



Plan d'aménagement général

partie écrite

et

règlement sur les bâtisses

ESPACE ET PAYSAGES S.A.

URBANISME / CADRE DE VIE / ENVIRONNEMENT

75, RUE EMILE MAYRISCH

L- 4240 ESCH/ALZETTTE

JUIN 2007

(DOCUMENT SOUMIS AU VOTE PROVISOIRE MODIFIE SUIVANT AVIS DE LA CA)

Sommaire

1 Les généralités

1.1 Le but du plan d'aménagement général

1.2 Les plans et la partie écrite

1.3 La commission d'urbanisme

1.4 La division du territoire de la commune

1.4.1 Les zones à l'intérieur de l'agglomération

1.4.2 Les zones à l'extérieur de l'agglomération

2 Les zones à l'intérieur de l'agglomération

2.1 Les zones d'habitation

2.1.1 La parcelle ou le terrain à bâtir

2.1.2 La construction en deuxième position

2.1.3 La démolition

2.2 La zone du noyau

2.2.1 L'affectation

2.2.2 L'implantation et les marges de reculement

2.2.3 La profondeur

2.2.4 La hauteur de la corniche et de la faîtière

2.2.5 Les façades principales

2.2.6 Les toitures principales

2.2.7 Constructions annexes et dépendances

2.2.8 Les garages et emplacements de stationnement

2.3 La zone centrale

2.3.1 L'affectation

2.3.2 L'implantation et les marges de reculement

2.3.3 La profondeur

2.3.4 La hauteur de la corniche et de la faîtière

2.3.5 Les façades principales

2.3.6 Les toitures principales

2.3.7 Constructions annexes et dépendances

2.3.8 Les garages et emplacements de stationnement

2.4 La zone de moyenne densité I

2.4.1 L'affectation

2.4.2 L'implantation et les marges de reculement

2.4.3 La profondeur

2.4.4 La hauteur de la corniche et de la faîtière

2.4.5 Les façades principales

2.4.6 Les toitures principales

2.4.7 Constructions annexes et dépendances

2.4.8 Les garages et emplacements de stationnement

2.5 La zone de moyenne densité II

2.5.1 L'affectation

2.5.2 L'implantation et les marges de reculement

2.5.3 La profondeur

2.5.4 La hauteur de la corniche et de la faîtière

2.5.5 Les façades principales

2.5.6 Les toitures principales

2.5.7 Constructions annexes et dépendances

2.5.8 Les garages et emplacements de stationnement

2.6 La zone des bâtiments à préserver

2.7 La zone des monuments classés

- 2.8 La zone de faible densité**
 - 2.8.1 L'affectation
 - 2.8.2 L'implantation et les marges de reculement
 - 2.8.3 La profondeur
 - 2.8.4 La hauteur de la corniche et de la faîtière
 - 2.8.5 Les façades principales
 - 2.8.6 Les toitures principales
 - 2.8.7 Constructions annexes et dépendances
 - 2.8.8 Les garages et emplacements de stationnement
 - 2.9 La zone des aires de stationnement**
 - 2.10 La zone d'aménagement particulier**
 - 2.11 La zone d'aménagement différé**
 - 2.12 Le tableau récapitulatif des prescriptions dimensionnelles**
 - 2.13 Les autres zones**
 - 2.14 La zone de bâtiments et d'aménagements publics**
 - 2.15 La zone à caractère spécial**
 - 2.16 La zone des terrains à étude**
 - 2.17 La zone de protection des sources**
 - 2.18 Les chemins piétons et cyclables**
 - 2.19 La zone de verdure et la trame verte**
 - 2.20 La zone de jardins**
 - 2.21 La zone de sports, de loisirs et de récréation**
 - 2.22 La zone de dressage pour chien**
 - 2.23 Les zones d'activités**
 - 2.24 La zone d'activités à caractère national**
 - 2.24.1 La zone industrielle à caractère national "Haneboesch"
 - 2.24.2 Le parc industriel de Differdange / Sanem, le plan d'aménagement de l'îlot "EST"
 - 2.25 La zone d'activités économiques régionale Ehlerange Z.A.R.E**
 - 2.26 La zone d'activités commerciales, artisanales et de services**
 - 2.26.1 L'affectation
 - 2.26.2 L'implantation et les marges de reculement
 - 2.26.3 Le volume et la hauteur
 - 2.26.5 La clôture des parcelles
 - 2.26.6 Les panneaux publicitaires et enseignes
 - 2.26.7 La salubrité et la sécurité
 - 2.26.8 Les mesures de protection de l'environnement
 - 2.27 La zone d'aménagement particulier "activités"**
- 3 Les zones à l'extérieur de l'agglomération**
 - 3.1 La zone agricole**
 - 3.2 La zone forestière**
 - 3.3 La zone de la réserve naturelle proprement dite**
 - 3.4 La zone de la réserve naturelle communale**
 - 3.5 La zone tampon et d'intérêt paysager**
 - 3.6 La zone humide**
 - 3.7 La zone de rétention**
 - 3.8 Les arbres remarquables**
 - 4 Les dispositions et prescriptions dimensionnelles**

- 4.1 Les marges de reculement
 - 4.2 La façade oblique
 - 4.3 La profondeur
 - 4.4 La hauteur des constructions
 - 4.5 Les niveaux
 - 4.6 Le rez-de-chaussée
 - 4.7 Les constructions en pente
 - 4.8 Les lucarnes et les ouvertures dans la toiture
 - 4.9 La corniche
 - 4.10 Les garages et emplacements de stationnement
 - 4.11 Les places de stationnement
 - 4.12 L'installation dans les immeubles à plusieurs logements
 - 4.13 Les constructions groupées
 - 4.14 Les saillies sur les alignements des façades
 - 4.15 Les saillies mobiles
 - 4.16 Les lignes de haute tension
 - 4.17 Les antennes
 - 4.18 Les éoliennes
- 5 Les prescriptions relatives aux espaces libres**
- 5.1 Les dépendances
 - 5.2 Les espaces libres
 - 5.3 Les plantations
 - 5.4 Les travaux de déblai et de remblai
 - 5.5 Les clôtures et murs de soutènement
 - 5.6 Les angles de rue et alignements
 - 5.7 L'équipement d'utilité publique sur les propriétés privées
 - 5.8 Le stationnement de roulettes, véhicules, voitures automobiles
- 6 Les voies publiques**
- 6.1 Les voies publiques existantes
 - 6.2 Les voies nouvelles
 - 6.3 Les trottoirs
- 7 Les constructions, la solidité, la sécurité et la salubrité**
- 7.1 L'alimentation en eau potable
 - 7.2 L'assainissement
 - 7.3 La construction existante
 - 7.4 La construction
 - 7.5 La construction agricole
 - 7.6 Les pièces destinées au séjour prolongé de personnes
 - 7.7 Les pièces secondaires
 - 7.8 Les constructions groupées
 - 7.9 La dimension minimale d'une unité de logement
 - 7.10 L'aspect extérieur des constructions

- 7.11 L'entretien et suppression de constructions
- 7.12 Les éléments de construction et stabilité
- 7.13 L'accès, fondations, seuils d'entrée
- 7.14 Les dalles, planchers, plafonds et murs
- 7.15 La protection contre l'humidité
- 7.16 Les toitures et leurs superstructures
- 7.17 Le garde-corps
- 7.18 Les escaliers
- 7.19 Les ascenseurs et monte-charge
- 7.20 Les cabinets d'aisance
- 7.21 Les chaufferies
- 7.22 Les foyers et fours
- 7.23 Les cheminées et conduits de fumée
- 7.24 Les paratonnerres
- 7.25 Le stockage de combustible
- 7.26 La prévention contre l'incendie

8 La réglementation du chantier

- 8.1 La protection des installations publiques
- 8.2 Les poussières et déchets
- 8.3 Les clôtures de chantier
- 8.4 Les échafaudages
- 8.5 Les autorisations
- 8.6 La protection des terrains voisins
- 8.7 Les mesures de sécurité dans les constructions et sur les chantiers
- 8.8 Les abris et cabinets d'aisance pour ouvriers

9 La procédure pour l'octroi des autorisations de bâtir

- 9.1 Les demandes d'autorisations et déclarations de travaux
 - 9.1.1 Les autorisations pour plans d'aménagements particuliers
 - 9.1.2 L'autorisation de bâtir
- 9.2 Les pièces à l'appui d'une demande, généralités
- 9.3 Les pièces à joindre au projet d'aménagement particulier
- 9.4 Les pièces à l'appui d'une demande d'autorisation de bâtir
- 9.5 Les autorisations et taxes d'instruction
- 9.6 La fixation des alignements
- 9.7 La surveillance des travaux

10 Les dispositions finales

- 10.1 L'entrée en vigueur
- 10.2 Dispositions transitoires
- 10.3 Les travaux non autorisés
- 10.4 L'autorisation de bâtir
- 10.5 Les infractions, procès-verbaux
- 10.6 Les sanctions

10.7 La suppression des travaux exécutés

10.8 Les frais

11 Les annexes

11.1 Annexe 1 La zone industrielle à caractère national "Haneboesch"

**11.2 Annexe 2 Le parc industriel de Differdange / Sanem, le plan
d'aménagement de l'îlot "Est"**

11.3 Annexe 3 La zone d'activités économiques régionale Ehlerange Z.A.R.E.

11.4 Annexe 4 La zone artisanale « Um Woeller »

Préambule

- Vu l'article 107 de la Constitution;
- Vu le décret du 14 décembre 1789 relatif à la constitution des municipalités;
- Vu le décret du 16-24 août 1790 sur l'organisation judiciaire;
- Vu la loi du 27 juin 1906 concernant la protection de la santé publique;
- Vu la loi du 29 juillet 1930 concernant l'étatisation de la police locale;
- Vu la loi du 19 novembre 1975 portant augmentation du taux des amendes à prononcer par les tribunaux répressifs;
- Vu la loi du 21 novembre 1980 portant organisation de la direction de la santé;
- Vu la loi communale du 13 décembre 1988, telle quelle a été modifiée;
- Vu la loi du 13 juin 1994 relative au régime des peines;
- Vu la loi du 21 mai 1999 concernant l'aménagement général du territoire;
- Vu l'avis du médecin de la direction de la santé ayant dans ses attributions l'inspection sanitaire en date du 23 août 1999;
- Vu la loi du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles;
- Vu la loi modifiée du 19 juillet 2005 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

Il est décidé ce qui suit :

1 Les généralités

1.1 Le but du plan d'aménagement général

Le présent plan d'aménagement général a pour objectifs la sauvegarde du caractère, de la diversité et de l'intégrité des établissements humains existants. Il fixe, en outre, les règles destinées à assurer un développement harmonieux et ordonné du tissu bâti à moyen et à court terme, et les règles relatives à la solidité, la sécurité et la salubrité des constructions à ériger, transformer ou à rénover sur le territoire de la commune.

1.2 Les plans et la partie écrite

Le plan d'aménagement général est composé de la présente partie écrite et d'une partie graphique couvrant l'ensemble du territoire de la commune de Sanem et fixant les zones sur les plans cadastraux à l'échelle 1:5.000 et sur le plan topographique à l'échelle 1:10.000.

1.3 La commission d'urbanisme

Le Conseil Communal nommera des commissions consultatives en matière d'urbanisme et des bâtisses appelées à émettre un avis sur toutes les questions qui leur seront soumises par le Bourgmestre concernant l'application du plan général d'aménagement et du règlement sur les bâtisses.

1.4 La division du territoire de la commune

Le territoire de la commune est divisé en différentes zones dont les limites respectives sont indiquées sur la partie graphique du plan d'aménagement général.

1.4.1 Les zones à l'intérieur de l'agglomération

- les zones d'habitation:

- a) la zone du noyau
- b) la zone centrale
- c) la zone de moyenne densité I
- d) la zone de moyenne densité II
- e) la zone des bâtiments à préserver
- f) la zone des monuments classés
- g) la zone de faible densité
- h) la zone d'aménagement particulier
- i) la zone d'aménagement différé

- les autres zones:

- a) la zone de bâtiments et d'aménagements publics
- b) la zone à caractère spécial
- c) la zone des terrains à étude

- d) la zone de protection des sources
- e) les chemins piétons et cyclables
- f) la zone de verdure et la trame verte
- g) la zone de jardins
- h) la zone de sports, de loisirs et de récréation
- i) la zone de dressage pour chien
- j) la zone des aires de stationnement

- les zones d'activités:

- a) la zone d'activités à caractère national
- b) la zone d'activités économiques régionale Ehlerange Z.A.R.E.
- c) la zone d'activités commerciales, artisanales et de services
- d) la zone d'aménagement particulier "activités"

1.4.2 Les zones à l'extérieur de l'agglomération

- la zone verte:

- a) la zone agricole
- b) la zone forestière
- c) la zone de la réserve naturelle proprement dite
- d) la zone de la réserve naturelle communale
- e) la zone tampon et d'intérêt paysager
- f) la zone humide
- g) la zone de rétention
- h) les arbres remarquables

2 Les zones à l'intérieur de l'agglomération

2.1 Les zones d'habitation

Les zones d'habitation sont constituées par les parties du territoire de la commune destinées à grouper des habitations, des commerces et autres constructions servant à abriter les activités qui sont compatibles avec la fonction de l'habitat.

La création, l'agrandissement et la transformation des constructions et des établissements qui, par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume ou leur aspect seraient incompatible avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité du quartier, ainsi que les stations-service, les garages de réparation et les postes de carburant, y sont interdits.

Les zones d'habitation sont subdivisées en:

- 2.2 la zone du noyau
- 2.3 la zone centrale
- 2.4 la zone de moyenne densité I
- 2.5 la zone de moyenne densité II
- 2.6 la zone des bâtiments à préserver
- 2.7 la zone des monuments classés
- 2.8 la zone de faible densité
- 2.9 la zone des aires de stationnement
- 2.10 la zone d'aménagement particulier
- 2.11 la zone d'aménagement différé

2.1.1 La parcelle ou le terrain à bâtir

Seuls peuvent recevoir des constructions les fonds situés à l'intérieur des zones d'habitation ayant un accès direct à la voirie publique équipée de tous les réseaux.

Par parcelle ou terrain à bâtir une seule construction servant au séjour de personnes ou à une destination assimilée est autorisée.

Ces dispositions ne valent pas pour les annexes ou dépendances non destinées au séjour de personnes.

Tout propriétaire est tenu à s'informer auprès des autorités communales concernant des infrastructures pouvant se situer sur la parcelle avant de commencer les travaux de conception pour une construction quelconque.

2.1.2 La construction en deuxième position

En deuxième position, par rapport à l'alignement défini, il ne sera autorisée aucune construction servant à l'habitation ou à une destination assimilée servant au séjour de personnes à l'exception des dépendances, abris de jardins et les constructions similaires.

2.1.3 La démolition

L'autorisation de démolir un bâtiment ne peut être accordée que si le principe d'une nouvelle affectation ou si un permis de construire un nouveau bâtiment est accordé en même temps et pour la même parcelle. Toutefois, une exception pour les besoins de la sécurité publique pourra être autorisée.

- Avant de commencer les travaux de démolition, le propriétaire qui a reçu l'autorisation de démolir est tenu de faire procéder à une suppression correcte des raccordements aux réseaux d'eau, de canalisation, de gaz, d'électricité, de télécommunication, ... de l'immeuble à démolir. A cet effet, il doit s'adresser au service ou à la société exploitant le réseau concerné et suivre strictement les instructions de l'organisme compétent.
- Tout raccordement à un réseau d'infrastructure doit être supprimé au niveau de la conduite principale.
- Tous les frais relatifs à la suppression desdits raccordements sont à la charge du propriétaire de l'immeuble.
- Au cas où le propriétaire omet de se conformer aux dispositions qui précèdent, la commune fera procéder à la suppression des raccordements aux frais du propriétaire.

2.2 La zone du noyau

2.2.1 L'affectation

La zone du noyau comprend les parties existantes de l'agglomération dont l'esthétique et l'intégration dans le paysage sont à sauvegarder. La zone du noyau est destinée aux habitations et aux établissements commerciaux, artisanaux, de services, administratifs, culturels et récréatifs, pourvu qu'ils soient compatibles avec la fonction de l'habitat.

Y sont autorisées des maisons unifamiliales. Exceptionnellement, des immeubles à plusieurs logements, jusqu'à un maximum de 6 par bâtiment, pourront être autorisés dans le cadre d'un plan d'aménagement particulier, sous condition de proposer un concept urbanistique en harmonie avec le quartier.

Afin de sauvegarder le caractère résidentiel qui prédomine dans le quartier, tout plan d'aménagement particulier doit proposer une offre diversifiée de types et de tailles des logements.

Les constructions nouvelles, les transformations et les modifications aux bâtiments doivent s'intégrer dans la structure bâtie existante, en reprenant les caractéristiques des bâtiments représentatifs de cette zone. C'est-à-dire en respectant la volumétrie, la proportionnalité et la verticalité des bâtiments, ainsi que la conception des façades: le rythme et la forme des ouvertures, les éléments structurants et décoratifs, les matériaux et couleurs d'origine, etc., des façades construites avant 1930.

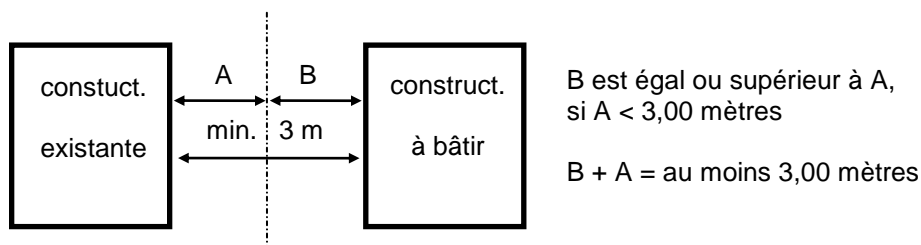
Un plan de façades des constructions voisines et/ou une perspective et/ou une maquette pourra/pourront être exigé(s). Chaque projet pourra être soumis pour avis au Service des Sites et Monuments Nationaux.

2.2.2 L'implantation et les marges de reculement

L'implantation de construction en ordre continu ou bloqué, c'est-à-dire formant une suite ininterrompue le long des alignements de chaque îlot est à maintenir et à développer.

