bereldange	Rue de Bridel	20	139/1183	bâtiment typique
Walferdange	Bereldange	Rue de Bridel	12	138	bâtiment typique
Walferdange	Bereldange	Rue de Bridel	15	105/1768	bâtiment typique
Walferdange	Bereldange	Rue de Bridel	18	138/3	bâtiment typique
Walferdange	Bereldange	Rue de Bridel	44	89/2676	bâtiment typique
Walferdange	Bereldange	Rue de Bridel	46	89/1288	bâtiment typique
Walferdange	Bereldange	Rue de Bridel	48	89/1289	bâtiment typique
Walferdange	Bereldange	Rue de Bridel	50	89/1290	bâtiment typique
Walferdange	Bereldange	Rue de Bridel	60	611/3067	bâtiment typique
Walferdange	Walferdange	Rue de Dommeldange	2	78/992	bâtiment typique
Walferdange	Walferdange	Rue de Dommeldange	4	78/979	bâtiment typique
Walferdange	Walferdange	Rue de Dommeldange	22	91/940 et 91/941	bâtiment typique
Walferdange	Walferdange	Rue de Dommeldange	24	91/1156	bâtiment typique
Walferdange	Walferdange	Rue de	36	99/1206	bâtiment typique

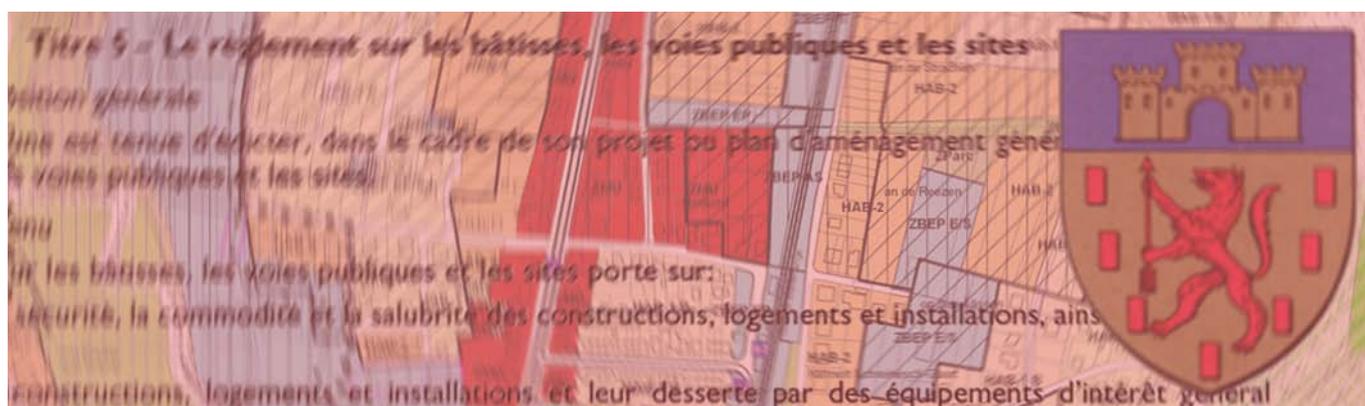


		Dommeldange			
Walferdange	Bereldange	Rue de la Forêt	15	605/2671	bâtiment typique
Walferdange	Helmsange	Rue de la Gare	13	165/1307	bâtiment typique
Walferdange	Helmsange	Rue de la Gare	19	98/2141	bâtiment représentatif
Walferdange	Helmsange	Rue de la Gare	GARE	98/2141	bâtiment représentatif
Walferdange	Helmsange	Rue de la Gare	27	641/1868	bâtiment typique
Walferdange	Walferdange	Rue de la Montagne	2	234/1350	bâtiment typique
Walferdange	Walferdange	Rue de la Montagne	12	200/1261	bâtiment typique
Walferdange	Walferdange	Rue de l'Eglise	EGLISE	3/594	bâtiment représentatif
Walferdange	Bereldange	Rue de Steinsel	3	46/2990	bâtiment typique
Walferdange	Bereldange	Rue de Steinsel	57	808/1780	bâtiment typique
Walferdange	Bereldange	Rue de Steinsel	59	808/1779	bâtiment typique
Walferdange	Helmsange	Rue du Chemin de Fer	9	421/2344	bâtiment typique
Walferdange	Bereldange	Rue du Dix Octobre	12	365/2825	bâtiment typique
Walferdange	Bereldange	Rue du Dix Octobre	14	365/1386	bâtiment typique
Walferdange	Bereldange	Rue du Dix Octobre	20	368/1553	bâtiment typique
Walferdange	Helmsange	Rue du Nord	25	457/1565	bâtiment typique
Walferdange	Helmsange	Rue du Nord	5	471/1163	bâtiment typique
Walferdange	Helmsange	Rue du Soleil	4	550/2121	bâtiment typique
Walferdange	Helmsange	Rue du Soleil	5	483/2221	bâtiment typique
Walferdange	Helmsange	Rue du Soleil	11	495/1760	bâtiment typique
Walferdange	Helmsange	Rue du Soleil	13	495/1759	bâtiment typique
Walferdange	Helmsange	Rue du Soleil	9	484/1086	bâtiment typique
Walferdange	Helmsange	Rue Jean Mercatoris	9	26/1407	bâtiment typique
Walferdange	Helmsange	Rue Jean Mercatoris	11	26/1388	bâtiment typique
Walferdange	Helmsange	Rue Jean Mercatoris	10	30/2138	bâtiment typique
Walferdange	Helmsange	Rue Jean Mercatoris	21	26/1260	bâtiment typique
Walferdange	Helmsange	Rue Jean Mercatoris	23	26/1261	bâtiment typique
Walferdange	Helmsange	Rue Jean Mercatoris	25	26/1262	bâtiment typique
Walferdange	Helmsange	Rue Jean Mercatoris	27	26/1263	bâtiment typique
Walferdange	Helmsange	Rue Jean Schaack	1	507/2254	bâtiment typique
Walferdange	Walferdange	Rue Josy Welter	26	42/1344	bâtiment typique
Walferdange	Walferdange	Rue Josy Welter	9	5/1111	bâtiment typique
Walferdange	Walferdange	Rue Josy Welter	38	26/1002	bâtiment typique
Walferdange	Walferdange	Rue Josy Welter	17a	13/1549	bâtiment typique
Walferdange	Walferdange	Rue Josy Welter	34	34/1413	bâtiment typique
Walferdange	Walferdange	Rue Josy Welter	1	4/400	bâtiment représentatif
Walferdange	Walferdange	Rue Josy Welter	17	11/1114	bâtiment typique
Walferdange	Walferdange	Rue Josy Welter	23	14/1342	bâtiment typique
Walferdange	Walferdange	Rue Josy Welter	25	18/1197	bâtiment typique
Walferdange	Walferdange	Rue Josy Welter	27	19/1097	bâtiment typique
Walferdange	Helmsange	Rue Pierre Conrardy	8	572/2346	bâtiment typique
Walferdange	Helmsange	Rue Pierre Conrardy	12	565/1513	bâtiment typique
Walferdange	Helmsange	Rue Pierre Conrardy	14	565/381	bâtiment typique
Walferdange	Helmsange	Rue Prince Henri	70	558/1512	bâtiment typique
Walferdange	Helmsange	Rue Prince Henri	68	558/2742	bâtiment typique
Walferdange	Helmsange	Rue Prince Henri	66	558/2222	bâtiment typique
Walferdange	Helmsange	Rue Prince Henri	62	559/2008	bâtiment typique
Walferdange	Helmsange	Rue Prince Henri	19	554/2197 et 555	bâtiment typique
Walferdange	Helmsange	Rue Prince Henri	21	556/143	bâtiment typique
Walferdange	Helmsange	Rue Prince Henri	20	623/2351	bâtiment typique
Walferdange	Helmsange	Rue Prince Henri	24	622/2350	bâtiment typique
Walferdange	Helmsange	Rue Prince Henri	28	619/820	bâtiment typique
Walferdange	Helmsange	Rue Prince Henri	30	618/2349	bâtiment typique
Walferdange	Helmsange	Rue Prince Henri	32	617/2348	bâtiment typique
Walferdange	Helmsange	Rue Prince Henri	41	539/2025	bâtiment typique
Walferdange	Helmsange	Rue Prince Henri	45	537/2392	bâtiment typique

## **1.2.2 Copie du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites**



# RÈGLEMENT SUR LES BÂTISSSES, LES VOIES PUBLIQUES ET LES SITES





## Mentions légales

Éditeur :



**Commune de Walferdange**

B.P. 1

L-7201 Walferdange

Tél. : 33 01 44-1

Fax : 33 30 60

E-mail : [secretariat@walfer.lu](mailto:secretariat@walfer.lu)

Internet : <http://www.walfer.lu>

Élaboration :



**architecture + aménagement Bertrand Schmit**

9b, Plateau Altmünster

L-1123 Luxembourg

Tél. : 26 20 60

Fax : 26 20 60-40

E-mail : [aa@pt.lu](mailto:aa@pt.lu)

Internet : <http://www.a-a.lu>

Chef de projet : Bertrand Schmit

Rédaction : Karsten Harz, Frank Schreiber

Cartographie : Marcus Friedlein

Mise en page : Karsten Harz



## TABLE DES MATIÈRES

<b>TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>	<b>13</b>
<b>ART. 1 CADRE LEGISLATIF</b>	<b>13</b>
<b>ART. 2 CONTENU DU RÈGLEMENT SUR LES BÂTISSSES, LES VOIES PUBLIQUES ET LES SITES</b>	<b>13</b>
<b>TITRE 2 RÈGLES GÉNÉRALES D'URBANISME</b>	<b>14</b>
<b>ART. 3 CONSTRUCTIONS</b>	<b>14</b>
3.1 Définition	14
3.2 Exigences générales	14
<b>ART. 4 Mesures architecturales temporaires</b>	<b>14</b>
4.1 Pignons nus	14
<b>ART. 5 TERRAIN A BÂTIR</b>	<b>14</b>
5.1 Terrain à bâtir	14
5.2 Parcelle	14
5.3 Travaux de déblai et de remblai et altitude des constructions	15
5.4 Surface non urbanisée d'un terrain bâti	15
<b>ART. 6 CLÔTURES</b>	<b>15</b>
6.1 Visibilité	15
6.2 Clôtures dans la partie avant du terrain	15
6.3 Statut de propriété	15
<b>ART. 7 ANTENNES</b>	<b>16</b>
7.1 Antennes destinées aux télécommunications mobiles	16
<b>ART. 8 LES CAPTEURS SOLAIRES</b>	<b>16</b>
8.1 Obligation d'autorisation	16
<b>ART. 9 LES SAILLIES SUR LES ALIGNEMENTS DES FACADES</b>	<b>16</b>
9.1 Saillies à l'alignement de la voie	16
<b>ART. 10 LES SAILLIES MOBILES</b>	<b>16</b>
10.1 Contrevents, volets et vantaux	16
10.2 Marquises, éléments de décoration et stores	16
<b>ART. 11 ENSEIGNES ET PUBLICITÉS</b>	<b>16</b>
11.1 Emplacement et configuration	16
<b>ART. 12 PLANTATIONS</b>	<b>17</b>



<b>TITRE 3 SOLIDITÉ, SÉCURITÉ, COMMODITÉ ET SALUBRITÉ DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS</b>	<b>18</b>
<b>ART. 13 DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>	<b>18</b>
13.1 Sécurité et salubrité	18
13.2 Matériaux de construction	18
<b>ART. 14 ENTRETIEN ET SUPPRESSION DE CONSTRUCTIONS</b>	<b>18</b>
14.1 Dispositions générales	18
14.2 Démolition	18
14.3 Interdiction d'occupation, de remise en état ou de démolition	18
14.4 Mesures en cas de menace d'effondrement	18
14.5 Procédure en cas d'une intervention d'office	18
<b>ART. 15 DISTANCES DE REcul ENTRE CONSTRUCTIONS</b>	<b>19</b>
15.1 Dispositions générales	19
15.2 Détermination des distances de recul	19
15.3 Détermination de la hauteur de mesure des constructions	20
15.4 Prise en compte des éléments en saillie ou en retrait	21
15.5 Exceptions	22
15.6 Prise en compte de distances de recul s'étalant sur des parcelles avoisinantes	22
15.7 Lutte contre la propagation d'un incendie entre constructions	23
<b>ART. 16 PIÈCES DESTINÉES AU SÉJOUR PROLONGÉ DE PERSONNES</b>	<b>23</b>
16.1 Définition	23
16.2 Dispositions générales relatives à la salubrité et à la commodité	23
16.3 Hauteur	23
16.4 Pièces destinées au séjour prolongé de personnes au-dessus de locaux spéciaux	24
16.5 Pièces destinées au séjour prolongé de personnes en sous-sol	24
16.6 Pièces aménageables en sous-sol	24
16.7 Dispositions particulières pour les combles	24
16.8 Isolation phonique	24
<b>ART. 17 PIÈCES DESTINÉES AU SÉJOUR TEMPORAIRE DE PERSONNES</b>	<b>24</b>
17.1 Fenêtres	24
17.2 Hauteur	24
17.3 Air et lumière	24
<b>ART. 18 EMPLACEMENT DESTINÉS AUX RECIPIENTS D'ORDURES</b>	<b>25</b>
18.1 Dispositions générales	25
18.2 Dispositions particulières pour immeubles collectifs et immeubles destinés aux activités	25
18.3 Monte-charge pour locaux destinés aux poubelles	25



18.4 Puits des vide-ordures _____	25
<b>ART. 19 INSTALLATIONS DANS LES IMMEUBLES D'HABITATION COLLECTIVE _____</b>	<b>25</b>
19.1 Prescriptions en vigueur _____	25
19.2 Locaux communs _____	25
19.3 Prescriptions relatives à l'insonorisation _____	25
19.4 Installations de chauffage ou de climatisation _____	25
19.5 Installation électrique de secours _____	25
19.6 Aires de jeux _____	26
<b>ART. 20 DIMENSION MINIMALE D'UNE UNITÉ DE LOGEMENT _____</b>	<b>26</b>
<b>ART. 21 MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION ET STABILITÉ _____</b>	<b>26</b>
21.1 Fondations de murs et piliers portants _____	26
21.2 Dispositions relatives aux matériaux de construction _____	26
21.3 Stabilité des édifices publics _____	26
21.4 Isolation thermique _____	27
21.5 Assises sur bois _____	27
<b>ART. 22 FACADES, MURS ET CLOISONS _____</b>	<b>27</b>
22.1 Façades _____	27
22.2 Murs portants extérieurs et intérieurs _____	27
22.3 Compartimentage au feu _____	27
22.4 Configuration des cloisons intérieures _____	28
22.5 Cloisons séparatifs _____	28
22.6 Joints de dilatation _____	28
22.7 Murs et dalles coupe-feu _____	28
22.8 Encastrement de pannes, poutres et sablières dans les murs coupe-feu _____	29
22.9 Pignon sur limite de terrains _____	29
22.10 Locaux comportant un foyer _____	29
22.11 Locaux à charge calorifique élevée _____	29
22.12 Autres locaux techniques _____	29
<b>ART. 23 DALLES, PLANCHERS, PLAFONDS _____</b>	<b>29</b>
23.1 Exigences statiques et insonorisation _____	29
23.2 Pièces à munir de dalles en matières minérales _____	29
23.3 Pièces à munir de planchers en béton armé _____	29
23.4 Plafonds en bois _____	29
23.5 Plafonds servant de toiture _____	29
<b>ART. 24 PROTECTION CONTRE HUMIDITÉ _____</b>	<b>30</b>
24.1 Dispositions générales _____	30
24.2 Cave ou vide sanitaire _____	30



24.3 Interdiction	30
<b>ART. 25 TOITURES ET LEURS SUPERSTRUCTURES</b>	<b>30</b>
25.1 Exigences statiques et protection contre le feu	30
25.2 Toitures en chaume ignifugé	30
25.3 Verrières et lanterneaux	30
25.4 Dispositifs de sécurité	30
25.5 Toitures bordant l'alignement des voies publiques	30
25.6 Toitures normalement accessibles	30
25.7 Gouttières obligatoires	30
25.8 Gouttières ordonnées	30
<b>ART. 26 CABINETS D'AISANCE</b>	<b>31</b>
26.2 Dispositions générales	31
26.3 Locaux spéciaux	31
26.4 Locaux de réunion	31
26.5 Bâtiments publics et les bâtiments avec une fréquentation publique nombreuse	31
<b>ART. 27 GARDE-CORPS, RAMPES ET BALUSTRADES</b>	<b>31</b>
27.1 Dispositifs de sécurité générale	31
27.2 Conception technique	31
27.3 Fenêtres à munir d'une barre d'appui	32
<b>ART. 28 ESCALIERS ET ISSUES DE SECOURS</b>	<b>32</b>
28.1 Escaliers	32
28.2 Issues de secours	33
<b>ART. 29 CAGES D'ASCENSEURS, ASCENSEURS ET MONTE-CHARGE</b>	<b>36</b>
29.1 Généralités	36
29.2 Ascenseur obligatoire	36
29.3 Capacité d'accueil	36
29.4 Dispositif de sécurité	36
29.5 Matériaux	36
29.6 Bâtiments publics	36
<b>ART. 30 CHAUFFERIES</b>	<b>37</b>
30.1 Dispositions légales en vigueur	37
30.2 Hauteur sous plafond	37
30.3 Cheminée	37
30.4 Conception des conduits de fumée, tuyaux et canaux	37
30.5 Tuyaux en tôle d'acier	37
30.6 Clapets de réglage	37
30.7 Sécurité	37



30.8 Chaudières à plate-forme	37
30.9 Portes	38
30.10 Entreposage de combustibles liquides	38
<b>ART. 31 FOYERS ET FOURS</b>	<b>38</b>
31.1 Dispositions générales	38
31.2 Dispositions particulières	38
31.3 Mesures de sécurité	38
31.4 Installations de four	38
31.5 Conception technique des fumoirs	38
31.6 Appareils à gaz	38
<b>ART. 32 CONDUITS DE FUMÉE ET TUYAUX D'ÉVACUATION DES GAZ</b>	<b>39</b>
32.1 Dispositions générales	39
32.2 Conduits de fumée	39
32.3 Poêles isolés ou scellés dans la maçonnerie	39
32.4 Raccordement	39
<b>ART. 33 CHEMINÉES</b>	<b>39</b>
33.1 Dispositions générales	39
33.2 Gaines	39
33.3 Emplacement à l'intérieur de la construction	39
33.4 Surface des sections	40
33.5 Ramonage	40
33.6 Emplacement sur le toit de la construction	40
33.7 Raccordement	40
33.8 Dérogations	40
33.9 Évacuation des gaz de combustion	40
33.10 Conduits d'évacuation de vapeur	40
33.11 Vices de construction	40
<b>ART. 34 LES PARATONNERRES</b>	<b>41</b>
34.1 Paratonnerres obligatoires	41
34.2 Conception technique	41
<b>ART. 35 ENTREPOSAGE DE COMBUSTIBLES ET DE PRODUITS CHIMIQUES</b>	<b>41</b>
<b>TITRE 4 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</b>	<b>42</b>
<b>ART. 36 CONSTRUCTIONS EXISTANTES</b>	<b>42</b>
36.1 Disposition générale	42
36.2 Autorisation de bâtir	42
<b>ART. 37 CONSTRUCTIONS PROVISOIRES</b>	<b>42</b>



<b>ART. 38 CONSTRUCTIONS AGRICOLES</b>	<b>42</b>
38.1 Aménagement des dépendances	42
38.2 Aménagement de pièces d'habitation	42
<b>ART. 39 BÂTIMENTS À CARACTÈRE SPÉCIAL</b>	<b>42</b>
39.1 Dispositions générales	42
39.2 Dispositions particulières	42
39.3 Dispositions supplémentaires	43
<b>ART. 40 EXPLOITATION À CIEL OUVERT</b>	<b>43</b>
<b>TITRE 5 ACCÈS AUX CONSTRUCTIONS ET LEUR DESSERTE PAR LES ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL</b>	<b>44</b>
<b>ART. 41 ACCÈS, FONDATIONS ET SEUILS D'ENTRÉE</b>	<b>44</b>
41.1 Accès carrossables	44
41.2 Pentes d'accès	44
41.3 Mesures en faveur de la sécurité	44
41.4 Disposition	44
41.5 Accès pour personnes à mobilité réduite	44
41.6 Financement	44
<b>ART. 42 EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT</b>	<b>44</b>
42.1 Dispositions générales	44
42.2 Nombre d'emplacements de stationnement pour véhicules	44
42.3 Nombre d'emplacements de stationnement pour deux-roues légers	45
<b>ART. 43 ÉQUIPEMENTS D'UTILITÉ PUBLIQUE SUR TERRAINS PRIVÉS</b>	<b>46</b>
<b>ART. 44 ASSAINISSEMENT</b>	<b>47</b>
44.1 Raccordement au réseau public d'égout	47
44.2 Conception technique	47
44.3 Épuration préalable	47
44.4 Raccordement des nouvelles constructions	47
44.5 Raccordement de parcelles non bâties	47
44.6 Captage des eaux pluviales	47
<b>ART. 45 ALIMENTATION EN EAU POTABLE</b>	<b>47</b>
45.1 Obligation de raccordement	47
45.2 Dispositions particulières	47
<b>ART. 46 RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX ÉLECTRIQUE ET DE TÉLÉCOMMUNICATION</b>	<b>48</b>



<b>TITRE 6 CONSERVATION, SALUBRITÉ, SÉCURITÉ ET COMMODITÉ DES VOIES PUBLIQUES</b>	<b>49</b>
<b>ART. 47 VOIES EXISTANTES</b>	<b>49</b>
<b>ART. 48 VOIES NOUVELLES</b>	<b>49</b>
48.1 Dispositions générales	49
48.2 Compétence du collège échevinal	49
<b>ART. 49 VOIES PRIVÉES</b>	<b>50</b>
<b>ART. 50 TROTTOIRS</b>	<b>50</b>
<b>ART. 51 CHEMINS PIÉTONNIERS</b>	<b>50</b>
<b>ART. 52 MATÉRIAUX ET ÉQUIPEMENTS DES VOIES PUBLIQUES</b>	<b>50</b>
<b>ART. 53 PLANTATIONS</b>	<b>50</b>
<b>TITRE 7 RÉGLEMENTATION DU CHANTIER</b>	<b>51</b>
<b>ART. 54 PROTECTION DES INSTALLATIONS PUBLIQUES</b>	<b>51</b>
54.1 Dispositions générales	51
54.2 Remise en état	51
54.3 Réfections de la voirie et des trottoirs	51
<b>ART. 55 POUSSIÈRE ET DÉCHETS</b>	<b>51</b>
55.1 Poussière	51
55.2 Déchets	51
55.3 Nettoyage des voies publiques	51
55.4 Dépôt de matériaux	51
<b>ART. 56 CLÔTURES DE CHANTIERS ET ÉCHAFAUDAGES</b>	<b>51</b>
56.1 Clôtures	51
56.2 Echafaudages	52
<b>ART. 57 PROTECTION DES PROPRIÉTÉS VOISINS</b>	<b>52</b>
<b>ART. 58 MESURES DE SÉCURITÉ DANS LA CONSTRUCTION ET SUR LE CHANTIER</b>	<b>53</b>
58.1 Dispositions générales	53
58.2 Mesures de sécurité	53
58.3 Transport de charges	53
58.4 Éclairage	53
58.5 Signalisation	53
<b>ART. 59 ABRIS ET CABINETS D'AISANCE POUR OUVRIERS</b>	<b>53</b>
59.1 Cabinets d'aisances	53
59.2 Pièces de séjour	53

**ART. 60 NETTOYAGE DES CHANTIERS ET DES TERRAINS À BÂTIR \_\_\_\_\_ 53****TITRE 8 LA PROCÉDURE POUR L'OCTROI DES AUTORISATIONS DE  
BATIR 54****ART. 61 COMPÉTENCES \_\_\_\_\_ 54**

61.1 Le collège des bourgmestre et échevins ou le bourgmestre \_\_\_\_\_ 54

61.2 Le Ministre de l'Intérieur \_\_\_\_\_ 54

61.3 La Commission d'Aménagement \_\_\_\_\_ 54

61.4 Le Service des Sites et Monuments \_\_\_\_\_ 54

61.5 Ministère des Affaires Culturelles \_\_\_\_\_ 54

61.6 L'Administration des Ponts et Chaussées \_\_\_\_\_ 54

61.7 Le Ministre de l'Environnement \_\_\_\_\_ 55

61.8 Autres autorités intervenantes \_\_\_\_\_ 55

61.9 La police des bâtisses \_\_\_\_\_ 55

**ART. 62 Demande d'autorisations et déclaration des travaux \_\_\_\_\_ 56**

62.1 Plan d'aménagement particulier \_\_\_\_\_ 56

62.2 Conformité avec les PAP communaux \_\_\_\_\_ 57

62.3 Plans de lotissement, de relotissement et de morcellement \_\_\_\_\_ 57

62.4 Autorisation de construire \_\_\_\_\_ 57

62.5 Autorisation préalable \_\_\_\_\_ 58

62.6 Obligation de déclaration \_\_\_\_\_ 58

62.7 Autorisation et taxes d'instruction \_\_\_\_\_ 59

**ART. 63 PIÈCES À L'APPUI D'UNE DEMANDE \_\_\_\_\_ 59**

63.1 Généralités \_\_\_\_\_ 59

63.2 Pièces à l'appui d'un plan d'aménagement particulier \_\_\_\_\_ 59

63.3 Pièces à l'appui d'une autorisation de construire \_\_\_\_\_ 60

63.4 Pièces à l'appui d'autorisations préalable \_\_\_\_\_ 61

**TITRE 9 DISPOSITIONS FINALES \_\_\_\_\_ 62****ART. 64 ENTRÉE EN VIGUEUR \_\_\_\_\_ 62****ART. 65 DISPOSITION ABROGATOIRE \_\_\_\_\_ 62****ART. 66 DISPOSITION TRANSITOIRE \_\_\_\_\_ 62**

66.1 Validité \_\_\_\_\_ 62

66.2 Plans et autorisations restés en suspens \_\_\_\_\_ 62

66.3 Absence d'autorisation valable \_\_\_\_\_ 62

**ART. 67 INFRACTIONS ET PEINES \_\_\_\_\_ 62**

67.1 Travaux non autorisés \_\_\_\_\_ 62



67.2 Constats \_\_\_\_\_ 62

67.3 Peines \_\_\_\_\_ 62





## TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

---

### ART. 1 CADRE LEGISLATIF

Conformément aux dispositions de l'article 38 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 (modification du 19 juillet 2005) concernant l'aménagement communal et le développement urbain, chaque commune est tenue d'édicter, dans le cadre de l'élaboration de son projet ou de son plan d'aménagement général, un règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites.

### ART. 2 CONTENU DU RÈGLEMENT SUR LES BÂTISSSES, LES VOIES PUBLIQUES ET LES SITES

Conformément aux dispositions de l'article 39 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites porte sur :

- la solidité, la sécurité, la commodité et la salubrité des constructions, logements et installations, ainsi que de leurs abords;
- l'accès aux constructions, logements et installations et leur desserte par des équipements d'intérêt général concernant les distributions d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage, de télécommunications et d'évacuation des eaux résiduaires;
- la conservation, la salubrité, la sécurité, la commodité de passage et la viabilité des voies publiques, de leurs accès et de leurs abords;
- les conditions auxquelles doivent répondre les voies publiques en générale et celles à construire par les particuliers quant au tracé, à l'emplacement, aux canalisations, à l'éclairage, à la circulation, aux places de stationnement et aux plantations.

Le règlement contient des prescriptions relatives à l'éclairage naturel, à la ventilation, au chauffage, aux installations sanitaires et électriques, à la protection contre l'incendie des constructions, logements et installations ainsi qu'à la circulation et au stationnement.

Le règlement concerne également tous les aménagements, constructions et installations au-dessus et en dessous du sol, les enseignes et publicités, les antennes, les canalisations, les clôtures, les dépôts, les plantations, les modifications au relief du sol, ainsi que l'aménagement d'emplacements destinés à la circulation et au stationnement des automobiles sur et en dehors de la voie publique.

Le règlement arrête la procédure à observer pour l'octroi de l'autorisation de bâtir, pour l'aménagement des chantiers et pour la démolition des bâtiments menaçant ruine.



## **TITRE 2 RÈGLES GÉNÉRALES D'URBANISME**

---

### **ART. 3 CONSTRUCTIONS**

#### **3.1 Définition**

Est considérée comme construction dans le cadre du présent règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites, toute construction ou partie d'une construction publique ou privée servant à abriter des hommes, des animaux ou des choses ainsi que toutes les parties d'immeubles se situant tant au-dessus qu'en dessous du niveau de l'axe de la voie qui dessert. Ne sont pas visés par cette disposition les aménagements d'accès ou de sorties.

#### **3.2 Exigences générales**

##### **3.2.1 Implantation**

Toute nouvelle construction doit être implantée aux abords du domaine public (voie ou place) en respectant les reculs et alignements prescrits.

##### **3.2.2 Environnement**

L'édification, la transformation, l'entretien, la suppression et l'utilisation de constructions nécessitent la prise en compte de l'aspect environnemental. Il s'agit notamment de la conservation et l'entretien des paysages, de la protection de la biodiversité et de l'utilisation rationnelle des ressources naturelles.

##### **3.2.3 Besoins particuliers**

Les besoins particuliers des enfants, des personnes âgées et des personnes à mobilité réduite sont à prendre en compte, en particulier dans le cadre de la conception et de l'aménagement de la voirie publique et dans le domaine de l'équipement des espaces et des immeubles publics ou et les bâtiments avec une fréquentation publique nombreuse. Cela veut dire que toute construction et tout établissement ouvert au public doit être accessible et utilisable pour des personnes à mobilité réduite conformément à la réglementation grand-ducale en vigueur. Il s'agit notamment des constructions destinées aux loisirs ou à des manifestations culturelles, des restaurants et établissements du secteur tertiaire, des établissements (scolaires) d'enseignement, des établissements du domaine sanitaire et hospitalier, des administrations publiques et des infrastructures des transports collectifs.

### **ART. 4 Mesures architecturales temporaires**

#### **4.1 Pignons nus**

Les pignons risquant de rester nus pour une période supérieure à un an doivent être recouverts par un revêtement adéquat pourvu d'une isolation thermique et d'un étanchement conformément aux dispositions en vigueur. Ceux devenus nus après démolition de la construction adjacente devront être immédiatement recouverts par un revêtement adéquat pourvu d'une isolation thermique et d'un étanchement conformément aux dispositions en vigueur. Des mesures de stabilité nécessaires doivent être aménagées, le cas échéant.

En cas de démolition d'une construction, les frais relatifs à l'aspect des pignons nus et aux mesures de stabilité incomberont à celui qui a démoli la construction adjacente à ces pignons.

### **ART. 5 TERRAIN A BÂTIR**

#### **5.1 Terrain à bâtir**

Un terrain à bâtir ne doit en aucun cas constituer un danger pour la santé ou pour l'écosystème. Un terrain à bâtir contaminé doit être dépollué en fonction de l'affectation qui y est projetée.

#### **5.2 Parcelle**

Une autorisation de bâtir ne peut être délivré sous conditions que la forme de la parcelle permette l'implantation de la construction et que le terrain à bâtir soit viabilisé. Une construction



peut être implantée sur plusieurs parcelles sous condition que celles-ci restent groupées en tant qu'unité foncière pour toute la durée de l'urbanisation.

### **5.3 Travaux de déblai et de remblai et altitude des constructions**

Tous les travaux de déblai et de remblai sont soumis à l'obligation d'être couverts, avant leur commencement, par une autorisation et doivent être indiqués dans les plans de construction. L'autorisation pour tous travaux de déblai et de remblai pourra être refusée si ces travaux risquent de gêner le voisinage.

Le terrain naturel est à sauvegarder dans la mesure du possible. Lors de travaux de construction ou de reconstruction, le bourgmestre pourra exiger que la configuration du terrain soit sauvegardée ou modifiée dans l'intérêt du voisinage ou de l'aspect du site ou du quartier. Les murs de soutènement pourront faire l'objet de prescriptions d'ordre esthétique à déterminer dans le cadre des plans d'aménagement particuliers. Les murs de soutènement ne doivent en aucun cas nuire à la propriété voisine en matière de sécurité, d'aération et d'ensoleillement.

Les matériaux utilisés pour les travaux de remblais de terrains tels que décombres, sable, gravier ou terreau, ne peuvent contenir ni des matières organiques, ni d'autres matières putrescibles ou nauséabondes.

L'altitude des constructions est à déterminer si cela s'avère nécessaire. L'altitude du réseau routier et les exigences du réseau d'assainissement doivent alors être prises en compte. L'altitude d'une construction correspond à la côte d'altitude du rez-de-chaussée. Elle sera déterminée en fonction de l'altitude de la voie qui dessert.

### **5.4 Surface non urbanisée d'un terrain bâti**

Les parties non urbanisées d'un terrain bâti sont à verdir, tant qu'elles ne sont pas utilisées pour une des affectations qui y sont autorisées. Les installations qui réduisent la capacité d'infiltration du sol ne sont autorisées qu'en raison de leur destination. L'imperméabilisation des surfaces est à limiter au strict minimum.

Au cas où un terrain est imperméabilisé sur plus de 50 % de sa surface, l'administration communale peut exiger la mise en place d'un système artificiel d'infiltration.

Les parties des terrains à bâtir net non incluses dans la surface d'emprise au sol doivent être aménagées sous forme d'espaces verts et être entretenues comme tels, exception faite des chemins d'accès et rampes de garage indispensables qui, quant à eux, doivent être exécutés en dur.

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

Au moins 20 % de la surface d'une parcelle doivent être végétalisés. Les dalles végétalisées de parkings en sous-sol y sont également prises en compte.

## **ART. 6 CLÔTURES**

### **6.1 Visibilité**

Pour des raisons de visibilité et de sécurité routière, la hauteur des clôtures est ramenée à 0,50 m aux bifurcations et aux carrefours.

La hauteur sera toujours mesurée à partir du terrain présentant le niveau le plus élevé.

### **6.2 Clôtures dans la partie avant du terrain**

Si les espaces privés entre la construction et la voie accusent une pente descendante supérieure à 15 %, leur embouchure sur la voie publique doit être munie d'une clôture avec porte d'une hauteur d'au moins 90 cm. Ne sont visés par cette disposition les aménagements d'accès ou de sorties.

### **6.3 Statut de propriété**

Sauf accord contraire entre voisins, tout mur servant à la séparation de constructions, cours et jardins doit être mitoyen.



## **ART. 7 ANTENNES**

### **7.1 Antennes destinées aux télécommunications mobiles**

L'installation d'antennes servant aux communications mobiles est soumise à l'approbation du bourgmestre. Les prescriptions du plan directeur sectoriel «stations de base pour réseaux publics de communications mobiles» sont à respecter.

## **ART. 8 LES CAPTEURS SOLAIRES**

### **8.1 Obligation d'autorisation**

L'installation de capteurs solaires est soumise à l'autorisation du bourgmestre et pourra être soumise à des conditions esthétiques dans le cadre des plans d'aménagement particuliers.

## **ART. 9 LES SAILLIES SUR LES ALIGNEMENTS DES FACADES**

### **9.1 Saillies à l'alignement de la voie**

Les saillies des bâtiments qui sont érigés sur l'alignement de la voie doivent se conformer aux dispositions suivantes :

- La limite inférieure des saillies doit se situer à au moins 4,50 m au-dessus du niveau du trottoir.
- Les soupiraux peuvent avoir une saillie égale à un tiers de la largeur du trottoir, leur saillie maximale étant limitée à 0,60 m. Leur recouvrement doit 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, l'administration communale y pourvoira aux frais des propriétaires.
- Les éléments de soubassement de ces constructions jusqu'à une hauteur de 3 m au dessus du niveau du trottoir, tels que socles, seuils, encadrements, devantures, enseignes adossées à la façade et descentes d'eaux pluviales, ne doivent pas dépasser une saillie de 0,15 m sur l'alignement de la voie publique.
- L'évacuation des eaux de pluie de toutes les saillies dépassant 0,20 m doit être assurée par leur raccordement à l'installation d'égout.

## **ART. 10 LES SAILLIES MOBILES**

### **10.1 Contrevents, volets et vantaux**

Les contrevents, les volets et les vantaux de porte ou de fenêtre ouvrant vers l'extérieur ne doivent pas, en s'ouvrant et en position ouverte, empiéter sur la voie publique, à moins de se trouver à au moins 3 m au-dessus du niveau du trottoir.

### **10.2 Marquises, éléments de décoration et stores**

Les marquises de devanture, les éléments de décoration et les stores doivent laisser un passage libre d'au moins 2,30 m au-dessus du niveau du trottoir. Ils peuvent avoir une saillie allant jusqu'à 3 m, à condition de rester à 0,50 m en retrait de la bordure entre le trottoir et la rue.

## **ART. 11 ENSEIGNES ET PUBLICITÉS**

### **11.1 Emplacement et configuration**

Les enseignes et les panneaux publicitaires doivent être conformes aux dispositions du règlement grand-ducal du 4 juin 1984 relatif à la publicité visée aux articles 37 et ss. de la loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments classés.

Pour des raisons de sécurité et sans préjudice des dispositions légales en vigueur, les dispositions suivantes sont d'application :



- Les installations faisant saillie sur des immeubles situés directement sur l'alignement de la voirie doivent respecter un écart de 3 m entre le bord inférieur de l'enseigne et le niveau du trottoir et de 4,50 m à partir du niveau de la rue, s'il n'y a pas de trottoir ou d'autre délimitation du côté de la rue. Dans l'intérêt d'une bonne solution architecturale, il pourra être autorisé à titre exceptionnel un écart minimum de 2,50 m à partir du niveau du trottoir.
- Les installations doivent être distantes de la limite entre la voirie et le trottoir d'au moins 50 cm.

## **ART. 12 PLANTATIONS**

Les plans d'aménagement particuliers comportent des prescriptions concernant les surfaces destinées à recevoir des plantations et restant libres de toute construction.

Dans le cadre des plans d'aménagements particuliers en vigueur, le bourgmestre peut imposer la plantation d'arbres, de rideaux d'arbres, de haies ou d'autres aménagements.

Il peut fixer la nature des objets qui peuvent être utilisés.

Les aménagements doivent correspondre, dans la mesure du possible, aux orientations définies dans le concept de mise en valeur de paysages et des espaces verts intra-urbains de l'étude préparatoire au plan d'aménagement général en vigueur.



## **TITRE 3 SOLIDITÉ, SÉCURITÉ, COMMODITÉ ET SALUBRITÉ DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS**

---

### **ART. 13 DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

#### **13.1 Sécurité et salubrité**

Toutes les constructions sont à ériger, à disposer, à transformer et à entretenir de manière à ce qu'elles ne compromettent pas la sécurité, la salubrité et le bien-être des habitants. Toute construction doit être compatible aux normes en vigueur relatives aux conditions de vie et de travail. Ceci est valable tant pour l'affectation, que pour le changement d'affectation et la suppression des constructions.

#### **13.2 Matériaux de construction**

Tous les matériaux utilisés doivent permettre l'exploitation continue des constructions pour la totalité de la durée visée par le présent règlement, pour autant qu'un entretien régulier et adéquat soit assuré.

### **ART. 14 ENTRETIEN ET SUPPRESSION DE CONSTRUCTIONS**

#### **14.1 Dispositions générales**

Toutes les constructions et parties de constructions, clôtures et murs de soutènement doivent être constamment entretenus en bon état. Celles endommagées ou menaçant ruine doivent être remise en état ou éventuellement supprimées si les dispositions en vigueur le permettent.

#### **14.2 Démolition**

Toute démolition d'un bâtiment, d'une partie de bâtiment, d'une façade ou de tout autre élément construit est soumise à l'autorisation du bourgmestre. L'autorisation de démolition est accordée sous réserve que les fonds ainsi délaissés soient aménagés de façon à ne pas porter préjudice au site.

#### **14.3 Interdiction d'occupation, de remise en état ou de démolition**

Le bourgmestre peut interdire l'occupation de toutes constructions constituant un danger et ordonner l'expulsion des habitants ainsi que la remise en état ou la démolition desdites constructions. Au cas où le propriétaire ne répondrait pas dans le délai imparti – voire immédiatement s'il y a péril en la demeure – à l'injonction qui lui a été adressée, le bourgmestre pourra faire exécuter aux frais du propriétaire les travaux de démolition requis, et prendre toutes les mesures qui lui paraîtront appropriées pour parer au danger. Le propriétaire sera tenu de rembourser à l'administration communale les frais avancés sur présentation des factures afférentes.

#### **14.4 Mesures en cas de menace d'effondrement**

En cas de menace d'effondrement d'un bâtiment ou de parties d'un bâtiment soumis à des conditions de protection, toutes les mesures appropriées doivent être prises pour garantir la conservation du bâtiment. Si toutefois, le bâtiment ne peut plus être sauvé et doit être démoli, le bourgmestre peut exiger la reconstruction dans l'état original aux frais du propriétaire.

#### **14.5 Procédure en cas d'une intervention d'office**

Dans tous les cas d'intervention d'office, le bourgmestre recourra d'abord à l'avis d'un expert. Il enverra cet avis au propriétaire, dans la mesure où son adresse est connue, avec sommation d'entamer les mesures requises et de les terminer dans le délai prescrit. Les règles de la procédure administrative non contentieuse sont applicables.



## ART. 15 DISTANCES DE REcul ENTRE CONSTRUCTIONS

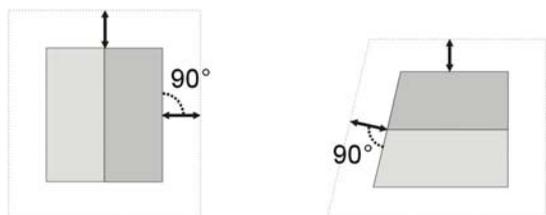
### 15.1 Dispositions générales

Les plans d'aménagement particuliers fixent des prescriptions spécifiques concernant les reculs des constructions par rapport aux limites de la parcelle, les distances à observer entre constructions ainsi que la disposition des constructions afin d'assurer la qualité urbanistique des lieux.

Le présent règlement définit des distances de recul entre constructions disposées en ordre non contigu ou en vis-à-vis. Cette mesure vise à garantir, contrairement aux reculs précités, la sécurité en cas d'incendie et un éclairage et une aération suffisants des immeubles et des terrains.

Les distances de recul sont mesurées perpendiculairement à partir du nu de la façade, compte non tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des escaliers extérieurs, des rampes, des balcons, des arcs (fermés latéralement ou non) et autres installations semblables.

#### Mesurage rectangulaire de la distance



Construction - vue en plan

© a+a bertrand schmit

Les reculs peuvent être déterminées soit sur le domaine privé soit sur le domaine public, mais uniquement jusqu'au milieu de ce dernier. Sont considérés comme éléments de l'espace public les voies publiques, les places, les espaces verts et espaces libres ainsi que les cours d'eau. Les reculs peuvent donc comprendre les espaces non bâtis d'un fonds, situés entre les limites séparatives de la parcelle et la construction ainsi que des espaces appartenant à l'espace public.

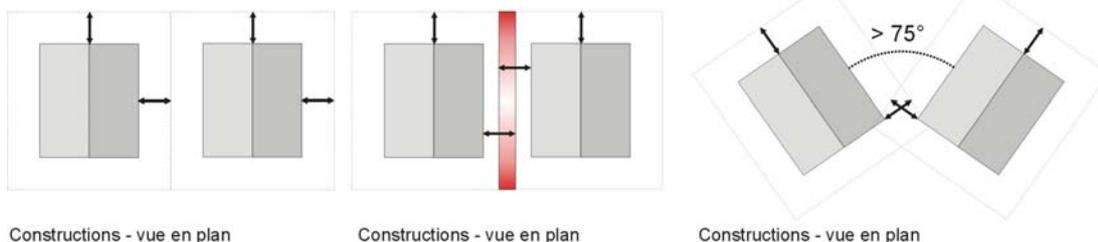
Cette disposition n'est pas applicable aux façades latérales des immeubles construits en bande sur différentes parcelles et où les constructions fermées sont autorisées. Elle reste en vigueur pour les façades postérieures et antérieures de ce type d'immeuble.

L'intersection des reculs de différents immeubles n'est autorisée que si les murs situés en vis-à-vis sont disposés dans un angle supérieur à  $75^\circ$  les uns par rapport aux autres (cf. schémas ci-après).

Agencement conforme

Agencement non conforme

Agencement conforme



Constructions - vue en plan

Constructions - vue en plan

Constructions - vue en plan

© a+a bertrand schmit

### 15.2 Détermination des distances de recul

La distance de recul d'une construction par rapport à des constructions adjacentes est égale à 0,4 de la hauteur de mesure de la construction. Dans les zones d'activités économiques la distance de recul des constructions est égale à 0,25 de la hauteur effective de la construction.



La distance de recul doit en principe être supérieure ou égale à 3 m. La hauteur de mesure d'une construction est déterminée comme décrit ci-après :

### **15.3 Détermination de la hauteur de mesure des constructions**

La hauteur de mesure des constructions est déterminée en ajoutant soit la hauteur entière soit un tiers de la hauteur du toit à la hauteur réelle des murs portants extérieurs. La hauteur du toit qui est à prendre en compte dépend des caractéristiques décrites sous 15.3.1 et 15.3.2. La hauteur des murs portants extérieurs correspond à la différence entre le niveau de l'axe de la voie qui dessert et le niveau de la corniche. La hauteur à la corniche est définie comme différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie qui dessert et l'intersection du plan de toit et du plan de la façade. Elle est mesurée dans l'axe de la construction. Dans le cas de toiture à versant unique, la hauteur retenue est celle mesurée à la ligne d'intersection entre le plan de toit et le plan de la façade la plus basse.

#### **15.3.1 Addition de la hauteur totale du toit à la hauteur des murs portants extérieurs:**

- a) des toits et parties de toits ayant une déclivité supérieure à 75°,
- b) de la partie d'un mur pignon ayant une déclivité supérieure à 140°,
- c) des toits à versant unique ayant une déclivité supérieure à 75°.

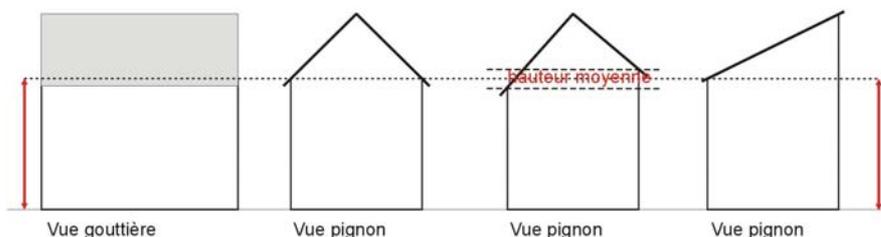
#### **15.3.2 Addition d'un tiers de la hauteur du toit à la hauteur des murs portants extérieurs:**

- a) des toits et éléments de toits avec une pente supérieure à 45°,
- b) des toits à lucarnes, quand celles-ci occupent plus de la moitié de la largeur du mur,
- c) des parties de murs pignon non concernées par 15.3.1.b et 15.3.1.c.

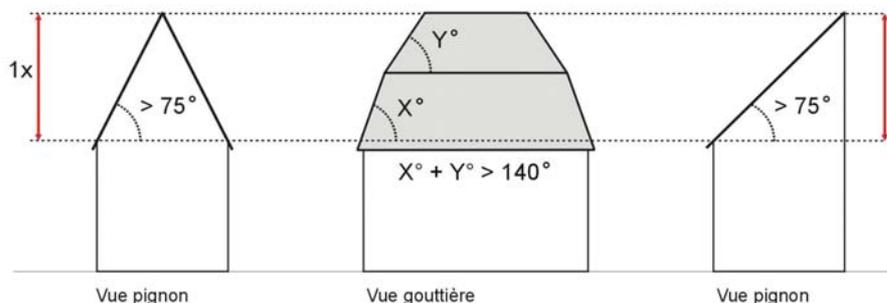


## Calcul hauteur mur

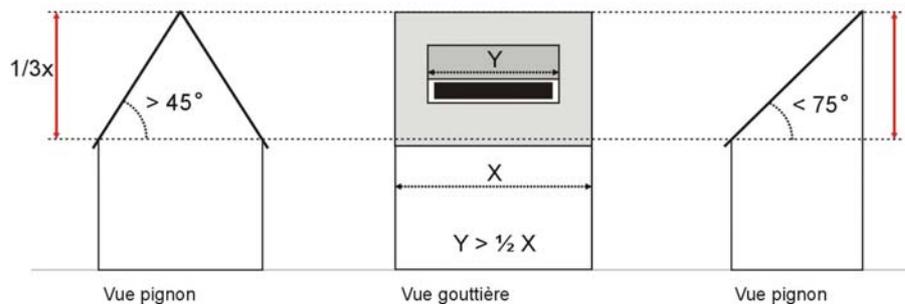
Hauteur de base du mur



Soit addition de la hauteur totale du toit



Soit addition d'un tiers de la hauteur totale du toit



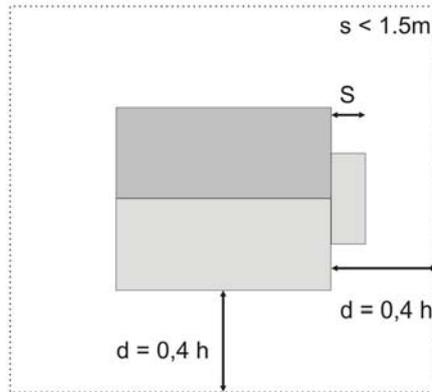
© a+a bertrand schmit

### 15.4 Prise en compte des éléments en saillie ou en retrait

Les éléments en saillie sur le mur portant extérieur comme les piliers, les corniches, les fenêtres fleuries, les escaliers d'entrée et leurs auvents ainsi que les oriels et les balcons ne sont pas pris en compte pour le calcul de la distance de recul quand ils dépassent l'alignement de façade de moins de 1,50 m. Si les éléments en saillie sur un mur portant extérieur dépassent l'alignement de façade de plus de 1,50 m, alors la distance de dépassement est ajoutée à la distance de recul déterminée en amont.

La distance des éléments en saillie par rapport aux parcelles adjacentes ou situées en vis-à-vis doit toujours être supérieure à 2 m. Les éléments de façade destinés à l'isolation thermique et à la réduction de la consommation énergétique des immeubles construits avant le 1er janvier 1999 sont autorisés à l'intérieur des reculs.

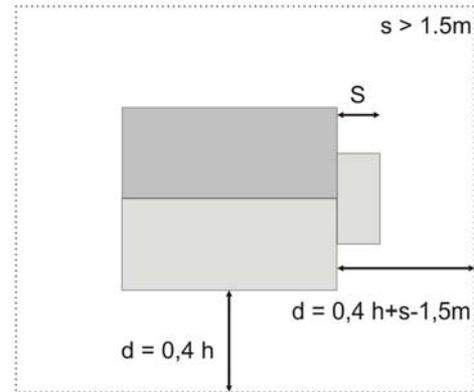
Calcul de la distance  $d$  de recul en cas de saillie  $s < 1.5m$



Constructions - vue en plan

© a+a bertrand schmit

Calcul de la distance  $d$  de recul en cas de saillie  $s > 1.5m$



Constructions - vue en plan

### 15.5 Exceptions

Dans les zones mixtes à caractère central, les zones mixtes à caractère urbain ainsi que dans les zones mixtes à caractère rural qui sont en grande partie urbanisées, les distances de recul peuvent exceptionnellement être inférieures à 0,4 de la hauteur du mur extérieur ou inférieures à 3 m, si les conditions suivantes sont réunies :

- L'ensoleillement et l'aération adéquats des immeubles doivent être assurés.
- Des mesures de protection incendie compensatoires doivent avoir été prises.
- L'affectation de la zone ou le maintien de la structure urbaine caractéristique le justifie.

La distance de recul entre deux constructions peut également être inférieure à 3 m dans le cas des constructions suivantes :

1. les garages, les abris de jardin et les carports,
2. les constructions ou installations destinées à l'approvisionnement local en eau, gaz et électricité,
3. autres constructions sans pièces destinées au séjour prolongé de personnes ni foyer.

Ces constructions sont autorisées dans les reculs déterminés pour d'autres constructions si une protection adéquate contre les incendies est assurée et si les conditions d'éclairage des pièces destinées au séjour prolongé de personnes ne sont pas sensiblement entravées.

Cette disposition n'est valable que si les constructions édifiées sur la limite séparative ou à une distance inférieure à 3 m de celle-ci remplissent les conditions suivantes:

- la hauteur moyenne des murs extérieurs ne doit pas dépasser 3,20 m par rapport au niveau du terrain adjacent,
- la longueur des murs extérieurs ne doit pas dépasser 12 m le long d'une limite séparative et doit être inférieure à 18 m le long de toutes les limites séparatives.

### 15.6 Prise en compte de distances de recul s'étalant sur des parcelles avoisinantes

Le bourgmestre peut autoriser des reculs s'étalant entièrement ou partiellement sur d'autres parcelles s'il est prouvé qu'elles ne seront pas urbanisées et qu'il n'y a pas d'intersection entre les distances de recul des différentes parcelles.



## 15.7 Lutte contre la propagation d'un incendie entre constructions

### 15.7.1 Dispositions générales

Toutes les éléments structuraux (murs, piliers, planchers, dalles, plafonds, etc.) doivent répondre aux exigences statiques et aux exigences de résistance au feu requises pour assurer une stabilité au feu de 90 minutes (R90)<sup>1</sup>.

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

- selon la courbe température / temps normalisée (ISO 834, partie 1) ou
- pour les projets à l'architecture particulière, l'évaluation peut être effectuée selon le calcul de scénarios d'incendie naturels en utilisant la courbe de feu réel, tout en tenant compte de tous les éléments qui peuvent avoir une influence sur le feu. Pour ce cas un spécialiste en la matière accepté par l'autorité compétente doit garantir cette stabilité.

La résistance au feu des constructions ayant deux niveaux exploitables doit assurer une stabilité au feu de 60 minutes (R60). Pour les bâtiments ayant un seul niveau et pour les maisons unifamiliales, une stabilité au feu de 30 minutes (R30) est demandée. Les chambres à coucher des maisons unifamiliales doivent assurer une stabilité au feu de 60 minutes (R60).

### 15.7.2 Isolement par rapport à des bâtiments respectivement établissements situés en vis-à-vis

Si les façades de deux bâtiments, situés en vis-à-vis se trouvent à moins de 4 m, la somme des façades considérées devra présenter un degré pare-flamme de 60 minutes (donc une façade E60 ou deux façades E30). Les baies éventuelles seront soumises aux mêmes critères.

## ART. 16 PIÈCES DESTINÉES AU SÉJOUR PROLONGÉ DE PERSONNES

### 16.1 Définition

Toute pièce de vie, comme les pièces de séjours, les pièces de travail, les salles à manger et les chambres à coucher est considérée comme pièce destinée au séjour prolongé de personnes.

### 16.2 Dispositions générales relatives à la salubrité et à la commodité

#### 16.2.1 Éclairage naturel

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

- qu'en permanence la pénétration indispensable de la lumière et de l'air se fasse directement de l'extérieur au moyen de baies ;
- que l'accès de la lumière, à un angle de 45°, soit assuré pour toute la surface des fenêtres ;
- la surface de l'ouverture brute des fenêtres doit être égale à 1/10 au moins de la surface au sol des pièces situées à l'étage des combles et à 1/8 au moins de la surface au sol des pièces situées à tout autre étage ;

Pour les pièces à usage de bureau professionnel, d'atelier ou de commerce, la surface totale de l'ouverture brute des fenêtres peut être inférieure à 1/8 de la surface au sol de la pièce, à condition qu'une aération suffisante et efficace soit assurée.

#### 16.2.2 Superficie minimale

La superficie minimale d'une pièce destinée à l'habitation est de 8 m<sup>2</sup> et la largeur minimale de 2,50 m.

### 16.3 Hauteur

La hauteur libre sous plafond des pièces destinées au séjour prolongé de personnes doit mesurer 2,40 m. Pour les transformations de bâtiments existants, une hauteur sous plafond

<sup>1</sup> Critères REI : R = résistance mécanique pendant X minutes ; E = étanchéité aux flammes et aux gaz pendant X minutes ; I = isolation par rapport à la chaleur pendant X minutes



inférieure à 2,40 m peut être autorisée afin de maintenir aux baies existantes des hauteurs d'allège et de linteau adaptées.

La hauteur minimale des pièces à usage de bureau professionnel est de 2,50 m. La hauteur libre minimale sous plafond des bureaux climatisés ou de tout autre local climatisé est de 2,80 m. En cas de nouvelle construction, les rez-de-chaussée destinés à un usage commercial doivent avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins 3,00 m.

#### **16.4 Pièces destinées au séjour prolongé de personnes au-dessus de locaux spéciaux**

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

#### **16.5 Pièces destinées au séjour prolongé de personnes en sous-sol**

L'installation de pièces destinées au séjour prolongé de personnes en sous-sol est interdite, sauf pour les constructions réalisées sur des terrains à forte déclivité dont une façade, située en dessous de l'axe de la voie qui dessert, est visible et permet la création de baies au-dessus du niveau du terrain naturel pour assurer la pénétration indispensable de la lumière et de l'air selon les modalités définies sous 16.2.1.

#### **16.6 Pièces aménageables en sous-sol**

Certaines pièces isolées non destinées à l'habitation, tels que les cuisines, ateliers, bureaux et locaux similaires, peuvent être aménagées en sous-sol, à condition d'être protégées contre les risques d'humidité et d'inondation, convenablement éclairées et bien ventilées.

#### **16.7 Dispositions particulières pour les combles**

Les combles destinés au séjour prolongé de personnes ne sont autorisés que directement au-dessus du dernier étage plein et doivent être éclairés par des fenêtres. Pour les pièces inclinées dans les combles, une hauteur d'au moins 2,20 m est requise sur au moins la moitié de la surface habitable. La surface ayant une hauteur sous plafond inférieure à 1,50 m ne sont pas prises en considération.

#### **16.8 Isolation phonique**

La performance acoustique de l'enveloppe des habitations sera adaptée à l'environnement acoustique (trafique automobile) et à l'affectation de la pièce. Le niveau de bruit résiduel intérieur sera inférieur à 30 dB (A) pour les chambres à coucher et inférieur à 35dB (A) pour toute autre pièce destinées au séjour prolongé.

### **ART. 17 PIÈCES DESTINÉES AU SÉJOUR TEMPORAIRE DE PERSONNES**

#### **17.1 Fenêtres**

Les buanderies, les salles d'eau et les cabinets d'aisance sont à munir d'une fenêtre donnant directement sur extérieur ou seront équipées d'une ventilation mécanique adéquate.