Les nouvelles constructions doivent reprendre l'alignement antérieur ou être situées obligatoirement à l'intérieur de la bande d'alignement délimitée par les alignements de façades voisines existantes.

L'implantation des constructions sur la limite de propriété est obligatoire si une construction existante sur le terrain attenant n'accuse aucun recul sur ladite limite latérale, sinon le recul latéral sera d'au moins 3,00 mètres de la limite de la parcelle. Les constructions voisines d'une construction ayant un recul inférieur à 3,00 mètres pourront respecter le même recul. Toutefois, un recul total minimal de 3,00 mètres entre les façades latérales voisines doit être respecté.



Le recul sur la limite postérieure de la parcelle aura au moins 5,00 mètres.

Dispositions spéciales :

Le bourgmestre pourra, en cas de conditions topographique ou parcellaire extrêmes, accorder exceptionnellement une autorisation de bâtir dérogeant aux prescriptions concernant les marges de reculement latérale et postérieure.

Si la limite postérieure de la parcelle est marquée par un élément vertical imposant de type mur de soutènement, le bourgmestre peut imposer que celui-ci fasse l'objet d'un aménagement particulier.

2.2.3 La profondeur

La profondeur des constructions sera égale ou inférieure à 12,00 mètres.

Du côté arrière et au rez-de-chaussée des bâtiments commerciaux, administratifs, culturels, récréatifs ou toutes affectations assimilables, la construction pourra être prolongée jusqu'à une profondeur totale de 30,00 mètres. Ce dépassement est autorisé uniquement pour des locaux abritant des commerces, et/ou des artisans, et/ou des services, et/ou des bureaux, voir art. 4.3.

Du côté arrière et au rez-de-chaussée des bâtiments résidentiels, la construction pourra être prolongée jusqu'à une profondeur totale de 15,00 mètres, sous les conditions énoncées à l'article 2.2.7.

Si le rez-de-chaussée de bâtiments résidentiels existant correspond au premier niveau habitable situé au-dessus d'une cave ou d'un garage construit hors terre, la construction pourra être prolongée jusqu'à une profondeur totale de 15,00 mètres, sous les conditions énoncées à l'article 2.2.7..

Exceptionnellement, si une construction adjacente accuse une profondeur supérieure, une dérogation aux prescriptions précédentes pourra être accordée.

Du côté arrière et au sous-sol, la profondeur totale de la construction pourra atteindre 30,00 mètres.

Ce dépassement peut être aménagé en toiture-terrasse et être recouvert d'une couverture végétale, voir art. 4.3. Exceptionnellement, la partie du sous-sol dépassant la profondeur de 15,00 mètres pourra dépasser le sol naturel, resp. remanié, de 0,50 mètre (niveau fini) au maximum. Ce dépassement sera remblayé de terre végétale sur les trois côtés, sauf les côtés latéraux érigés en limite de la parcelle.

2.2.4 La hauteur de la corniche et de la faîtière

Les constructions auront 2 étages droits habitables, le rez-de-chaussée comptant pour un étage. Dans les combles, 1 seul niveau pourra être aménagé et utilisé de façon permanente pour l'habitat. Une mezzanine à l'intérieur du logement dans les combles peut être acceptée.

Une nouvelle construction ou l'agrandissement d'un immeuble adjacent à une construction existante couverte d'un toit mansardé, peut être augmenté d'un étage au maximum, sous condition de reprendre la hauteur faîtière et le gabarit de la construction existante.

La hauteur de la corniche principale aura entre 5,00 et 7,00 mètres et la hauteur mesurée entre la corniche principale et la faîtière aura 5,00 mètres au maximum. La hauteur entre la corniche et la faîtière doit être inférieure d'au moins 0,50 mètre de la hauteur de la corniche.

Toute construction, reconstruction ou transformation faisant partie d'un bloc de maison existant ou projeté, doit se raccorder à la hauteur de la corniche et de la faîtière de l'ensemble du bloc. Exceptionnellement, le nombre des niveaux des constructions accolées existantes peut être exigé.

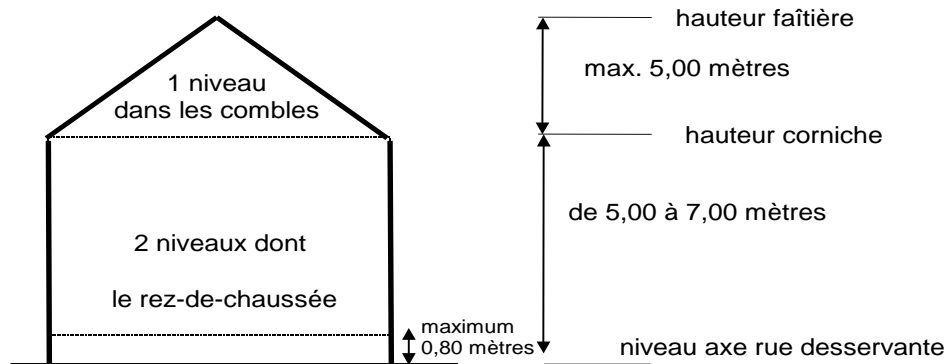
Afin de réaliser un raccord esthétiquement valable avec les immeubles adjacents ayant une plus grande ou plus petite hauteur, des hauteurs à la corniche et à la faîtière plus petites ou plus grandes peuvent être imposées pour garantir les transitions nécessaires et pour éviter l'émergence de pignons nus trop élevés.

Le niveau du rez-de-chaussée ne pourra pas dépasser en principe le niveau du domaine public lorsque le local du rez-de-chaussée est d'utilisation commerciale ou publique, sinon l'accès pour fauteuils roulants doit être assuré.

Lorsque le rez-de-chaussée ou les parties de celui-ci sont réservés à l'habitat, le niveau du rez-de-chaussée pourra dépasser le niveau du domaine public de 0,80 mètre au maximum.

La hauteur totale est à mesurer au milieu de la façade à partir du niveau de l'axe de la rue desservante, voir l'art. 4.4.

Dans les cas où une construction accolée repose sur une structure à piliers, la partie visible de cette superstructure doit être prise en compte dans le calcul de la hauteur corniche.



2.2.5 Les façades principales

La conception des nouvelles façades et de celles qui seront transformées et modifiées doit reprendre le parcellaire d'origine et respecter les éléments et caractéristiques architecturales d'origine ainsi que la forme rectangulaire et verticale des ouvertures. Toute construction dépassant l'emprise au sol des constructions antérieures doit en tenir compte dans la conception de la structure de la façade et de la toiture.

La longueur maximale de la façade principale de toute construction est de 22,00 mètres.

Les balcons en façade principale devront avoir une saillie maximale de 1,50 mètre et une largeur maximale de 2/3 de la façade. Pour les constructions implantées à moins de 3 mètres de la limite de propriété, les balcons se trouveront à une hauteur minimale de 4,50 mètres au-dessus du trottoir.

Une seule porte de garage est autorisée dans la façade principale, respectivement du côté rue. La largeur de la porte de garage ne peut dépasser ni la moitié de la largeur de la façade, ni une largeur totale de 5,00 mètres. De préférence cette porte de garage sera intégrée dans la façade de la dépendance annexée à la construction principale.

Aucune partie de la façade visible ne peut être inférieure au niveau du domaine public.

Un évidage de la façade du rez-de-chaussée des locaux commerciaux n'est pas autorisé.

Les façades seront réalisées avec des enduits, matériaux et couleurs traditionnels pour la région.

Un plan de façades des constructions voisines et/ou une perspective et/ou une maquette pourra/pourront être exigé(s). Chaque projet pourra être soumis pour avis au Service des Sites et Monuments Nationaux.

2.2.6 Les toitures principales

Les toitures devront s'adapter aux toitures avoisinantes existantes sans porter préjudice à la réalisation d'une architecture contemporaine.

La saillie de la corniche principale aura au maximum 0,50 mètre, gouttière incluse. La corniche principale pourra être interrompue sur un tiers de la largeur de la façade, voir art. 4.9.

Les lucarnes sont définies dans l'art. 4.8.

2.2.7 Constructions annexes et dépendances

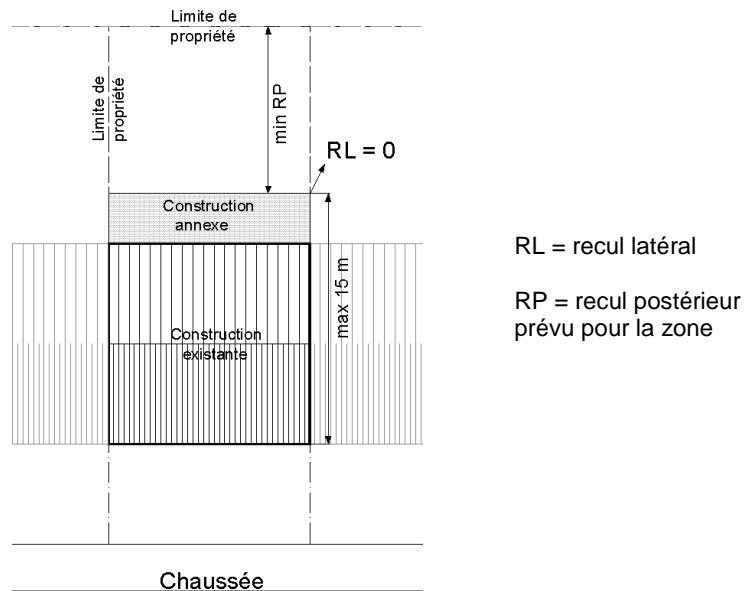
En-dehors des constructions principales, des constructions annexes ou dépendances peuvent être aménagées.

On distingue différents types de constructions annexes ou dépendances.

1. Constructions annexes

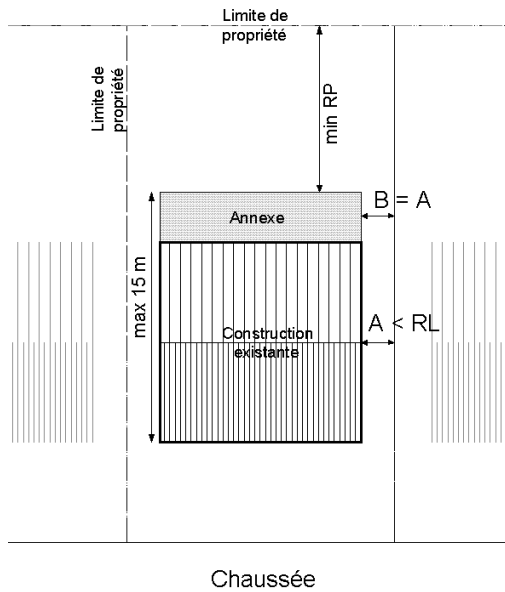
Du côté arrière et au rez-de-chaussée des bâtiments, la construction principale pourra être prolongée jusqu'à 15 mètres selon les cas de figure suivants :

1. La construction principale existante n'accuse aucun recul sur les limites latérales



- La construction annexe pourra s'étendre sur toute la largeur de la construction principale existante,
- La hauteur de la construction annexe ne dépassera en aucun cas la hauteur du rez-de-chaussée de la construction principale,
- Le recul postérieur prescrit pour la zone devra être respecté.

2. La construction principale existante accuse un recul sur la limite latérale inférieure au recul latéral prévu pour la zone



A = recul latéral de la construction existante

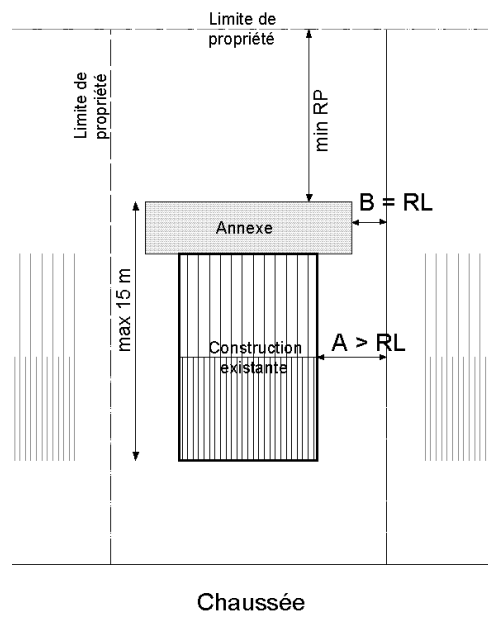
B = recul latéral de l'annexe

RL = recul latéral prévu par la zone

RP = recul postérieur prévu pour la zone

- La construction annexe pourra s'étendre sur toute la largeur de la construction principale existante,
- La hauteur de la construction annexe ne dépassera en aucun cas la hauteur du rez-de-chaussée de la construction principale,
- Le recul postérieur prescrit pour la zone devra être respecté.

3. La construction principale existante accuse un recul sur la limite latérale supérieure au recul latéral prévu pour la zone



A = recul latéral de la construction existante

B = recul latéral de l'annexe

RL = recul latéral prévu par la zone

RP = recul postérieur prévu pour la zone

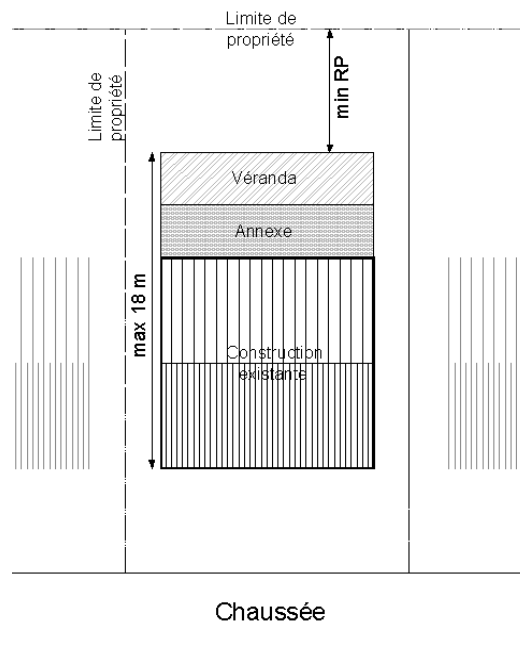
- L'annexe sur la construction existante pourra dépasser la largeur de la construction existante, en respectant toutefois le recul latéral minimal prévu pour la zone,
- La hauteur de l'annexe ne dépassera en aucun cas la hauteur du rez-de-chaussée de la construction principale,
- Le recul postérieur prescrit pour la zone devra être respecté.

2. Vérandas

Est à considérer comme véranda une galerie adossée au rez-de-chaussée (soit premier niveau habitable) d'une maison et composée d'une ossature légère, de qualité et de stabilité durable, largement vitrée (min 85%).

La construction de vérandas n'est autorisée que contre la façade arrière de la construction, sous réserve des conditions suivantes :

- la hauteur de la véranda ne dépasse pas la hauteur du rez-de-chaussée de la construction,
- la largeur de la véranda est définie selon les trois cas de figures présentés au point précédent – constructions annexes,
- la totalité de la profondeur du rez-de-chaussée de la construction principale - ou construction principale avec construction annexe - et de la véranda ne peut dépasser 18 mètres (voir croquis ci-dessous),
- le recul postérieur doit être respecté,
- l'implantation de la véranda doit respecter les dispositions du Code Civil (art 675 à 680) en matière de vue directe,



Cas spéciaux

La construction de vérandas pourra être autorisée dans les marges de reculement avant et/ou latérales sous respect des conditions suivantes :

- l'affectation de la construction principale doit être de type HORECA (hôtels, restaurants, cafés),
- l'implantation de la véranda doit se faire sur la propriété même de la construction principale, ou sur la propriété mise à disposition. (convention de la mise à disposition à fournir avec la demande de permis)
- la véranda doit s'intégrer de manière harmonieuse à la construction principale,
- l'implantation de la véranda doit respecter les dispositions du Code Civil (art 675 à 680) en matière de vue directe,

3. Dépendances

En dehors du gabarit autorisé pour la construction principale et les constructions annexes et vérandas, sans préjudice aux autres dispositions légales en la matière, une ou deux dépendances, abri de jardin, serre et construction similaires par parcelle est/sont admis dans le recul postérieur, si l'on respecte les prescriptions suivantes :

- La superficie d'une dépendance n'excédera pas 16,00 mètres carrés avec un côté maximal de 4,00 mètres, et celle de deux dépendances n'excédera pas 20,00 mètres carrés avec un côté maximal de 4,00 mètres,
- La hauteur de la corniche ne dépassera pas 2,50 mètres et la hauteur du faîtage ne dépassera pas 3,50 mètres,
- Le recul sur les limites de propriété aura au moins 1 mètre,
- La distance entre la construction principale et la dépendance ainsi que la distance entre les dépendances sera d'au moins 3,00 mètres et aucune toiture reliant les 2 resp. 3 constructions n'est autorisée.

Les dépendances ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation, à l'emplacement d'une ou plusieurs voiture(s) ou à l'exercice d'une activité professionnelle. L'utilisation des dépendances comme abris pour animaux domestiques est soumis à autorisation du bourgmestre.

Les dépendances auront un aspect propre et soigné, s'intégrant harmonieusement au paysage.

Pour la construction des dépendances en zone verte, la commune peut exiger un PAP. (Les constructions devront respecter les conditions prévues à l'article 3.1 de la zone agricole)

2.2.8 Les garages et emplacements de stationnement

Pour toutes les constructions voir les articles 4.10 et 4.11.

2.3 La zone centrale

2.3.1 L'affectation

La zone centrale comprend les parties du territoire communal destinée à affirmer le centre de la localité de Belvaux et comprend, outre les habitations, les établissements commerciaux, artisanaux, de services, administratifs, culturels et récréatifs, pourvu qu'ils soient compatibles avec la fonction de l'habitat.

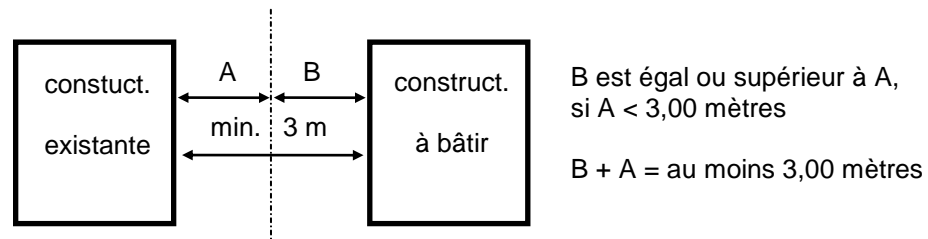
Y sont autorisées des maisons à caractère unifamiliales ainsi que des immeubles à plusieurs logements avec un maximum de 8 par bâtiment.