#### **17.2 Hauteur**

La hauteur minimum sous plafond de ces pièces sera de 2,20 m. Les WC, salles de bains, débarras et garde-manger peuvent être aménagés à l'intérieur des constructions, à condition que l'aération et la désaération soient assurées d'une manière efficace. La cage d'escalier ne peut être utilisée à cette fin.

#### **17.3 Air et lumière**

L'accès de l'air et de la lumière doit être assuré compte tenu de l'affectation de ces pièces.



## **ART. 18 EMPLACEMENT DESTINÉS AUX RECIPIENTS D'ORDURES**

### **18.1 Dispositions générales**

Chaque immeuble devra disposer d'un emplacement pour poubelles et récipients destinés au tri sélectif des déchets. Cet emplacement devra présenter une superficie adaptée au type de récipients distribués par l'autorité communale.

### **18.2 Dispositions particulières pour immeubles collectifs et immeubles destinés aux activités**

Dans les immeubles collectifs comportant plus de 4 logements et dans ceux destinés aux activités, des locaux séparés pour poubelles et récipients destinés au tri sélectif des déchets doivent être aménagés. La superficie des locaux doit être choisie en fonction du nombre de logement et du type de récipients distribués par l'autorité communale.

### **18.3 Monte-charge pour locaux destinés aux poubelles**

L'installation d'un monte-charge extérieur afin de garantir l'accessibilité depuis la voie publique du local destiné aux poubelles est strictement interdite.

### **18.4 Puits des vide-ordures**

Les puits des vide-ordures sont interdits. Les puits de vide-ordures existant au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement peuvent être maintenus.

## **ART. 19 INSTALLATIONS DANS LES IMMEUBLES D'HABITATION COLLECTIVE**

### **19.1 Prescriptions en vigueur**

L'ensemble des installations dans les immeubles d'habitation collective doit répondre aux dispositions des prescriptions légales et réglementaires en vigueur.

### **19.2 Locaux communs**

Dans les immeubles comportant plus de 3 logements, il sera aménagé un local commun pour entreposer les bicyclettes, landaus, poussettes, etc. facilement accessible, notamment depuis la voie publique. Ces locaux devront présenter une superficie suffisante par rapport aux logements prévus.

Les dispositions complémentaires de l'article 42.3 sont à respecter.

### **19.3 Prescriptions relatives à l'insonorisation**

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

### **19.4 Installations de chauffage ou de climatisation**

Les bâtiments seront équipés d'une installation de chauffage ou de climatisation commune ou individuelle. Les installations de chauffage au mazout ne pourront être individuelles.

### **19.5 Installation électrique de secours**

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 parties communes des immeubles résidentiels (corridors, cages d'escalier et sorties). Un éclairage de sécurité, d'au moins 1 lux (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. Il peut être intégré dans l'éclairage de secours.



## **19.6 Aires de jeux**

### **19.6.1 Dispositions générales**

Dans les immeubles collectifs d'habitation comportant plus de 3 logements une aire de jeux pour enfants, conforme aux normes de sécurité en vigueur, est à mettre à disposition. L'aire de jeux est de préférence à installer à un endroit ensoleillé à l'abri du vent et en contact visuel et acoustique direct avec l'immeuble. La taille de l'aire de jeux est déterminée en fonction du nombre de logement de l'immeuble.

### **19.6.2 Localisation**

L'aire de jeux est de préférence à aménager sur le fonds. L'aménagement d'une aire de jeux mitoyenne sur une autre parcelle située à proximité immédiate est autorisé si l'accès de ladite parcelle ne constitue aucun danger pour la sécurité des enfants et si l'usage de l'aire de jeux est de droit public.

### **19.6.3 Aires de jeux publics**

Une dérogation à l'obligation d'aménager des aires de jeux peut être accordée si le maître d'ouvrage participe aux frais de l'aménagement et d'entretien d'une aire de jeux public à proximité immédiate du terrain à bâtir.

### **19.6.4 Aires de jeux pour immeubles existants**

La commune peut exiger l'aménagement et l'entretien d'aires de jeux pour enfants sur le fonds d'immeubles existants, si cela s'avère nécessaire pour des raisons de sécurité ou de salubrité et si la configuration de la parcelle le permet.

### **19.6.5 Exceptions**

Il peut être dérogé aux dispositions des articles 19.6.1 à 19.6.4, si les types de logements ne justifient pas l'aménagement d'aires de jeux pour enfants ou si les logements disposent de jardins privés.

## **ART. 20 DIMENSION MINIMALE D'UNE UNITÉ DE LOGEMENT**

La surface nette d'une unité de logement ne pourra être inférieure à 25 m<sup>2</sup>. Dans le cas de logement sous comble, la surface nette à considérer est celle présentant une hauteur libre sous toiture de 2,20 m.

## **ART. 21 MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION ET STABILITÉ**

### **21.1 Fondations de murs et piliers portants**

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

### **21.2 Dispositions relatives aux matériaux de construction**

Les constructions doivent, dans chacune de leurs parties, être exécutées en matériaux appropriés et de bonne qualité, d'après les règles de l'art. Les présentes dispositions s'appliquent notamment :

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

Il est recommandé de n'utiliser que des matériaux de construction ne contenant pas de produits nuisibles à la santé ou à l'environnement naturel. L'utilisation de matériaux contenant des produits comme l'amiante est interdite. Les produits comme le pvc, le formaldéhyde, le polystyrène, etc. sont déconseillés.

### **21.3 Stabilité des édifices publics**

Pour les édifices publics, tous les éléments portants en acier doivent être enrobés de façon à résister aux températures critiques suivant les normes en vigueur. Des calculs de stabilité et de



résistance des matériaux, établis par un homme de l'art, sont à présenter sur demande de l'Administration communale.

#### **21.4 Isolation thermique**

L'isolation thermique des immeubles doit être conforme au règlement grand-ducal du 22 novembre 1995 concernant l'isolation thermique des immeubles ainsi qu'aux lois modificatives.

#### **21.5 Assises sur bois**

Il est interdit d'asseoir les constructions en pierre ou en métal sur du bois.

### **ART. 22 FACADES, MURS ET CLOISONS**

#### **22.1 Façades**

Lorsque deux façades juxtaposées de deux constructions contiguës sur deux parcelles différentes forment un dièdre rentrant inférieur à 100°, les parties des façades présenteront un degré par flamme de 60 minutes (E60) sur une longueur horizontale développée de 3 m.

Si le dièdre est supérieur ou égale à 100° mais inférieur à 135°, cette distance est ramenée à 2 m.

Si le dièdre est supérieur ou égale à 135°, cette distance est ramenée à 1 m. Les baies des fenêtres dans cette zone présenteront la même qualité pare flamme.

Pour les constructions jumelées ou en bande, la façade touchant la limite mitoyenne aura un degré par flamme de 60 minutes (E60) sur une largeur de 50 cm de chaque côté du mur mitoyen. Les baies des fenêtres dans cette zone présenteront la même qualité pare flamme.

Aucune exigence pare-flamme ne s'applique aux vitrines des rez-de-chaussée commerciaux donnant sur rue.

#### **22.2 Murs portants extérieurs et intérieurs**

Les murs portants extérieurs et intérieurs doivent être construits d'une façon irréprochable, dimensionnée conformément aux calculs statiques et être à l'épreuve du feu.

L'isolation thermique de l'immeuble doit être conforme au règlement grand-ducal du 22 novembre 1995 concernant l'isolation thermique des constructions.

#### **22.3 Compartimentage au feu**

##### **22.3.1 Immeubles accessibles au public**

Pour éviter un retour de flammes entre les compartiments voisins, soit dans le plan vertical, soit dans le plan horizontal, les façades doivent comporter à chaque étage au niveau des plafonds et des murs un élément de construction résistant au feu, satisfaisant 60 minutes au moins au critère pare-flamme (E60) (courbe ISO avec une température maximale de 600° C). Ces éléments de façade doivent créer une séparation au minimum de 1 m (règle : somme de la hauteur de l'allège, de l'épaisseur du plancher, de la hauteur du linteau et d'une saillie éventuelle).

Alternativement, la façade peut être munie d'un système adéquat d'extinction automatique à eau renforcé (p.ex. : doubler le nombre de têtes de sprinkler) pour éviter un retour de flammes. En présence d'une installation d'extinction automatique à eau pulvérisée sur toutes les surfaces il n'y a pas lieu de prévoir les éléments de façade repris ci-dessus. Les éléments utilisés pour les façades doivent être au moins difficilement inflammables (Euroclasse B ou C) pour les bâtiments ayant plus de 4 niveaux et moyennement inflammables (Euroclasse D ou E) pour les bâtiments ayant 4 niveaux ou moins.

La réalisation d'une double façade est possible si des mesures compensatoires sont prises pour éviter une propagation du feu et de la fumée par la façade.

Selon l'exécution, cette double-façade doit être désenfumée et / ou compartimentée et munie d'un système d'extinction à eau pulvérisée.



### **22.3.2 Immeubles résidentiels et locaux des professions libérales**

Le compartimentage envers d'autres constructions (situées sur une autre parcelle) répondra aux exigences énoncées à l'article 22.1.

En complément des prescriptions définies sous 22.3.1, les règles suivantes seront également d'application:

- Pour les immeubles résidentiels, la résistance au feu des cloisons séparant les appartements, ainsi que les cloisons entre appartements et chemins d'évacuation auront une qualité coupe-feu de 60 minutes (REI60). Les portes d'accès des appartements auront une qualité coupe-feu de 30 minutes et seront étanches à la fumée (EI30-S),
- les portes donnant accès aux logements et aux locaux des professions libérales peuvent ne pas être munies de ferme-porte,
- les conduites et gaines de ventilation ne doivent pas obligatoirement être intégrées dans une gaine technique, toutefois, le compartimentage au feu entre les différents logements doit être respecté,
- les escaliers donnant accès à plus de quatre entrées d'appartement par niveau seront séparés du couloir d'accès aux appartements par une porte coupe-feu 30 minutes (EI30) munie de ferme-porte. La séparation sera réalisée à chaque étage, à l'exception des couloirs menant à l'extérieur (issue de secours).

Les cabinets des professions libérales peuvent être intégrés au rez-de-chaussée et au premier étage des immeubles résidentiels à condition qu'ils occupent un ensemble de pièces comparable à un appartement et que l'occupation de ces pièces ne dépasse pas 20 personnes.

### **22.3.3 Maisons unifamiliales**

Une maison unifamiliale peut être considérée comme un compartiment unique. Aucun compartimentage horizontal ou vertical n'est exigé, à l'exception du compartimentage des locaux à charge calorifique élevée (réservoir de combustible liquide). Les conduites ne doivent pas obligatoirement être intégrées dans une gaine technique et le compartimentage par rapport à d'autres constructions, situées sur des parcelles tiers, répondra aux exigences définies sous 22.1.

### **22.3.4 Constructions en bois**

La construction en pans de bois peut être autorisée pour les maisons unifamiliales isolées ou jumelées comportant au maximum 3 niveaux (R+2) ou dans le cas de dépendances. La construction ne comportant que du bois n'est autorisée que si les bâtisses sont distantes d'au moins 10 m d'autres constructions et de terrains boisés.

## **22.4 Configuration des cloisons intérieures**

Les cloisons intérieures doivent être construites d'une façon irréprochable au point de vue statique et être à l'épreuve du feu (R30), sauf dans le cas de construction en bois ou en pans de bois.

## **22.5 Cloisons séparatifs**

Des logements différents, occupant le même étage, doivent être séparés entre eux par une cloison d'au moins 25 cm d'épaisseur qui se compose de deux parois et d'un vide.

## **22.6 Joints de dilatation**

Dans les maisons jumelées ou en bandes, entre 2 logements, tous les murs seront séparés par un joint de dilatation d'au moins 1 cm d'épaisseur.

## **22.7 Murs et dalles coupe-feu**

Les murs et dalles coupe-feu sont destinés à empêcher la propagation d'un incendie. Ils doivent être construits à partir de leur base à l'épreuve du feu (REI90) et ne présenter ni ouverture ni niche, sauf dans le cas d'ouvertures munies de portes coupe-feu et étanches à la fumée, à fermeture automatique.



## **22.8 Encastrement de pannes, poutres et sablières dans les murs coupe-feu**

Il est permis d'encastrer des pannes, des poutres et des sablières en bois dans les murs coupe-feu, à condition qu'il reste une épaisseur de mur de 13 cm au moins et que la face opposée de ce mur soit pourvue d'un enduit. Les murs coupe-feu doivent se raccorder hermétiquement à la couverture de la construction et aux dalles.

## **22.9 Pignon sur limite de terrains**

Tout pignon construit à cheval sur la limite des terrains doit être conçu en mur coupe-feu (REI90). Dans les constructions importantes, un mur coupe-feu (REI90) devra être érigé tous les 40 m.

## **22.10 Locaux comportant un foyer**

Tout local comportant un foyer devra être séparé par un mur pare-feu de tout autre local particulièrement exposé aux dangers d'incendie. La réaction au feu des matériaux autour des foyers doit répondre à l'euroclasse B, c'est à dire être non-inflammable. Cette disposition s'applique à tous les aménagements dans un rayon de 1,5 m autour du foyer ainsi qu'au plafond de la pièce.

## **22.11 Locaux à charge calorifique élevée**

Les locaux représentant une charge calorifique élevée tels que chaufferie, dépôts, locaux, poubelles, etc., sont à compartimenter pour une résistance contre les effets d'un incendie de 90 minutes (R90). Les portes de ces locaux seront coupe-feu EI60, à fermeture automatique et s'ouvriront obligatoirement vers l'extérieur.

## **22.12 Autres locaux techniques**

Tous les autres locaux techniques sont à compartimenter pour une résistance au feu de 60 minutes (R60). Les portes de ces locaux seront coupe-feu EI30 et étanches à la fumée.

# **ART. 23 DALLES, PLANCHERS, PLAFONDS**

## **23.1 Exigences statiques et insonorisation**

Toutes les dalles, planchers et plafonds doivent répondre aux exigences statiques qui s'imposent par leur destination, et assurer une insonorisation suffisante que le bourgmestre se réserve de faire vérifier de cas en cas.

## **23.2 Pièces à munir de dalles en matières minérales**

Toutes les pièces destinées au séjour prolongé de personnes, sauf celles situées dans des maisons unifamiliales, doivent être munies de dalles portantes en matières minérales.

## **23.3 Pièces à munir de planchers en béton armé**

Toutes les pièces situées au rez-de-chaussée ainsi que toutes les cuisines, buanderies, salles de bain, et les autres pièces particulièrement exposées aux efforts nocifs de l'eau ou du feu, doivent être munies de planchers en béton armé.

## **23.4 Plafonds en bois**

Les plafonds en bois, munis ou non de faux plafonds, sont autorisés:

- dans les constructions sans foyer individuels ;
- dans les constructions à niveau unique, de plus de 5 m de hauteur interne, p.ex. les églises et salles de gymnastique ;
- au-dessus des pièces ne servant que temporairement au séjour de personnes ;
- dans les maisons unifamiliales

## **23.5 Plafonds servant de toiture**

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



## **ART. 24 PROTECTION CONTRE HUMIDITÉ**

### **24.1 Dispositions générales**

Les constructions doivent être réalisées de manière à garantir une protection adéquate contre l'humidité ascendante et traversant par l'aménagement de couches étanches de l'enveloppe des bâtiments, y compris enterrée.

### **24.2 Cave ou vide sanitaire**

A moins que l'isolation adéquate ne soit assurée, toute construction servant d'habitation doit être établie sur cave ou sur vide sanitaire.

### **24.3 Interdiction**

Il est interdit d'accoler les pièces d'habitation directement au rocher ou à la terre.

## **ART. 25 TOITURES ET LEURS SUPERSTRUCTURES**

### **25.1 Exigences statiques et protection contre le feu**

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

### **25.2 Toitures en chaume ignifugé**

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

### **25.3 Verrières et lanterneaux**

Les verrières et lanterneaux doivent être munis de dispositifs de sécurité.

### **25.4 Dispositifs de sécurité**

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

### **25.5 Toitures bordant l'alignement des voies publiques**

Dans le cas de maisons bordant directement l'alignement des voies publiques, les toitures fortement inclinées (déclivité supérieure ou égale à 45°) doivent être pourvues d'un dispositif de sécurité en vue d'empêcher les chutes de neige, de glace et de certains éléments de la couverture.

### **25.6 Toitures normalement accessibles**

Les toitures plates, normalement accessibles doivent être pourvues de garde-corps, conformes aux prescriptions définies sous 28.2

### **25.7 Gouttières obligatoires**

Pour toutes les maisons, ainsi que pour toutes les façades d'immeubles bordant directement la voie publique ou une autre propriété, des gouttières doivent être installées le long des surfaces de toitures présentant une déclivité vers ces voies ou terrains.

### **25.8 Gouttières ordonnées**

L'évacuation des eaux pluviales, au moyen de gouttières, peut également être ordonnée pour d'autres constructions. A partir des gouttières, l'eau doit être évacuée au moyen de tuyaux de descente. Les gouttières et les tuyaux de descente correspondants doivent être exécutés d'une manière étanche, de façon à empêcher que l'eau ne puisse pénétrer dans la maçonnerie ou dans les constructions.



## **ART. 26 CABINETS D' AISANCE**

### **26.1.1 Nombre de cabinets**

Les bâtiments doivent comporter un nombre suffisant de cabinets d'aisance suivant les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

### **26.2 Dispositions générales**

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 sur 1,30 m. Dans le cas de logements comportant moins de 3 chambres à coucher, le cabinet peut exceptionnellement être installé dans la salle de bains ou dans la salle d'eau. Cette tolérance n'est pas applicable aux logements de dimensions plus grandes que si le logement dispose d'un second cabinet d'aisance.

### **26.3 Locaux spéciaux**

Pour les locaux à usage d'ateliers, de bureaux, d'entrepôts et d'auberges, il sera prévu au moins un cabinet et deux urinoirs par tranche de 25 personnes.

### **26.4 Locaux de réunion**

Pour les locaux de réunion, salles de concert et de théâtre, il sera prévu une toilette pour dames par tranche ou fraction de tranche de 75 places assises, et une toilette pour hommes par tranche ou fraction de tranche de 200 places assises. En outre seront prévus des urinoirs, comportant une salle de 50 cm de largeur, ou bien une cuvette, par tranche ou fraction de tranche de 50 places. En toute hypothèse, il sera prévu au moins une toilette pour hommes et 2 toilettes pour dames, ainsi qu'un urinoir comportant 3 stalles ou cuvettes.

Les toilettes seront aménagées séparément pour les deux sexes. Elles seront pourvues d'un lavabo. Les cabinets et urinoirs doivent être séparés par des antichambres aérées de toute pièce de séjour, à usage d'atelier, ou destinés à la conservation de denrées alimentaires.

### **26.5 Bâtiments publics et les bâtiments avec une fréquentation publique nombreuse**

Dans les bâtiments publics et les bâtiments avec une fréquentation publique nombreuse, il doit y avoir au moins un cabinet d'aisance répondant aux besoins des personnes utilisant un fauteuil roulant.

## **ART. 27 GARDE-CORPS, RAMPES ET BALUSTRADES**

### **27.1 Dispositifs de sécurité générale**

Les vides d'escalier, les paliers, les gradins, les plates-formes et passerelles surélevées, les balcons, les côtés libres des escaliers et des rampes, les ouvertures dans les planchers, les trappes, les fosses, les excavations et tous les autres endroits donnant lieu à des risques de chute de hauteur, doivent être protégés par des garde-corps.

### **27.2 Conception technique**

Jusqu'à une hauteur de chute de 12 m, les garde-corps doivent être d'une hauteur de 1 m (distance à partir du socle, si prévu). Au-delà d'une hauteur de chute de 12 m ils doivent être d'une hauteur de 1,10 m. Ils doivent être conçus, exécutés et aménagés de manière que les personnes, y compris les enfants, ne puissent les escalader, passer à travers ou s'asseoir dessus.

Les garde-corps doivent ou bien comporter des lisses intermédiaires à une hauteur de 40 à 50 cm du sol ou bien des barreaux verticaux. Les espacements des barreaux éventuels de même que les autres ouvertures ne doivent pas dépasser 11 cm.

La résistance à l'effort à la main courante des garde-corps doit être de 1kN/m courant et de 1 kN concentré et de 0,5 kN horizontale concentré et 1 kN vertical concentré sur l'ensemble de l'installation.

Pour les garde-corps privatifs (maisons unifamiliales et à l'intérieur des appartements) des lisses intermédiaires ou des barreaux verticaux ne sont pas obligatoires.



### **27.3 Fenêtres à munir d'une barre d'appui**

Les fenêtres dont le bord inférieur est à moins d'un mètre du plancher fini doivent être munies d'une barre d'appui ou d'un grillage protecteur jusqu'à une hauteur d'au moins 1 m à mesurer à partir du plancher fini. Font exception les fenêtres qui peuvent servir d'issue ainsi que les fenêtres de rez-de-chaussée.

## **ART. 28 ESCALIERS ET ISSUES DE SECOURS**

### **28.1 Escaliers**

#### **28.1.1 Escaliers non privatifs**

Tout escalier non privatif doit être conforme aux prescriptions décrites ci-après. Ces prescriptions déterminent la conception de l'escalier, le compartimentage coupe-feu ainsi que tout autre aspect sécuritaire.

Toutes les cages d'escaliers servant à l'évacuation, sont à compartimenter à l'abri du feu à tous les niveaux. Les cloisons de ces cages d'escaliers doivent être résistantes au feu 90 minutes (REI90). Les portes d'accès à ces cages doivent être coupe-feu / coupe fumée 30 minutes (EI30-S) et à ferme-porte. Au niveau de leur sortie vers la voie publique, un passage protégé (tunnel d'évacuation) ayant les mêmes cloisons et portes que les cages d'escalier, doit être prévu.

Les escaliers desservant les sous-sols ne peuvent être en continuité avec les escaliers d'accès aux étages. Ils doivent être recoupés au niveau principal d'évacuation des personnes vers l'extérieur. L'accès vers un sous-sol doit se faire à travers une porte coupe-feu et coupe-fumée de degré 30 minutes (EI30-S).

Tout escalier d'évacuation extérieur (à l'air libre) doit être isolé pare-flamme 30 minutes (E30) à l'égard des façades attenantes et à l'égard d'ouvertures s'y trouvant éventuellement.

Les escaliers doivent permettre une évacuation rapide et sûre de l'établissement. Par conséquent, les escaliers doivent:

- être accessible à tout moment
- être dégagé en permanence de tout obstacle
- disposer d'une signalisation permettant une fuite en sécurité
- ne pas avoir de marches isolées
- être d'une largeur minimale de 1,20 m
- être désenfumé naturellement ou mécaniquement pour les escaliers intérieurs

La largeur des escaliers est déterminée comme suit :

- jusqu'à 4 logements desservis ou jusqu'à 400 m<sup>2</sup> de surface d'étage desservis : 1 m
- au-delà de 4 logements desservis ou au-delà de 400 m<sup>2</sup> de surface d'étage desservis : 1,20 m
- 0,9 m pour les escaliers menant à des caves ou à des combles ne comportent pas de pièces destinées au séjour prolongé de personnes.

Les mêmes dimensions minima s'appliquent à la profondeur des paliers.

Les volées des escaliers doivent être coupées par des paliers dont la profondeur est au moins égale à la largeur de l'escalier. Chaque volée ne doit avoir plus de 19 marches, non compris la marche palière.

Les escaliers larges de 2,40 m et d'avantage ayant plus de quatre marches doivent être munis de mains courantes intermédiaires espacées de 1,20 m au moins et de 2,40 m au plus. Les escaliers comportant plus de 4 marches, y compris les escaliers entre murs, doivent être munis d'une main-courante sur l'un des côtés. La hauteur de la main-courante mesurée à partie du nez de marche doit être comprise entre 90 cm et 110 cm. Les escaliers non compris entre murs doivent être munis de rampes formant garde-corps dont la hauteur minimale doit correspondre à celle de la main-courante.



Du côté du vide de la cage d'escalier, les volées et les paliers doivent être protégés par des parois, rambardes, garde-corps ou autres aménagements solides ayant une hauteur minimale de 1 m et présentant toutes les caractéristiques de sécurité requises.

Les escaliers à l'exception des escaliers de secours extérieurs doivent être à contremarches pleines. Les contremarches peuvent être ouvertes pour autant que l'ouverture ne dépasse pas 11 cm.

Les dimensions des marches devront respecter la formule  $60 \leq 2 \times h + p \leq 64$ , avec h désignant la hauteur et p la profondeur des marches. La hauteur maximale d'une marche est de 18 cm.

Les hauteurs et largeurs des marches d'escaliers doivent être régulières dans la même volée. Les escaliers en colimaçon ne sont pas autorisés comme escaliers de secours réglementaires.

Si une porte s'ouvre sur un escalier, celui-ci doit être précédé d'un palier d'une profondeur de 1 m au moins.

Les sous-sols ou partie de sous-sols qui sont aménagés, doivent avoir au minimum 2 issues de secours indépendantes permettant l'évacuation vers la voie publique.

Pour les deux niveaux en sous-sol immédiatement en dessous du niveau d'évacuation, une seule sortie est suffisante à condition que ces niveaux ne contiennent que des locaux de débarras et qu'à ces niveaux la distance entre chaque point du compartiment et de la sortie soit inférieure à 15 m.

Les marches d'escalier menant aux sous-sols desservis par un ascenseur et aux combles peuvent avoir une hauteur de 19 cm.

Dans le cas d'escaliers en colimaçon, d'escaliers balancés ou de marches tournantes, la profondeur du giron, mesurée à une distance de 15 cm de la partie la plus étroite, ne peut être inférieure à 10 cm.

Les escaliers doivent offrir partout une hauteur libre de passage de 2,05 m au moins, mesurée verticalement à une distance de 40 cm de la main courante.

Tout escalier extérieur ou d'entrée de plus de 4 marches doit être muni de mains-courantes ainsi que, aux bords extérieurs, de parapets ou de balustrades suivant les besoins.

### **28.1.2 Escaliers privés**

Les escaliers à l'intérieur d'une unité de logement ou d'une maison individuelle ne sont soumis à aucune condition particulière pour ce qui est des dimensions et de l'exécution. Toutefois, l'exécution des escaliers doit garantir une praticabilité agréable et sûre.

## **28.2 Issues de secours**

### **28.2.1 Issues de secours des immeubles accessibles au public**

#### **Généralités**

Les chemins de dégagements intérieurs (sorties, issues, escaliers, couloirs, etc.) doivent être aménagés et répartis de telle façon qu'ils permettent l'évacuation rapide, sûre et facile du public. Leur nombre et leur largeur doivent être proportionnés au nombre des personnes susceptibles de les utiliser en même temps.

Les niveaux ne recevant pas plus de 49 personnes et dont le plancher est situé au-dessous de 22 m peuvent offrir une sortie réglementaire et une sortie accessoire sans passer par la cage d'escalier (p.ex. : une fenêtre d'une section de 1 sur 1 m respectivement un balcon d'une surface minimale de 2 m<sup>2</sup>).

Les locaux à risques importants et moyens se trouvant aux deux niveaux en sous-sol immédiatement en dessous du niveau d'évacuation, une seule sortie est suffisante à condition que la course réelle maximale à parcourir pour atteindre la sortie (cage d'escalier) soit inférieure à 20 m et dont la longueur du couloir ne dépasse pas les 15 m.

Les locaux servant à un séjour ponctuel de personnes tels que locaux de repos se trouvant aux deux niveaux en sous-sol immédiatement en dessous du niveau d'évacuation, une seule sortie est suffisante à condition que le nombre de personnes présentes simultanément soit inférieur à 20 et que les distances reprises au point ci-dessus soient respectées.



Les largeurs des couloirs, portes, corridors et sorties doivent être calculées sur la base minimale de 0,6 cm par personne pour l'effectif théorique cumulé. Les couloirs et les corridors doivent avoir une largeur minimale libre de 1,20 m.

Si des sorties, issues, escaliers, couloirs, etc. de plusieurs établissements sont utilisés en commun, ces dégagements doivent avoir une largeur totale proportionnelle au nombre de personnes appelées à les emprunter.

Les établissements et locaux pouvant recevoir plus de 50 personnes ne peuvent avoir moins de deux issues. Elles doivent être judicieusement réparties, c'est à dire, de préférence l'une au côté opposé de l'autre et de manière qu'aucun endroit de séjour intérieur ne se trouve à plus de 35 m d'une de ces issues. Les deux sorties doivent être éloignées de plus de 5 m.

Toute saillie pouvant accrocher les vêtements est prohibée.

Il est interdit de déposer et de laisser séjourner dans les voies de dégagement, dans les escaliers et aux abords des sorties des objets quelconques pouvant diminuer les largeurs réglementaires ou gêner la circulation.

Les chemins de dégagements intérieurs, les sorties, les issues, les escaliers, etc., exception faite pour les portes, doivent avoir une hauteur suffisante pour permettre une circulation aisée et qui ne peut être inférieure à 2,05 m.

Toutes les largeurs prescrites (dégagements, portes, sorties, escaliers, etc.) doivent être libres de saillies telle que: pilastres, vitrines, strapontins, vestiaires, extincteurs, robinets d'incendie, etc.

Il est strictement interdit d'admettre dans les salles, locaux, etc., un nombre de personnes supérieur au nombre admissible sur base des conditions ci-dessus concernant la disposition, le nombre et la largeur des issues.