2.3.2 L'implantation et les marges de reculement

L'implantation de construction en ordre continu ou bloqué, c'est-à-dire formant une suite ininterrompue le long des alignements de chaque îlot est à maintenir et à développer.

Les nouvelles constructions doivent reprendre l'alignement antérieur ou être situées obligatoirement à l'intérieur de la bande d'alignement délimitée par les alignements de façades voisines existantes.

L'implantation des constructions sur la limite de propriété est obligatoire si une construction existante sur le terrain attenant n'accuse aucun recul sur ladite limite latérale, sinon le recul latéral sera d'au moins 3,00 mètres de la limite de la parcelle. Les constructions voisines d'une construction ayant un recul inférieur à 3,00 mètres pourront respecter le même recul. Toutefois, un recul total minimal de 3,00 mètres entre les façades latérales voisines doit être respecté.



Le recul sur la limite postérieure de la parcelle aura au moins 10,00 mètres. et au moins 5,00 mètres pour les anciens parcellaires (tissu existant).

Dispositions spéciales :

Le bourgmestre pourra, en cas de conditions topographique ou parcellaire extrêmes, accorder exceptionnellement une autorisation de bâtir dérogeant aux prescriptions concernant les marges de reculement latérale et postérieure.

Si la limite postérieure de la parcelle est marquée par un élément vertical imposant de type mur de soutènement, le bourgmestre peut imposer que celui-ci fasse l'objet d'un aménagement particulier.

2.3.3 La profondeur

La profondeur des constructions sera égale ou inférieure à 12,00 mètres.

Du côté arrière et au rez-de-chaussée des bâtiments résidentiels, la construction pourra être prolongée jusqu'à une profondeur totale de 30,00 mètres. Ce dépassement est autorisé uniquement pour des locaux abritant des commerces, et/ou des artisans, et/ou des services, et/ou des bureaux, voir art. 4.3.

Du côté arrière et au rez-de-chaussée des bâtiments résidentiels, la construction pourra être prolongée jusqu'à une profondeur totale de 15,00 mètres, sous les conditions énoncées à l'article 2.3.7.

Si le rez-de-chaussée de bâtiments résidentiels existant correspond au premier niveau habitable situé au-dessus d'une cave ou d'un garage construit hors terre, la construction pourra être prolongée jusqu'à une profondeur totale de 15,00 mètres, sous les conditions énoncées à l'article 2.3.7..

Exceptionnellement, si une construction adjacente accuse une profondeur supérieure, une dérogation aux prescriptions précédentes pourra être accordée.

Du côté arrière et au sous-sol, la profondeur totale de la construction pourra atteindre 30,00 mètres.

Ce dépassement peut être aménagé en toiture-terrasse et être recouvert d'une couverture végétale, voir art. 4.3. Exceptionnellement, la partie du sous-sol dépassant la profondeur de 15,00 mètres pourra dépasser le sol naturel, resp. remanié, de 0,50 mètre (niveau fini) au maximum. Ce dépassement sera remblayé de terre végétale sur les trois côtés, sauf les côtés latéraux érigés en limite de la parcelle.

2.3.4 La hauteur de la corniche et de la faîtière

Les constructions auront 3 étages droits habitables, le rez-de-chaussée comptant pour un étage. Dans les combles, 1 seul niveau pourra être aménagé et utilisé de façon permanente pour l'habitat. Une mezzanine à l'intérieur du logement dans les combles peut être acceptée.

Une nouvelle construction ou l'agrandissement d'un immeuble adjacent à une construction existante couverte d'un toit mansardé, peut être augmenté d'un étage au maximum, sous condition de reprendre la hauteur faîtière et le gabarit de la construction existante.

La hauteur de la corniche principale aura entre 7,00 et 10,50 mètres et la hauteur mesurée entre la corniche principale et la faîtière aura 5,00 mètres au maximum.

Afin de réaliser un raccord esthétiquement valable avec les immeubles adjacents mais appartenant à une autre zone d'habitation et ayant une plus petite hauteur admissible, toute construction, reconstruction ou transformation à la limite de l'autre zone habitation doit chercher une harmonisation de la hauteur corniche et de la hauteur faîtière de l'habitation voisine, pour éviter l'émergence de pignons nus trop élevés. Exceptionnellement, le nombre des niveaux des constructions accolées existantes peut être exigé.

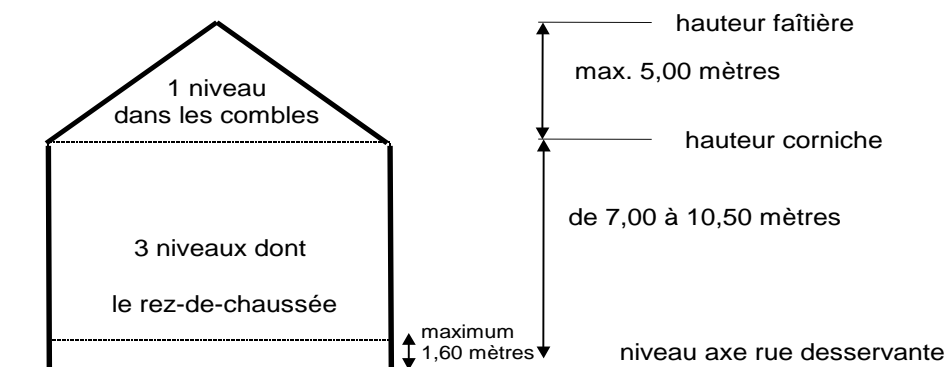
Le rez-de-chaussée des nouvelles constructions sera occupé de préférence par des activités commerciales, administratives ou libérales. Les caves et les garages sont interdits aux niveaux rez-de-chaussée.

Le niveau du rez-de-chaussée ne pourra pas dépasser en principe le niveau du domaine public lorsque le local du rez-de-chaussée est d'utilisation commerciale ou publique, sinon l'accès pour fauteuils roulants doit être assuré.

Lorsque le rez-de-chaussée ou les parties de celui-ci sont réservés à l'habitat, le niveau du rez-de-chaussée pourra dépasser le niveau du domaine public de 1,60 mètre au maximum.

La hauteur totale est à mesurer au milieu de la façade à partir du niveau de l'axe de la rue desservante, voir l'art. 4.4.

Dans les cas où une construction accolée repose sur une structure à piliers, la partie visible de cette superstructure doit être prise en compte dans le calcul de la hauteur corniche.



2.3.5 Les façades principales

La longueur maximale de la façade principale de toute construction est de 22,00 mètres.

Une seule porte de garage est autorisée dans la façade principale. La largeur de la porte de garage ne peut dépasser ni la moitié de la largeur de la façade, ni une largeur totale de 5,00 mètres. L'accès et la porte de garage sont soumises aux objectifs du concept de trafic.

La largeur de la façade visible donnant sur et localisée sous le domaine public, incluant la porte de garage, ne peut dépasser 6,00 mètres ou la moitié de la largeur de la façade.

Les façades seront réalisées avec des enduits, matériaux et couleurs traditionnels pour la région.

Le bois est accepté sous condition de ne pas imiter un style dit «chalet» ou similaire.

Un plan de façades des constructions voisines et/ou une perspective et/ou une maquette pourra/pourront être exigé(s).

2.3.6 Les toitures principales

La saillie de la corniche principale aura entre 0,20 et 0,50 mètre. La corniche principale pourra être interrompue sur un tiers de la largeur de la façade, voir art. 4.9.

Les lucarnes sont définies dans l'art. 4.8.

2.3.7 Constructions annexes et dépendances

Voir article 2.2.7.

2.3.8 Les garages et emplacements de stationnement

Pour toutes les constructions voir les articles 4.10 et 4.11.

2.4 La zone de moyenne densité I

2.4.1 L'affectation

La zone de moyenne densité I comprend les parties du territoire communal réservées aux immeubles résidentiels, ainsi qu'aux services et aux commerces de proximité compatibles avec la fonction de l'habitat, sous condition que la superficie nette du plancher par établissement n'excède pas 150 mètres carrés.

Y sont autorisés des maisons unifamiliales ainsi que des immeubles de plusieurs logements avec un maximum de 8 logements par bâtiment.

2.4.2 L'implantation et les marges de reculement

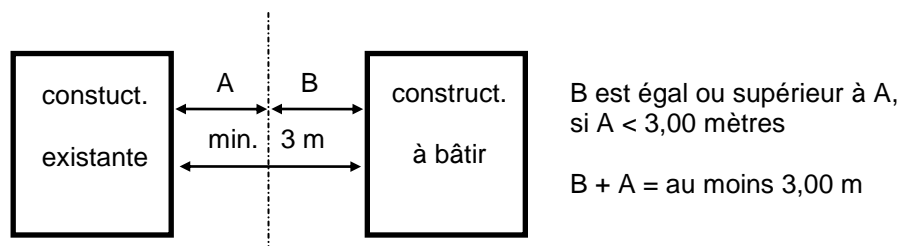
Les constructions y sont isolées ou groupées.

Pour autant qu'un plan d'aménagement particulier ne dispose pas autrement, la marge de reculement le long des voiries publiques, mesurée à partir de la limite du domaine public, aura entre 5,00 et 8,00 mètres. Toutefois, au cas où il existe un alignement formé par des constructions existantes, celui-ci est à respecter.

L'implantation des constructions se fera avec un recul latéral d'au moins 3,00 mètres de la limite de la parcelle ou sur la limite.

L'implantation des bâtiments sur la limite de propriété est obligatoire si une construction existante sur le terrain attenant n'accuse aucun recul sur ladite limite latérale ou si les deux propriétaires s'engagent par écrit à construire aux limites latérales. Cette convention devra être soumise aux formalités de l'enregistrement pour être opposable aux tiers.

Les constructions voisines d'une construction ayant un recul inférieur à 3,00 mètres pourront respecter le même recul. Toutefois, un recul total minimal de 3,00 mètres entre les façades latérales voisines doit être respecté.



Le recul postérieur de la construction sur la limite de la parcelle sera d'au moins 10,00 mètres et au moins 5,00 mètres pour les anciens parcellaires (tissu existant).

Dispositions spéciales :

Le bourgmestre pourra, en cas de conditions topographique ou parcellaire extrêmes, accorder exceptionnellement une autorisation de bâtir dérogeant aux prescriptions concernant les marges de reculement latérale et postérieure.

Si la limite postérieure de la parcelle est marquée par un élément vertical imposant de type mur de soutènement, le bourgmestre peut imposer que celui-ci fasse l'objet d'un aménagement particulier.

2.4.3 La profondeur

La profondeur des constructions sera égale ou inférieure à 12,00 mètres.

Du côté arrière et au rez-de-chaussée des bâtiments, la construction pourra être prolongée jusqu'à une profondeur totale de 15,00 mètres, sous les conditions énoncées à l'article 2.4.7.

Si le rez-de-chaussée de bâtiments résidentiels existant correspond au premier niveau habitable situé au-dessus d'une cave ou d'un garage construit hors terre, la construction pourra être prolongée jusqu'à une profondeur totale de 15,00 mètres, sous les conditions énoncées à l'article 2.4.7..

Exceptionnellement, si une construction adjacente accuse une profondeur supérieure, une dérogation aux prescriptions précédentes pourra être accordée.

Du côté arrière et au sous-sol, la profondeur totale de la construction pourra atteindre 30,00 mètres.

Ce dépassement peut être aménagé en toiture-terrasse et être recouvert d'une couverture végétale, voir art. 4.3. Exceptionnellement, la partie du sous-sol dépassant la profondeur de 15,00 mètres pourra dépasser le sol naturel, resp. remanié, de 0,50 mètre (niveau fini) au maximum. Ce dépassement sera remblayé de terre végétale sur les trois côtés, sauf les côtés latéraux érigés en limite de la parcelle.

2.4.4 La hauteur de la corniche et de la faîtière

Les constructions auront 2 à 3 étages droits habitables, le rez-de-chaussée comptant pour un étage. Dans les combles, 1 seul niveau pourra être aménagé et utilisé de façon permanente pour l'habitat. Une mezzanine à l'intérieur du logement dans les combles peut être acceptée.

Une nouvelle construction ou l'agrandissement d'un immeuble adjacent à une construction existante couverte d'un toit mansardé, peut être augmenté d'un étage au maximum, sous condition de reprendre la hauteur faîtière et le gabarit de la construction existante.

La hauteur de la corniche principale aura entre 7,00 et 9,00 mètres et la hauteur mesurée entre la corniche principale et la faîtière aura 5,00 mètres au maximum.

Toute construction, reconstruction ou transformation faisant partie d'un bloc de maison existant ou projeté, doit se raccorder à la hauteur de la corniche et de la faîtière de l'ensemble du bloc. Exceptionnellement, le nombre des niveaux des constructions accolées existantes peut être exigé.

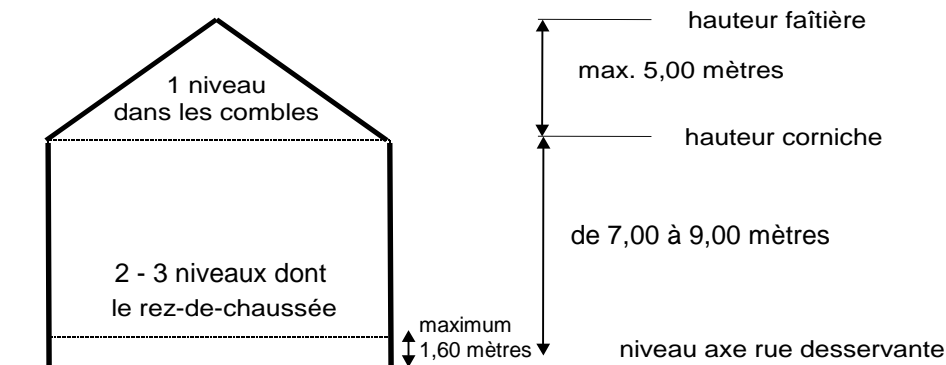
Afin de réaliser un raccord esthétiquement valable avec les immeubles adjacents ayant une plus grande ou plus petite hauteur, des hauteurs à la corniche et à la faîtière plus petites ou plus grandes peuvent être imposées pour garantir les transitions nécessaires et pour éviter l'émergence de pignons nus trop élevés.

Le niveau du rez-de-chaussée ne pourra pas dépasser en principe le niveau du domaine public lorsque le local du rez-de-chaussée est d'utilisation commerciale ou publique, sinon l'accès pour fauteuils roulants doit être assuré.

Lorsque le rez-de-chaussée ou les parties de celui-ci sont réservés à l'habitat, le niveau du rez-de-chaussée pourra dépasser le niveau du domaine public de 1,60 mètre au maximum.

La hauteur totale est à mesurer au milieu de la façade à partir du niveau de l'axe de la rue desservante, voir l'art. 4.4.

Dans les cas où une construction accolée repose sur une structure à piliers, la partie visible de cette superstructure doit être prise en compte dans le calcul de la hauteur corniche.



2.4.5 Les façades principales

La longueur maximale de la façade de toute construction est de 22,00 mètres.

Une seule porte de garage est autorisée dans la façade principale. La largeur de la porte de garage ne peut dépasser ni la moitié de la largeur de la façade, ni une largeur totale de 5,00 mètres. L'accès et la porte de garage sont soumises aux objectifs du concept de trafic.

La largeur de la façade visible donnant sur et localisée sous le domaine public, incluant la porte de garage, ne peut dépasser 6,00 mètres ou la moitié de la largeur de la façade.

Les façades seront réalisées avec des enduits, matériaux et couleurs traditionnels pour la région.

Le bois est accepté sous condition de ne pas imiter un style dit «chalet» ou similaire.

Un plan de façades des constructions voisines et/ou une perspective et/ou une maquette pourra/pourront être exigé(s).

2.4.6 Les toitures principales

La saillie de la corniche principale aura entre 0,20 et 0,50 mètre. La corniche principale pourra être interrompue sur un tiers de la largeur de la façade, voir art. 4.9.

Les lucarnes sont définies dans l'art. 4.8.

2.4.7 Constructions annexes et dépendances

Voir article 2.2.7.

2.4.8 Les garages et emplacements de stationnement

Pour toutes les constructions voir les articles 4.10 et 4.11.

2.5 La zone de moyenne densité II

2.5.1 L'affectation

La zone de moyenne densité II comprend les parties du territoire communal réservées aux immeubles résidentiels à caractère unifamilial, ainsi qu'aux services et aux commerces de proximité compatibles avec la fonction de l'habitat, sous condition que la superficie nette de plancher par établissement n'excède pas 150,00 mètres carrés.

Y sont autorisés des maisons unifamiliales ainsi que des immeubles de plusieurs logements avec un maximum de 6 logements par bâtiment.

2.5.2 L'implantation et les marges de reculement

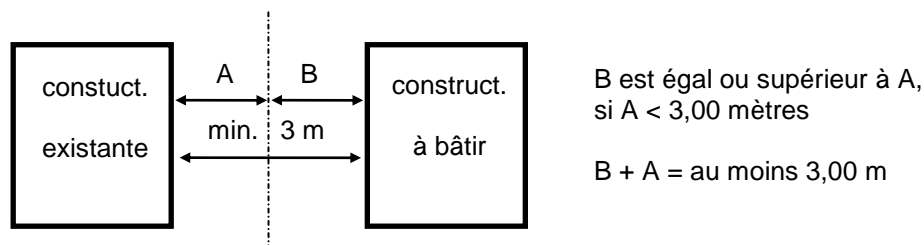
Les constructions y sont isolées ou groupées.

Pour autant qu'un plan d'aménagement particulier ne dispose pas autrement, la marge de reculement le long des voiries publiques, mesurée à partir de la limite du domaine public, aura entre 5,00 et 8,00 mètres. Toutefois, au cas où il existe un alignement formé par des constructions existantes, celui-ci est à respecter.

L'implantation des constructions se fera avec un recul latéral d'au moins 3,00 mètres de la limite de la parcelle ou sur la limite.

L'implantation des bâtiments sur la limite de propriété est obligatoire si une construction existante sur le terrain attenant n'accuse aucun recul sur ladite limite latérale ou si les deux propriétaires s'engagent par écrit à construire aux limites latérales. Cette convention devra être soumise aux formalités de l'enregistrement pour être opposable aux tiers.

Les constructions voisines d'une construction ayant un recul inférieur à 3,00 mètres pourront respecter le même recul. Toutefois, un recul total minimal de 3,00 mètres entre les façades latérales voisines doit être respecté.



Le recul postérieur de la construction sur la limite de la parcelle sera d'au moins 9,00 mètres et au moins 5,00 mètres pour les anciens parcellaires (tissu existant).

Dispositions spéciales :

Le bourgmestre pourra, en cas de conditions topographique ou parcellaire extrêmes, accorder exceptionnellement une autorisation de bâtir dérogeant aux prescriptions concernant les marges de reculement latérale et postérieure.

Si la limite postérieure de la parcelle est marquée par un élément vertical imposant de type mur de soutènement, le bourgmestre peut imposer que celui-ci fasse l'objet d'un aménagement particulier.

2.5.3 La profondeur

La profondeur des constructions sera égale ou inférieure à 12,00 mètres.

Du côté arrière et au rez-de-chaussée des bâtiments, la construction pourra être prolongée jusqu'à une profondeur totale de 15,00 mètres, sous les conditions énoncées à l'article 2.5.7.

Si le rez-de-chaussée de bâtiments résidentiels existant correspond au premier niveau habitable situé au-dessus d'une cave ou d'un garage construit hors terre, la construction pourra être prolongée jusqu'à une profondeur totale de 15,00 mètres, sous les conditions énoncées à l'article 2.5.7..

Exceptionnellement, si une construction adjacente accuse une profondeur supérieure, une dérogation aux prescriptions précédentes pourra être accordée.

Du côté arrière et au sous-sol, la profondeur totale de la construction pourra atteindre 30,00 mètres.

Ce dépassement peut être aménagé en toiture-terrasse et être recouvert d'une couverture végétale, voir art. 4.3. Exceptionnellement, la partie du sous-sol dépassant la profondeur de 15,00 mètres pourra dépasser le sol naturel, resp. remanié, de 0,50 mètre (niveau fini) au maximum. Ce dépassement sera remblayé de terre végétale sur les trois côtés, sauf les côtés latéraux érigés en limite de la parcelle.

2.5.4 La hauteur de la corniche et de la faîtière

Les constructions auront 2 étages droits habitables, le rez-de-chaussée comptant pour un étage. Dans les combles, 1 seul niveau pourra être aménagé et utilisé de façon permanente pour l'habitat. Une mezzanine à l'intérieur du logement dans les combles peut être acceptée.

Une nouvelle construction ou l'agrandissement d'un immeuble adjacent à une construction existante couverte d'un toit mansardé, peut être augmenté d'un étage au maximum, sous condition de reprendre la hauteur faîtière et le gabarit de la construction existante.

La hauteur de la corniche principale aura entre 5,00 et 7,50 mètres et la hauteur mesurée entre la corniche principale et la faîtière aura 5,00 mètres au maximum. La hauteur entre la corniche et la faîtière doit être inférieur d'au moins 0,50 mètre à la hauteur de la corniche.

Toute construction, reconstruction ou transformation faisant partie d'un bloc de maison existant ou projeté, doit se raccorder à la hauteur de la corniche et de la faîtière de l'ensemble du bloc. Exceptionnellement le nombre des niveaux des constructions accolées existantes peut être exigé.

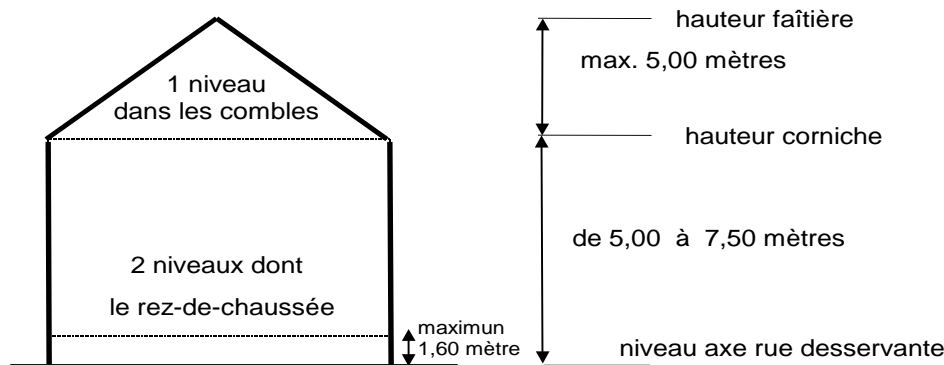
Afin de réaliser un raccord esthétiquement valable avec les immeubles adjacents ayant une plus grande ou plus petite hauteur, des hauteurs à la corniche et à la faîtière plus petites ou plus grandes peuvent être imposées pour garantir les transitions nécessaires et pour éviter l'émergence de pignons nus trop élevés.

Le niveau du rez-de-chaussée ne pourra pas dépasser en principe le niveau du domaine public lorsque le local du rez-de-chaussée est d'utilisation commerciale ou publique, sinon l'accès pour fauteuils roulants doit être assuré.

Lorsque le rez-de-chaussée ou les parties de celui-ci sont réservés à l'habitat, le niveau du rez-de-chaussée pourra dépasser le niveau du domaine public de 1,60 mètre au maximum.

La hauteur totale est à mesurer au milieu de la façade à partir du niveau de l'axe de la rue desservante, voir l'art. 4.4.

Dans les cas où une construction accolée repose sur une structure à piliers, la partie visible de cette superstructure doit être prise en compte dans le calcul de la hauteur corniche.



2.5.5 Les façades principales

La longueur maximale de la façade de toute construction est de 22,00 mètres.

Une seule porte de garage est autorisée dans la façade principale. La largeur de la porte de garage ne peut dépasser ni la moitié de la largeur de la façade, ni une largeur totale de 5,00 mètres. L'accès et la porte de garage sont soumises aux objectifs du concept de trafic.

La largeur de la façade visible donnant sur et localisée sous le domaine public, incluant la porte de garage, ne peut dépasser 6,00 mètres ou la moitié de la largeur de la façade.

Les façades seront réalisées avec des enduits, matériaux et couleurs traditionnels pour la région.

Le bois est accepté sous condition de ne pas imiter un style dit «chalet» ou similaire.

Un plan de façades des constructions voisines et/ou une perspective et/ou une maquette pourra/pourront être exigé(s).

2.5.6 Les toitures principales

La saillie de la corniche principale aura entre 0,20 et 0,50 mètre. La corniche principale pourra être interrompue sur un tiers de la largeur de la façade, voir art. 4.9.

Les lucarnes sont définies dans l'art. 4.8.

2.5.7 Constructions annexes et dépendances

Voir article 2.2.7.

2.5.8 Les garages et emplacements de stationnement

Pour toutes les constructions voir les articles 4.10 et 4.11.

2.6 La zone des bâtiments à préserver

Les zones des bâtiments à préserver sont les tronçons de rue et ensemble de bâtiments qui constituent par leur caractère historique, patrimonial ou architectural des ensembles harmonieux et cohérents, dignes d'être conservés dans leur ensemble.

La zone des bâtiments à préserver est réservée aux maisons unifamiliales. Les commerces et services de proximité sont autorisés dans ces zones à la condition qu'ils soient compatibles avec la fonction de l'habitat et que la superficie nette de plancher occupée n'excède pas 150,00 mètres carrés.

Dans le but d'assurer la sauvegarde, la protection, la rénovation et la réhabilitation d'ensembles caractéristiques, tous travaux de construction, reconstruction ou transformation doivent répondre aux conditions suivantes:

- les constructions doivent s'intégrer harmonieusement dans l'ensemble des constructions voisines existantes et respecter le caractère de la zone des bâtiments à préserver,
- les constructions donnant sur rue sont à implanter en tenant compte de l'alignement existant,
- les constructions donnant sur rue doivent reprendre la hauteur corniche des constructions voisines,
- en ce qui concerne la profondeur, les prescriptions de la zone de moyenne densité II sont applicables,
- les façades sur rue, les toitures et les ouvertures doivent s'harmoniser avec le caractère de la zone à préserver,
- les balcons et loggias sont interdits dans les façades principales, sauf si ils sont caractéristiques de la zone des bâtiments à préserver où est proposée le projet.

2.7 La zone des monuments classés

La zone des "monuments classés" désigne les sites et monuments qui, pour leur valeur historique, architecturale ou touristique, ou encore pour leur site ou leur silhouette, doivent être sauvegardés et pour lesquels les dispositions de la loi du 18 juillet 1983 concernant la protection des sites et monuments nationaux, telle qu'elle a été modifiée par la suite, sont applicables.

- sont classés comme suit:

- liste des monuments classés à Sanem:
le château de Sanem avec la chapelle et le parc qui l'entoure, inscrit au cadastre de la commune de Sanem, section A de Sanem, sous le n°2122/3335. - Arrêté ministériel du 8 mars 1971.
- liste des monuments classés, Zolwerknapp à Soleuvre:
les parcelles inscrites au cadastre de la commune de Sanem, section B de Soleuvre, sous les n°s 749/5973, 748/1968, 749/6529 et 749/2. - Arrêté ministériel du 8 décembre 1982.

- suivant le présent règlement, sont à ajouter à la liste des monuments classés:

- une partie du Zolwerknapp à Soleuvre:
les parcelles inscrites au cadastre de la commune de Sanem, section B de Soleuvre, sous les n°s 674/5402, 748/5972 et une partie du 749/6530.
- une partie du Lötschet à Soleuvre:
les parcelles inscrites au cadastre de la commune de Sanem, section B de Soleuvre, sous les n°s 372/6437, 384/2566, 385/2567, 386/2568, 389/797, 389/1958, 390/2377, 397 et une partie du 374/4179 et du 393/6433.

2.8 La zone de faible densité

2.8.1 L'affectation

La zone de faible densité comprend les parties du territoire communal réservées aux immeubles résidentiels à caractère unifamilial, ainsi qu'aux services et aux commerces de proximité compatibles avec la fonction de l'habitat, sous condition que la superficie nette de plancher par établissement n'excède pas 150,00 mètres carrés.

Y sont autorisés des maisons unifamiliales ainsi que des immeubles de plusieurs logements avec un maximum de 4 logements par bâtiment.

2.8.2 L'implantation et les marges de reculement

Les constructions y sont isolées ou groupées.

Pour autant qu'un plan d'aménagement particulier ne dispose pas autrement, la marge de reculement le long des voiries publiques, mesurée à partir de la limite du domaine public, aura entre 5,00 et 8,00 mètres. Toutefois, au cas où il existe un alignement formé par des constructions existantes, celui-ci est à respecter.

L'implantation des constructions se fera avec un recul latéral d'au moins 3,00 mètres de la limite de la parcelle ou sur la limite.

L'implantation des bâtiments sur la limite de propriété est obligatoire si une construction existante sur le terrain attenant n'accuse aucun recul sur ladite limite latérale ou si les deux propriétaires s'engagent par écrit à construire aux limites latérales. Cette convention devra être soumise aux formalités de l'enregistrement pour être opposable aux tiers.

Le recul postérieur de la construction sur la limite de la parcelle sera d'au moins 9,00 mètres et au moins 5,00 mètres pour les anciens parcellaires (tissu existant).

Dispositions spéciales :

Le bourgmestre pourra, en cas de conditions topographique ou parcellaire extrêmes, accorder exceptionnellement une autorisation de bâtir dérogeant aux prescriptions concernant les marges de reculement latérale et postérieure.

Si la limite postérieure de la parcelle est marquée par un élément vertical imposant de type mur de soutènement, le bourgmestre peut imposer que celui-ci fasse l'objet d'un aménagement particulier.

2.8.3 La profondeur

La profondeur maximale des constructions sera égale ou inférieure à 15,00 mètres.

Exceptionnellement, si une construction adjacente accuse une profondeur supérieure, une dérogation aux prescriptions de l'alinéa précédant pourra être accordée.

Du côté arrière et au sous-sol, la profondeur totale de la construction pourra atteindre 20,00 mètres, sous condition de respecter les reculs imposés. Ce dépassement peut être aménagé en toiture-terrasse ou être recouvert d'une couverture végétale, voir art. 4.3. Exceptionnellement, la partie du sous-sol dépassant la profondeur de 15,00 mètres pourra dépasser le sol naturel, resp. remanié, de 0,50 mètre au maximum. Ce dépassement sera remblayé de terre végétale sur les trois côtés, sauf les côtés latéraux érigés en limite de la parcelle.

2.8.4 La hauteur de la corniche et de la faîtière

Les constructions auront 1 à 2 étages droits habitables, le rez-de-chaussée comptant pour un étage. Dans les combles, 1 seul niveau pourra être aménagé et utilisé de façon permanente pour l'habitat. Une mezzanine à l'intérieur du logement dans les combles peut être acceptée.

La hauteur de la corniche principale aura entre 4,00 et 6,00 mètres et la hauteur mesurée entre la corniche principale et la faîtière aura 4,50 mètres au maximum. La hauteur entre la corniche et la faîtière doit être inférieure d'au moins 0,50 mètre de la hauteur de la corniche.

Toute construction, reconstruction ou transformation faisant partie d'un bloc de maison existant ou projeté, doit se raccorder à la hauteur de la corniche et de la faîtière de l'ensemble du bloc. Exceptionnellement le nombre des niveaux des constructions accolées existantes peut être exigé.

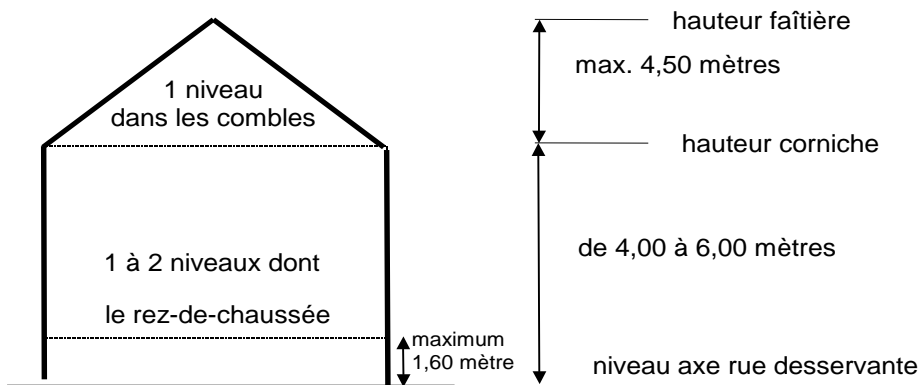
Afin de réaliser un raccord esthétiquement valable avec les immeubles adjacents ayant une plus grande ou plus petite hauteur, des hauteurs à la corniche et à la faîtière plus petites ou plus grandes peuvent être imposées pour garantir les transitions nécessaires et pour éviter l'émergence de pignons nus trop élevés.

Le niveau du rez-de-chaussée ne pourra pas dépasser en principe le niveau du domaine public lorsque le local du rez-de-chaussée est d'utilisation commerciale ou publique, sinon l'accès pour fauteuils roulants doit être assuré.

Lorsque le rez-de-chaussée ou les parties de celui-ci sont réservés à l'habitat, le niveau du rez-de-chaussée pourra dépasser le niveau du domaine public de 1,60 mètre au maximum.

La hauteur totale est à mesurer au milieu de la façade à partir du niveau de l'axe de la rue desservante, voir l'art. 4.4.

Dans les cas où une construction accolée repose sur une structure à piliers, la partie visible de cette superstructure doit être prise en compte dans le calcul de la hauteur corniche.



2.8.5 Les façades principales

La longueur maximale de la façade de toute construction est de 22,00 mètres.

Une seule porte de garage est autorisée dans la façade principale. La largeur de la porte de garage ne peut dépasser ni la moitié de la largeur de la façade, ni une largeur totale de 5,00 mètres. L'accès et la porte de garage sont soumis aux objectifs du concept de trafic.

La largeur de la façade visible donnant sur et localisée sous le domaine public, incluant la porte de garage, ne peut dépasser 6,00 mètres ou la moitié de la largeur de la façade.

Les façades seront réalisées avec des enduits, matériaux et couleurs traditionnels pour la région. Le bois est accepté sous condition de ne pas imiter un style dit «chalet» ou similaire.

Un plan de façades des constructions voisines et/ou une perspective et/ou une maquette pourra/pourront être exigé(s).

2.8.6 Les toitures principales

La saillie de la corniche principale aura entre 0,20 et 0,50 mètre. La corniche principale pourra être interrompue sur un tiers de la largeur de la façade, voir l'art. 4.9.

Les lucarnes sont définies dans l'art. 4.8.

2.8.7 Constructions annexes et dépendances

Voir article 2.2.7.

2.8.8 Les garages et emplacements de stationnement

Pour toutes les constructions voir les articles 4.10 et 4.11.

2.9 La zone des aires de stationnement

La zone des aires de stationnement sont destinées à l'aménagement des places de stationnement pour voitures. Les nouvelles places seront exécutées par un matériel perméable à l'eau (pavés non cimentés, concassé naturel de carrière, gravier, pavés/dalles engazonnés ou matériaux similaires).

2.10 La zone d'aménagement particulier

Les zones d'aménagement particulier sont des parties de la zone d'habitation qui, par leur étendue, et afin de leur garantir un développement rationnel, doivent être couverts avant toute construction par un plan d'aménagement particulier détaillé au sens de la loi modifiée du 19 juillet 2004. Lorsque le projet d'aménagement particulier ne couvre qu'une partie du nouveau quartier, il ne sera approuvé qu'à la condition qu'il ne compromette pas l'aménagement rationnel et cohérent de l'ensemble. La partie couverte par le projet est seule ouverte à la construction.

Seuls les terrains définis comme zone d'aménagement particulier et délimités dans la partie graphique seront considérés comme tels. Exceptionnellement, des terrains déjà desservis par les infrastructures techniques, rue desservante, réseau de canalisation, (...) et faisant partie de la zone d'habitation pourront faire l'objet d'une zone d'aménagement particulier.

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

Tout plan d'aménagement particulier élaboré à l'intérieur d'un quartier d'habitation déjà urbanisé, doit proposer un concept urbanistique en harmonie avec le quartier dans lequel il s'insère. Le projet soumis doit favoriser dans une large mesure des logements du même type que ceux qui prédominent dans le quartier et proposer une architecture reprenant les caractéristiques des constructions représentatives du quartier. Toutefois un plan d'aménagement particulier formant une unité indépendante et non incluse dans un pâté de maisons resp. quartier d'habitation existant est libre quant à sa conception urbanistique et architecturale. Cette optique permettra de promouvoir des conceptions contemporaines et innovatrices.