Au cas où, pour des raisons de surveillance notamment, l'accès depuis l'extérieur devrait être condamné, s'impose, soit l'aménagement à l'intérieur de dispositifs d'ouverture mécanique anti panique, soit le déblocage instantané et sûr à l'intérieur sous l'action d'une alarme générale ou locale.

En cas de verrouillage électromagnétique asservi à une détection automatique et à une commande à distance, cette dernière doit être doublée sur place d'une commande manuelle visiblement signalisée, sans préjudice de mesures et de dispositifs spéciaux, acoustique, de surveillance à distance ou autres moyens d'organisation, permettant de prévenir, de décourager, de découvrir et d'empêcher les abus.

Le déverrouillage des portes condamnées au moyen de dispositifs électromagnétiques doit être assuré aussi en cas de panne d'électricité.

### **Chemins d'évacuation**

Le chemin d'évacuation doit:

- être accessible à tout moment
- être dégagé en permanence de tout obstacle
- disposer d'une signalisation permettant une fuite en sécurité
- avoir des pentes inférieures à 10 %
- ne pas avoir de marches isolées
- être d'une largeur minimale de 1,20 m
- être désenfumé naturellement ou mécaniquement selon les dispositions spécifiques

Les issues doivent être aménagées et disposées selon le principe du plus court chemin vers l'extérieur. Aucun point d'un compartiment ne peut se trouver à une distance supérieure à:

- 35 m à parcourir pour atteindre une issue de secours (cage d'escalier réglementée);
- 30 m à parcourir dans un couloir pour atteindre une issue de secours (cage d'escalier réglementée);
- 15 m à parcourir dans un couloir en cul-de-sac;



La distance à parcourir entre les accès aux cages d'escaliers doit être supérieure à 10 m et inférieure à 60 m.

Sur le parcours des chemins d'évacuation, les portes ne peuvent comporter de verrouillage empêchant leur utilisation dans le sens de l'évacuation.

Dans le compartiment, la communication entre et vers les escaliers est assurée par des chemins d'évacuation ou des coursives qui ne peuvent traverser les cages d'escalier.

Le chemin d'évacuation peut comprendre le hall d'entrée qui peut inclure les accès aux ascenseurs et des espaces non clos affectés à la réception et aux services connexes à l'exception de débits de boissons ou lieux de restauration. Ne peuvent pas être considérés comme issues au sens du présent règlement notamment les passages à travers des compartiments ou locaux dangereux ainsi que les ascenseurs et monte-charge. Sont interdits à titre d'issues réglementaires également les fenêtres (excepté pour les immeubles ayant moins que 400 m<sup>2</sup> par niveau et sous condition que les fenêtres aient une surface de 100 sur 100 cm), les toits, les échelles et tous les autres aménagements, dispositifs et équipements que les personnes n'ont pas l'habitude d'utiliser normalement et sans préparation ou entraînement.

Les couloirs de grande longueur doivent être recoupés au moins tous les 35 m par des cloisons et portes coupe fumée de degré 30 minutes (E30-S). Pour des raisons de circulation ces portes peuvent être tenues en position ouverte par une installation garantissant la fermeture automatique en cas de détection incendie ou d'alarme incendie ou d'une émanation de fumée.

### **Portes**

Les portes dans un chemin d'évacuation doivent avoir la largeur libre minimale suivante:

- porte à un vantail: 0,90 m; tolérance de plus ou moins 5%
- porte à deux vantaux égaux: 1,40 m.

Les portes doivent avoir une hauteur minimale de 2 m. Toutes les portes dans les chemins d'évacuation doivent s'ouvrir dans le sens du flux d'évacuation. Elles doivent s'ouvrir par simple poussée.

Si les portes sont transparentes, elles doivent être marquées et signalées de manière que leur présence et leur position soient clairement perceptibles. Le verre ou autre matériau transparent employé doit être pare-chocs et pare-éclats.

Les portes s'ouvrant en va-et-vient doivent être transparentes de manière que les personnes s'approchant des deux côtés opposés puissent se voir distinctement.

Elles doivent être en outre munies d'un frein les empêchant de se fermer brutalement.

Les portes coulissantes, tournantes, basculantes, à tambour, ainsi que les tourniquets sont interdits à titre d'issues réglementaires à moins de fonctionner comme porte battante normale en cas d'alarme.

Les portes doivent être d'une manœuvre sans danger et facile. Les poignées et autres garnitures doivent être arrondies et exemptes de pointes et d'arrêtes aiguës. Des poignées rondes ne sont pas autorisées.

#### **28.2.2 Issues de secours des immeubles résidentiels (et professions libérales)**

Un escalier par tranche de 400 m<sup>2</sup> de surface habitable est à réaliser et doit traverser directement tous les étages pleins.

Les sorties d'évacuation seront conformes aux prescriptions définies sous 28.2.1 Toutefois les allègements suivants sont d'application :

- Tout occupant de l'immeuble doit en principe avoir de n'importe quel endroit d'un niveau accès à 2 sorties d'évacuation indépendantes l'une de l'autre. En absence d'un deuxième chemin d'évacuation réglementé, une fenêtre par logement doit être accessible par une échelle du service incendie et sauvetage. La faisabilité de l'évacuation par échelle est à contrôler et à confirmer par le service incendie.
- Une seule issue de secours est suffisante pour les caves et les combles ne comportant pas de pièces destinées au séjour prolongé de personnes.



- À 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 m.
- Les couloirs et les corridors doivent avoir une largeur minimale de 1 m.

### **28.2.3 Issues de secours des maisons unifamiliales**

Les issues des maisons unifamiliales sont soumises à aucune condition particulière.

## **ART. 29 CAGES D'ASCENSEURS, ASCENSEURS ET MONTE-CHARGE**

### **29.1 Généralités**

Les ascenseurs et monte-charges ainsi que leurs gaines et les locaux de machines sont réalisés conformément aux normes européennes EN 81-1 pour les ascenseurs à adhérence et 81-2 pour les ascenseurs hydrauliques, respectivement les nouvelles réglementations ayant remplacé éventuellement ces normes, ainsi qu'aux règlements grand-ducaux relatifs aux ascenseurs mus électroniquement, hydrauliquement ou oléo-électriquement. La conformité des installations d'ascenseurs est à certifier par un bureau d'ingénieur-conseil agréé avant l'occupation des lieux.

Toute cage d'ascenseur ou ensemble de cages d'ascenseur est à compartimenter coupe-feu et coupe-fumée envers une autre unité d'exploitation. La gaine de l'ascenseur et les paliers d'accès sont à délimiter par des parois coupe-feu 90 minutes (REI90), les portes d'accès doivent être coupe-feu et coupe-fumée 30 minutes (EI30-S). Au cas où la cage d'ascenseur se trouverait dans la cage d'escalier, les matériaux de la cage d'ascenseur doivent être non-combustibles (Euroclasse A1 ou A2).

### **29.2 Ascenseur obligatoire**

Dans les maisons à appartements et autres immeubles comportant plus de quatre niveaux pleins, tous ces niveaux doivent être reliés entre eux par un ascenseur pour personnes. Dans les maisons à appartements et autres immeubles comportant plus de six étages pleins, l'ascenseur doit permettre le transport de brancards. Dans les immeubles comportant plus de dix étages pleins, deux ascenseurs au moins sont requis, dont l'un au moins doit permettre le transport de brancards.

### **29.3 Capacité d'accueil**

Les ascenseurs doivent pouvoir accueillir au total le nombre ci-après de personnes :

- Jusqu'à 6 étages pleins incl. : 1 personne par tranche de 600 m<sup>2</sup> de surface d'étage,
- Jusqu'à 10 étages pleins incl. : 1 personne par tranche de 500 m<sup>2</sup> de surface d'étage,
- Au-dessus de 10 étages pleins : 1 personne par tranche de 400 m<sup>2</sup> de surface d'étage.

Les ascenseurs prescrits pour personnes doivent offrir de la place pour quatre personnes au moins. Les escaliers ne remplacent pas les escaliers réglementaires.

### **29.4 Dispositif de sécurité**

Chaque ascenseur doit être muni d'un dispositif de sécurité ramenant automatiquement, en cas de panne du courant d'alimentation (réseau), la cabine au niveau inférieur le plus proche et permettant l'évacuation des occupants. Aucune porte palière ne peut fermer à clef.

### **29.5 Matériaux**

Les ascenseurs doivent consister en matériaux incombustibles dans toutes leurs parties porteuses. Chaque ascenseur doit avoir sa trémie individuelle à l'épreuve du feu. L'installation doit se faire dans une cuve étanche. Les machineries des ascenseurs et monte-charge doivent se trouver à l'intérieur du gabarit de la toiture.

### **29.6 Bâtiments publics**

Dans tous les bâtiments publics de deux niveaux pleins ou plus, tous ces niveaux doivent être reliés entre eux par ascenseur pour personnes offrant de la place pour quatre personnes au moins et permettant le transport d'une personne à mobilité réduite en chaise roulante.



## **ART. 30 CHAUFFERIES**

### **30.1 Dispositions légales en vigueur**

Les installations de chauffage au gazole, les chaudières au mazout et leurs contrôles doivent se conformer aux dispositions légales en vigueur, à la loi modifiée du 21 juin 1976 relative à la lutte contre la pollution de l'atmosphère et aux prescriptions du règlement grand-ducal du 23 décembre 1987 relatif aux installations de combustion alimentées en combustible liquide y compris les textes coordonnés modificatifs, respectivement celles qui les ont remplacées.

### **30.2 Hauteur sous plafond**

La hauteur sous plafond de la chaufferie doit être de 2,10 m au moins

### **30.3 Cheminée**

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

### **30.4 Conception des conduits de fumée, tuyaux et canaux**

Les conduits de fumée, tuyaux de cheminée et canaux d'évacuation des gaz doivent être disposés en pente et introduits dans la cheminée par le chemin le plus court, sans combures accentuées; ils doivent être étanches aux gaz. Les tuyaux de cheminée sont à préserver de l'humidité; leurs portes de nettoyage doivent rester accessible à tout moment. Les tuyaux de cheminée posés au contact des eaux souterraines doivent être fabriqués en matériaux imperméables et pourvus d'une isolation thermique appropriée.

### **30.5 Tuyaux en tôle d'acier**

Les tuyaux de raccordement en tôle d'acier (conduits de fumée et tuyaux d'évacuation des gaz) reliant les chaudières aux cheminées doivent présenter une épaisseur de paroi de 3 mm, si leur diamètre reste inférieur à 200 mm, et une épaisseur de paroi de 5 mm ou plus, si leur diamètre est plus grand.

### **30.6 Clapets de réglage**

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

#### **30.6.1 Aération et désaération**

Toute chaufferie doit être suffisamment aérée et désaérée.

Pour les salles de chaudières d'une capacité totale de moins de 500.000 Kcal par heure, cette condition est censée remplie, si une ouverture d'adduction d'air et une autre d'évacuation répondant aux dispositions ci-après sont prévues :

L'ouverture d'adduction doit mesurer au moins 50 % de la section de la cheminée, aboutir le plus près possible de la base des chaudières, et ne doit pouvoir être obturée totalement. L'air doit être puisé à l'extérieur, mais non à des endroits situés directement en dessous des ouvertures de pièces destinées au séjour prolongé de personnes.

Les salles de chaudières d'une capacité totale supérieure à 500.000 Kcal par heure doivent être aérées directement et communiquer directement avec l'extérieur.

### **30.7 Sécurité**

Les parois, les sols et les plafonds des chaufferies et des pièces communiquant librement avec celles-ci doivent être exécutés en matériaux à l'épreuve du feu.

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

Les parties métalliques porteuses des constructions, telles que sous poutres et supports, doivent être enrobées de matériaux combustibles de façon à résister au feu.

### **30.8 Chaudières à plate-forme**

Dans le cas de chaudières à plate-forme supérieur accessible, la hauteur libre au-dessus de ladite plate-forme doit mesurer en tous points 1,80 m au moins.



### **30.9 Portes**

Les portes des chaufferies doivent s'ouvrir vers l'extérieur.

### **30.10 Entreposage de combustibles liquides**

Les réservoirs de plus de 6.000 l de combustibles liquides ne peuvent être installés dans la chaufferie.

Les pièces servant à l'entreposage de combustible doivent être séparées des chaufferies par des cloisons résistant au feu.

Des mesures appropriées de sécurité seront prises pour assurer qu'en cas de fuite des réservoirs destinés à recevoir les combustibles liquides, le combustible ne puisse se déverser dans le réseau public des canalisations, ni s'infiltrer dans le sol.

## **ART. 31 FOYERS ET FOURS**

### **31.1 Dispositions générales**

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

### **31.2 Dispositions particulières**

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

### **31.3 Mesures de sécurité**

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

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

Les foyers en fer, aménagés dans des pièces dans lesquelles sont exécutés des travaux comportant des risques d'incendie ou servant d'entrepôt à des matières facilement inflammables, doivent être entourés d'une tôle de protection ou être isolés d'une manière équivalente. Le cas échéant, des mesures de protection supplémentaire peuvent être imposées.

### **31.4 Installations de four**

Les fours ne peuvent être installés qu'au sous-sol ou au rez-de-chaussée. Les pièces dans lesquelles se trouve un four doivent être pourvues de cloisons et d'un plafond empêchant la propagation du feu. Entre la maçonnerie du four et les murs de pourtour, un espace libre d'au moins 10 cm est prévu.

### **31.5 Conception technique des fumoirs**

Les fumoirs doivent être exécutés, dans toutes leurs parties composantes, à l'épreuve du feu et être munis de portes imperméables à la fumée et propres à empêcher la propagation du feu.

### **31.6 Appareils à gaz**

Dans les pièces intérieures dont le volume d'air est inférieur à 8 m<sup>3</sup> les appareils à gaz sont interdits. Pour toutes les autres pièces intérieures pourvues d'appareils à gaz, la circulation d'air doit être garantie au moyen d'ouvertures d'adduction et d'évacuation appropriées (section des ouvertures : au moins 150 cm<sup>2</sup>).



## **ART. 32 CONDUITS DE FUMÉE ET TUYAUX D'ÉVACUATION DES GAZ**

### **32.1 Dispositions générales**

Les conduits de fumée et tuyaux d'évacuation des gaz des foyers doivent être exécutés en matériaux non combustibles et étanches, disposés en pente à l'intérieur du même étage, et introduits dans les cheminées par le chemin le plus courts.

### **32.2 Conduits de fumée**

Les conduits de fumée métalliques doivent être posés à une distance d'au moins 25 cm de toute charpente ou boiserie recouverte d'un enduit et d'au moins 50 cm de toute charpente ou boiserie non enduite. Au cas où ces conduits sont pourvus d'une gaine non combustible, une distance de 10 cm suffit.

Les conduits de fumée, mesurés entre foyer et cheminée, ne peuvent dépasser la longueur de 4 m.

Il est interdit de faire aboutir des conduits de fumée sur la voie publique; au cas où ils donnent sur le terrain même du propriétaire de l'immeuble, ils doivent être équipés de pare-étincelles.

### **32.3 Poêles isolés ou scellés dans la maçonnerie**

Dans le cas de poêles disposés isolément ou scellés dans la maçonnerie, installés dans des pièces d'habitation ou des pièces destinées au séjour prolongé de personnes, il n'est pas permis de munir les canaux servant à l'évacuation des gaz de combustion de dispositif de fermeture. Les clapets de réglage ne peuvent en aucun cas obturer entièrement la section d'évacuation des gaz.

### **32.4 Raccordement**

Le raccordement des conduits de fumée aux cheminées doit se faire de manière étanche. Au cas où des conduits de fumée installés à demeure ne peuvent être introduits en ligne droite dans la cheminée, les cambrures doivent être pourvues de portes de nettoyage.

## **ART. 33 CHEMINÉES**

### **33.1 Dispositions générales**

Les cheminées doivent être assises sur un terrain solide ou sur un soubassement à l'épreuve feu. Elles seront maçonnées en appareil soigneusement exécuté, à l'épreuve du feu, et comporteront des joints parfaitement étanches ou seront composées de boisseaux entourés de maçonnerie; leur section intérieure doit rester constante sur toute la hauteur. Les surfaces intérieures des cheminées doivent se trouver à une distance d'au moins 20 cm de toutes les parties en bois de la construction. Les interstices entre gaines des cheminées et poutres en bois doivent être entièrement remplies de maçonnerie ou de béton. Les surfaces intérieures des cheminées peuvent se trouver à une distance inférieure à 20 cm de toutes les parties en bois de la construction, si l'installation est pourvue d'une isolation adéquate.

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

### **33.2 Gains**

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

### **33.3 Emplacement à l'intérieur de la construction**

Les cheminées seront de préférence accolées aux murs intérieurs ou encastrées dans ceux-ci. A l'intérieur de murs pare-feu ou murs de refend mitoyens, des cheminées ne sont autorisées que si les conduits restent éloignés d'au moins 13 cm de la limite mitoyenne des 2 propriétés, à moins que les parties intéressées n'en conviennent autrement. L'épaisseur minimum prévue ci-



dessus des gaines de cheminées doit être respectée en tout état de cause, et chaque cheminée ne peut être utilisée qu'à partir de l'un des deux immeubles.

### **33.4 Surface des sections**

La section de la cheminée doit être conforme à l'avis technique du fabricant de la chaudière ou certifiée par un installateur ayant une autorisation d'établissement au Grand-Duché de Luxembourg.

### **33.5 Ramonage**

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

### **33.6 Emplacement sur le toit de la construction**

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 faite de la toiture. Les cheminées doivent être prolongées suffisamment au-dessus du niveau de la toiture pour éviter que les voisins ne puissent être incommodés par les étincelles, la suie, la fumée ou les odeurs. Par ailleurs, pour ce qui est des bâtiments principaux, les cheminées émergeant du toit à la ligne de faite doivent dépasser celle-ci d'au moins 50 cm. Les cheminées émergeant à d'autres endroits doivent dépasser d'au moins 75 cm le plafond de la pièce d'habitation située le plus haut, ou bien la couverture attenante, selon le cas, cette distance étant mesurée au bord supérieur de la gaine.

Les cheminées construites sur des dépendances ou annexes seront accolées au bâtiment principal ; par ailleurs, elles seront traitées comme les cheminées sur les bâtiments principaux.

Les cheminées hors toiture doivent en tout cas être aménagées de telle sorte que leur côté sur rue soit à 1 m en retrait de la façade sur rue.

### **33.7 Raccordement**

En principe, il ne peut être raccordé qu'un seul foyer à chaque cheminée. A titre exceptionnel, des foyers distincts fonctionnant avec le même combustible et installés à des étages différents peuvent être raccordés à la même cheminée, à condition qu'ils fassent partie d'un seul et même logement.

### **33.8 Dérogations**

Par dérogation aux dispositions ci-dessus, des foyers situés à des étages différents peuvent être raccordés à une cheminée principale, à condition que les gaz de combustion de chacun des foyers soient évacués vers la cheminée par un conduit de fumée aménagé à côté de celle-ci et exécuté en éléments préfabriqués (multicheminées).

Par dérogation aux dispositions ci-dessus, une cheminée peut présenter une section inférieure à 140 cm<sup>2</sup> si l'installation technique du foyer y raccordé l'exige.

### **33.9 Évacuation des gaz de combustion**

Pour l'évacuation des gaz de combustion provenant des foyers au gaz (appareils de chauffage, chauffe-bains, etc.) il convient de prévoir des tuyaux séparés. Les conduits des cheminées à gaz seront marqués spécialement à leur embouchure supérieure.

### **33.10 Conduits d'évacuation de vapeur**

Les ateliers, générateurs de quantités importantes de vapeur, les cuisines, les cuisinettes ainsi que les placards servant de cuisine, doivent être équipés de conduits d'évacuation de la vapeur. Les conduits ne peuvent servir à l'évacuation de produits de combustion, ni à la ventilation d'autres pièces.

### **33.11 Vices de construction**

Les cheminées présentant des vices de construction doivent être remises en état ou désaffectées par le propriétaire, sur première injonction du bourgmestre.



## **ART. 34 LES PARATONNERRES**

### **34.1 Paratonnerres obligatoires**

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

- Immeubles dépassant largement les immeubles avoisinants, par exemple, une cheminée très haute, une tour ;
- 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 d'impact de la foudre.

### **34.2 Conception technique**

L'installation de paratonnerre extérieur se compose d'installation de captage, de descente et de la mise à la terre. Le paratonnerre intérieur comprend les mesures nécessaires contre les risques provoqués par les courants occasionnés par la foudre. 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.

## **ART. 35 ENTREPOSAGE DE COMBUSTIBLES ET DE PRODUITS CHIMIQUES**

Les installations servant à l'entreposage d'huiles, de matières oléagineuses ou inflammables, ainsi que de liquides chimiques, doivent être aménagées de telle manière que les liquides s'échappant de réservoirs avariés ne puissent pas réagir entre eux, ni pénétrer dans le réseau public d'égouts, ni s'infiltrer dans le sol. Ces installations doivent être également aménagées conformément aux dispositions des prescriptions légales et réglementaires applicables en la matière.



## TITRE 4 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

---

### ART. 36 CONSTRUCTIONS EXISTANTES

#### 36.1 Disposition générale

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

#### 36.2 Autorisation de bâtir

Pour des transformations, agrandissement 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 voies publiques et les sites.

### ART. 37 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, les voies publiques et les sites, à condition de ne léser aucun intérêt légitime et ce pour une durée maximale de 5 ans. En cas de révocation de l'autorisation, la construction doit être supprimée et l'état premier doit être rétabli.

### ART. 38 CONSTRUCTIONS AGRICOLES

#### 38.1 Aménagement des dépendances

Les étables, écuries, fosses à purin et à fumier doivent être aménagées conformément aux directives édictées par les services agricoles de l'Etat.

#### 38.2 Aménagement de pièces d'habitation

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, et elles doivent être séparées des étables et écuries par un plancher massif.

### ART. 39 BÂTIMENTS À CARACTÈRE SPÉCIAL

#### 39.1 Dispositions générales

Les eaux résiduaires des bâtiments à caractère spécial (entrepôts, établissements commerciaux importants, etc.) ne pourront perturber le bon fonctionnement du réseau d'évacuation et/ou de la station d'épuration. En outre, le requérant devra se conformer aux prescriptions légales et réglementaires applicables en la matière.

#### 39.2 Dispositions particulières

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

- les bâtiments et parties de bâtiments exigeant un chauffage intense, servant à la transformation de matières facilement inflammables, provoquant une charge ou un ébranlement particulièrement importants des bâtisses, nécessitant une forte évacuation de liquides ou de gaz, dégageant des odeurs incommodantes,
- les granges, greniers, entrepôts et autres locaux similaires destinés à recevoir des quantités importantes de matières combustibles



- les grands magasins et autres établissements commerciaux de dimensions exceptionnelles
- les théâtres, cinémas, salles de concert et les bâtisses servant à des réunions publiques
- les bâtiments tours (bâtiments à hauteur exceptionnelle)

### **39.3 Dispositions supplémentaires**

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

### **ART. 40 EXPLOITATION À CIEL OUVERT**

Les entrepôts, dépôts, installations et exploitations à ciel ouvert sont soumis à l'autorisation du bourgmestre. Il fixe les conditions à respecter par le requérant en fonction de la nature et du site de l'exploitation.



## **TITRE 5 ACCÈS AUX CONSTRUCTIONS ET LEUR DESSERTE PAR LES ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL**

### **ART. 41 ACCÈS, FONDATIONS ET SEUILS D'ENTRÉE**

#### **41.1 Accès carrossables**

Tout accès carrossable à une voie publique ouverte à la circulation automobile est soumis à 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.

#### **41.2 Pentes d'accès**

Les pentes d'accès devront être aménagées de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique.

Une pente d'accès descendante à partir de la voie publique peut avoir une inclinaison maximale de 15 % tandis que l'inclinaison maximale d'une pente d'accès ascendante est de 10 %, sans préjudice des dispositions contraires éventuelles de l'Administration des Ponts & Chaussées.

#### **41.3 Mesures en faveur de la sécurité**

Le bourgmestre peut exiger 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.

#### **41.4 Disposition**

Les accès, fondations et seuils d'entrée seront disposés de telle sorte qu'aucune modification n'en soit nécessaire lorsque la voie aura ses dimensions maximales prévues.

#### **41.5 Accès pour personnes à mobilité réduite**

Pour les établissements ouverts au public, des accès adaptés aux besoins des personnes à mobilité réduite sont à mettre en œuvre conformément à la réglementation grand-ducale en vigueur.

#### **41.6 Financement**

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.

### **ART. 42 EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT**

#### **42.1 Dispositions générales**

L'aménagement des accès aux garages et aux emplacements doit tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique. L'accès aux garages et aux emplacements depuis le domaine public doit être réalisé par le chemin le plus court. L'imperméabilisation du terrain naturel est à réduire à l'indispensable.

#### **42.2 Nombre d'emplacements de stationnement pour véhicules**

##### **42.2.1 Détermination du nombre d'emplacements de stationnement**

Dans les parties de la commune déterminées par le projet d'aménagement, une autorisation de bâtir pour toute construction nouvelle, toute reconstruction, toute réaffectation ainsi que pour toute transformation augmentant la surface exploitée d'au moins 25 m<sup>2</sup> ne pourra être délivrée que si un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour véhicules est prévu sur la propriété intéressée. Toutefois, en cas de transformation, l'obligation d'aménager des emplacements de stationnement ne vaudra que pour la surface nouvelle ainsi créée dépassant 25 m<sup>2</sup>.



Ces emplacements devront figurer sur les plans de la demande d'autorisation de bâtir, accompagnés d'une note de calcul définissant leur nombre si nécessaire.

Sont à considérer comme minimum :

- 2 emplacements par logement
- 1 emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface d'étage de bureaux, administrations, commerces, cafés, restaurants, garages et stations de service
- 1 emplacement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface d'étage ou un emplacement par tranche de 5 salariés pour les établissements industriels et artisanaux
- 1 emplacement par tranche de 15 sièges dans les salles de réunion, cinémas, théâtres, églises
- 1 emplacement par tranche de 5 lits individuels pour les constructions hospitalières et hôtelières.

#### **42.2.2 Restriction concernant les véhicules utilitaires**

Dans les zones HABII, ZMU et ZMC l'aménagement d'emplacements de stationnement pour véhicules utilitaires d'un poids en charge supérieur à 3.500 kg est interdit. Sont toutefois autorisés deux emplacements fermés incorporés dans les constructions à usage commerciale ou artisanal auxquelles ils appartiennent.

#### **42.2.3 Taxe compensatoire**

Par dérogation aux prescriptions des articles 1 et 2 (aménagement d'emplacement de stationnement obligatoire), les dispositions suivantes sont applicables dans les zones ZMC et ZMU. Dans la mesure où l'exiguïté du terrain ou les exigences de la circulation sur la voie publique qui dessert empêchent l'aménagement d'emplacements de stationnement pour véhicules automobiles en nombre suffisant, des constructions nouvelles, des reconstructions ou des transformations augmentant le volume bâti peuvent être autorisées sans que les emplacements requis soient créés, moyennant paiement d'une taxe compensatoire dont le taux et les modalités seront fixés au règlement-taxe. La taxe compensatoire sert à financer:

- La création de parkings publics,
- L'extension et la mise en valeur des équipements P & R,
- L'installation d'un système de guidance parking.

#### **42.2.4 Emplacement de stationnement pour personnes à mobilité réduite**

Dans l'espace public des zones ZMU, ZMC, HABII et ZBEP, un emplacement d'une largeur de 3,50 m, pour chaque tranche de 50 emplacements entamée, doit être réservé aux personnes à mobilité réduite. Ces emplacements sont à aménager à proximité des bâtiments et infrastructures accessibles au public (équipements publics, parcs, centres d'activités).

Chaque parking public doit être équipé d'au moins un emplacement réservé aux personnes à mobilité réduite.

#### **42.2.5 Remplacement d'emplacements de stationnement supprimés**

Le propriétaire est tenu de remplacer, sur son fonds et en situation appropriée, les places de stationnement obligatoires qui ont été supprimées pour quelque cause que ce soit et il peut être astreint au versement de la contribution compensatoire si le remplacement se révèle impossible ou onéreux à l'excès.

### **42.3 Nombre d'emplacements de stationnement pour deux-roues légers**

#### **42.3.1 Dispositions générales**

Les emplacements destinés au stationnement de vélo doivent être aisément accessibles. Les recommandations suivantes sont à appliquer :

- Les emplacements de stationnements pour vélos doivent être accessibles depuis la voie publique par un chemin dont la largeur doit être supérieure ou égale à 1,2 m ou par une voie carrossable.
- La largeur des portes et goulots ne doit jamais être inférieure à 1 m. Les locaux ayant une capacité de 30 ou plus d'emplacements de stationnement doivent être accessibles



par une porte dont la largeur est supérieure ou égale à 1,60 m. Les accès doivent être aménagés sans rebords. La pente maximale admise est de 15 %.

- Les emplacements de stationnements pour vélos peuvent être situés à l'extérieur des constructions à conditions qu'ils soient couverts.

#### **42.3.2 Superficie minimale par emplacement**

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,3 m<sup>2</sup> (1,90 m x 0,70 m + surface de circulation).

#### **42.3.3 Emplacements de stationnement groupés**

Les emplacements de stationnement pour vélos groupés doivent être utilisables indépendamment les uns des autres, c'est-à-dire que tout emplacement doit être accessible sans déplacement manuel de vélos stationnés.

#### **42.3.4 Dispositif antivol**

Les emplacements de stationnement pour vélos doivent être sécurisés (fermeture à clé ou carte magnétique, support pour ancrage). Les pinces-roue permettant d'introduire la roue avant ne sont pas appropriées.

#### **42.3.5 Détermination d'un nombre d'emplacements à aménager**

##### *Bâtiments d'habitation*

Bâtiments d'habitation à 3 logements ou plus	- 1 emplacement par tranche de 50 m <sup>2</sup>
Maisons de retraite	- 1 emplacement par tranche de 5 lits
Autres foyers d'habitation	- 1 emplacement par tranche de 2 lits

##### *Bâtiments destinés aux administrations et aux services*

Bâtiments administratifs, de bureaux et de cabinets médicaux	- 1 emplacement par de 100 m <sup>2</sup> de surface d'étage
--	--

##### *Bâtiments destinées aux commerces*

Bâtiments commerciales	- 1 emplacement par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de vente, avec au moins 1 emplacement par commerce
------------------------	---

##### *Bâtiments destinés à l'hôtellerie et à la restauration*

Hôtel	- 1 emplacement par tranche de 20 lits
Cafés et restaurants	- 1 emplacement par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface exploitable

#### **42.3.6 Dérogation**

Le bourgmestre peut déroger aux dispositions de l'article 45.3 si une application n'est pas adaptée aux circonstances locales ou si l'aménagement des emplacements est impossible.

### **ART. 43 ÉQUIPEMENTS D'UTILITÉ PUBLIQUE SUR TERRAINS PRIVÉS**

L'administration communale peut implanter, modifier et entretenir sur des propriétés privées des équipements et dispositifs de signalisation d'utilité publique, tels que les installations d'éclairage public, panneaux de circulation, indicateurs de rue, indicateurs pour conduites d'utilité publique, ainsi que des repères topographiques, sans que ces installations puissent donner droit à aucune indemnité. Les modalités sont réglées par une convention établie entre l'administration communale et les propriétaires concernés.



## **ART. 44 ASSAINISSEMENT**

### **44.1 Raccordement au réseau public d'égout**

Tous les réseaux d'eaux usées des constructions doivent être raccordés au réseau public d'égout existant et ceci aux frais du requérant. Il en est de même pour les terrains situés en zones urbanisées sur lesquels se forment des eaux stagnantes ou des bourbiers. Les abris de jardin, annexes et dépendances équipés d'installations sanitaires (évier, douche, lavabo, etc.) doivent être raccordés obligatoirement au réseau public d'égout pour l'évacuation des eaux usées. L'utilisation des fosses septiques est interdite.

### **44.2 Conception technique**

Le raccordement au réseau public d'égout doit être réalisé moyennant un tuyau d'au moins 150 mm de diamètre en grés vernissé, polypropylène ou polyéthylène. Le diamètre du tuyau est à adapter en fonction des besoins. Un regard de révision avant la sortie dans le réseau communal permettant l'entrée d'une caméra est à prévoir.

Les canalisations sont à réaliser sous forme de système séparatif. Toutes les surfaces extérieures, y compris les pentes d'accès, sont à raccorder à la canalisation des eaux de pluie.

### **44.3 Épuration préalable**

Pour des projets d'envergure, où le volume de la charge polluante s'avère trop élevé pour les réseaux de canalisation, le demandeur doit procéder à la requête de la commune à une épuration préalable sur ses fonds de la charge polluante qui pourra être contrôlée avant qu'elle puisse se déverser dans les réseaux communaux d'égout, respectivement le demandeur pourra être obligé de changer le réseau.

### **44.4 Raccordement des nouvelles constructions**

Aucune autorisation de bâtir ne sera accordée pour toute nouvelle construction ne pouvant être raccordée au réseau public d'égout. Au cas où un raccordement d'une maison existante à la canalisation ne serait pas réalisable pour des raisons techniques, le bourgmestre décidera des mesures à prendre.

### **44.5 Raccordement de parcelles non bâties**

Lors d'un redressement de rue ou lors de l'application d'un nouveau tapis de roulement, le raccordement au réseau d'égout d'une parcelle non bâtie, situées à l'intérieur du périmètre d'agglomération, respectivement la modification d'un raccordement individuel ou de plusieurs raccordements collectifs reliant plusieurs bâtisses au réseau public, pourra être imposée au frais du propriétaire.

### **44.6 Captage des eaux pluviales**

Les eaux pluviales pourront être captées et utilisées. La priorité est accordée à l'infiltration des eaux de pluie dans le sol par des puisards, des étangs ou similaire, en fonction des couches géologiques et tout en évitant que les eaux pluviales concentrées ne s'écoulent sur les terrains limitrophes.

## **ART. 45 ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

### **45.1 Obligation de raccordement**

Tous les logements doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau et ceci au frais du requérant.

### **45.2 Dispositions particulières**

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. 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. 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.



#### **ART. 46 RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX ÉLECTRIQUE ET DE TÉLÉCOMMUNICATION**

Tous les logements doivent être raccordés au réseau électrique et avoir la possibilité d'être raccordés au réseau de télécommunication. Une autorisation de bâtir ne sera accordée que si le raccordement aux réseaux est possible. Les prescriptions des fournisseurs sont à respecter en matière de raccordement.



## TITRE 6 CONSERVATION, SALUBRITÉ, SÉCURITÉ ET COMMODITÉ DES VOIES PUBLIQUES

---

### ART. 47 VOIES EXISTANTES

Sont considérées comme voies existantes les voies de l'Etat ou de la commune ou les parties de ces voies reconnues comme partie intégrante du réseau de voirie publique qui ont été spécialement consolidées et pourvues de toute infrastructure à savoir canalisations d'égout et d'adduction d'eau, éclairage public, réseau d'énergie électrique, téléphone et télédistribution.

### ART. 48 VOIES NOUVELLES

#### 48.1 Dispositions générales

Toute voie est à aménager en fonction de sa destination. Les voies de desserte des zones d'habitation doivent assurer une bonne desserte sans compromettre la qualité de séjour des zones en question. Des mesures d'apaisement du trafic y sont à intégrer et le principe de la mixité des utilisateurs est à appliquer dans la mesure du possible.

Les routes collectrices sont à aménager de manière à offrir une capacité suffisante pour assurer l'écoulement du trafic vers les routes principales. Des mesures de ralentissement du trafic sont à prévoir dans la mesure du possible.

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

- Les alignements de voirie, ainsi que les profils longitudinaux et transversaux doivent être déterminés.
- Le remembrement urbain et la rectification des limites de fonds éventuellement requis aux termes de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain doivent avoir été effectués, respectivement des lois l'ayant modifiée.
- La propriété des surfaces du terrain de l'assise des voies et trottoirs doit avoir été cédée en totalité à la commune.
- La surface des voies doit correspondre dans toute la largeur au niveau fixé dans le plan d'alignement du projet d'aménagement particulier, et doit avoir été raccordée à une voie existante ou à une voie nouvelle.
- L'infrastructure de la chaussée doit avoir été exécutée conformément au profil type approuvé par la (ou les) autorité(s) compétente(s).
- Les canalisations d'égout doivent être installées et raccordées au réseau communal de canalisations publiques d'égout.
- La voie ou partie de voie doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau et de distribution d'électricité, de téléphone, de télédistribution et doit être pourvue d'un nombre suffisant de postes d'éclairage public raccordés au réseau de l'éclairage public.
- Les trottoirs ou aménagements équivalents doivent être achevés simultanément avec la construction de la voirie.
- Les voies sans issues doivent être pourvues à leur fin d'un rond point ou équivalent.

#### 48.2 Compétence du collège échevinal

Les constructions ne pourront être exécutées qu'après que les plans auront été approuvés par le collège échevinal et qu'après que les travaux d'infrastructure auront été réalisés et réceptionnés par le collège échevinal.



### **ART. 49 VOIES PRIVÉES**

Les voies privées et les trottoirs ouverts au public ou leur raccordement au domaine public doivent être établis suivant les normes adoptées pour la construction des voies publiques d'importance équivalente. Les voies privées et les trottoirs ouverts au public doivent être régulièrement entretenus et nettoyés, notamment pendant la période hivernale. Ces travaux sont à la charge des propriétaires, respectivement des locataires ou occupants intéressés.

### **ART. 50 TROTTOIRS**

Les trottoirs sont à aménager là où un plan d'aménagement particulier le prévoit. Les trottoirs existants sont à maintenir sauf spécification contraire d'un plan d'aménagement particulier. Avant l'occupation d'une nouvelle construction, le maître d'ouvrage est obligé d'aménager ou de réaménager le trottoir sur toute la longueur de la voie publique longeant sa propriété suivant les indications des services compétents de l'administration communale et conformément aux dispositions des différents plans d'aménagements particuliers en vigueur.

### **ART. 51 CHEMINS PIÉTONNIERS**

Dans l'intérêt et la sécurité des usagers, des chemins piétonniers peuvent être aménagés. Leur largeur minimale admise est fixée à 1,50 m. Ils devront, autant que faire se peut, être aménagés de façon à faciliter la circulation des chaises de handicapés et des voitures d'enfants et être aménagés avec un minimum de confort urbain.

### **ART. 52 MATÉRIAUX ET ÉQUIPEMENTS DES VOIES PUBLIQUES**

En ce qui concerne les matériaux et leur mise en œuvre, les voies nouvelles ou privées, les trottoirs et les chemins piétonniers devront être réalisés suivant les normes en vigueur. L'administration communale pourra imposer un revêtement particulier afin de garantir une harmonie de l'espace public et d'assurer une continuité de l'aménagement urbain. Le même principe est d'application en ce qui concerne tous les équipements urbains, tels que les luminaires, bancs publics, bacs à fleurs, etc.

### **ART. 53 PLANTATIONS**

Les nouvelles voiries devront présenter des plantations s'intégrant dans l'environnement naturel et le cadre bâti. Le long des voiries existantes et des chemins piétonniers, le bourgmestre peut imposer des plantations, y compris sur les fonds privés.

Les aménagements doivent correspondre, dans la mesure du possible, aux orientations définies dans le concept de mise en valeur de paysages et des espaces verts intra-urbains (« Grünplanungskonzept») de l'étude préparatoire au plan d'aménagement général en vigueur.



## **TITRE 7 RÉGLEMENTATION DU CHANTIER**

---

### **ART. 54 PROTECTION DES INSTALLATIONS PUBLIQUES**

#### **54.1 Dispositions générales**

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, panneaux de circulation doivent être aménagés et préservés de tout endommagement pendant les travaux de démolition et de construction. Le champ d'éclairage des luminaires publics ne doit pas être réduit.

#### **54.2 Remise en état**

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

#### **54.3 Réfections de la voirie et des trottoirs**

Les réfections de la voirie et des trottoirs suite aux différents travaux de raccordements individuels doivent être faites suivant les règles de l'art et les indications du service technique communal, par le demandeur. Dans le cas contraire, les travaux seront effectués par les services techniques de la commune aux frais du demandeur.

### **ART. 55 POUSSIÈRE ET DÉCHETS**

#### **55.1 Poussière**

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

#### **55.2 Déchets**

L'incinération des déchets de chantier est interdite. Les déversoirs de déblais doivent être fermés de toutes parts. L'élimination des déchets doit se faire conformément aux dispositions légales en vigueur, à la loi du 17 juin 1994 relative à la prévention et à la gestion des déchets, respectivement des lois et règlements modifiés.

#### **55.3 Nettoyage des voies publiques**

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

#### **55.4 Dépôt de matériaux**

Il est interdit de déposer des matériaux sur le domaine public. Les dépôts de matériaux doivent obligatoirement être situés à l'intérieur du chantier. Si la configuration du site ne le permet pas, une dérogation aux dispositions concernant les dépôts de matériaux peut être accordée par le bourgmestre.

### **ART. 56 CLÔTURES DE CHANTIERS ET ÉCHAFAUDAGES**

#### **56.1 Clôtures**

##### **56.1.1 Dispositions générales**

Dans le cas de travaux de construction nouvelle ou de transformation, et lors de la démolition de constructions situées le long des voies et places publiques dans les quartiers entièrement bâtis ou à forte densité d'implantation, les chantiers de construction distants de moins de 4,00 m du domaine public seront clôturés du côté de la voie publique, dès le début des travaux, au moyen d'une clôture d'au moins 2,00 m de haut, en panneaux, planches ou en matériaux équivalents. La face extérieure de cette clôture sera lisse, sans saillies, et ne présentera aucun risque de blessure pour les passants. Les clôtures de chantier ne doivent pas empiéter de plus



de 1,50 m sur la voie publique et la continuité du trottoir existant doit être respectée. Dans l'espace situé en dehors de la clôture du chantier, les grues ne peuvent transporter aucune charge. Les manipulations par grue ne peuvent se faire qu'à l'intérieur de l'espace clôturé, sauf accord préalable du bourgmestre.

#### **56.1.2 Signalisation et éclairage**

Les clôtures de chantier et autres éléments susceptibles de gêner la circulation doivent être signalisés et éclairés conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en la matière. Aux coins des rues, les clôtures de chantier seront formées de treillis métalliques en nombre suffisant pour assurer une bonne visibilité et afin de garantir la sécurité de la circulation.

#### **56.1.3 Auvent de protection**

Au cas où le mur antérieur de la construction se trouverait en retrait de moins de 3,00 m par rapport à la clôture de 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 m. Cette mesure sera prise dans le cas de constructions nouvelles, immédiatement après la pose du plafond du rez-de-chaussée et, dans le cas de travaux de transformation ou de démolition, avant le début de ceux-ci.

#### **56.1.4 Empiètement sur le domaine public**

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

#### **56.1.5 Dérogations**

Des dérogations peuvent être consenties par le bourgmestre si les circonstances locales le justifient.

### **56.2 Echafaudages**

#### **56.2.1 Dispositions générales**

Les échafaudages de toute nature doivent être conformes aux prescriptions de l'Inspection du Travail et des Mines. Tous les échafaudages doivent être conçus de façon à empêcher la chute de matériaux quelconque sur les domaines public et privé.

#### **56.2.2 Échafaudages spéciaux**

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

#### **56.2.3 Empiètement sur le domaine public**

Afin que la circulation dans les rues étroites ne soit pas entravée, l'administration communale peut exiger que les échafaudages ne puissent empiéter sur le domaine public qu'au-dessus d'un minimum de 4,00 m.

#### **56.2.4 Autorisation préalable**

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

### **ART. 57 PROTECTION DES PROPRIÉTÉS VOISINS**

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



## **ART. 58 MESURES DE SÉCURITÉ DANS LA CONSTRUCTION ET SUR LE CHANTIER**

### **58.1 Dispositions générales**

Les prescriptions de l'Inspection du Travail et des Mines sont à respecter. L'accès du chantier est interdit aux personnes non autorisées.

### **58.2 Mesures de sécurité**

A l'intérieur d'une maison en construction ou en transformation, les poutres en bois ou poutrelles métalliques seront couvertes d'un plancher dès leur pose et, en toute hypothèse, avant la pose de l'assise suivant ou de la ferme du toit, de façon à éviter les accidents. Les espaces destinés aux escaliers et ascenseur et toutes autres pièces sans plafond doivent être clôturés, couverts d'un plancher à chaque étage de façon à éviter les accidents.

### **58.3 Transport de charges**

Des rails ou des chemins consolidés seront aménagés sur le chantier pour permettre le transport de charges importantes.

### **58.4 Éclairage**

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.

### **58.5 Signalisation**

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 adéquates et notamment la nuit par des feux clignotants en nombre suffisant.

## **ART. 59 ABRIS ET CABINETS D'AISANCE POUR OUVRIERS**

### **59.1 Cabinets d'aisances**

Les prescriptions de l'Inspection du Travail et des Mines sont à respecter en ce qui concerne les abris et cabinets d'aisance pour ouvriers.

Dans tout chantier de construction ou de transformation, 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. Dans la mesure du possible, les cabinets seront raccordés à la canalisation d'égout. En aucun cas ces cabinets ne seront à puits perdus. Dès la fin des travaux, ces cabinets doivent être démontés et l'emplacement est à niveler.

### **59.2 Pièces de séjour**

Si plus de 10 ouvriers sont occupés sur un chantier, ils doivent avoir l'occasion de séjourner, pendant les interruptions du travail, dans des pièces comportant un chauffage et munies de planchers secs ainsi que de sièges.

## **ART. 60 NETTOYAGE DES CHANTIERS ET DES TERRAINS À BÂTIR**

Le propriétaire est obligé d'enlever dans un délai d'un mois à partir de la première occupation des lieux, tous les restants et les déchets de tout corps de métier du chantier et de ses alentours.



## **TITRE 8 LA PROCÉDURE POUR L'OCTROI DES AUTORISATIONS DE BATIR**

### **ART. 61 COMPÉTENCES**

#### **61.1 Le collège des bourgmestre et échevins ou le bourgmestre**

Conformément aux dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004, l'aménagement communal et le développement urbain sont de la compétence soit du collège des bourgmestre et échevins sous l'approbation du conseil communal soit du bourgmestre conformément aux dispositions légales en vigueur.

#### **61.2 Le Ministre de l'Intérieur**

Conformément aux dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, sans préjudice des attributions confiées par la loi à d'autres membres du Gouvernement, le ministre coordonne l'action des communes et du Gouvernement dans le cadre de l'aménagement des communes. Il peut à cette fin adresser des recommandations aux communes.

#### **61.3 La Commission d'Aménagement**

La commission d'aménagement, institué auprès du Ministère de l'Intérieur, a pour mission de conseiller les communes dans l'application de la présente loi, d'adresser de son initiative des propositions au Gouvernement et aux communes en matière d'aménagement communal et de développement urbain et de donner son avis sur toutes les questions et tous les projets que le Gouvernement et les communes lui soumettent.

#### **61.4 Le Service des Sites et Monuments**

##### **61.4.1 Dispositions générales**

Le Service des Sites et Monuments Nationaux est appelé à émettre un avis sur toutes les questions urbanistiques et/ou architecturales concernant :

- Les sites, monuments et ensembles classés,
- Le territoire de la commune faisant partie du périmètre visuel des sites, monuments et ensembles classés,
- Les sites, monuments et ensembles inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments nationaux,

##### **61.4.2 Disposition particulière**

Le bourgmestre pourra, s'il le juge nécessaire, demander avis auprès du Service des Sites et Monuments Nationaux pour toutes questions urbanistiques et/ou architecturales concernant le reste du territoire de la commune, et ce notamment en vue d'assurer un développement urbanistique et architectural harmonieux.

#### **61.5 Ministère des Affaires Culturelles**

Conformément aux dispositions de la loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux, le ministre ayant dans ses attributions les affaires culturelles doit donner son autorisation pour toute intervention auprès d'un monument classé ou inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments nationaux, et ce pour autant qu'il s'agisse de la totalité, d'une partie ou d'un élément particulier du bâtiment. La demande d'autorisation est à adresser par le demandeur auprès du ministre compétent.

Le service archéologique du Musée National d'Histoire et d'Art est appelé à émettre un avis sur toute intervention concernant un site archéologique.

#### **61.6 L'Administration des Ponts et Chaussées**

Une permission de voirie doit être sollicitée auprès de l'Administration des Ponts et Chaussées pour tout aménagement, construction ou transformation situé sur la partie de propriété accusant une profondeur de 25 m à compter à partir de la limite entre le domaine public et la propriété privée et attenante à une des routes nationales suivantes : N1, N2, N3, N5, N6, N7, N10, N11, N31.



La demande de permission de voirie est à adresser par le demandeur auprès du ministre des Travaux Publics.

## **61.7 Le Ministre de l'Environnement**

### **61.7.1 Dispositions générales**

Conformément aux dispositions de la loi du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, le ministre ayant la protection de l'environnement dans ses attributions doit donner son autorisation pour toute construction située à une distance inférieure à 30 m des bois et forêts d'une étendue d'un hectare au moins ; des cours d'eau chaque fois que le raccordement à la canalisation locale n'est pas possible ou fait défaut; des zones protégées.

### **61.7.2 Zone verte**

Les constructions à ériger dans les zones destinées à rester libres suivant le plan d'aménagement général en vigueur sont également soumises à l'autorisation du ministre. Les installations de transport, de communication et de télécommunication, les installations de production d'énergie renouvelable, les conduites d'énergie, de liquide ou de gaz sont également soumises à autorisation du ministre. Dans la zone verte, sont soumis à l'autorisation du ministre l'ouverture de minières, sablières, carrières ou gravières ainsi que l'enlèvement de terre végétale sur une superficie dépassant un are, et le dépôt de déblais d'un volume dépassant 50 m<sup>3</sup>. La demande d'autorisation est à adresser par le demandeur auprès du ministre compétent.

## **61.8 Autres autorités intervenantes**

### **61.8.1 Autres demandes d'autorisations**

Toute autre demande d'autorisation découlant de la législation en vigueur est à adresser par le requérant auprès des instances compétentes. Sont considérées comme autres demandes d'autorisation, les demandes d'autorisation auprès de l'Inspection du Travail et des Mines, du Service National de la Sécurité dans la Fonction Publique, du Ministre ayant dans ses compétences la gestion de l'eau, etc.

### **61.8.2 Établissements classés et procédure de commodo et incommodo**

La loi du 10 juin 1999 définit quatre classes d'établissements et deux sous-classes.

Toute demande d'autorisation de bâtir pour un établissement classé doit être accompagnée d'une demande d'autorisation (pour établissements classés) auprès des autorités compétentes, conforme à sa classification.

Les établissements de la classe 1 sont autorisés, dans le cadre de leurs compétences respectives, par le ministre ayant dans ses attributions le travail et le ministre ayant dans ses attributions l'environnement. Les établissements de la classe 2 sont autorisés par le bourgmestre. Les établissements des classes 3, 3A et 3B sont soumis à autorisations des ministres, sans qu'il y ait lieu de recourir à la procédure de commodo et incommodo. Les établissements de la classe 4 sont soumis aux prescriptions fixées par le règlement grand-ducal du 26 juillet 1999 fixant les prescriptions générales pour les établissements du secteur agricole qui relèvent de la classe 4 en matière d'établissements classés.

La nomenclature des établissements classés est arrêtée par le règlement grand-ducal du 16 juillet 1999 portant nomenclature et classification des établissements classés et publié au Mémorial A n° 100 du 28 juillet 1999.

Il relève de la responsabilité du demandeur de veiller à ce que la construction, les travaux ou l'exploitation projetée soient conformes à la loi du 10 juin 1999 ainsi qu'aux lois modificatives.

## **61.9 La police des bâtisses**

### **61.9.1 Autorité compétente**

Conformément aux dispositions légales en vigueur, la police des bâtisses relève de la compétence du bourgmestre, sans préjudice des pouvoirs réservés au collège des bourgmestres et échevins suivant les dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. A ce titre, le bourgmestre peut nommer une personne qualifiée afin d'effectuer les contrôles, surveillances et vérifications nécessaires en son nom.



### **61.9.2 Obligations**

La police des bâtisses examine les demandes en approbation des projets d'aménagements particuliers (PAP) et des autorisations de construire et contrôle l'observation des dispositions du plan d'aménagement général (PAG) en vigueur, des plans d'aménagements particuliers en vigueur et du présent règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites.

### **61.9.3 Droits**

#### **61.9.4 Réception des alignements**

La police des bâtisses peut imposer la réception des alignements de construction et/ou du gros-œuvre. Cette imposition doit être précisée dans l'autorisation de construire accordée par le bourgmestre. Les alignements de voie publique et de construction sont à fixer sur place, avant le début des travaux de construction en présence du propriétaire ou de son délégué et le bourgmestre ou son délégué. La réception du gros-œuvre doit être sollicitée, par écrit, par le propriétaire avant d'entreprendre tous travaux de finition. Lors de cette réception, toutes les parties de la construction doivent être accessibles sans danger et bien visibles. La réception du gros-œuvre est censée accordée, lorsque l'administration communale, deux semaines après la formulation de la demande afférente, n'a pas soulevé d'objection par écrit du bourgmestre.

#### **61.9.5 Surveillance**

La police des bâtisses a le droit de surveiller à tout moment l'exécution de tous les travaux de construction sur le territoire de la commune et de vérifier notamment leur conformité avec les autorisations accordées, avec le plan d'aménagement général en vigueur, avec le plan d'aménagement particulier en vigueur et avec le présent règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites. Elle peut exiger des avis d'experts et des essais de charge.

#### **61.9.6 Accès au chantier**

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

## **ART. 62 Demande d'autorisations et déclaration des travaux**

### **62.1 Plan d'aménagement particulier**

#### **62.1.1 Obligation d'établir un PAP**

Tout propriétaire, mandataire ou promoteur qui entreprend toute intervention architecturale ou urbanistique dans une zone ou partie de zone arrêtée par le plan d'aménagement général et non régie par un plan d'aménagement particulier est tenu d'établir un plan d'aménagement particulier en conformité avec la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, à l'exception des fonds visés dans le plan d'aménagement général en vigueur auxquels l'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier n'est pas applicable.

#### **62.1.2 Principe**

Le plan d'aménagement particulier a pour objet l'exécution du plan d'aménagement général de la commune. Il délimite de façon précise une zone ou partie d'une zone arrêtée par le plan d'aménagement général. Il précise et complète à ces fins les dispositions réglementaires relatives à la zone ou partie de zone concernée en fonction de son mode et degré d'utilisation.

#### **62.1.3 Législation**

L'élaboration, le contenu, la procédure d'adoption, les effets et la mise en œuvre de tout plan d'aménagement particulier sont soumises à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et les règlements grand-ducaux y relatifs.



## **62.2 Conformité avec les PAP communaux**

### **62.2.1 Disposition général**

Toute intervention architecturale contemporaine sur une parcelle ou un bâtiment inclus dans la zone d'un plan d'aménagement particulier communal doit être conforme aux dispositions dudit PAP.

## **62.3 Plans de lotissement, de relotissement et de morcellement**

### **62.3.1 Obligation d'établir un PAP**

Tout promoteur, personne physique ou morale de droit public ou de droit privé, qui veut procéder au lotissement, respectivement relotissement d'un terrain ou au morcellement de parcelles est soumis à l'obligation d'élaborer un plan d'aménagement particulier conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. Cette disposition vaut également pour la constitution d'un droit d'emphytéose ou de superficie.

### **62.3.2 Définitions**

On entend par lotissement d'un terrain la division d'un terrain en deux ou plusieurs parcelles en vue de les affecter à la construction d'un groupe d'au moins deux maisons. On entend par morcellement de parcelles la division d'une ou de plusieurs parcelles en plusieurs nouvelles parcelles en vue de les affecter à la construction d'un groupe d'au moins deux maisons. On entend par relotissement d'un terrain la réunion de plusieurs parcelles en une seule parcelle nouvelle en vue de la construire.

## **62.4 Autorisation de construire**

### **62.4.1 Autorisation obligatoire**

Toute construction, transformation ou démolition d'un bâtiment est soumise à l'autorisation du bourgmestre suivant les dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

### **62.4.2 Conformité**

L'autorisation de construire n'est accordée que si les travaux sont conformes soit au plan d'aménagement général et le cas échéant au plan d'aménagement particulier, voire au plan de lotissement, de relotissement ou de morcellement, parties graphiques et écrites. Selon le type d'intervention, un projet doit non seulement être couvert par une autorisation de construire délivrée par le collège des bourgmestre et échevins ou le bourgmestre, mais doit également satisfaire à des conditions supplémentaires, notamment :

1. être couvert, le cas échéant, par une autorisation de l'Administration de Ponts et Chaussées du Ministère de Travaux Publics (permission de voirie),
2. se conformer aux lois du 10 juin 1999 (et les lois modificatives) concernant les établissements classés,
3. se conformer aux lois du 19 janvier 2004 (et les lois modificatives) concernant la protection de la nature et des ressources naturelles,
4. se conformer aux lois du 18 juillet 1983 (et les lois modificatives) concernant la protection des sites et monuments,
5. se conformer au règlement ministériel du 18 janvier 1966 (et les règlements modificatifs) prescrivant un recensement statistique des constructions prévues de bâtiments et logements.

### **62.4.3 Travaux préalables**

Le bourgmestre n'accorde aucune autorisation de construire tant que les travaux de voirie et d'équipements publics nécessaire à la viabilité de la construction projetée ne sont pas achevés, sauf si l'exécution et les délais d'achèvement de ces travaux, la participation aux frais et les termes de paiement sont réglés par une convention spéciale.

### **62.4.4 Délai à respecter**

L'autorisation de construire est périmée de plein droit, si dans un délai de deux ans, le bénéficiaire n'a pas entamé la réalisation des travaux de manière significative. Le délai de



péremption peut être prorogé par le bourgmestre pour une période maximal d'un an sur demande motivée du bénéficiaire.

#### **62.4.5 Affichage**

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

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

#### **62.4.6 Début des travaux**

Avant la remise des autorisations requises, il est strictement interdit de commencer tous travaux de construction, de démolition, de transformation.

#### **62.4.7 Types d'intervention soumis à une autorisation de construire**

Sans préjudice des dispositions légales en vigueur, une autorisation de construire est requise sur tout le territoire de la commune pour toutes les interventions suivantes :

- La construction, transformation, agrandissement ou démolition d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment ;
- Le changement d'affectation d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment ;
- Le percement de baies dans les murs extérieurs, la toiture et les éléments porteurs ;
- Toutes modifications apportées aux façades, éléments porteurs et toitures, ou à l'affectation des pièces ;
- L'installation d'auvents, de marquises, d'enseignes lumineuses et de panneaux publicitaires en bordure des voies et places publiques ;
- Tout aménagement extérieur : accès, terrasses, cours, rues ou trottoirs privés et similaire ;
- Les travaux de déblai et de remblai, et la construction de murs de soutènement,
- La pose ou renouvellement du raccord à la canalisation ;
- La construction de puits, citernes à eau, silos à fourrage, fosses à fumier ou à purin ;
- Le déboisement et la modification du relief du sol, sans préjudice de l'application de la législation sur la police des exploitants agricoles ;
- L'établissement de dépôt de tout genre de véhicules usagés et d'autres ou de mitraille ou similaire ;
- L'établissement ou l'agrandissement d'une construction destinée à abriter une exploitation soumise à la procédure de la loi du 9 mai 1990 relative aux établissements dangereux, insalubres ou incommodes.