Dans le cadre d'un plan d'aménagement particulier d'une certaine envergure, respectivement d'un plan d'ensemble, le concept proposé doit prendre en considération les principes du développement durable. Que ce soit en assurant une offre diversité de types et de tailles des logements, en favorisant une utilisation plus rationnelle des surfaces développées et en adoptant une approche plus écologique du développement; un maximum d'éclairage naturel, l'aménagement d'une trame verte, l'utilisation des eaux pluviales, le développement d'un réseau de chauffage urbain, (...).

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

Une surface allant jusqu'à un quart de la superficie concernée par le plan d'aménagement particulier (25 % de la surface totale du lotissement pour le calcul de la surface à incorporer au domaine public, en dehors des surfaces nécessaires aux installations de viabilité) sera réservée, suivant l'envergure et le contexte du projet, pour la sauvegarde de la végétation existante ou pour la création d'espaces verts et libres, pour les voies et autres ouvrages destinés à des usages publics, jardins publics, aires de jeux et de plantation, sans conférer le droit à indemnité. Le propriétaire ne sera indemnisé que pour la surface dépassant la superficie concernée par le plan d'aménagement particulier selon les dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004.

Dans le cadre de tout nouveau lotissement d'habitations d'une certaine envergure, la création de places de jeux est obligatoire. Le bourgmestre fixe la surface des places de jeux en tenant compte de la situation, de l'importance et de la destination des constructions. Cette surface est au minimum de 30 mètres carrés par logement.

L'aménagement de la voirie desservante comprenant des mesures d'apaisement de la vitesse sera recherché.

Tout projet d'aménagement particulier d'une certaine envergure (à partir de 20 logements) pourra être accompagné d'une étude préliminaire d'impact, concernant les incidences sur les infrastructures techniques et sociales, sur la circulation et sur l'environnement naturel et humain. Cette étude est à établir par une institution désignée par la commune et à payer par le promoteur.

En vue de garantir l'achèvement et la bonne exécution des travaux d'infrastructure du projet, un cautionnement pourra être demandé par le collège échevinal suivant les dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004.

Le concept pour le PAP localisé au bout de la rue Robert Schuman à Soleuvre, devra assurer un dégagement minimum de 18 mètres entre la bande d'implantation des bâtiments déjà existants sur la rue Winston Churchill et la bande d'implantation des futurs bâtiments de la rue Robert Schuman. La marge de reculement le long des voiries publiques, mesurée à partir de la limite du domaine public, aura entre 5,0 et 8,0 mètres, resp. l'alignement formé par les constructions existantes est à respecter.

Cela peut se faire par la vente d'une bande de terrain aux propriétaires concernés de la rue Winston Churchill ou en garantissant un recul postérieur supérieur à 9,0 mètres, jusqu'à concurrence d'un dégagement minimum de 18,0 mètres entre les constructions opposées.

2.11 La zone d'aménagement différé

Les zones d'aménagement différé sont des parties du territoire communal situées à l'intérieur du périmètre d'agglomération, mais temporairement interdites à toute construction et à tout autre aménagement.

Ces zones constituent des réserves de terrains dont l'affectation et les règles d'utilisation seront décidées, en cas de nécessité reconnue, par le conseil communal.

Le reclassement motivé et reconnaissant la nécessité d'aménager ces zones entièrement ou partiellement est soumis aux dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004.

2.12 Le tableau récapitulatif des prescriptions dimensionnelles

	Zone du noyau	Zone centrale	Zone de moyenne densité I	Zone de moyenne densité II	Zone de faible densité
Affectation	Maisons unifamili. Except. immeuble avec 6 log. max. commerces, artisans, administra., services, établis. culturels/récréa	Maisons unifamili. et immeubles avec 8 log. maxim commerces, artisans, administra., services, établis. culturels/récréa.um	Maisons unifamili. et immeubles avec 8 log. maxim commerce et service de proximité, max. de 150 m ² par établis	Maisons unifamili. et immeubles avec 6 log. maxim commerce et service de proximité, max. de 150 m ² par établis	Maisons unifamili. et immeubles avec 4 log. maxim commerce et service de proximité, max. de 150 m ² par établis
Implantation	constructions accolées: ordre contigu ou bloqué	constructions accolées: ordre contigu ou bloqué	constructions groupées ou isolées	constructions groupées ou isolées	constructions groupées ou isolées
Niveaux	2 + 1	3 + 1	2 + 1 ou 3 + 1	2 + 1	1 + 1 ou 2 + 1
Hauteur corniche	De 5,00 à 7,00 m	De 7,00 à 10,50 m	De 7,00 à 9,00 m	De 5,00 à 7,50 m	De 4,00 à 6,00 m
Hauteur faîtière	Max 12,00 m et max 5,00 m entre faite et corniche	Max 15,50 m et max 5,00 m entre faite et corniche	Max 14,00 m et max 5,00 m entre faite et corniche	Max 12,50 m et max 5,00 m entre faite et corniche	Max 10,50 m et max 4,50 m entre faite et corniche
Longueur maximale	22,00 m	22,00 m	22,00 m	22,00 m	22,00 m
Profondeur maximale	12,00 m	12,00 m	12,00 m	12,00 m	15,00 m
Rez-de-chaussée	15,00 m (art 2.2.7)	15,00 m (art 2.2.7)	15,00 m (art 2.2.7)	15,00 m (art 2.2.7)	15,00 m
Sous-sol	30,00 m	30,00 m	30,00 m	30,00 m	20,00 m
Recul avant	Alignement antérieur ou constructions voisines	Alignement antérieur ou constructions voisines	Alignement ou de 5,00 à 8,00 m	Alignement ou de 5,00 à 8,00 m	Alignement ou de 5,00 à 8,00 m
Recul postérieur	5,00 m	10,00 m ou 5,00 m pour parcellaire ancien	10,00 m ou 5,00 m pour parcellaire ancien	9,00 m ou 5,00 m pour parcellaire ancien	9,00 m ou 5,00 m pour parcellaire ancien
Recul latéral	Contigu ou 3,00 m	Contigu ou 3,00 m	3,00 m ou sur la limite	3,00 m ou sur la limite	3,00 m ou sur la limite

2.13 Les autres zones

Les autres zones sont subdivisées en:

- 2.14 la zone de bâtiments et d'aménagements publics
- 2.15 la zone à caractère spécial
- 2.16 la zone des terrains à étude
- 2.17 la zone de protection des sources
- 2.18 les chemins piétons et cyclables
- 2.19 la zone de verdure et la trame verte
- 2.20 la zone de jardins
- 2.21 la zone de sports, de loisirs et de récréation

2.14 La zone de bâtiments et d'aménagements publics

La zone de bâtiments et d'aménagement publics comprend les terrains libres et bâtis, nécessaires à la vie communautaire du point de vue de la culture, de l'éducation, de la santé, de l'administration, de la sécurité, du culte et du sport.

Sur ces terrains, seules sont autorisées les constructions destinées à un but d'intérêt public ou privé d'utilité générale.

2.15 La zone à caractère spécial

Cette zone est destinée à recevoir des dépôts de l'armée américaine. En cas d'arrêt des activités de l'armée américaine sur ce site, ces terrains devraient être reclassés en zone agricole.

Les hangars dont la hauteur totale, hauteur au pignon, ne dépassera pas 10,00 mètres doivent être munis de dispositifs de sécurité anti-feu efficaces. Des bouches à incendie extérieures doivent être aménagées en nombre suffisant.

Sont admissibles dans cette zone en dehors des halls de stockage et de réparation, les bâtiments de bureau et d'administration.

Une surface égale au tiers de la superficie de la zone est à réserver à la plantation et devra être entretenue comme telle. Une partie du contour de la zone est à planter d'arbres à haute tige. Une clôture de sécurité d'une hauteur minimum de 2,40 mètres est à installer.

Des places de stationnements pour automobiles en nombre suffisant sont à prévoir.

2.16 La zone des terrains à étude

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

Ces zones ou partie de ces zones feront l'objet de plans d'ensemble respectivement de plans d'aménagement particulier (plan de lotissement) au sens de la loi modifiée du 19 juillet 2004.

2.17 La zone de protection des sources

Pour la source de Bel-Val et le cas échéant pour d'autres sources, un périmètre de protection destiné à protéger contre la pollution les nappes d'eau souterraine alimentant les sources et/ou captages, est à définir.

Le périmètre de protection comprendra les zones suivantes :

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

Les zones I II et III sont soumises aux dispositions du règlement grand-ducal relatif à la loi du 29 juillet 1993 concernant la protection et la gestion de l'eau.

2.18 Les chemins piétons et cyclables

Le réseau des chemins piétons et cyclables existant est à maintenir et à compléter. Aucun aménagement ni construction ne devront gêner ou rendre impossible la circulation des piétons. Lors de l'élaboration de (PAP), de transformation ou de reconstruction, le bourgmestre pourra exiger l'aménagement d'un passage pour piétons respectivement pour cyclistes.

2.19 La zone de verdure et la trame verte

La zone de verdure a pour objet la création d'îlots de verdure, de parcs publics et d'aires de jeux ainsi que la sauvegarde et la protection des sites et de garantir la séparation de deux zones dont le voisinage immédiat n'est pas compatible.

La trame verte a pour objet la création d'un réseau vert entre les espaces verts existants et ceux à créer. Sa délimitation, sur la partie graphique, n'est pas fixe, mais elle doit être prise en considération dans tout projet d'aménagement d'une zone la concernant.

Elles sont caractérisées par l'interdiction de bâtir. Seules sont autorisées des constructions en rapport direct avec la destination de la zone.

Les plantations comprendront des arbres et arbustes à feuillage indigènes.

En vue de la réalisation d'une zone de verdure dans le cadre d'un plan d'aménagement particulier, une convention réglant les détails de l'exécution du projet, enregistrée et inscrite au bureau des hypothèques et qui sera signée avant l'adoption définitive du projet d'aménagement particulier par le conseil communal.

2.20 La zone de jardins

La zone de jardins est destinée au maintien, à la protection et à la création des jardins privés existants ou à aménager c'est-à-dire les potagers, vergers ou jardins d'agrément.

Y sont interdites toutes constructions à l'exception d'une ou deux dépendance(s), c'est-à-dire un abri de jardin ou une construction similaire.

2.21 La zone de sports, de loisirs et de récréation

La zone de sports, de loisirs et de récréation est destinée à recevoir les équipements sportifs et récréatifs en plein air, ainsi que la création d'aire de jeux et d'agrément. Sur ces terrains, seules les constructions

ayant un rapport direct avec la destination de cette zone sont autorisées. Les usages d'habitation sont interdits dans cette zone à l'exception d'un logement pour un concierge ou un gardien.

Dans cette zone les travaux d'aménagement doivent respecter le caractère du milieu naturel. Tout nouvel aménagement ou modification à l'intérieur de cette zone est soumis à un plan d'aménagement particulier, accompagné d'une étude préliminaire d'impact à court et long terme, concernant les incidences de ces aménagements sur l'environnement naturel et humain, ainsi que sur les infrastructures en général. Cette étude d'impact est à faire établir par le promoteur.

Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'architecture locale d'origine et l'harmonie du paysage.

2.22 La zone de dressage pour chien

La zone spéciale pour le dressage de chiens comprend les terrains réservés aux aménagements et installations destinées aux activités de dressage de chiens.

Cette zone est caractérisée par l'interdiction de bâtir. Seuls sont autorisés les aménagements en rapport direct avec la destination de la zone et une dépendance construite en bois. En aucun cas cette dépendance pourra servir au séjour des personnes.

La dépendance aura un recul minimal de 10,00 mètres mesurés à partir des limites de la parcelle.

La surface au sol de cette dépendance ne doit pas dépasser trente mètres carrés.

La hauteur à la corniche aura au maximum 3,50 mètres.

La toiture aura 2 versants continus et une pente entre 20 et 35 degrés.

Afin d'assurer l'intégration de cette construction dans le site naturel, elle sera soumise à l'obligation d'aménager un rideau de verdure, composé d'arbres et/ou de haies.

Tous équipements ou aménagements gênant l'aspect naturel du site sont interdits.

L'aménagement d'une aire de stationnement est interdit sur ce terrain.

2.23 Les zones d'activités

Les zones d'activités se divisent en:

2.23 La zone d'activités à caractère national,

2.23.1 La zone industrielle à caractère national "Haneboesch"

2.23.2 Le parc industriel de Differdange/Sanem, plan d'aménagement de l'îlot "EST"

2.24 La zone d'activités économiques régionale Ehlerange Z.A.R.E.

2.25 La zone industrielle à caractère national "Haneboesch"

2.27 La zone d'aménagement particulier "activités"

2.24 La zone d'activités à caractère national

2.24.1 La zone industrielle à caractère national "Haneboesch"

Voir le texte spécifique (Règlement grand-ducal du 8 avril 1988 déclarant obligatoire le plan d'aménagement partiel portant création de la zone industrielle à caractère national "Haneboesch" à Differdange/Sanem), en annexe 1.

2.24.2 Le parc industriel de Differdange / Sanem, le plan d'aménagement de l'îlot "EST"

Voir le texte spécifique pour le plan d'aménagement de l'îlot "EST", en annexe 2.

2.25 La zone d'activités économiques régionale Ehlerange Z.A.R.E

Voir le texte spécifique pour le plan d'aménagement particulier de la Z.A.R.E. en annexe 3.

2.26 La zone d'activités commerciales, artisanales et de services

2.26.1 L'affectation

La zone d'activités commerciales, artisanales et de services comprend les parties du territoire de la commune destinées à recevoir des activités commerciales, artisanales et de services.

Sont admissibles dans ces zones, en dehors des installations commerciales artisanales et de services, les bâtiments de bureaux et d'administration relevant de l'entreprise. Y sont interdites les constructions à usage d'habitation à l'exception de 1 (un) seul logement par lot pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des installations. Le logement de fonction devra être intégré dans le bâtiment commercial, artisanal ou de service. Les stations-service, les garages de réparation et les postes de carburant y sont interdits.

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

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

2.26.2 L'implantation et les marges de reculement

La distance des constructions sur les limites de propriété sera égale ou supérieure à 6,00 mètres, et un maximum de 15,00 mètres est autorisé sur la limite de la voirie publique. Une construction à la limite de la propriété, sauf sur alignement de voirie publique, pourra être admise suivant convention entre voisins. Cette convention devra être soumise aux formalités de l'enregistrement pour être opposable au tiers. La distance entre deux bâtiments non contigus situés sur une même parcelle sera d'au moins 4,00 mètres.

2.26.3 Le volume et la hauteur

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

La hauteur maximale de la construction sera de 9,00 mètres. Exceptionnellement cette hauteur peut être dépassée pour des constructions spéciales, sans dépasser toutefois les 12,00 mètres et en respectant les reculs minimums. Néanmoins, l'implantation de telles constructions reste sujette à l'autorisation préalable du bourgmestre.

Les parties du bâtiment principal, comprises dans les 10,00 premiers mètres à partir de la façade avant, devront comprendre au moins deux niveaux, et sont destinées à recevoir les locaux administratifs, les magasins d'exposition et le cas échéant un local d'habitation.

2.26.4 Les surfaces libres

Une surface égale à au moins 10 % de la parcelle devra être réservée aux plantations et entretenue comme telle. La société y aménagera des plantations conformément aux recommandations de l'administration communale. Ces surfaces se trouveront à la périphérie de la parcelle et devront obligatoirement être pourvues de plantations et ne pourront être utilisées ni comme places de stationnement ni comme aire de stockage ou de dépôt. Leur largeur ne sera pas inférieure à 1,50 mètre et les plantations comprendront au moins 2 arbres à haute tige et 30 arbustes à feuillage d'une hauteur de 0,80 mètre et de préférence indigènes, par 100 m² de surface verte.

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

Les plans de construction des bâtiments sont à compléter par des plans des aménagements extérieurs comprenant les remblais et déblais, les plantations, les aires de stationnement et de circulation et les surfaces nécessaires pour l'évacuation des eaux pluviales. L'infiltration des eaux de pluies dans le sol doit être définie, soit par des puisards ou des étangs, en fonction des couches géologiques et tout en évitant que les eaux pluviales concentrées ne s'écoulent sur les terrains limitrophes.

Pour les chemins d'accès et autres aires de circulation, les surfaces imperméabilisées sont à réduire au minimum: c'est-à-dire, pas plus de 2 accès d'une largeur de 3,00 à 3,50 mètres chacun, ou un accès ayant une largeur de 4,00 à 4,50 mètres.

Les aires de stationnement des camions et autres engins nécessaires aux besoins propres de l'entreprise devront être étanches et munies d'un séparateur d'hydrocarbures suivant les spécifications données dans le cadre de l'autorisation d'exploitation de l'entreprise. Les aires de stationnement pour voitures sont à aménager avec un matériel perméable. Pour 6 emplacements, 1 arbre à haute tige doit être planté.

Le nombre d'emplacements pour voitures est défini dans l'art. 4.11.

2.26.5 La clôture des parcelles

La hauteur, la forme, la couleur et les matériaux employés pour la clôture doivent s'intégrer dans l'aspect naturel du site. La clôture pourra être implantée sur la limite postérieure de la parcelle et sur les limites latérales jusqu'à l'alignement de la façade principale. A partir de cette limite la clôture pourra venir se rattacher au bâtiment, parallèlement à l'alignement de la façade avant. Au-delà de cet alignement, seuls des éléments végétaux, respectivement des plantations et des haies vivaces, seront autorisées sur les limites de la parcelle.

La hauteur maximale pour une clôture sera de 2,00 mètres. Les matériaux et la conception de la clôture devront permettre une transparence supérieure à 85 %.

2.26.6 Les panneaux publicitaires et enseignes

Les publicités pour des produits ne sont pas autorisées dans cette zone.

Les enseignes portant l'indication du nom de la firme et sa raison sociale sont à traiter de façon discrète. Toute enseigne nuisant à l'aspect du site est prohibé. Il en est de même pour l'éclairage d'une enseigne: c'est à dire il ne doit pas être éblouissant ni exagéré. Les enseignes ne doivent pas comporter une source

lumineuse directe clignotante ni afficher un message lumineux animé ou variable, sauf s'il s'agit d'une indication relative à l'heure ou à la température.