#### **62.5 Autorisation préalable**

Pour tout projet, une autorisation préalable, valant accord de principe, peut être sollicitée. Cette autorisation n'engage l'administration communale que pour autant que le projet définitivement présenté soit conforme en tous points au plan d'aménagement général et le cas échéant au plan d'aménagement particulier, voire au plan de lotissement, de relotissement ou de morcellement, parties graphique et écrite, ainsi qu'à toutes les dispositions en vigueur. Pour tout projet d'envergure, une demande d'autorisation préalable est conseillée.

#### **62.6 Obligation de déclaration**

Une déclaration de travaux doit être adressée au bourgmestre dix jour au plus tard avant le début des travaux en ce qui concerne les travaux majeurs d'entretien effectués sur des constructions, y compris le renouvellement des revêtements de façade ou de toiture, ou concernant les abords. Pour rappel, les travaux d'entretien modifiant l'apparence des constructions sont soumis à une procédure d'autorisation de construire.



## 62.7 Autorisation et taxes d'instruction

Quiconque sollicite une autorisation prévue dans le présent règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites est tenu de verser entre les mains du receveur communal toutes les taxes se rapportant à son autorisation. Le montant de ladite taxe est fixé par le règlement-taxe. Les autorisations seront remises contre quittance.

## ART. 63 PIÈCES À L'APPUI D'UNE DEMANDE

### 63.1 Généralités

#### 63.1.1 Nombre d'exemplaires

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

- Pour un plan d'aménagement particulier en sextuple
- Pour une autorisation de construire en double
- Pour une autorisation préalable en double

#### 63.1.2 Elaboration

Tous les plans de construction, d'aménagement et de morcellement doivent être établis et signés par une personne agréée par la loi du 13 décembre 1989 portant sur l'organisation des professions d'architecte et d'ingénieur-conseil. Un certificat de l'Ordre des Architectes et Ingénieurs-conseils est à joindre à toute demande. Les plans seront contresignés par le propriétaire de l'immeuble et/ou du terrain. Si en cours d'exécution des travaux un changement de personnes se produit en ce qui concerne l'homme de l'art ou le propriétaire de l'immeuble, l'Administration Communale doit en être avisée.

#### 63.1.3 Format

Toute pièce sera présentée pliée en format DIN A4, avec marge, portant visiblement l'indication de son contenu.

### 63.2 Pièces à l'appui d'un plan d'aménagement particulier

#### 63.2.1 Conformité

Les pièces à l'appui d'une demande d'adoption d'un plan d'aménagement particulier doivent être en conformité avec les dispositions légales en vigueur, le règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune, le règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan directeur et du rapport justificatif du plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune, ainsi qu'aux dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

#### 63.2.2 Contenu

En particulier, toute demande d'adoption d'un plan d'aménagement particulier déposée aux fins d'approbation doit comprendre :

- 3 extraits de la carte topographique (1 original) à l'échelle 1/5.000 ;
- Un extrait cadastral vierge (original) de date récente à l'échelle 1/2.500 ou 1/1.250 délivré par l'Administration du Cadastre et de la Topographie indiquant : les parcelles concernées par le projet, la contenance des parcelles, le(s) titre(s) de propriété de ces parcelles ;
- Une copie lisible du PAG en vigueur concernant le site et permettant de juger son classement. L'extrait devra être complété par une copie de la légende et du cartouche avec l'approbation ministérielle.
- Un document photographique du site et de son contexte ;



- Un document certifiant que le projet d'aménagement particulier est présenté au collège des bourgmestre et échevins, soit par le propriétaire du terrain ou de son mandataire, soit par une personne justifiant d'un titre l'habilitant à réaliser l'opération sur le terrain,
- Un tableau récapitulatif indiquant les caractéristiques essentielles du plan d'aménagement particulier (surfaces du projet et des lots, nombre type et surface de logements et/ou autres affectations, nombre de places de stationnement, densité du projet en logements/hectare, etc.) ;
- Un levé topographique de la situation existante ;
- Le projet d'aménagement particulier composé d'une partie graphique et d'une partie écrite ;
- Un rapport justifiant l'initiative et les orientations fondamentales retenues complété, le cas échéant, par un plan directeur.

Le plan d'aménagement particulier doit comprendre une version numérique sous forme de modèle vectoriel, une version en format « PDF » et une version sur support papier.

### **63.3 Pièces à l'appui d'une autorisation de construire**

#### **63.3.1 Contenu**

Toute demande d'autorisation de construire déposée aux fins d'approbation doit comprendre :

- Un extrait cadastral vierge (original) de date récente à l'échelle 1/2.500 ou 1/1.250 délivré par l'Administration du Cadastre et de la Topographie indiquant : les parcelles concernées par le projet, la contenance des parcelles, le(s) titre(s) de propriété de ces parcelles ;
- Un plan-masse, à l'échelle de 1/500 au minimum, indiquant les courbes de niveau, les écarts entre constructions et par rapport aux limites, les accès, les aménagements extérieurs et les volumes bâtis ainsi que le CMU et le COS projeté de chaque parcelle concernée ;
- Des plans de construction établis à l'échelle 1/50. A titre exceptionnel, des échelles plus réduites peuvent être autorisées pour des constructions de dimensions importantes ou pour des interventions minimales ;
- Une description exacte de la destination des bâtiments et du mode de construction envisagé, y compris les teintes et matériaux projetés pour tous les éléments de façades, toitures et aménagement des abords ;
- Le formulaire relatif au règlement grand-ducal du 22 novembre 1995 concernant l'isolation thermique des immeubles.

#### **63.3.2 Contenu des plans de constructions**

Les plans de constructions doivent contenir :

- 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 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 (niveau 0.00) dans le domaine public, par exemple la rue ;
- Les vues en élévation de toutes les façades, sur lesquelles seront marquées les pentes de voies publiques, les niveaux des cours, le profil du terrain existant et celui du terrain modifié, ainsi que les façades et les hauteurs des constructions attenantes existantes.

#### **63.3.3 Indications**

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 qui dessert et au réseau d'égouts, l'épaisseur des murs extérieurs ainsi que la hauteur et l'épaisseur des murs de clôture, les places de stationnement.



Pour toute construction mitoyenne, les plans devront indiquer l'implantation et la volumétrie des constructions adjacentes, ainsi que le dessin des façades et les pentes de toitures. L'implantation, la volumétrie, les hauteurs de façades et les pentes de toitures de ces constructions seront cotées.

#### **63.3.4 Dispositions particulières**

Pour les constructions compliquées, des pièces supplémentaires pourront être exigées par l'Administration Communale, tels maquettes, perspectives, calculs de statiques, échantillon de matériels, etc. En revanche, pour les travaux de moindre importance, l'administration communale pourra dispenser de la production de certaines de ces pièces énumérées.

#### **63.4 Pièces à l'appui d'autorisations préalable**

Toute demande d'autorisation préalable doit comporter toutes les pièces à l'appui d'une demande d'autorisation de construire. Les plans pourront être moins détaillés.



## **TITRE 9 DISPOSITIONS FINALES**

---

### **ART. 64 ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites entre en vigueur trois jours après la publication définitive par affichage conformément aux dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

### **ART. 65 DISPOSITION ABROGATOIRE**

Le règlement sur les bâtisses du 17 juillet 1974 et les versions modifiées sont abrogés, ainsi que toutes les dispositions contraires contenues dans tout règlement communal antérieur au présent règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites.

### **ART. 66 DISPOSITION TRANSITOIRE**

#### **66.1 Validité**

Toutes les autorisations de bâtir, octroyées avant l'entrée en vigueur du présent règlement sur les bâtisses et encore valable, conservent leur validité pendant un an.

#### **66.2 Plans et autorisations restés en suspens**

Toutes les demandes d'autorisation de construire, les plans d'aménagement particuliers, les plans de lotissement, de relotissement et de morcellement, restés en suspens au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement sur les bâtisses, les voies et les sites, sont soumis aux nouvelles dispositions.

#### **66.3 Absence d'autorisation valable**

Toutes les constructions, en voie d'exécution au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement sur les bâtisses, les voies et les sites et qui ne sont sanctionnées par une autorisation de construire valable, sont soumises aux nouvelles dispositions.

### **ART. 67 INFRACTIONS ET PEINES**

#### **67.1 Travaux non autorisés**

Le bourgmestre peut interdire toute continuation de travaux non autorisés sur base du présent règlement sur les bâtisses, les voies et les sites et ordonner la fermeture du chantier.

#### **67.2 Constats**

Les infractions aux dispositions du présent règlement sur les bâtisses, les voies et les sites seront constatées par procès-verbal dressé par le bourgmestre ou son délégué, et ce, simultanément à charge des propriétaires, architectes, entrepreneurs en bâtiments et autres personnes chargées de la direction ou de l'exécution des travaux.

#### **67.3 Peines**

Conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, sont punis d'un emprisonnement de huit jours à deux mois et d'une amende de 251 à 125.000 EUR ou d'une de ces peines seulement, tous ceux qui enfreignent de quelque manière que ce soit les prescriptions des plans ou projets d'aménagements généraux ou particuliers, du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites ou des autorisations de bâtir. Le juge peut ordonner la suppression des travaux exécutés ainsi que le rétablissement des lieux dans leur pristin état, aux frais des contrevenants. La commune ou, à son défaut, l'Etat peut se porter partie civile.

## CERTIFICAT DE PUBLICATION

Le bourgmestre de la commune de Walferdange certifie que la délibération du conseil communal du 6 février 2017 portant modification de l'article 42.2.1 intitulé « Détermination du nombre d'emplacements de stationnement » du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la commune de Walferdange, édicté conformément à l'article 38 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, a été dûment affichée dans la commune en date du 23 février 2017 et publiée à partir du 24 février 2017.

Walferdange, le 27 février 2017.

Le Secrétaire,



John Trauden

Le Bourgmestre,



Joëlle Elvinger



Grand-Duché de Luxembourg  
Großherzogtum Luxemburg

Commune de  
Gemeinde

**WALFERDANGE**

Point de l'ordre du jour:

N° **5**  
.....

**OBJET:**  
Gegenstand:

Modification du règlement sur  
les bâtisses, les voies publiques  
et les sites

# Extrait du registre aux délibérations

## AUSZUG AUS DEM BERATUNGSREGISTER

du Conseil communal de **WALFERDANGE**  
des Gemeinderates von

**Séance** publique **du 6 février 2017**  
~~secrète~~

**31 janvier 2017**

Date de l'annonce publique de la séance : **31 janvier 2017**

Date de la convocation des conseillers :

Présents: M. M. ELVINGER Joëlle, WEINS Alain, WIOT Nic,  
EIDEN-RECKENS Marie-Anne, FEIDT Michel, COURTE Hénoké,  
KRECKÉ-MARDETSCHLÄGER Helga, ALTMANN-FRIDERES Josée,  
URBANY Guy, VAN ACKER Danielle, SCHANCK Laurent,  
IRTHUM Eliane / TRAUDEN John, secrétaire communal

Absents : a) excusé SAUBER François  
b) sans motif

**Le Conseil Communal,**  
Der Gemeinderat,

Vu la délibération du conseil communal du 29 janvier 2009 portant approbation du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la commune de Walferdange,

Vu que dans l'article 42.2.1 intitulé « Détermination du nombre d'emplacements de stationnement » du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la commune de Walferdange, sont déterminés comme suit le nombre d'emplacements de stationnement minimum à prévoir pour pouvoir obtenir une autorisation de bâtir :

Sont à considérer comme minimum :

- 2 emplacements par logement
- 1 emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface d'étage de bureaux, administrations, commerces, cafés, restaurants, garages et stations de service
- 1 emplacement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface d'étage ou un emplacement par tranche de 5 salariés pour les établissements industriels et artisanaux
- 1 emplacement par tranche de 15 sièges dans les salles de réunion, cinémas, théâtres, églises
- 1 emplacement par tranche de 5 lits individuels pour les constructions hospitalières et hôtelières

Vu que le collège échevinal propose de modifier ce texte comme suit :

Sont à considérer comme minimum :

- 1 emplacement par logement ayant une surface habitable inférieur à 45 m<sup>2</sup> ;
- 1 emplacement par logement dans les immeubles plurifamiliaux accueillant des logements de type collectif qui d'une part répondent aux critères actuels pour des logements à coût modéré réalisés par les promoteurs publics et d'autre part sont mis en location conformément à la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;
- 2 emplacements par logement à partir d'une surface habitable équivalente ou supérieure à 45 m<sup>2</sup> ;
- 1 emplacement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface construite brute relative aux activités de services administratifs ou professionnels ;

- 1 emplacement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de vente relative aux activités de commerce de détail ;
- 1 emplacement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de niveau pour les stations d'essence et les garages de réparation, avec un minimum de 5 places par installation ;
- 3 emplacements réservés aux clients pour un cabinet médical, paramédical ou des autres professions libérales ;
- 12 emplacements pour une crèche (jusqu'à 30 enfants) ; à partir de 30 enfants: 1 emplacement supplémentaire est à prévoir par tranche de 10 enfants ;
- 1 emplacement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface construite brute pour les cafés et restaurants ;
- 1 emplacement par tranche de 5 chambres pour les constructions hospitalières et hôtelières, pour les maisons de soins et pour les établissements de séjour pour personnes âgées.

Pour les établissements industriels et artisanaux et pour des affectations ou entreprises ne figurant pas sur la présente liste, le collège des bourgmestre et échevins fixe le nombre des places de stationnement et de parking en fonction des besoins spécifiques pour chaque établissement.

Vu l'avis favorable du point de vue sanitaire de Monsieur le médecin-inspecteur chef de division de la Direction de la Santé – Division de l'Inspection Sanitaire, du 2 février 2017, référence insa-c1-109-1-2017,

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

Vu la loi communale modifiée du 13 décembre 1988,

#### **décide à l'unanimité**

de modifier le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la commune de Walferdange, approuvé par délibération du conseil communal du 29 janvier 2009, comme suit :

#### **Dans l'article 42 :**

### **ART. 42 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT**

#### **42.2 Nombre d'emplacements de stationnement pour véhicules**

##### **42.2.1 Détermination du nombre d'emplacements de stationnement**

#### **le texte suivant :**

Sont à considérer comme minimum :

- 2 emplacements par logement
- 1 emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface d'étage de bureaux, administrations, commerces, cafés, restaurants, garages et stations de service
- 1 emplacement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface d'étage ou un emplacement par tranche de 5 salariés pour les établissements industriels et artisanaux
- 1 emplacement par tranche de 15 sièges dans les salles de réunion, cinémas, théâtres, églises
- 1 emplacement par tranche de 5 lits individuels pour les constructions hospitalières et hôtelières

**est à remplacer par le texte suivant :**

Sont à considérer comme minimum :

- 1 emplacement par logement ayant une surface habitable inférieure à 45 m<sup>2</sup> ;
- 1 emplacement par logement dans les immeubles plurifamiliaux accueillant des logements de type collectif qui d'une part répondent aux critères actuels pour des logements à coût modéré réalisés par les promoteurs publics et d'autre part sont mis en location conformément à la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;
- 2 emplacements par logement à partir d'une surface habitable équivalente ou supérieure à 45 m<sup>2</sup> ;
- 1 emplacement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface construite brute relative aux activités de services administratifs ou professionnels ;
- 1 emplacement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de vente relative aux activités de commerce de détail ;
- 1 emplacement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de niveau pour les stations d'essence et les garages de réparation, avec un minimum de 5 places par installation ;
- 3 emplacements réservés aux clients pour un cabinet médical, paramédical ou des autres professions libérales ;
- 12 emplacements pour une crèche (jusqu'à 30 enfants) ; à partir de 30 enfants: 1 emplacement supplémentaire est à prévoir par tranche de 10 enfants ;
- 1 emplacement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface construite brute pour les cafés et restaurants ;
- 1 emplacement par tranche de 5 chambres pour les constructions hospitalières et hôtelières, pour les maisons de soins et pour les établissements de séjour pour personnes âgées.

Pour les établissements industriels et artisanaux et pour des affectations ou entreprises ne figurant pas sur la présente liste, le collège des bourgmestre et échevins fixe le nombre des places de stationnement et de parking en fonction des besoins spécifiques pour chaque établissement.

Ainsi décidé en séance, date qu'en tête.

Le Conseil Communal,

Pour expédition conforme.

Walferdange, le 17 FEV. 2017

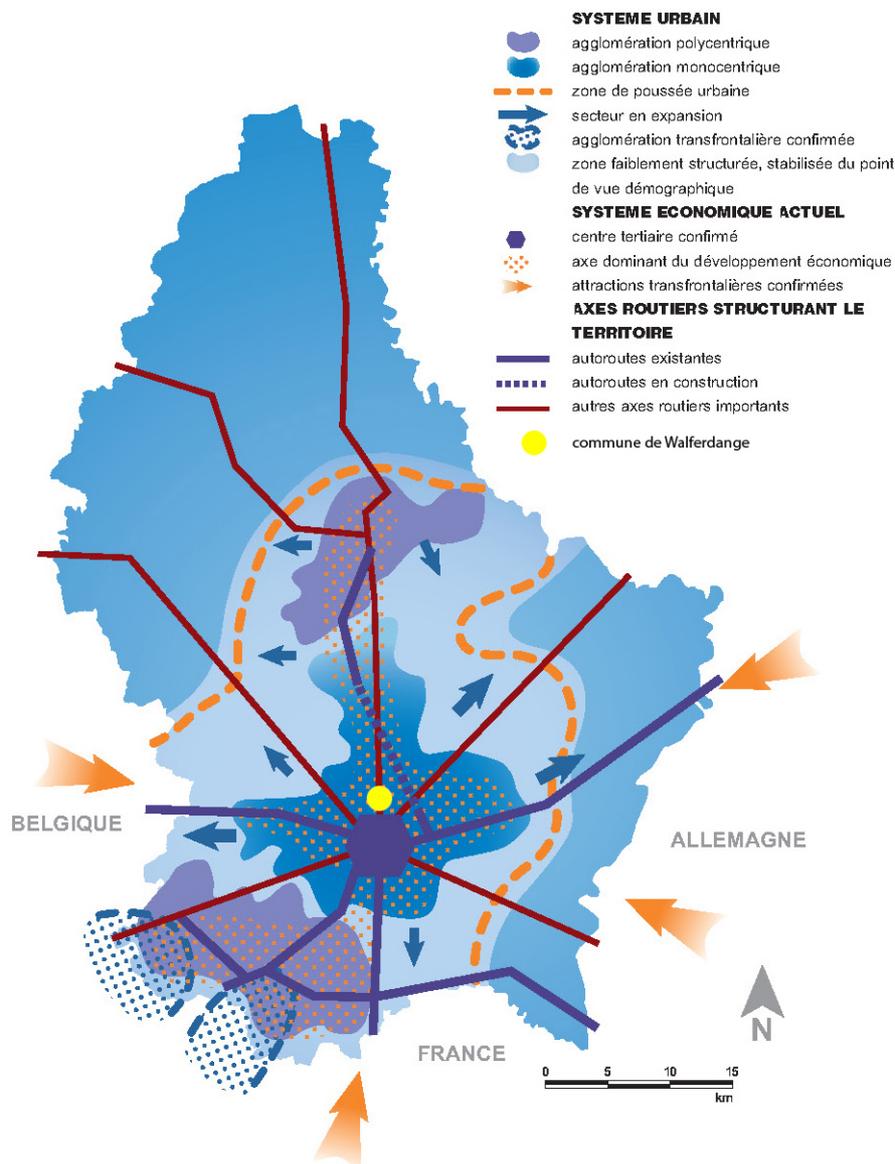
Le Secrétaire,

Le Bourgmestre,

## 2 Milieu environnant

### 2.1 Généralités

Localisation de la commune de Walferdange et tendances de l'évolution spatiale au niveau national



Dans le cadre du Programme directeur de l'aménagement du territoire et des quatre plans directeurs sectoriels (PDS) primaires entrés en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 2021 :

- La proximité d'un axe routier important, du chemin de fer et de l'autoroute (Luxembourg-Mersch) facilite le développement urbain de la commune de Walferdange. Concernant le Plan directeur sectoriel « Transports », la commune de Walferdange ne dispose pas de parcelles affectées par les prescriptions du PDS « Transports ».

- Concernant le Plan directeur sectoriel « Zones d'activités économiques » (PSZAE), la commune de Walferdange ne dispose pas de zone d'activité économique nationale.
- La commune de Walferdange se trouve au centre du pays dans une région d'activité assez densément urbanisée à 6 km de la Ville de Luxembourg. La proximité d'un axe routier important, du chemin de fer et de l'autoroute (Luxembourg-Mersch) facilite son développement urbain. Pour cette raison sa structure urbaine a tendance à devenir plus dense. Le Plan directeur sectoriel « Logement », ne prévoit pas de Zones prioritaires d'habitation à Walferdange.
- Concernant le Plan directeur sectoriel « Paysages», la commune de Walferdange présente avec son territoire situé partiellement dans le Grengewald et les Vallées de l'Eisch et de la Mamer deux zones de préservation des grands ensembles paysages (GEP).

## 2.2 La commune de Walferdange dans le contexte du « Programme directeur de l'aménagement du territoire »

En conformité avec les principes d'aménagement à mettre en œuvre pour répondre aux orientations du Programme directeur d'aménagement du territoire et du PAG de la commune, la réalisation de ce projet permet de :

- proposer quatre parcelles dont trois petites parcelles pour la construction de trois maisons unifamiliales et une grande parcelle pour la construction de trois immeubles résidentiels sur un garage en sous-sol en commun. Dans un de ces immeubles sont également prévus des espaces pour professions libérales ou autres prestations de services. L'implantation de ces constructions doit respecter la topographie existante munie d'une architecture (gabarit, forme et toiture) qui peut bien s'intégrer dans le tissu bâti urbain.
- le développement d'immeubles dans le tissu urbain existant à l'intérieur du périmètre de construction de la commune de Walferdange en plein centre d'une zone mixte urbaine (ZMU).

## 2.3 Données démographiques

### 2.3.1 Développement de la population

Évolution de la population entre 2000 et 2020

Commune de Walferdange			
Année	Population	Croissance cumulée depuis 2000	% de croissance cumulée depuis 2000
2000	6.459	*	*
2010	7.291	+ 832 personnes	12,88 %
2012	7.404	+ 113 personnes	1,55 %
2014	7.715	+ 311 personnes	4,20 %
2016	7.818	+ 103 personnes	1,34 %
2018	8.169	+ 351 personnes	4,49 %
2020	8.424	+ 255 personnes	3,12 %

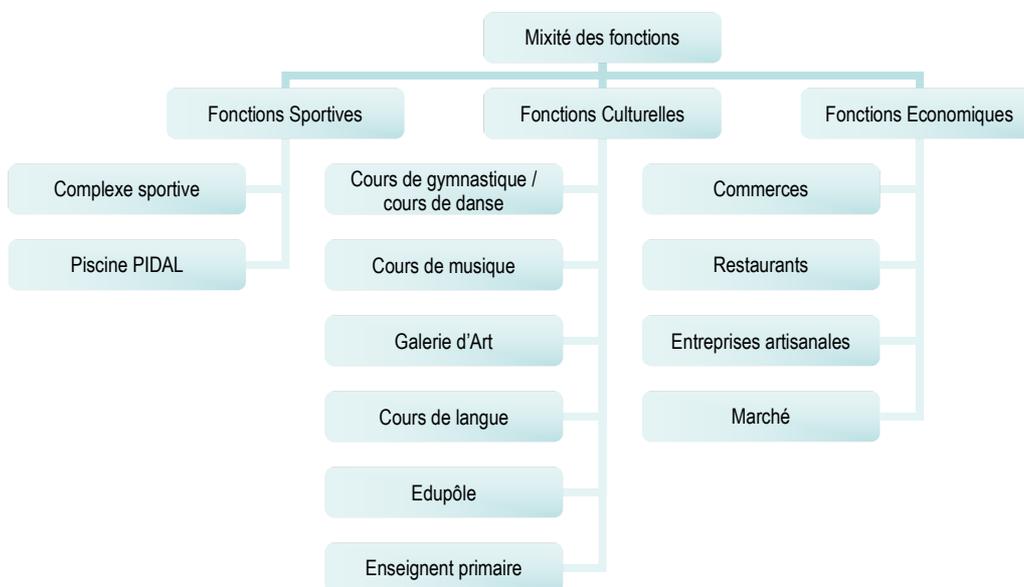
En 2020, la densité de la population sur l'ensemble du territoire de la commune de Walferdange (Helmsange, Bereldange et Walferdange) est de 1.193,2 habitants par km<sup>2</sup>. En comparaison, en 2020 la densité de la population de l'ensemble du pays est de 242,1 habitants par km<sup>2</sup>.

Source : Statec, 20 avril 2020

### 2.3.2 Structure urbaine

La commune de Walferdange est située dans la vallée de l'Alzette, qui est de part et d'autre dominée par des hauteurs boisées. Le développement s'est surtout centralisé autour de l'axe principal, la route nationale 7 qui traverse la commune. Ce développement important de la commune s'est surtout fait par l'activité de l'agriculture, la culture des roses ainsi que l'industrie du gypse qui aujourd'hui ont totalement disparu. L'évolution urbaine s'est faite des deux côtés du fleuve de l'Alzette. Walferdange et Helmsange se trouvent du côté droit de la rive, alors que Bereldange se trouve sur le côté gauche de la rive.

### 2.3.3 Mixité des fonctions



### 2.3.4 Caractéristiques du bâti

La commune de Walferdange se caractérise par une architecture mixte typique de la plupart des villes qui s'est développée dans le cas présent autour d'un important axe routier. Le tissu bâti environnant notre site est caractérisé par un mélange de maisons d'habitations unifamiliales d'une part et de bâtiments résidentiels d'autre part. Les maisons unifamiliales sont encore plus souvent situées en direction de l'ouest, alors que les résidences dominent l'est en direction du centre de Walferdange. Les maisons unifamiliales se composent d'un à deux étages pleins avec une toiture à deux ou quatre versants. Les bâtiments résidentiels se composent de trois étages pleins avec soit une toiture mansardée ou avec un étage en retrait avec une toiture à quatre versants à faible inclinaison.



Route de Luxembourg (N7) au croisement avec la rue Am Becheler (CR181)



rue Am Becheler (CR181) vers le croisement avec la Route de Luxembourg (N7)

### 2.3.5 Qualité des différents éléments du domaine public

Le terrain faisant l'objet de ce PAP est situé 'Am Becheler', le long de la rue 'Am Becheler'(CR181), entre la 'Rue Renert' et la 'Route de Luxembourg'(N7). 200 m après le grand carrefour de la 'Route de Luxembourg' et rue 'Am Becheler', la rue 'Am Becheler' s'intègre dans la 'Rue de Bridel' qui est une voie très fréquentée de Walferdange en direction de l'ouest du pays. Elle mène directement à la zone de loisirs « Bambësch » et la réserve naturelle « Biirgerkräiz ». Du côté sud de la rue 'Am Becheler' se trouve le Centre de logements pour personnes âgées 'Am Becheler' avec un parking public ainsi que l'école fondamentale de Bereldange avec plusieurs aires de jeux pour enfants.

L'ensemble des réseaux techniques (eau potable, eaux usées, électricité, poste, etc.) est existant dans la « rue am Becheler » ainsi que dans la « rue Renert ». Selon les informations de la commune de Walferdange, la

capacité est largement suffisante pour alimenter et assainir le projet en question. 15,70% de la surface du PAP est cédée pour l'utilité publique.

### **2.3.6 Situation juridique**

Dans le Plan d'aménagement général (PAG) en vigueur, les terrains, faisant l'objet du PAP, sont classés en zone mixte urbaine (ZMU) comme partie intégrante du PAG de la commune de Walferdange. Aucun changement au niveau des limites ou des zones n'est prévu pour la réalisation du présent projet.

### **2.3.7 Potentiel de développement**

Le présent projet concerne un plan d'aménagement particulier (PAP) sur un terrain de 4.915 m<sup>2</sup> total brut. Le projet prévoit la création de trois immeubles résidentiels sur un sous-sol en commun et de trois maisons en bande selon les prescriptions relatives à cette zone de développement.

Le projet vise à moderniser et à intensifier l'urbanisation dans le secteur ZMU afin de garantir un développement continu à l'échelle du centre de la localité de Bereldange, tout en garantissant une variation adaptée en ce qui concerne les constructions et l'architecture dans la structure urbaine existante. Le plan d'aménagement particulier vise à préciser les dispositions réglementaires du plan d'aménagement général concernant ce terrain uniquement. Le présent projet vise à réaliser un ensemble de 33 unités de logement avec une densité de logements de 67 unités par hectare.

Le projet fait partie d'un plan directeur déjà établi et autorisé dans le cadre d'un projet réalisé par l'Administration communale de Walferdange dans ce même secteur.

## **2.4 Circulation routière et transports publics**

### **2.4.1 Accessibilité**

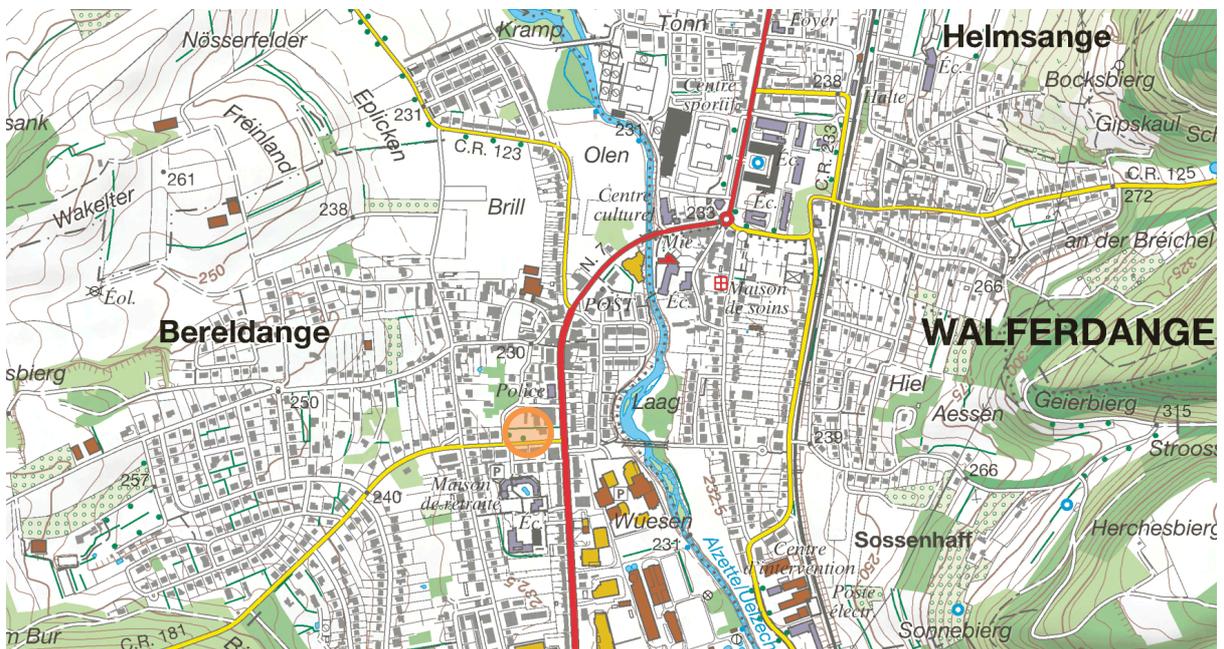
Le présent projet se situe dans la localité de Bereldange. L'accès carrossable se fait par la voie communale 'Rue Renert' à laquelle on accède par la 'Rue Am Becheler' non loin du grand axe routier N7 (route de Diekirch), qui relie Luxembourg-Ville à Mersch. En prolongation de la 'Rue Am Becheler', la 'Rue de Bridel' mène directement vers la route N12 direction Bridel, puis vers l'autoroute A6 vers l'ouest du pays. La proximité immédiate de ces axes routiers importants, mais également la proximité de Luxembourg-Kirchberg favorisent et facilitent l'accessibilité du site en question. Grâce à la situation centrale des parcelles à construire au centre de Bereldange, d'autres localités, les commerces de proximité et les transports publics sont accessibles à pied sans grands efforts.



La rue de Bridel intégrant la rue Am Becheler en direction de la Route de Luxembourg (source: Google Maps)

## 2.4.2 Desserte du site

Situation du site relative aux axes routiers



Plan de localisation du site (source: Geoportail)

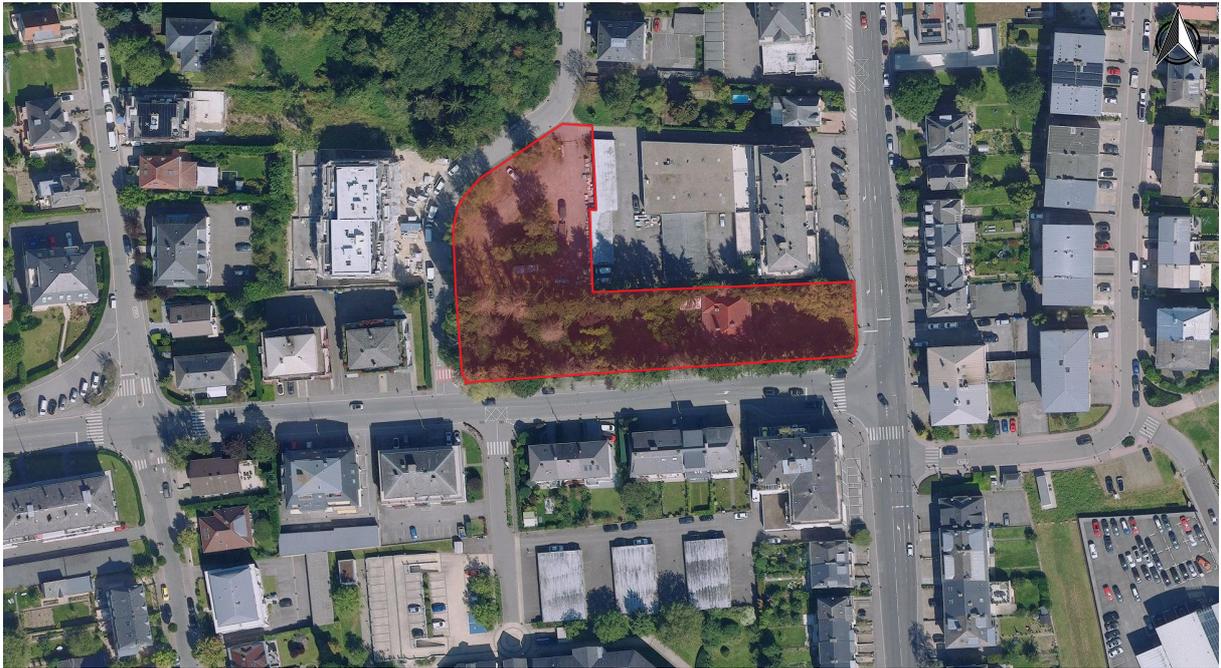
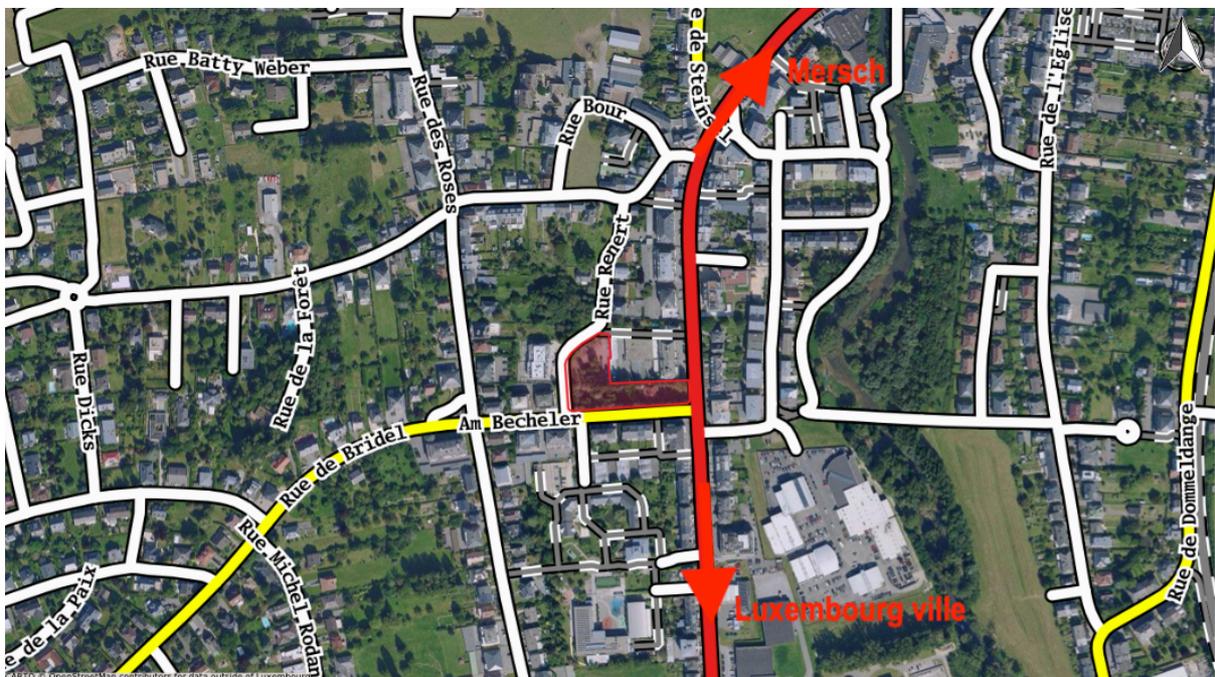


Photo aérienne du site (source: Geoportail)



Plan de mobilité (source: Geoportail)

### 2.4.3 Offre en transport public

Concernant les transports en commun, ce site est très bien desservi, puisqu'il existe deux arrêts d'autobus (Bereldange Schoul et Bereldange Police) à environ 150 mètres et une gare CFL à 1,2 km de distance.

#### Lignes d'autobus

- la ligne 10 : Bertrange (Belle Etoile) - Steinsel
- la ligne 11 : Ecole européenne, Bertrange - Steinsel
- la ligne 26 : Steinsel – Kirchberg (Rehazenter)
- la ligne 290 : Kirchberg - Mersch
- la ligne 286 : Luxembourg - Hünnsdorf
- la ligne 750 : Niedercorn - Steinsel
- la ligne 751 : Rodange - Steinsel
  
- la ligne 800 : Luxembourg - Colmar
- la ligne 810 : Luxembourg - Colmar
- la ligne 990 : Dommeldange - Mersch

Flexibus Walfy : autobus de proximité (circule uniquement sur le territoire communal)

- Gare CFL (train) : Luxembourg-Wiltz  
Luxembourg-Troisvierges

## 2.5 Environnement naturel

En ce qui concerne l'environnement naturel, le terrain en question est inséré dans la bande de terrain qui longe la rue 'Am Becheler'. En direction du centre de Bereldange la zone devient plus urbanisée et plus scellée. Par contre, en direction de Bridel les surfaces du quartier résidentiel deviennent de plus en plus végétalisées pour se terminer dans la forêt publique du « Bambësch ».

### 2.5.1 Relief

En ce qui concerne la topographie, le terrain en question est en très faible pente descendante vers la partie est de la parcelle. Une différence maximale de 0,90 m de dénivelé a été relevée entre le point le plus bas et le point le plus haut.

## 2.6 *Documentation photographique du site*



Vue du croisement rue Renert - Am Becheler



rue Renert vers le croisement avec la rue Am Becheler



rue Renert : vue de la limite ouest du site



CR181 en direction est, vers la Route de Luxembourg



Vue des limites sud (rue Am Becheler) et est (route de Luxembourg) du site.

### 2.6.1 Hydrographie

La parcelle en question se trouve à environ 150 m de la rivière Alzette. Vu la distance et la différence des niveaux entre la rivière et la parcelle, il n'existe toutefois qu'un faible risque d'inondation. L'accès aux garages souterrains, situé au point le plus haut du PAP, se trouve hors du champ de risque du HQ Extrême.

Le développement de ce site ne cause aucun problème concernant une zone de protection des sources. Un recours aux énergies renouvelables pour le conditionnement des bâtiments seraient envisageables par des moyens de forages géothermiques.

### 2.6.2 Couverture végétale

Une étude environnementale concernant la végétation est en cours.  
Une autorisation pour l'abattage des sapins le long du CR181 a été donnée.

### 2.6.3 Atteinte du paysage

La mise en valeur de ce site a un impact sur l'identité de la localité et sur la qualité du paysage car la parcelle représente un terrain actuellement partiellement bâti.  
L'implantation de nouveaux immeubles respecte la topographie du site, ce qui permet une bonne intégration du projet dans le paysage et le tissu urbain existant.

## 2.6.4 Évaluation des atouts

- Le site fait déjà partie du périmètre d'agglomération du secteur habitation.
- Le site fait déjà partie de la zone ZMU qui est prioritairement destinée aux unités d'habitation plurifamiliales, aux maisons en bande, mais aussi aux libérales.
- Le terrain est déjà de propriété des maîtres de l'ouvrage.
- Le terrain est déjà viabilisé (les raccordements nécessaires sont déjà présents, une route avec trottoir, etc.)
- Le présent projet peut créer des logements avec une bonne qualité de vie à proximité piétonnière immédiate d'une part des structures socio-économiques communales et d'autre part d'une zone de loisirs avec la réserve forestière du « Bambësch ».
- La grande offre de transports en communs et la proximité de la Ville de Luxembourg.
- L'école primaire de Bereldange se trouve à environ 250 m de la parcelle en question.
- L'intégration des activités libérales à l'habitation va valoriser la diversification des fonctions et rendre le site plus vivant.

## 2.7 Schéma directeur / Plan directeur

Un schéma directeur a été établi dans le cadre d'un PAP sur une parcelle voisine. Pour la parcelle du projet de PAP en question aucun schéma directeur n'a été élaboré.

### **3 Descriptif de la partie urbanistique**

#### **3.1 Description du projet**

Le présent PAP prévoit de créer trois maisons en bande et trois immeubles résidentiels sur une parcelle actuellement occupée par une maison unifamiliale. Le terrain situé dans la zone ZMU du PAG de la Commune de Walferdange présente une surface de 49,15 ares. La densité de logement s'élève à 67 unités de logement par hectare brut.

La profondeur de construction est de 18,00 m pour les immeubles résidentiels et de 12,00 m pour les maisons en bande. Les trois immeubles résidentiels et les trois maisons en bande sont composés de trois niveaux pleins et d'un niveau en retrait de maximum 80% de la surface utile du dernier étage plein. Les bâtiments possèdent une toiture plate. L'accès au bâtiment se fait à partir du rez-de-chaussée.

Les trois résidences ont un parking commun souterrain. L'accès motorisé à ce parking se fait depuis la rue Renert. Les accès aux trois maisons en bande se font aussi depuis la rue Renert.

Grâce à la création d'un réseau de chemins et de petites places de rencontre, les accès piétons et cyclables se font soit le long de la rue Am Becheler, soit depuis la rue Renert ou encore depuis la route de Luxembourg.

Le projet prévoit également :

- Le nouvel aménagement du carrefour 'Rue Becheler'-'Rue Renert en collaboration avec l'Administration des ponts et chaussées.
- L'aménagement d'une petite place au coin du terrain situé au carrefour 'Route de Luxembourg' / 'Rue Am Becheler'
- L'aménagement d'environ 5 emplacements pour voitures le long de la rue Renert.

Le coefficient d'occupation du sol (COS) présente une valeur minimale de 0,2 et une valeur maximale de 0,6. Le coefficient maximal d'utilisation du sol (CMU) a une valeur minimale de 0,4 et une valeur maximale de 1,6 conformément au PAG du 30 juillet 2010 actuellement en vigueur.

#### **3.2 Dérogations par rapport à la réglementation communale en vigueur**

Aucune dérogation par rapport au PAG n'est prévue dans le présent projet.

#### **3.3 Impact du projet sur son environnement naturel**

##### **3.3.1 Relief**

Le projet vise au mieux une intégration harmonieuse dans la topographie existante.

##### **3.3.2 Hydrographie**

Les eaux pluviales des toitures sont évacuées via la canalisation des eaux pluviales déjà existante. Les eaux pluviales des zones de circulation sont récupérées dans un premier temps dans une rigole extérieure longeant la limite nord et est du site. Pour la rampe d'accès, le caniveau à grille à l'entrée du parking souterrain relève partiellement les eaux au moyen d'une pompe de relevage. L'ensemble des eaux pluviales est raccordé au

domaine public par une canalisation. Le dimensionnement des équipements est à déterminer par un bureau technique spécialisé. La demande de l'avis de l'AGE est en cours.

### **3.3.3 Intégration dans le paysage**

Les surfaces vertes qui entourent les bâtiments contribuent à l'intégration des volumes du PAP dans le paysage. L'implantation des bâtiments respecte la topographie du site, ce qui permet une bonne intégration du projet dans le paysage, dans le terrain naturel et dans le tissu du bâti existant.

## **3.4 Impact du projet sur son environnement bâti**

### **3.4.1 Volumes bâtis**

La nature des volumes bâtis projetés augmente légèrement le degré au niveau de la densité. Elle poursuit une certaine continuité de la densité et de la volumétrie par rapport aux volumes déjà existants dans l'entourage immédiat.

Les constructions sont limitées à trois étages pleins plus un niveau en retrait de 80% de la surface utile du dernier étage. Le projet est prévu être réalisé avec une toiture plate végétalisée avec la possibilité d'une toiture terrasse. Concernant la hauteur des volumes, les bâtiments résidentiels s'adaptent bien aux volumes existants avoisinants qui se présentent avec des volumes supplémentaires sous forme de toitures à deux ou quatre pentes.

Les maisons ont également trois étages pleins et un niveau en retrait.

### **3.4.2 Mixité sociale**

Le projet permet la création de trois immeubles de logements collectifs avec des appartements de différentes tailles ainsi que de trois maisons unifamiliales en bande. Ce type d'habitation correspond aux besoins d'une large partie de la société actuelle et seront financièrement accessibles à une majorité de la population. Les résidences pourront également favoriser l'implantation de familles avec enfants pour lesquelles la proximité des installations scolaires représentera un grand avantage.

Étant donné que le nombre d'unités du PAP dépasse les 25 unités, il est à prévoir que le 10% de la surface constructible brute dédiée aux logements soit réservée aux logements à coûts modérés.

### **3.4.3 Équipements collectifs et publics**

Tous les équipements collectifs techniques (eau potable, eau usée, électricité) sont déjà existants dans la 'Rue Am Becheler' et dans la rue Renert. L'augmentation de la population de +/- 60 personnes du présent PAP n'a pas de répercussions importantes sur le réseau existant. Elle n'a pas d'incidence significative sur les équipements sociaux, culturels, scolaires et sportifs de la commune.

### **3.4.4 Domaine public**

L'amélioration de la qualité et de la flexibilité de la circulation cyclable et piétonne avec la création de placettes de rencontre et la création d'une nouvelle ceinture verte pour séparer la circulation piétonne et cyclable de la circulation motorisée, vont compenser la perte des arbres existants. 15,70 % de la surface brute du PAP sera cédé à la Commune.

### **3.4.5 Récréation**

A proximité du projet, une aire de jeux pour enfants est déjà disponible tout près de l'école primaire de Bereldange située dans la 'Rue du Dix Octobre'.

### **3.4.6 Localisation et offre des aires de stationnement**

Le présent projet prévoit l'aménagement d'au moins deux emplacements de stationnement par unité de logement de plus de 45 m<sup>2</sup> et au moins un emplacement de stationnement par unité de logements de moins de 45 m<sup>2</sup>. Pour les immeubles résidentiels ces emplacements sont prévus dans le parking souterrain. Pour les maisons en bande les deux emplacements peuvent se trouver à l'extérieur dans le recul avant ou bien au rez-de-chaussée à l'intérieur des maison et/ou sous à l'extérieur sous forme de car-port à côté des maisons, comme indiqué dans la partie graphique et écrite du présent PAP.

Le long de la rue Renert des emplacements pour visiteurs sont aussi prévus.

### **3.4.7 Réseaux d'infrastructures**

L'augmentation de la population d'environ 33 unités d'habitation du présent PAP n'a pas de répercussions importantes sur le réseau existant, et n'a pas d'incidence significative sur les équipements sociaux, culturels, scolaires et sportifs de la commune.

## **3.5 *Prise en considération des orientations du développement durable***

Le concept d'aménagement du site respecte les principes du développement durable en proposant :

- une architecture (gabarit, forme et toiture) qui s'intègre bien dans la topographie du site,
- une utilisation rationnelle du sol,
- une architecture qui favorise la réalisation d'une architecture à basse consommation d'énergie ;
- une couverture végétale des étages en sous-sol.
- etc.

## **3.6 *Phase de réalisation***

Afin de limiter les désagréments dans le voisinage une seule phase de réalisation est prévue jusqu'à présent.

### **3.6.1 Infrastructures et transports en commun**

Vu l'envergure du projet en relation avec l'offre des transports en commun à proximité immédiate, aucun changement n'est prévu en ce moment.

### **3.6.2 Intégration dans le tissu urbain et circulation piétonne**

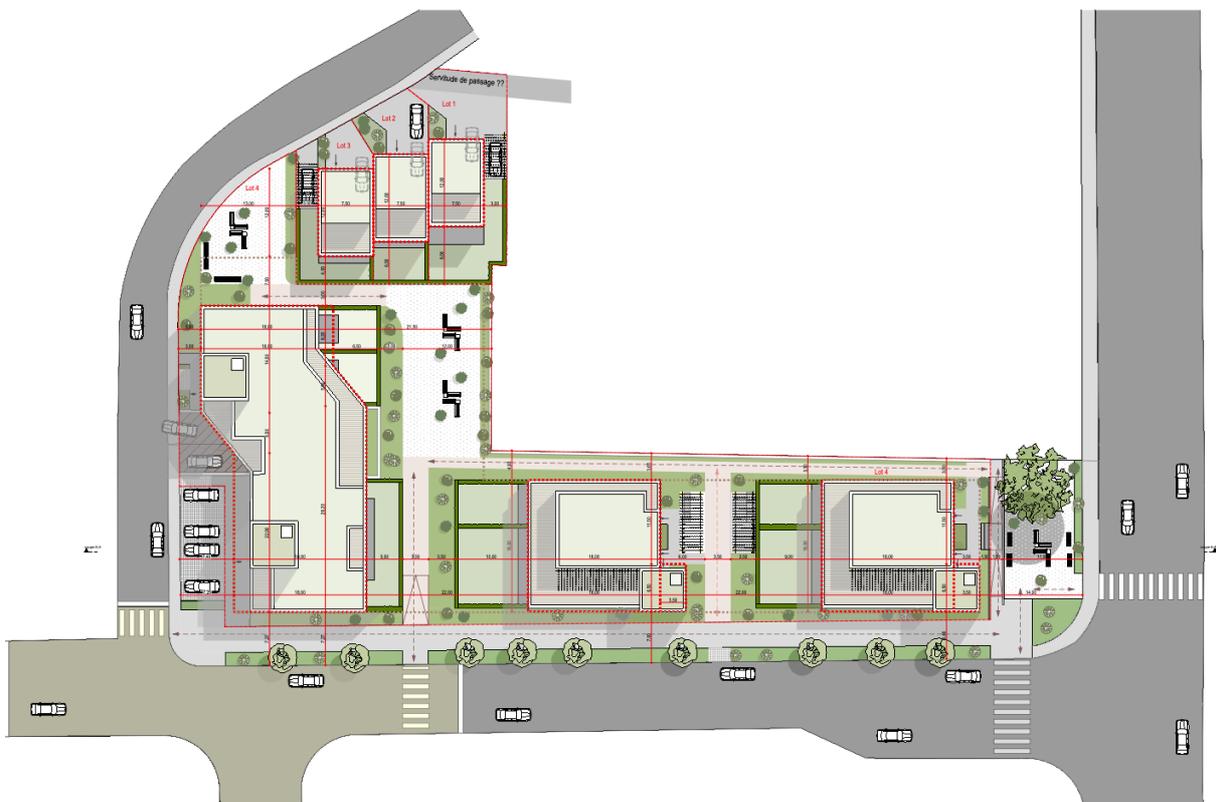
Le projet vise à s'intégrer discrètement dans le tissu urbain existant.

### 3.7 Objectif du projet urbanistique

#### 3.7.1 Exposé des motifs

La volonté du propriétaire est de créer des logements collectifs, confortable et avec un haut niveau de vie correspondant à la demande actuelle du marché immobilier est la base de ce projet. La parcelle avec une surface de 49,15 ares dans la zone ZMU permet de réaliser des immeubles résidentiels de maximum 30 unités et 3 maisons en bande. Ceci représente une continuité durable par rapport au développement urbanistique récent de ce quartier.

#### 3.7.2 Exemple de projet



Plan de situation.



Vue d'une des résidences le long de la rue Am Becheler.



Vue des deux résidences sur la rue Am Becheler.

### **3.7.3 Tableau récapitulatif**

# Annexe I : Tableau récapitulatif

Fiche 2 : Analyse de la conformité du projet d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP) par rapport au plan d'aménagement général "mouture 2004" (PAG)

## Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol

ZMU

Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients dans le PAG

## Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG

Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée :

49,15 ares

Coefficients issus du PAG "mouture 2004" :

COS 0,20 / 0,60      CMU 0,40 / 1,60      CUS            /           

## Application des dispositions de l'article 29bis

a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29bis :

non

### Conformité de la surface construite brute à réserver au logement abordable

b) Part de la surface construite brute (SCB) à réserver pour le logement abordable (Log-abo) selon l'art.29bis :

           %

c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAG :

           m<sup>2</sup>

d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29bis :

           m<sup>2</sup>

### Degré d'utilisation augmenté selon l'article 29bis(5)

e) Surface des fonds appartenant aux propriétaires visés à l'art.29bis(10) (p.ex. promoteur public) :

           ares

f) Pourcentage de la surface du terrain visé par une augmentation du degré d'utilisation du sol :

           %

g) SCB maximale admise selon le CMU fixé par le PAG :

           m<sup>2</sup>

h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAG :

           m<sup>2</sup>

i) SCB supplémentaire admise selon l'art.29bis (10% de la SCB résultant du CMU fixé par le PAG pour les fonds visés à l'art.29bis(10) réduite de la SCB non destinée exclusivement au logement) :

           m<sup>2</sup>

j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29bis

           m<sup>2</sup>

k) Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CMU fixé au PAG :

           %

l) Degré d'utilisation du sol fixé par le PAG augmenté

selon l'article 29bis, compte tenu du rapport issu du point k) :

COS            /                 CMU            /                 CUS            /           

## Analyse de la conformité du PAP au PAG

Lot	Surface à bâtir nette		Surface d'emprise au sol		SCB totale		SCB destinée au logement			SCB réservée au logement abordable		Volume de la construction			
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	exclusivement	minimum	maximum	minimum	maximum		
1	3,08	ares	62	185	m <sup>2</sup>	123	493	m <sup>2</sup>	123	493					
2	1,95	ares	39	117	m <sup>2</sup>	78	312	m <sup>2</sup>	78	312					
3	2,19	ares	44	132	m <sup>2</sup>	88	351	m <sup>2</sup>	88	351					
4	34,22	ares	684	2.053	m <sup>2</sup>	1.369	5.475	m <sup>2</sup>	1.069	1.220					
5		ares			m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>							
6		ares			m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>							
7		ares			m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>							
8		ares			m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>							
9		ares			m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>							
10		ares			m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>							
11		ares			m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>							
12		ares			m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>							
13		ares			m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>							
14		ares			m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>							
15		ares			m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>							
16		ares			m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>							
17		ares			m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>							
18		ares			m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>							
19		ares			m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>							
20		ares			m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>							
21		ares			m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>							
22		ares			m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>							
23		ares			m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>							
24		ares			m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>							
25		ares			m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>							
26		ares			m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>							
27		ares			m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>							
28		ares			m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>							
29		ares			m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>							
30		ares			m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>							
<b>Total</b>	<b>41,44</b>	<b>ares</b>	<b>828,84</b>	<b>2486,51</b>	<b>u.</b>	<b>1.658</b>	<b>6.631</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>1.358</b>	<b>2.376</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>m<sup>3</sup></b>

Coefficients résultants du projet de PAP :

COS 0,200 / 0,600      CMU 0,400 / 1,600      CUS 0,000 / 0,000      Log-abo 0,000 %