Par ailleurs les dispositions du règlement grand-ducal du 4 juin 1984 relatif à la publicité visée aux art. 37 et ss. de la loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments doivent être respectées.

2.26.7 La salubrité et la sécurité

Les voies d'accès, les aires de circulation et les aires de stationnement à l'intérieur des propriétés privées doivent être tenues dans un état tel qu'elles ne nuisent pas à l'aspect général du site.

Par ailleurs, chaque entreprise est tenue de veiller à l'élimination des autres déchets en application des dispositions de la loi du 17 juin 1994 relatives à la prévention et la gestion des déchets, et telle qu'elle a été modifiée par la suite, ainsi que le règlement communal pour la gestion des déchets afférent.

Les aires de stockage à ciel ouvert serviront uniquement pour y stocker des matériaux nécessaires aux activités de l'entreprise. Il sera formellement interdit de s'en servir comme décharge, c'est-à-dire d'y entreposer des déblais provenant de démolitions, de terrassement, des déchets, (...).

Tout aménagement de parcelle doit comporter toutes les dispositions nécessaires pour assurer une protection adéquate contre l'incendie. Ces dispositions comprennent entre autres des bouches d'incendie en nombre suffisant (distance entre de 80,00 mètres maximum) et disposées de sorte que les installations puissent être atteintes par les lances d'incendie sur toute leur étendue.

Pour toute construction, l'avis du service de l'incendie et de sauvetage de la commune peut être demandé.

2.26.8 Les mesures de protection de l'environnement

Les installations dégageant des rejets nocifs ou gênants dans l'air, l'eau et le sol sont prohibées.

Les entreprises devront strictement respecter les seuils indiqués dans leur autorisation d'exploitation.

Les entreprises sont tenues de se faire assurer auprès d'une compagnie d'assurances agréée au Grand-Duché de Luxembourg pour couvrir les risques de responsabilité civile en cas de pollution ou de contamination de l'environnement.

Chaque entreprise est tenue de respecter les dispositions légales et réglementaires en matière de bruit excessif et prolongé.

2.27 La zone d'aménagement particulier "activités"

Les zones d'aménagement particulier "activités" sont les parties de la zone d'activités, qui par leur étendue et afin de garantir un développement rationnel, doivent être couverts avant toute construction, par un plan d'aménagement particulier détaillé au sens de la loi modifiée du 19 juillet 2004. Lorsque le projet d'aménagement particulier ne couvre qu'une partie de la zone d'activités, il ne sera approuvé qu'à la condition qu'il ne compromette pas l'aménagement rationnel et cohérent de l'ensemble de la zone. La partie couverte par le projet est seule ouverte au développement.

Zones à l'extérieur de l'agglomération

3 Les zones à l'extérieur de l'agglomération

3.1 La zone agricole

La zone agricole est réservée à l'agriculture au sens général du terme. La construction de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole, l'implantation de fermes entières, ainsi que des aménagements d'utilité publique peuvent y être autorisés sans préjudice des dispositions de la loi du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

La hauteur à la corniche et au faîtage des constructions, à l'exception des constructions agricoles, est soumise à la réglementation de la zone de faible densité du présent règlement. L'implantation des constructions doit veiller à minimiser leur impact sur le paysage et l'aspect extérieur des constructions doit s'intégrer le plus possible dans le site naturel.

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

Toutefois, les autorisations de bâtir dans cette zone ne pourront être accordées que si le raccordement au réseau d'eau potable et au réseau de canalisation est réalisable ou s'il peut être satisfait aux exigences de l'hygiène par d'autres installations, en particulier par l'aménagement d'une fosse d'aisance aux dimensions suffisantes et qui sera vidangée régulièrement.

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

Aux abords des chemins de fer, seules sont autorisées des constructions en rapport direct avec la destination des chemins de fer et s'intégrant dans le site naturel.

3.2 La zone forestière

Les zones forestières comprennent les terrains boisés ou à reboiser du territoire communal.

Elles ne peuvent comporter que les constructions indispensables à l'exploitation forestière et à la surveillance des bois, des refuges de chasse à condition que ces derniers ne puissent être utilisés pour servir de résidence, même à titre temporaire, ainsi que pour des aménagements d'utilité publique sans préjudice des dispositions de la loi du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Toute construction, sauf celle indispensable à l'exploitation forestière, doit respecter une distance de 30,00 mètres de la zone forestière.

3.3 La zone de la réserve naturelle proprement dite

La zone de réserve naturelle proprement dite d'un intérêt scientifique englobe des aires qui ne pourront subir aucun changement de destination qui diminuerait sa valeur écologique, scientifique, pédagogique et historique.

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

Pour conserver l'aspect caractéristique de ce site, son accès devra être réglementé.

Est définie zone de réserve naturelle la zone suivante:

— Differdange Dreckwis - RN / ZH / 85 -

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

3.4 La zone de la réserve naturelle communale

La zone de réserve naturelle communale d'un intérêt scientifique englobe des aires qui ne pourront subir aucun changement de destination qui diminuerait sa valeur écologique, scientifique, pédagogique et historique.

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

Pour conserver l'aspect caractéristique de ces sites, leur accès devra être réglementé.

Sont définies zones de réserve naturelle communale les zones suivantes:

- In den Hoehlstrache au nord-est du crassier d'Ehlerange,
- La Vallée de la Wenschelbaach,
- l'étang/mardelle à l'est du Ueschterhaff,
- Une partie de la zone "Site Habitat", espace protégé selon la directive 92/43/CEE "Vallée de la Chiers / Halte de Bascharage Lu0001027.

Elles sont définies sur la partie graphique du présent plan d'aménagement général.

3.5 La zone tampon et d'intérêt paysager

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

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

L'aménagement et la gestion de ces zones se fera selon des principes écologiques. Les biotopes existants et présentant un intérêt scientifique et écologique sont à sauvegarder. Si cette prescription ne peut être suivie, des mesures de compensation devront être exécutées. Les arbres ou arbustes plantés seront des espèces indigènes à feuillage.

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

Les zones comme telles sont définies :

- la vallée de la "Brillbaach" et ses affluents, entre Soleuvre et Ehlerange,
- le paysage à partir du "Gaalgebierg" jusqu'au "Ronnebierg", les anciennes mines à ciel ouvert,
- le "Kalkertsbësch",
- le paysage, bocage, au nord du "Zolwerknapp" - Rousenuecht,
- le paysage au nord de Sanem, du "Märtesbierg" à l'ouest au "Darheck" à l'est.

3.6 La zone humide

Les zones humides englobent les sites qui par leur relief, leur hydrographie et leur végétation sont à sauvegarder en raison de leur valeur écologique et esthétique.

Toutes les constructions y sont interdites, ainsi que tous les remblais et/ou déblais défavorables à l'écosystème et/ou au paysage.

L'aménagement et la gestion de ces zones se fera selon des principes écologiques. Les biotopes existants et présentant un intérêt scientifique et écologique sont à sauvegarder. Si cette prescription ne peut être suivie, des mesures de compensation devront être exécutées.

3.7 La zone de rétention

Les zones de rétention englobent les sites, qui par leur relief et leur hydrographie permettent l'aménagement de bassins de rétention.

Toutes les constructions y sont interdites. Y sont autorisés des aménagements du type remblais/déblais, pour permettre la création de bassins de rétention.

L'aménagement et la gestion de ces zones se fera selon des principes écologiques. Les éléments existants et présentant un intérêt scientifique et écologique sont à sauvegarder dans la mesure du possible.

3.8 Les arbres remarquables

Les arbres remarquables sont des éléments isolés du milieu naturel qui sont typiques pour la région et qui doivent être sauvegardés en raison de leur beauté, leur rareté et de leur valeur écologique, archéologique, historique et scientifique.

Sur la base de la cartographie des biotopes (Oeko-Fonds, 1988), du Plan Vert (Oeko-Bureau, 1992) et de l'inventaire de l'Administration des Eaux et Forêts (Arbres remarquables du Grand-Duché de Luxembourg, 1981), un certain nombre d'arbres, groupes ou rangées d'arbres remarquables sont repris dans le PAG.

La liste suivante fait l'inventaire des arbres, identifiés par une étoile sur la partie graphique.

Lieu-dit / Localité	Nombre	Espèce	Circonférence
Soleuvre "Nonnewiss"	2	Chêne (Quercus robur)	4,20 / 3,80 m
Soleuvre "Scheierhaff"	rangée	Saule têtard (Salix sp.)	> 1,20 m
Uerschterhaff	rangée/groupes	Saule têtard (Salix sp.)	
Belvaux - mairie	1	Chêne (Quercus robur)	3,10 m
Sanem - château	2	Hêtre (Fagus sp.)	2,98 / 2,70 m
Sanem - château	1	Tilleul (Tilia sp.)	5,82 m
Sanem - château	allée	Marronniers (Hypocastanum)	/

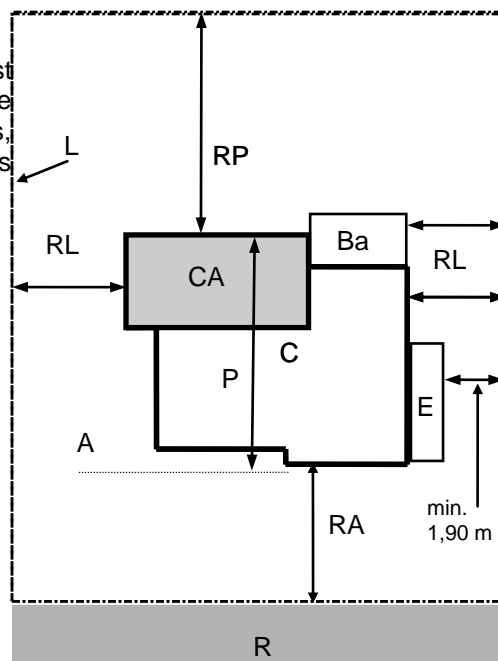
Dispositions et prescriptions dimensionnelles

4 Les dispositions et prescriptions dimensionnelles

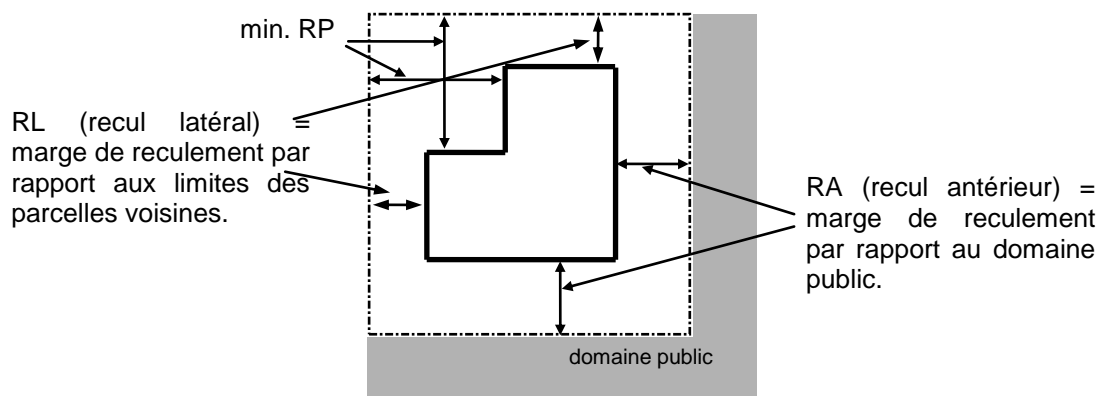
4.1 Les marges de reculement

Le recul des constructions sur les limites de propriété est mesuré perpendiculairement dès le nu de la façade, compte non tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des balcons, des arcs, (fermés latéralement ou non) et autres installations semblables.

- RA = marge de reculement avant
- RL = marge de reculement latérale
- RP = marge de reculement postérieure
- A = alignement de façade
- C = construction principale
- P = profondeur maximale
- CA = construction annexe: terrasses couvertes, vérandas ou similaire
- Ba = balcon, terrasse non couverte, (...)
- E = escalier, rampe ou perron, auvent, (...)
- L = limite de propriété
- R = voie, route, chemin avec ou sans trottoir



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

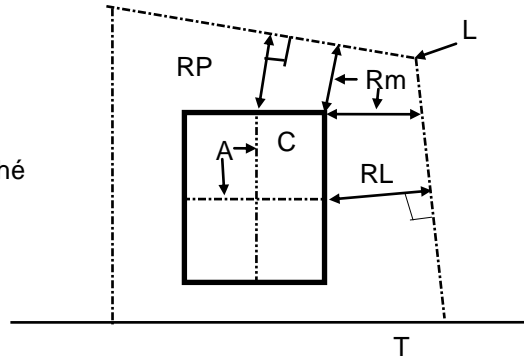


Une dérogation relative aux reculs des transformations des bâtiments existants ou constructions sur des fonds lotis avant 1970 peut être accordée, sans préjudice de l'article angle de rue.

4.2 La façade oblique

Lorsque la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à la limite de propriété, le recul des constructions est mesuré à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à la limite. Au point le plus rapproché, le recul des constructions ne peut être inférieur à 2,00 m.

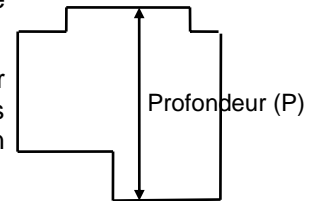
- L = limite de propriété
- T = trottoir
- C = construction principale
- A = axe de symétrie de la construction
- Rm = distance entre le point le plus rapproché et la limite de propriété min. 2,00 m
- RP = recul postérieur à mesurer à l'axe de la construction
- RL = recul latéral à mesurer à l'axe de la construction



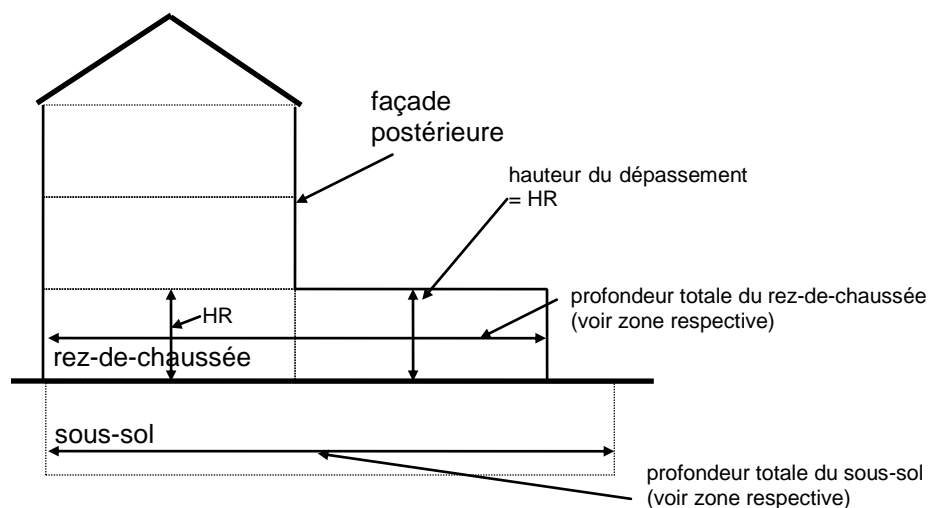
4.3 La profondeur

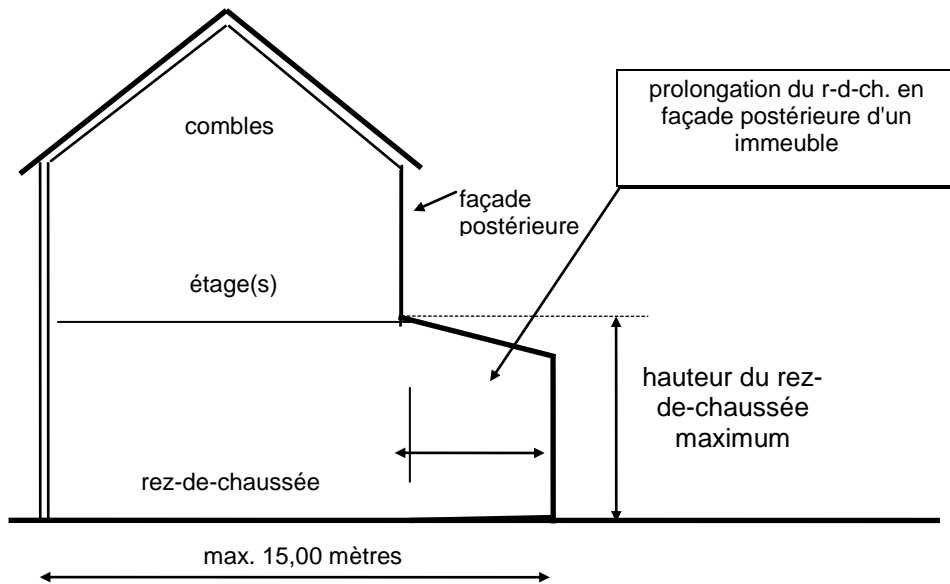
La profondeur des bâtiments, au rez-de-chaussée et aux étages, est mesurée entre façades frontales opposées, sur le plan du niveau de plus grande surface.

Pour les constructions formées par deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur des bâtiments, définie conformément à l'alinéa premier, est mesurée entre les façades frontales opposées de chaque corps de bâtiment. Lorsque les façades frontales d'un bâtiment ne sont pas parallèles, la profondeur la plus grande est déterminante.



Dans les zones d'habitation, la profondeur autorisée des bâtiments est définie pour chaque zone, voir la zone respective.