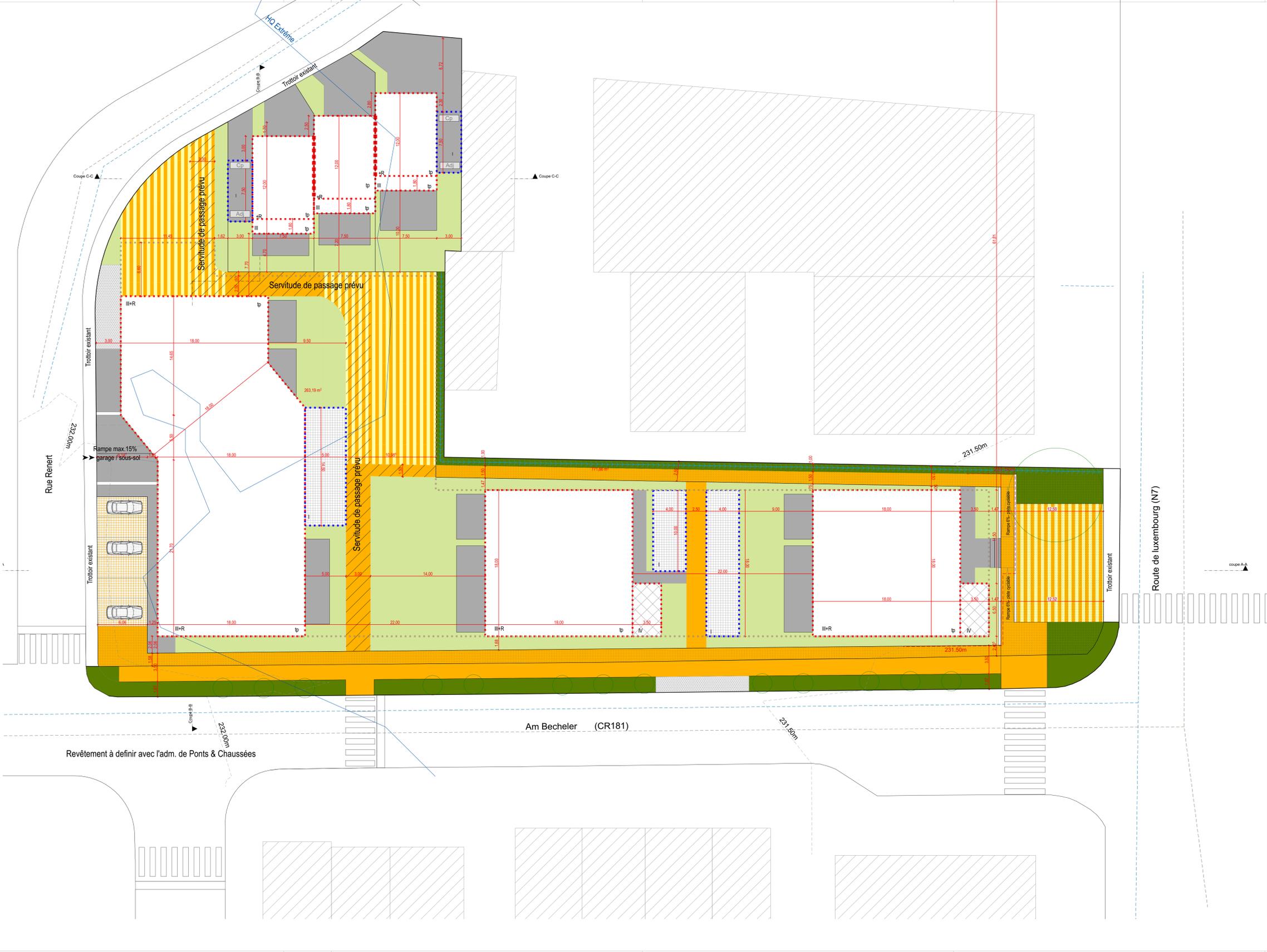
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis :

oui      oui      oui      oui      oui

### **3.7.4 Fiche de synthèse**

## Annexe : Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

<b>Projet</b> initié par _____ élaboré par _____		<b>N° de référence</b> (à remplir par le ministère) _____ Date de l'avis du Ministre _____ Date d'approbation ministérielle _____	
<b>Situation géographique</b> Commune _____ Localité _____ Lieu-dit _____ Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier _____		<b>Organisation territoriale</b> CDA _____ Commune prioritaire pour le développement de l'habitat _____ Espace prioritaire d'urbanisation _____	
<b>Données structurantes du PAG</b> N° de référence du PAG _____ Zone(s) concernée(s) _____ _____ _____ COS minimum _____ maximum _____ CUS _____ CSS _____ DL _____ Emplacements de stationnement _____		<b>Servitudes découlant d'autres dispositions légales</b> <u>Environnement</u> Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha _____ m Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire _____ Présence de biotope(s) _____ Zone de bruit _____ <u>Voirie nationale</u> (permission de voirie) _____ <u>Gestion de l'Eau</u> (zones inondables) _____ <u>Sites et Monuments</u> Inventaire suppl. _____ Monument national _____ <u>Zone SEVESO</u> _____ <u>Autres</u> _____	
<b>Terrain</b> Surface brute _____ ha 100 % Surface nette _____ ha _____ % Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public) _____ ha Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h) _____ ha Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public) _____ ha Surface destinée au stationnement public _____ ha _____ % Surface destinée à l'espace vert public _____ ha Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public _____ ha _____ % Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation _____ ha Scellement maximal du sol (terrain net) _____ ha _____ %		Surface cédée au domaine public communal _____ ha Taux de cession _____ % Nombre de lots / parcelles / d'îlots _____ Taille moyenne des lots / parcelles / îlots _____ a.	
<b>Constructions</b> Surface constructible brute _____ m2 Emprise au sol _____ m2 Nombre de logements _____ Densité de logements / hectare brut _____ u./ha Personnes estimées / logement _____ Nombre d'habitants _____ Surface de vente maximale _____ m2		<b>Mixité de logements</b> (en tenant compte du nombre maximum de logements) Nombre de logements de type: minimum maximum unifamilial _____ bifamilial _____ collectif (>2 log/bât.) _____ Nbre de log. à coût modéré _____ Surface brute de bureaux maximale _____ m2	
<b>Axe(s) de desserte</b> Charge de trafic (si disponibles et selon prévision P&CH) Route Nationale _____ vhf/j Chemin Repris _____ vhf/j Chemin communal _____		<b>Emplacements de stationnement</b> activités habitat publics _____ privés (min.) _____ privés (max.) _____ total (max.) _____	
<b>Offre de transports en commun</b> Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue) _____ m Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue) _____ m		<b>Infrastructures techniques</b> Longueur totale de canalisation pour eaux usées _____ m Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales _____ m Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert _____ m2 Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert _____ m2	



### légende / Legende

**Délimitation du PAP et des zones du PAG**

- Délimitation du PAP
- Délimitation des différentes zones du PAG

**Courbes de niveau**

- - - - terrain existant
- - - - terrain remanié

**Nombre de niveau**

- I, II, III, IV nombre de niveaux pleins
- +1, 2, ...R nombre d'étages en retrait
- +1, 2, ...C nombre de niveaux sous combles
- +1, 2, ...S nombre de niveaux en sous-sol

**Hauteur des constructions:**

- h0x hauteur à la corniche de x mètres
- h1x hauteur à l'acrotère de x mètres
- h2x hauteur au faîte de x mètres

**Types, dispositions et nombre des constructions:**

- x-mi x maisons isolées
- x-mj x maisons jumelées
- x-mb x maisons en bande

**Types et nombres de logements**

- x-u x logements de type unifamilial
- x-b x logements de type bifamilial
- x-c x logements de type collectif

**Formes de toiture**

- tp toiture plate
- ti (y%-%) toiture à x versants, degré d'inclinaison
- orientation du faîte

**Gabarit des immeubles**

- alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour protégé
- limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour protégé
- alignement obligatoire pour dépendances
- limites de surfaces constructibles pour dépendances

**LEGENDE COMPLEMENTAIRE:**

- Cp Carport au niveau du rez-de-chaussée
- Adj Abris de jardin au niveau du rez-de-chaussée
- Espace dédié uniquement à l'implantation de vélos / poubelles / équipements techniques
- Espaces dédiés uniquement aux éléments de circulation verticale ou horizontale
- Recouvrement des Rampes d'accès par toiture ou Pergola
- limites de surfaces constructibles pour couverture de la rampe et garage / gradins / pergola
- ATI niveau à titre indicatif
- cotations seulement à titre indicatif
- HO extérieure (logé du risque d'inondation)
- Espaces dédiés exclusivement à l'entrepôt temporaire de poubelles.

**Délimitation des lots / lots**

- Lot projeté
- Terrains cédés au domaine public communal

**Degré de mixité des fonctions:**

- min x% pourcentage minimal en surface construite brute à déduire au logement par construction
- max x% pourcentage maximal et maximal en surface construite brute de logement par construction
- 60% pourcentage obligatoire en surface construite brute de logement par construction

**Espaces extérieurs privés et publics**

- espace vert privé
- espace vert public
- aires de jeux ouvertes au public
- espace extérieur pouvant être scellé
- voie de circulation motorisée
- espace pouvant être dédié au stationnement
- chemin piéton / pèdes cyclables / zone piétons
- voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de services

**Plantations et murs**

- arbre à moyenne ou haute tige projeté / arbre à moyenne ou haute tige à conserver
- haie projetée / haie à conserver
- mur projeté / mur à conserver

**Servitudes**

- servitude de type urbanistique
- servitude écologique
- servitude de passage
- élément bâti ou naturel à sauvegarder

**Infrastructures techniques**

- rétention à ciel ouvert pour eaux pluviales
- canalisation pour eaux pluviales
- canalisation pour eaux usées
- fossé ouvert pour eaux pluviales

ZMU_Zone mixte à caractère urbain			
COS	0,2	CMU	0,4
	0,6		1,6
CSS	0,8	DL Log/H	-

PAP_Am Becheler/rue Renert_bereidange			
Surface brute:	49a 15ca (4915 m²)	Surface nette:	41a 4314ca (4143.14 m²)
SES	828,628 m²	SCB	1657,256 m²
	2485,884m²		6629,024 m²
SS	3314,512m²	DL Log/H	67

La surface totale du terrain de PAP : 4915 m2.  
 Surface cédée à la commune : 771,86 m2 = 15.70 % de PAP.  
 La surface nette du PAP : 4143.14 m2.

LOT1		3,0817 ar	
61,84 m²	184,90 m²	123,28 m²	493,07m²
246,53 m²	1 - mb		1 - u
tp	ha-14 m	III	III + 1R + 1S

LOT2		1,9502 ar	
39 m²	117,01 m²	78 m²	312,03m²
156,01 m²	1 - mb		1 - u
tp	ha-14 m	III	III + 1R + 1S

LOT3		2,1930 ar	
43,86 m²	131,58 m²	87,72 m²	350,88 m²
175,44 m²	1 - mb		1 - u
tp	ha-14 m	III	III + 1R + 1S

LOT4		34,2170 ar	
684,34 m²	2053,02 m²	1368,68 m²	5474,72 m²
2737,36 m²	3 - mi		30 - c
tp	ha-14,00 m	II + 1R + 1S	III + 1R + 1S

projet / Projekt

**U030\_PAP**  
 Am Becheler  
 L-7241 Bereldange

maître d'ouvrage / Bauherr  
**OPH s.à r.l. / LOLA PP S.C.I**  
 8, Boulevard Paul Eyschen  
 L-1840 Luxembourg

architecte / Planverfasser  
**atelier d'architectes**  
 CHRISTIAN BARAT & ASSOCIÉS  
 21, rue grand-duc jean  
 L-1233 bereldange

signature / Unterschrift

niveau du projet / Planungsebene

**AUTORISATION**

n° plan / Plannummer indice / Index  
**U030\_AUT\_101.00**

échelle / Masstab  
**1:200**

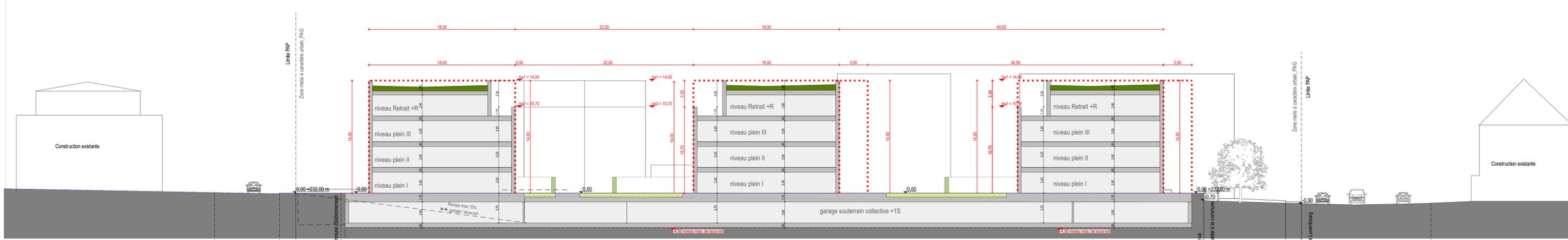
tampers / Abstempelung

contient / enthält	Plan masse
date / Datum	10.02.22
dessiné / gezeichnet	YO
n° mesurage / Vermessungs N°	1694, 1505
n° cadastral / Kadaster N°	363/3627, 342/3040, 360/3424

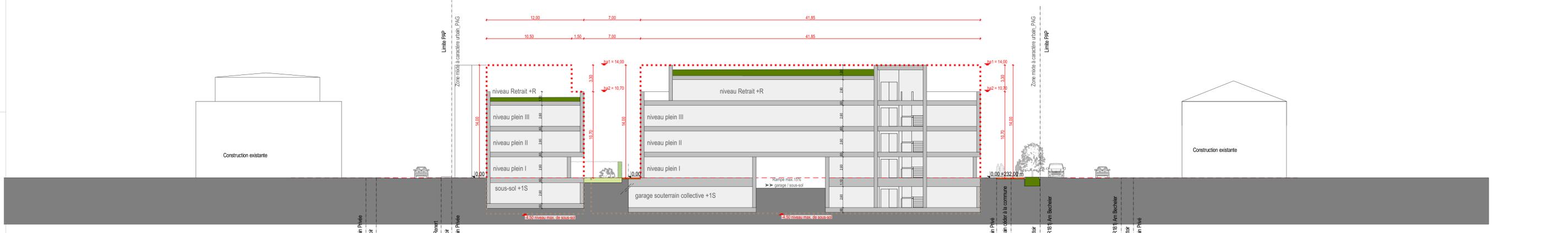
remarques / Bemerkungen

Le plan ne peut être imprimé à un tiers sans l'autorisation de l'auteur. Toute nouvelle révision sera soumise aux plans précédents. L'autorisation en charge de l'exécution est tenu de contrôler toutes les mesures sur le site, et de signaler toute différence au titulaire du plan. Ce plan d'architecture n'est valable que avec les plans d'ingénieurs conseil, des concepteurs associés impliqués au chantier.

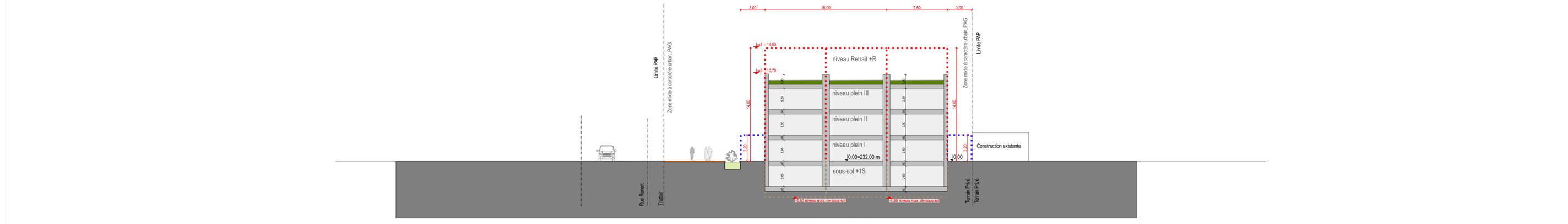
Ohne die Zustimmung des Autors darf dieser Plan nicht an Dritte weitergegeben werden. Jede neue Planrevision ist den vorherigen Plänen anzuhängen. Der Ausführungsbeauftragte ist verpflichtet, alle Messungen vor Ort zu kontrollieren und Abweichungen zu melden. Dieser Architekturplan gilt nur in Verbindung mit den gültigen Plänen der Tragwerksplaner bzw. der am Bauwerk beteiligten Fachleute.



Coupe A-A



Coupe B-B



Coupe C-C

**légende / Legende**

- Délimitation du PAP et des zones du PAG**
  - Délimitation du PAP
  - - - - - Délimitation des différentes zones du PAG
- Courbes de niveau**
  - - - - - terrain existant
  - - - - - terrain remodelé
- Nombre de niveau**
  - I, II, III, ... nombre de niveaux pleins
  - +1, 2, ...R nombre d'étages en retrait
  - +1, 2, ...C nombre de niveaux sous combles
  - +1, 2, ...S nombre de niveaux en sous-sol
- Hauteur des constructions:**
  - h<sub>ex</sub> hauteur à la corniche de x mètres
  - h<sub>ex</sub> hauteur à la façade de x mètres
  - h<sub>fx</sub> hauteur au faite de x mètres
- Types, dispositions et nombre des constructions:**
  - x-m x maisons isolées
  - x-mj x maisons jumelées
  - x-nd x maisons en bande
- Formes de toiture**
  - tp toiture plate
  - ti (y%-%z) toiture à x versants, degré d'inclinaison
  - orientation du faite
- Gabarit des immeubles**
  - alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour protégé
  - limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour protégé
  - alignement obligatoire pour dépendances
  - limites de surfaces constructibles pour dépendances
- Formes de toiture**
  - tp toiture plate
  - ti (y%-%z) toiture à x versants, degré d'inclinaison
  - orientation du faite
- Gabarit des immeubles**
  - alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour protégé
  - limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour protégé
  - alignement obligatoire pour dépendances
  - limites de surfaces constructibles pour dépendances
- Formes de toiture**
  - tp toiture plate
  - ti (y%-%z) toiture à x versants, degré d'inclinaison
  - orientation du faite
- Gabarit des immeubles**
  - alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour protégé
  - limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour protégé
  - alignement obligatoire pour dépendances
  - limites de surfaces constructibles pour dépendances

projet / Projekt

**U030\_PAP**  
Am Becheler  
L-7241 Bereldange

maître d'ouvrage / Bauherr

**OPH s.à r.l. / LOLA P.P.S.C.I**  
8, Boulevard Paul Eyschen  
L-1840 Luxembourg

architecte / Planverfasser

**atelier b architects**  
CHRISTIAN BARATTE & ASSOCIÉS  
21, rue grand-duc Jean  
L-1229 Bereldange

signature / Unterschrift

niveau du projet / Planungsebene

**AUTORISATION**

n° plan / Plannummer    indice / Index

**U030\_AUT\_102.00**

échelle / Masstab

**1:200**

contient / enthält		Coupe A-A / B-B / C-C
date / Datum		10.02.22
dessiné / gezeichnet		YO
n° mesurage / Vermessungs N°		1694, 1505
n° cadastral / Kadaster N°		363/3627, 342/3040, 360/3424

remarques / Bemerkungen

Le plan ne peut être imprimé à un tiers sans l'autorisation de l'auteur. Toute nouvelle réimpression sans la permission de l'auteur est formellement interdite. Toute réimpression sans la permission de l'auteur est formellement interdite. Toute réimpression sans la permission de l'auteur est formellement interdite.



## 5 Partie écrite du plan d'aménagement particulier

Les affectations dimensionnelles et les règles de construction qui ne se sont pas précisées dans la partie graphique du projet de PAP sont reprises dans la partie écrite. Pour toute réglementation qui n'est pas précisée dans le présent PAP, il y a lieu de se référer au règlement communal et au PAG en vigueur.

### 5.1 Prescriptions générales :

#### 5.1.1 CESSION

Les surfaces suivantes (C.A. et C.B.) seront cédées à la Commune.

- A. Un ensemble de surfaces continu constitué d'une bande de terrain le long de la rue *am Becheler* (CR181) pour agrandir et réaménager le trottoir le long de cette voirie en y intégrant une bande verte destinée à la plantation d'arbres et un chemin hybride pour piétons et vélos. A l'est, une surface au croisement de la rue *am Becheler* (CR181) avec la route de Luxembourg (N7) pour y aménager une petite place publique et à l'ouest une surface pour y aménager des emplacements de parking publics à partir de la rue *Renert*.
- B. Un chemin piéton avec une tranchée verte pour eaux de pluie à l'arrière de la parcelle N°363/3627 le long de la parcelle voisine N°361/2720.

C.A.	Trottoir/Vélo/Placette/Emplacements		571,49 m2	
C.B.	Chemin piéton		200,37 m2	

#### 5.1.2 SERVITUDE DE PASSAGE COMMUNALE

Pour les surfaces suivantes (S.A.) seront établies une servitude de passage ouvert au public. Ce passage sera entretenu par les services communaux afin de garantir un passage sécurisé au public. Le cadre réglementaire précis de cette servitude devra être acté dans une convention écrite entre la commune de Walferdange et les propriétaires. La construction initiale du chemin est à assurer par le propriétaire.

- A. Un chemin hybride pour piéton et vélos d'une largeur de 2,50m en tant que liaison nord/sud à travers le PAP en question (reliant la rue *am Becheler* (CR181) et la rue *Renert*).

S.A.	Chemin piéton/vélo		264,69 m2	
------	--------------------	--	-----------	--

#### 5.1.3 MODE D'UTILISATION DU SOL

Le présent PAP a comme objectif :

- Lot 1-3 : Le présent projet de PAP prévoit l'aménagement de 3 maisons en bande avec jardin et emplacements pour voitures selon le gabarit indiqué dans la partie graphique. Ces constructions peuvent être réalisées avec un étage en sous-sol sous condition que cet étage soit réalisé pour les trois lots.
- Lot 4 : La construction de 3 bâtiments résidentiels regroupant 30 logements collectifs et 2 unités destinées pour professions libérales, bureau administratif ou autre destination dédiée à la prestation de services. Au-delà de ces 2 unités, des activités professionnelles intégrés dans l'habitation sont admises

dans la mesure où celles-ci ne dérangent pas le voisinage. Les trois bâtiments sont regroupés sur un sous-sol en commun avec garages, caves et locaux techniques.

#### 5.1.4 DÉBLAIS ET REMBLAIS

Dans le cadre de l'exécution du présent PAP, les travaux de déblais et de remblais doivent être réalisés de façon conforme à la partie graphique du présent PAP en respectant les courbes de niveau indiquées. Une adaptation jusqu'à 50cm entre les niveaux naturels et les niveaux projetés est admise afin de garantir une bonne intégration du bâtiment projeté.

#### 5.1.5 RAMPE DE GARAGE

La construction d'une rampe d'accès vers le garage souterrain avec une pente moyenne de 15% au maximum est permise à partir de la *rue Renert* (indiqué dans la partie graphique). Cette entrée est à intégrer au mieux dans les volumes bâtis. Au-delà des bâtiments, un dépassement éventuel de la rampe d'entrée et à intégrer dans les aménagements extérieurs sous forme de rehaussement de la dalle de plafond du sous-sol avec couverture végétale ou pergola.

Cette couverture de la rampe ne doit en aucun cas dépasser une hauteur de 1,50 m à partir du terrain naturel.

#### 5.1.6 AVANT-CORPS ET SAILLIES

Aucun avant-corps ne sera permis au-delà des gabarits de construction indiqués dans la partie graphique. Les espaces extérieurs des unités d'habitations sont à réaliser sous-forme de loggias et toitures terrasses.

#### 5.1.7 VIDANGE DES POUBELLES

Le jour de la collecte des déchets, les poubelles sont à présenter dans la zone définie (voir partie graphique du présent PAP), dédiée exclusivement à l'entrepôt temporaire de celles-ci. Cette zone ne devra servir que pour cette fonction.

#### 5.1.8 EMBLEMENTS POUR VOITURES ET GARAGES

Privé (Lot 1,2 et 3) :

Le présent projet de PAP prévoit l'aménagement de 2 emplacements pour voitures sur chaque lot. Un garage intérieur d'une surface maximale de 25m<sup>2</sup> peut être aménagé au rez-de-chaussée de chaque maison, aucun accès carrossable ne peut être aménagé vers le sous-sol. Des car-ports d'une hauteur maximale de 3,20m peuvent être installés dans le recul latéral selon la partie graphique du PAP pour les lots 1 et 3.

Privé (Lot 4) :

Le présent projet de PAP prévoit l'aménagement de 2 emplacements par unité de logement. Ces emplacements sont prévus à l'intérieur du garage souterrain. Chaque emplacement sera équipé d'une pré-installation permettant la recharge d'une voiture électrique. Les unités de logement et les emplacements pour voitures y attribués resteront indivisibles.

Public :

A l'extérieur seront aménagés des emplacements publics pour voitures selon les indications de la partie graphique. Au moins une place sera équipée avec une borne de recharge pour véhicules électriques.

### 5.1.9 AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS PRIVÉS

Le recul postérieur des parcelles est à aménager en espace vert et de façon harmonieuse afin de garantir une bonne qualité de vie aux habitants des logements collectifs. Toutes les plantations sont à réaliser par des plantes indigènes.

Dans le recul antérieur des parcelles, les parties non destinées à un accès carrossable, sont également à aménager en espace vert. Les finitions en cailloux, gravier ou en split sont interdites pour les surfaces définies comme espace vert, exceptés les contours de drainage autour des bâtiments sur une bande de trente centimètres (0,30 m), ainsi que les scellements cachés avec l'aide de films anti-racines ou similaire.

### 5.1.10 ABRIS DE JARDIN ET DEPENDANCES ISOLEES

- a) La construction d'un abris de jardin est permise pour le lot 1,2 et 3 selon le RGB de la commune de Walferdange. Pour les lots 1 et 3, un abris de jardin fermé peut être intégré dans la partie arrière du carport dans l'ordre de 5m<sup>2</sup> au maximum.
- b) Pour le lot 4, une dépendance isolée est permise pour chacun des trois bâtiments aux endroits et en correspondance des surfaces définies dans la partie graphique. Ces dépendances doivent être réalisées en tant que constructions légères, ventilées et d'une hauteur maximale de 3,20m pour servir comme entrepôt de poubelles, de vélos et/ou pour l'installation d'un équipements techniques éventuels sous condition d'une bonne intégration architecturale.

### 5.1.11 CLÔTURES ET MURETS

Les socles et les murets entre le domaine public et privé auront une hauteur minimale de 20cm et maximale de 60cm.

Les clôtures ou autres séparations entre le domaine public et privé sont à réaliser avec des grillages ouverts et/ou des haies vives, et sont permises jusqu'à une hauteur maximale de 2,00m entre le domaine public et le domaine privé. Ceci est également valable entre parties privées et vers des parties communes.

Les espaces verts privés et les jardins le long du trottoir de la rue *am Becheler* auront obligatoirement une barrière végétale entre le domaine public et privé, avec ou sans grillage, d'une hauteur maximale de 2,00m par rapport au niveau du domaine public.

Les socles et murets entre limites de propriété latérales et postérieures auront une hauteur maximale de 1,50m. La hauteur totale des séparations entre limites latérales et postérieures, à réaliser avec des grillages ouverts et/ou des haies vives, ne pourra pas dépasser 2,00m.

### 5.1.12 ETAGES EN RETRAIT

Pour les étages en retrait une surface maximale de 80% du dernier étage plein de la construction peut être réalisée sans compter les cages d'escaliers. Le recul appliqué doit respecter une distance minimale de 1,80 m par rapport au limites du dernier étage plein construit. Les reculs sont à réaliser prioritairement sur les façades orientées est, sud et ouest.

### 5.1.13 TOITURES

Toutes les toitures seront réalisées comme toiture plate végétalisée avec une pente comprise entre 3 et 8 %.

Pour les maisons unifamiliales en bande du Lot 1,2 et 3 :

- a) Les toitures plates des derniers niveaux pleins suivis d'un étage en retrait peuvent être réalisées sous forme de terrasse de toit et/ou de toit végétalisé.
- b) Le retrait ne peut être réalisé que du côté arrière et éventuellement du côté avant de la construction.
- c) Pour les étages en retrait, soit un dépassement horizontal de la toiture de l'ordre de 1,00m, soit un ajout sous forme de pergola ouverte dans l'ordre de maximum 2,00m de profondeur par rapport à la façade de l'étage en question est permis, sans jamais dépasser l'acrotère du dernier étage plein.

Pour les bâtiments résidentiels du Lot 4 :

- d) Les toitures plates des derniers niveaux pleins suivis d'un étage en retrait peuvent être réalisées sous forme de terrasse de toit et/ou de toit végétalisé.
- e) Les cabanons techniques et les cages d'escalier peuvent être aménagés au-delà de l'étage en retrait sous condition qu'ils ne dépassent pas de plus de 1,00m la hauteur maximale de l'acrotère de l'étage en retrait.
- f) Pour les étages en retrait, soit un dépassement horizontal de la toiture de l'ordre de 1,00m, soit un ajout sous forme de pergola ouverte dans l'ordre de maximum 2,00m de profondeur par rapport à la façade de l'étage en question est permis, sans jamais dépasser l'acrotère du dernier étage plein.

### 5.1.14 ANTENNES ET RÉCEPTEURS PARABOLIQUES

- a) Les antennes et récepteurs paraboliques ne doivent pas dépasser sur le domaine public.
- b) Les antennes et récepteurs paraboliques sont à installer soit dans les loggias ou en toiture à l'emplacement le moins préjudiciable à la vue depuis le domaine public. L'installation en façade sur rue n'est admise que s'il est prouvé qu'elle seule peut assurer une bonne réception des programmes.
- c) Les antennes et récepteurs paraboliques doivent être de teinte mate et s'apparenter aux tons de la façade ou de la toiture sur laquelle ils sont montés.

### 5.1.15 CAPTEURS D'ÉNERGIE SOLAIRE

Des capteurs d'énergie solaire au niveau de la toiture plate (électriques ou thermiques) doivent être installés à l'intérieur de la toiture plate distant de 50 cm à partir du périmètre extérieur de l'acrotère. Ces installations peuvent dépasser de 100 cm au maximum la hauteur maximale de la construction.

### 5.1.16 ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Pour les bâtiments à logements collectifs, les équipements techniques fixes – tels que les systèmes de ventilation et les pompes à chaleur – sont autorisés aux endroits prévus et sous condition de ne pas avoir de bouche d'évacuation orientée vers une parcelle privative et de ne pas causer de nuisances sonores pour le voisinage.

Pour les maisons unifamiliales, les équipements techniques fixes – tels que systèmes de ventilation et pompes à chaleur – sont autorisés dans le recul arrière ou latéral de la construction principale, sous condition de ne pas avoir de bouche d'évacuation orientée vers la parcelle voisine et de ne pas causer de nuisances sonores pour le voisinage.

### 5.1.17 ESPACES FONCTIONNELS DANS L'IMMEUBLE À LOGEMENTS COLLECTIFS

Le programme des logements collectifs sera accompagné d'espaces fonctionnels tel que :

- caves privatives avec une surface minimale de 5 m<sup>2</sup> par logement .
- locaux techniques/raccordements au sous-sol.
- selon besoin un local poubelle au sous-sol.
- chaque appartement dispose d'un espace terrasse ou loggia.
- chaque appartement dispose d'un débarras fonctionnel / technique avec une surface minimale de 3 m<sup>2</sup>