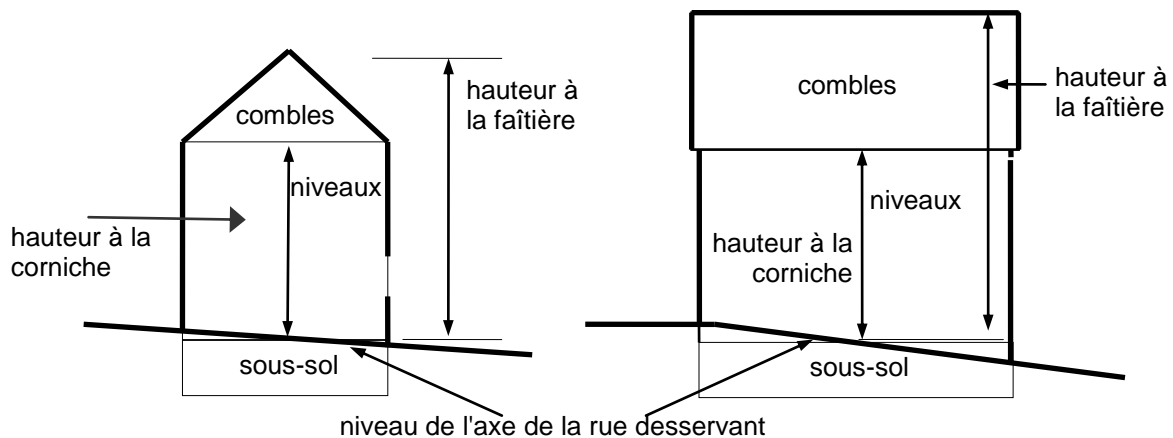


4.4 La hauteur des constructions

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

La hauteur de la faîtière est la différence entre le niveau de l'axe de voie desservante et le niveau de la faîtière principale. Elle est mesurée au milieu de la façade.

Dans les terrains en pente les hauteurs à la corniche et à la faîtière sont à mesurer à partir du terrain naturel, voir art. 4.7.



4.5 Les niveaux

Sont considérés comme niveaux pleins les étages situés entre le niveau du rez-de-chaussée et le niveau de la corniche.

Les locaux servant au séjour de personnes auront une hauteur entre plancher et plafond d'au moins 2,50 mètres, alors que les locaux utilitaires auront une hauteur entre plancher et plafond d'au moins 2,20 mètres.

Les locaux aménagés dans les combles devront avoir la hauteur imposée selon leur utilisation sur au moins la moitié de leur surface.

Les locaux entièrement climatisés et les rez-de-chaussée destinés à un usage commercial auront une hauteur entre plancher et plafond d'au moins 3,20 mètres, à l'exception des transformations dans les constructions déjà existantes.

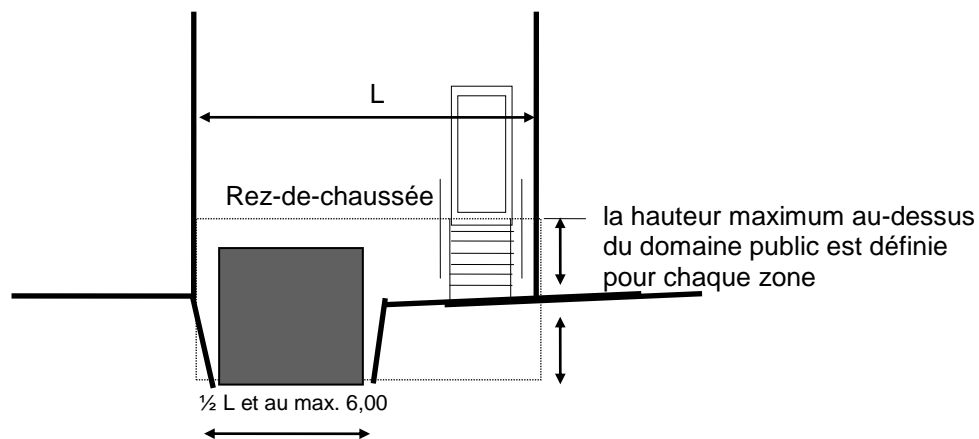
4.6 Le rez-de-chaussée

Le niveau du rez-de-chaussée peut dépasser le niveau de la voie desservante mesurée au milieu de la façade:

- en zone du noyau d'un maximum de 0,80 mètre et de 0,00 mètre pour les commerces et affectations similaires, pour les locaux ouverts au public, il faut prévoir un accès adapté aux besoins des personnes usagers d'un fauteuil roulant,
- en zone centrale, de moyenne I et II et de faible densité d'un maximum de 1,60 mètre.

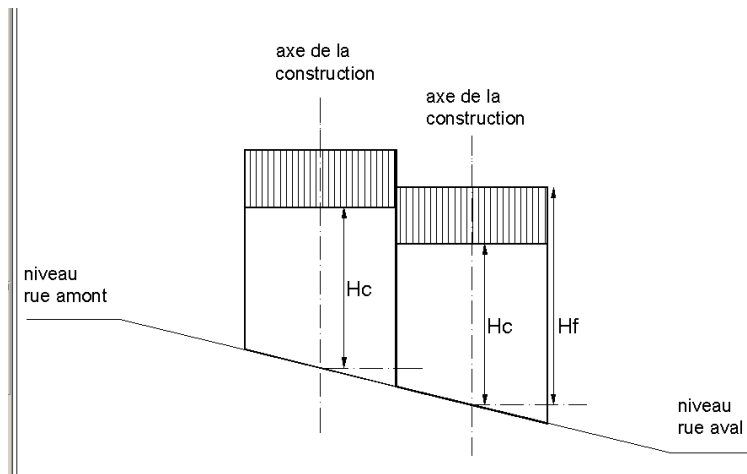
Si, dans les parties déjà canalisées, ces cotes ne pourraient être respectées pour des raisons techniques, le bourgmestre pourra autoriser une dérogation.

La façade du sous-sol, c'est-à-dire la partie de la façade en dessous de ce(s) niveau(x), longeant l'accès au garage, ne peut dépasser une largeur de 6,00 mètres ou/et la moitié de la façade.



4.7 Les constructions en pente

a. Le long des voies en pente, la hauteur maximale de la construction est toujours mesurée dans l'axe de la construction au niveau de la façade donnant sur rue conformément au schéma ci-dessous.



H_c = hauteur de corniche

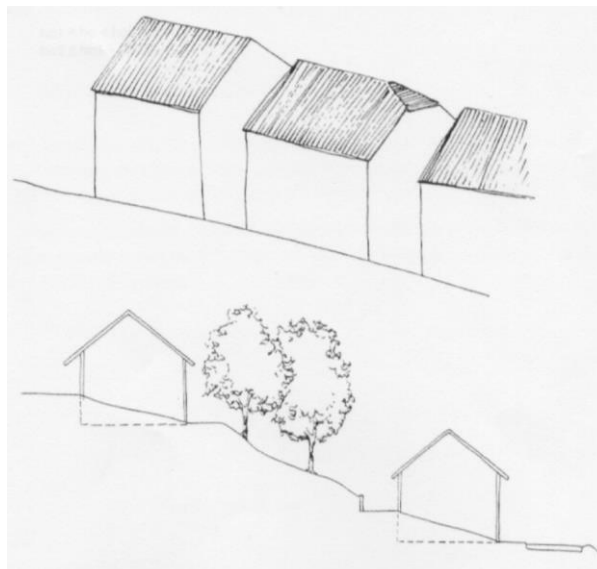
H_f = hauteur de faîte

b. Sur les terrains en pente ou sur talus, les hauteurs maximales admissibles de la construction sont mesurées au milieu de chaque façade, à partir du terrain naturel.

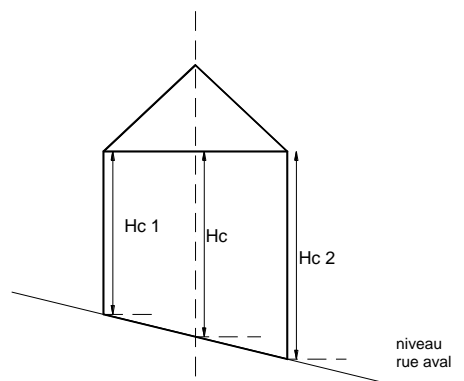
Afin de garantir une intégration harmonieuse dans le terrain naturel, de faibles augmentations des hauteurs maximales du côté aval des constructions peuvent être admises.

Dans tous les cas, les hauteurs de constructions doivent suivre la pente du terrain naturel et s'intégrer harmonieusement dans le site.

Exemples d'intégration le long de routes en pente ou sur terrain en pente :



c. La différence de hauteur à la corniche d'un même volume entre la façade arrière et la façade avant de la construction mesurée à partir de la même côte d'altitude de la corniche, n'excédera pas 3,00m.



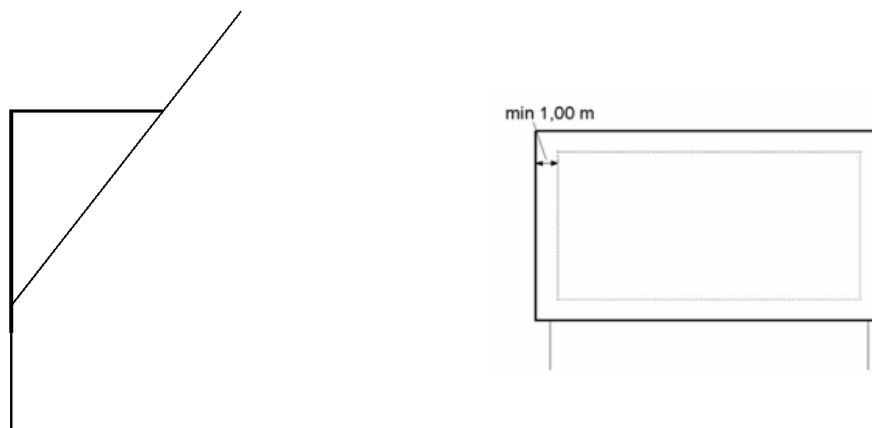
Hc = hauteur de corniche

$Hc\ 1 < Hc < Hc\ 2 < Hc\ max$

$Hc\ 2 \leq Hc\ 1 + 3,00\ m$

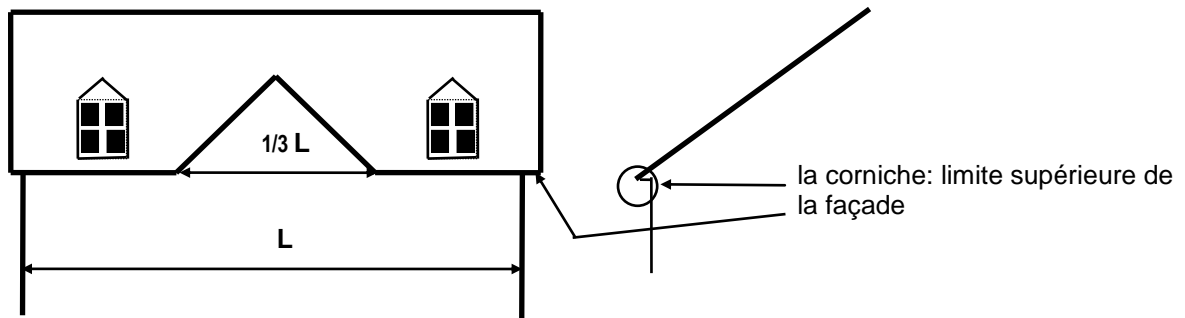
4.8 Les lucarnes et les ouvertures dans la toiture

Les ouvertures, lucarnes, loggias ou ouvertures similaires dans la toiture en vue d'une meilleure exploitation fonctionnelle des combles sont autorisées. Ces ouvertures devront être implantées dans la toiture de manière à s'intégrer harmonieusement dans le tissu bâti existant. Elles seront implantées avec un recul minimal de 1,00 mètre des limites latérales, des arêtes et des noues de la toiture. Cette distance peut être réduite pour les maisons en bande.



4.9 La corniche

La corniche pourra être interrompue sur $1/3$ de la longueur de la façade (L) au maximum. Exceptionnellement, dans les maisons en bande d'une largeur inférieure à 8,00 mètres, cette interruption pourra atteindre la moitié de la longueur de la façade.



4.10 Les garages et emplacements de stationnement

La construction de garages ou emplacements est permise à l'intérieur du gabarit autorisé pour la construction principale (et annexes). Une seule porte de garage, d'une largeur de 5,00 mètres est admise par façade d'une construction principale.

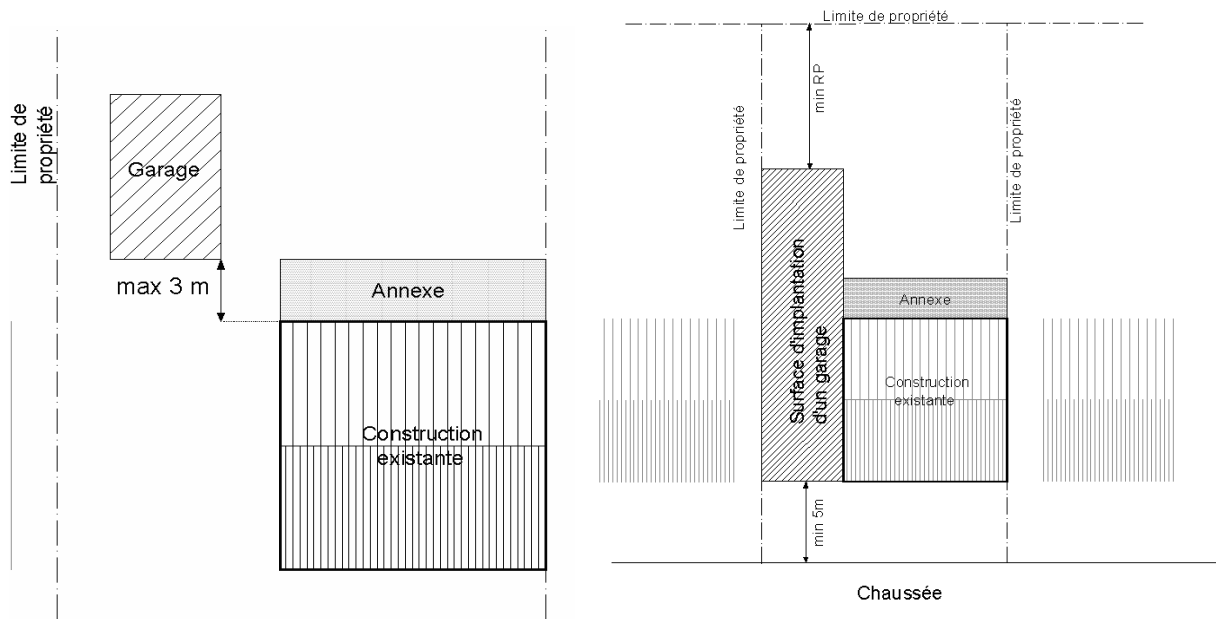
Pour les maisons unifamiliales, la construction de garages, car-ports ou emplacements de stationnement est autorisée dans les espaces libres des parcelles. On distingue les cas de figure suivants :

Garages dans un des reculs latéraux :

La construction de garages est autorisée dans un des reculs latéraux sous respect des dispositions suivantes :

- le recul minimal par rapport au domaine public sera de 5,00 mètres,
- la limite arrière du garage respectera le recul postérieur de la zone,
- Une distance maximale de 3,00 mètres est autorisée entre la construction principale et le garage,
- La profondeur du garage n'excédera pas 12,00 mètres,
- La largeur maximale de la porte de garage sera de 5,00 mètres.

Les schémas ci-dessous illustrent ces propos :

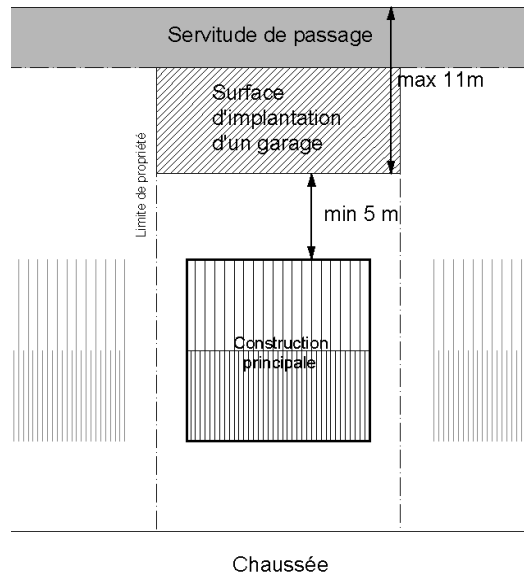


Garages dans le recul postérieur :

La construction de garages, car-ports ou emplacements est autorisée dans le recul postérieur sous respect des dispositions suivantes :

- Une servitude de passage existante permette le passage de véhicules en limite arrière des parcelles,
- La superficie du garage n'excède pas 20 m²,
- Une distance minimale de 5,00 mètres doit être garantie entre la construction principale et le garage.
- Le garage s'implante dans une bande maximale de 11 mètres mesurée depuis le bord opposé de la servitude (cfr schéma)

En cas d'installation d'un garage dans le recul postérieur, aucune dépendance (telle que définie aux articles « Constructions annexes et dépendances ») n'est autorisée.



Dispositions générales

Pour toute construction de garages, car-ports ou emplacements de stationnement dans les limites latérales ou postérieures, les prescriptions supplémentaires suivantes doivent être respectées :

- La hauteur à la corniche sera de 3,00 mètres au maximum et la hauteur au faîtage de 4,50 mètres au maximum,
- La construction de garages peut toutefois être interdite pour des raisons de sécurité (l'accès pour pompiers ou autres véhicules de sauvetage ou de protection du site (topographie du terrain),
- La construction ne peut en aucun cas servir à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle.

Toute exception doit être autorisée dans le cadre d'un plan d'aménagement particulier.

L'accès pour les maisons unifamiliales :

Un accès carrossable d'une largeur de 3,00 à 3,50 mètres, mesuré à la limite de la parcelle bordant le domaine public, peut être aménagé.

Pour les immeubles à plusieurs logements, un accès carrossable d'une largeur de 4,00 à 4,50 mètres, ou 2 accès d'une largeur de 3,00 à 3,50 mètres, mesuré à la limite de la parcelle bordant le domaine public, peu(ven)t être aménagé(s).

La **largeur** minimale d'une place de stationnement, ou garage, sera de 2,50 m, la profondeur aura au moins 5,00 mètres et une aire de manœuvre de 6,00 mètres est à prévoir. Les accès doivent être réalisés suivant les règles de l'art et garantir un accès facile.

L'accès au garage et à l'emplacement doit tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique, le cas échéant une permission de voirie est requise.

Les pentes d'accès devront être aménagées de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique.

L'inclinaison de ces pentes, mesurée à partir du niveau de l'axe de la rue desservant, aura au maximum 17 %, exceptionnellement des pentes de 20 % peuvent être autorisées pour les maisons existantes avant 1970, sans préjudice des dispositions contraires éventuelles, découlant de la permission de voirie.

4.11 Les places de stationnement

Lors de la construction, de la reconstruction, d'un changement de destination d'un bâtiment ou d'une transformation augmentant la surface exploitée d'au moins 25 m², pour chaque logement ou unité, 1 ou plusieurs emplacement(s) de stationnement pour voiture doit(vent) être garanti(s).

En cas de transformation cette obligation ne concerne que la surface nouvelle ainsi créée dépassant les 25 m². Dans les zones centrales et en cas de transformations augmentant la surface exploitée d'au moins 25 m², des exceptions relatives aux prescriptions précitées peuvent être accordées.

Chaque emplacement de stationnement sera pris en compte pour un seul logement ou unité et ne pourra être vendu ni céder séparément du logement ou de l'unité auquel il est rattaché. Ces conditions seront soumises aux formalités de l'enregistrement, resp. du cadastre vertical. Il n'est pas autorisé de cloisonner ou de fermer ces emplacements.

Sont à considérer comme minimum:

- 2 emplacements par logement à l'intérieur d'un immeuble à plusieurs logements. Une augmentation du nombre des emplacements peut être imposée en fonction de la surface habitable et sur la base d'un avis technique et urbanistique, et
- 1 emplacement par studio à l'intérieur d'un immeuble à plusieurs logements,
- 2 emplacements par maison unifamiliale dont un à l'intérieur de la construction,
- 1 emplacement par tranche de 35 m² de surface d'étage pour les bureaux, administrations, commerces, cafés et restaurants, avec un minimum de 3 emplacements,
- 1 emplacement par tranche de 40 m² de surface d'étage ou un emplacement par tranche de 5 salariés pour les établissements artisanaux,
- 1 emplacement par tranche de 5-8 sièges pour les salles de réunion, églises, salles de fêtes et installations sportives,
- 1 emplacement par tranche de 40 m² de surface d'étage pour les stations d'essence et les garages de réparation, avec un minimum de 3 places par installation.

Les établissements commerciaux et artisanaux devront en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements de stationnement (suivant le genre de l'établissement) pour leurs véhicules utilitaires.

Le dossier de demande d'autorisation de bâtir indiquera clairement le calcul du nombre d'emplacements nécessaires, leur localisation exacte et le logement ou unité auquel ils se rapportent.

4.12 L'installation dans les immeubles à plusieurs logements

Dans les nouveaux immeubles à plusieurs logements, il est recommandé de prévoir un logement dimensionné aux besoins des personnes handicapées physiquement.

Ce logement sera situé de préférence au rez-de-chaussée, à moins qu'un ascenseur pour handicapés ne soit prévu.

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

- un local commun pour entreposer les bicyclettes, landaus, poussettes, de 2,50 mètres carrés minimum par logement,
- un local commun offrant la place pour les poubelles par ménage, conformément au règlement communal d'enlèvement des ordures, facilement accessible, bien aéré et à l'abri des regards des passants,
- un local pour les compteurs, dimensionné suivant les indications du service technique communal.

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

- une buanderie de 8,00 mètres carrés minimum. Pour tout logement additionnel, il faudra prévoir 1,00 mètre carré minimum par logement en plus des 8,00 mètres carrés minimum.

4.13 Les constructions groupées

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

Pour la détermination des marges de reculement, l'ensemble des constructions est pris en considération.

4.14 Les saillies sur les alignements des façades

Les parties saillantes ou saillies des bâtiments comprennent les auvents, les avant-toits, les balcons, les corps avancés et loggias, les soupiraux, les enseignes publicitaires, les éclairages et autres éléments assimilables.

Elles pourront être autorisées sous les conditions suivantes:

- Les auvents, qui sont autorisés au rez-de-chaussée et au-dessus des portes d'entrée uniquement, pourront avoir une saillie maximum de 1,00 mètre sur l'alignement de façade.
- Les avant-toits, qui sont autorisés uniquement au rez-de-chaussée des commerces, pourront avoir une saillie maximum de 0,50 mètre sur l'alignement de la façade. Le recul sur la limite latérale sera au moins égale à la valeur de la saillie.
- Les balcons pourront avoir une surface égale au 2/3 de la surface de la façade concernée. En façade principale leur saillie ne pourra pas dépasser 1,50 mètre, et ne pourront pas entrer dans les marges de reculement latérales. Pour les constructions groupées le recul sur la limite, entre les façades adjacentes, aura au moins 1,90 mètre.
- Les corps avancés et les loggias ne pourront pas dépasser une saillie de 1,0 mètre, ils ne pourront couvrir qu'un tiers de la surface de la façade concernée et leur recul sur la limite latérale sera au moins égal à la valeur de leur saillie, sauf convention entre voisins.

Les corps avancés, les balcons et les loggias auront un recul d'au moins 3,00 mètres sur la limite latérale, lorsque ceux-ci permettent une vue directe (fenêtre) sur le voisin, sauf convention entre voisin.

Pour les constructions implantées à moins de 3 mètres de la limite avant de propriété, les saillies énoncées aux deux alinéas précédents devront se trouver à une hauteur minimale de 4,50 mètres au-dessus du trottoir.

Pour les bâtiments érigés à l'alignement de la voie respectivement du domaine public les éléments de façade ou de la construction jusqu'à une hauteur de 3,00 mètres au-dessus du niveau du trottoir, tels que socles, seuils, encadrements, devantures, enseignes et descentes d'eau pluviale, ne pourront pas dépasser une saillie de 0,20 mètre sur l'alignement de la voie publique respectivement du domaine public.

Les enseignes et les installations assimilables comme les panneaux publicitaires et les appareils d'éclairage privés ne pourront pas dépasser une saillie de 0,70 mètre sur l'alignement de la voie publique. Elles devront se trouver à au moins 3,00 mètres au-dessus du niveau du trottoir et rester à au moins 0,50 mètres en retrait de la bordure du trottoir. Elles respecteront un recul au moins égal à la valeur de leur saillie sur une limite latéral, sauf convention réciproque entre propriétaires voisins. Elles ne pourront pas dépasser la hauteur de la construction admissible.

Pour toute publicité, l'accord du Ministre sur la base du règlement grand-ducal relatif à la publicité est requis.

4.15 Les saillies mobiles

Les contrevents, les volets, les vantaux de porte, les vantaux de porte de garage ou de fenêtres ouvrant vers l'extérieur ne pourront pas empiéter, en position ouverte, sur le domaine public à moins de respecter les prescriptions de l'alinéa suivant.

Les marquises de devanture et stores devront laisser un passage libre d'au moins 3,00 mètres au-dessus du niveau du trottoir et rester au moins 0,50 mètre en retrait de la bordure de trottoir.

4.16 Les lignes de haute tension

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

- 50,00 mètres pour les lignes à haute tension de 100 kV ou plus,
- 30,00 mètres pour les lignes à haute tension de 65 kV,
- 15,00 mètres pour les lignes à haute tension de 20 kV.

Dans le tissu bâti existant et sur les terrains lotis avant l'entrée en vigueur du présent règlement des transformations ou nouvelles constructions n'observant pas les distances définies dans le présent article sont autorisées au risque et péril du constructeur.

Les stations de transformateurs doivent être entourées par une construction en dur et avoir une distance minimale de 5,00 mètres d'une habitation.

4.17 Les antennes

Les antennes ou installation similaire dépassant une hauteur de 2,00 mètres sont soumises à une autorisation du bourgmestre.

L'installation d'antennes paraboliques est interdite sur le versant de la toiture et sur la façade donnant sur le domaine public.

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

Fixée à la façade latérale ou au toit, elle doit respecter un recul par rapport à l'alignement de la façade principale d'au moins la moitié de la profondeur de la maison.

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

4.18 Les éoliennes

La construction d'éoliennes ayant pour objet la production d'énergie électrique ou le pompage de puits peut être autorisée à l'extérieur des zones d'habitation et à condition qu'elles se trouvent à au moins 600 mètres de toute propriété riveraine bâtie ou à bâtir. Elles ne sont pas autorisées dans les sites de Monuments classés et ceux proposés comme tel. Les éoliennes ne doivent en aucun cas porter préjudice au paysage par leur aspect et elles ne doivent pas gêner le voisinage des zones d'habitation par le bruit produit.

Prescriptions relatives aux espaces libres

5 Les prescriptions relatives aux espaces libres

5.1 Les dépendances

En dehors du gabarit autorisé pour la construction principale, sans préjudice aux autres dispositions légales en la matière, une ou deux dépendance(s) par parcelle est/sont admis dans le recul postérieur, si l'on respecte les prescriptions suivantes:

- la superficie d'une dépendance n'excédera pas 16,00 mètres carrés avec un côté maximal de 4,00 mètres, et celle de deux dépendances n'excédera pas 20,00 mètres carrés avec un côté maximal de 4,00 mètres,
- la hauteur de la corniche ne dépassera pas 2,50 mètres et la hauteur du faîtage ne dépassera pas 3,50 mètres,
- le recul sur les limites de propriété aura au moins 1,00 mètre,
- la distance entre la construction principale et la dépendance ainsi que la distance entre les dépendances sera d'au moins 3,00 mètres et aucune toiture reliant les 2 resp. 3 constructions n'est autorisée.

Les dépendances ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation, à l'emplacement d'une ou plusieurs voiture(s) ou à l'exercice d'une activité professionnelle. L'utilisation des dépendances comme abris pour animaux domestiques est soumise pour autorisation du bourgmestre.

Les dépendances auront un aspect propre et soigné, s'intégrant harmonieusement au paysage.

5.2 Les espaces libres

Toutes les marges de reculement, en dehors des accès, emplacements, terrasses et autres aménagements similaires, sont à aménager sous forme d'espace vert.

Pour les maisons unifamiliales, un accès carrossable d'une largeur de 3,00 à 3,50 mètres, mesuré à la limite de la parcelle bordant le domaine public, peut être aménagé.

Pour les immeubles à plusieurs logements, un accès carrossable d'une largeur de 4,00 à 4,50 mètres, ou 2 accès d'une largeur de 3,00 à 3,50 mètres, mesuré à la limite de la parcelle bordant le domaine public, peu(ven)t être aménagé(s).

Dans les espaces libres, constitués par les reculs latéraux, avant et postérieur, ne sont autorisés qu'une ou deux dépendance(s) dans le recul postérieur et un garage ou un car-port ou un emplacement dans un recul latéral.

A l'exception des zones centrales, une aire représentant 30 % de la surface totale du lot sera non scellée et devra rester libre de toute construction. La perméabilité à l'eau de la surface en question doit être assurée.

Les surfaces exécutées en dur (béton, béton asphaltique, dallage et similaire) sont à réduire au minimum. Les accès des constructions, les cours et les terrasses pourront être exécutés en dur et de préférence par un matériel perméable à l'eau (pavés non cimentés, concassé naturel de carrière, gravier, pavés / dalles engazonnés ou matériaux similaires). Les places de stationnement pour voitures seront réalisées de la même manière.

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

L'aménagement d'un terrain de tennis, d'une piscine non couverte et/ou d'un étang est autorisé, sous condition de respecter un recul minimum de 3,00 mètres sur toutes les limites.

La construction d'un barbecue fixe "grill" est autorisée dans le recul arrière, sous condition de respecter un recul minimum de 3,00 mètres sur toutes les limites.

5.3 Les plantations

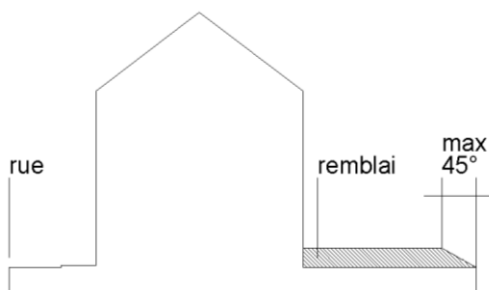
Le bourgmestre peut imposer à charge du propriétaire la plantation d'arbres, de rideaux de verdure, de haies ou d'autres aménagements jugés équivalents d'un point de vue de l'esthétique des bâtiments ou des installations existantes ou à créer. Il peut fixer la nature des plantes pouvant être utilisées.

5.4 Les travaux de déblai et de remblai

Le terrain naturel est à sauvegarder.

L'autorisation pour tout travail de déblai et de remblai pourra être refusée si ces travaux risquent de gêner le voisinage ou l'aspect du quartier ou du site. En cas de construction ou de reconstruction, le bourgmestre pourra exiger que la configuration du terrain soit sauvegardée ou modifiée dans l'intérêt du voisinage et de l'aspect du quartier ou du site.

Un remblai de terre jusqu'à 1,50 mètre au-dessus, ou un déblai jusqu'à 1,50 mètre en dessous du terrain naturel est autorisé. Un remblai ou un déblai peut être aménagé de part et d'autre des limites latérales, avec un accord réciproque entre voisins. En tout état de cause, les terrains contigus devront être protégés par des ouvrages en talus dont la pente n'excédera pas 45°, à ériger sur le terrain de l'exécution des travaux de déblai ou de remblai.



Les matériaux utilisés pour les travaux de remblai de terrain tels que décombres, sables, graviers ou terreaux ne peuvent contenir ni des matières organiques, ni d'autres matières putrescibles. Toutes les modifications apportées au niveau naturel du terrain à bâtir sont sujettes à autorisation et doivent être indiquées dans les plans de construction.

5.5 Les clôtures et murs de soutènement

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

Les espaces libres entre les alignements de façade et les alignements de la voie pourront être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à 1,00 mètre, par des haies vivantes ou des grillages. La hauteur moyenne totale de ces clôtures ne pourra pas dépasser 2,00 mètres. Exceptionnellement, les murets pourront s'adapter à une situation voisine existante.

Exceptionnellement des murs de soutènement des terrasses aménagées aux alentours des constructions implantées sur des terrains en pente peuvent être autorisés sans dépasser une hauteur de 1,00 m par rapport au terrain naturel respectivement remanié. Pour des raisons de topographie un dépassement de

cette hauteur pourra être autorisée. Les murs de soutènement peuvent faire l'objet de prescriptions destinées à assurer leur intégration au paysage et à les doter d'une certaine esthétique.

Les limites de propriété latérales et postérieures pourront être clôturées par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne égale ou inférieure à 1,00 mètre, par des haies vives ou par des grillages transparents et ouverts d'au moins 85%. La hauteur totale de ces clôtures ne pourra pas dépasser 2,00 mètre. La hauteur maximale de ces haies vives implantées sur la limite de parcelles, est de 2,00 mètres.

A partir de la façade arrière, des clôtures d'une hauteur maximale de 2,00 mètres, d'une longueur de 4,00 mètres sur les limites postérieures et latérales et constituées d'éléments non transparents peuvent être autorisées, à condition qu'elles n'entravent pas la circulation et/ou l'aspect général du quartier.

Les murs de clôture plus hauts que 1,00 mètre peuvent être autorisés exceptionnellement pour des raisons de destination du terrain, à condition que la hauteur moyenne n'excède pas les hauteurs maximales et que leur hauteur ne soulève pas d'objections d'ordre esthétique et de sécurité de la circulation.

Les murs de clôture accolés à la façade postérieure entre deux constructions jumelées ou groupées, auront une hauteur maximale de 2,00 mètres et une longueur maximale de 3,00 mètres.

Pour des raisons d'hygiène et/ou de sécurité de la circulation, le bourgmestre pourra ordonner de clôturer des parcelles construites ou non construites, situées en bordure des voies publiques et en définir la nature. Faute par les intéressés dûment avertis de procéder à l'exécution des travaux dans un délai de 3 mois, l'administration communale y pourvoira aux frais des intéressés.

5.6 Les angles de rue et alignements

Pour les constructions érigées aux angles de rue, des conditions spéciales telles que pans coupés, angles arrondis, retraits sur les alignements, pourront être imposées pour des raisons urbanistiques et dans l'intérêt de la sécurité de la circulation, sans que ces conditions puissent donner droit à une indemnité quelconque. Pour toute construction longeant la voirie de l'État, les propriétaires doivent se munir d'une permission de voirie en due forme délivrée par le Ministère des Travaux Publics.

5.7 L'équipement d'utilité publique sur les propriétés privées

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

5.8 Le stationnement de roulottes, véhicules, voitures automobiles

L'utilisation de roulottes, caravanes et autres logements mobiles comme habitation temporaire ou permanente ou pour l'exploitation temporaire ou permanente d'un commerce est interdite sur le territoire communal. Exception pourra être faite dans le cadre des foires et des marchés.

Tout stationnement permanent de roulottes, caravanes et autres logements mobiles est interdit sur le territoire de la commune de Sanem, à l'exception des endroits spécialement autorisés à ces fins et à l'abri des regards des passants.

Le stationnement des véhicules automobiles est réglementé par un règlement communal spécial concernant la circulation sur les voies publiques.

Voies publiques

6 Les voies publiques

6.1 Les voies publiques existantes

Sont considérées comme voies publiques, les voies de l'État ou de la Commune ou les parties de ces voies qui, reconnues comme partie intégrante du réseau de voirie publique, ont été spécialement consolidées et pourvues de canalisations d'égouts, d'adduction d'eau, d'éclairage public, du réseau d'énergie électrique et du gaz, le cas échéant.

6.2 Les voies nouvelles

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

- les tracés de la voirie, des profils en long et en travers ainsi que le profil type doivent avoir été déterminés;
- les voies ou parties de voies nouvelles et existantes peuvent être aménagées en rues résidentielles, conformément à l'art. 107, chapitre V, chiffre 22b de l'arrêté grand-ducal modifié du 23 novembre 1955 portant règlement de la circulation sur toutes les voies publiques;
- Des mesures spéciales seront prises en vue de limiter la circulation des véhicules automobiles de manière à rendre possible l'utilisation par les riverains de la partie du domaine public ainsi dégagée;
- le remembrement ou les rectifications de limites qui s'imposent éventuellement requis aux termes de la loi modifiée du 19 juillet 2004, doivent être effectués;
- la propriété des surfaces du terrain de l'assise des voies et trottoirs doit avoir été cédée en totalité, conformément aux dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004;
- l'infrastructure de la chaussée projetée doit être exécutée par le ou les lotisseurs sous la surveillance et les indications des autorités compétentes;
- les canalisations d'égouts doivent avoir été installés et raccordés au réseau communal de canalisation existante. Au cas où le réseau d'infrastructure (eau, électricité, canal, etc.) ne suffit pas, compte tenu de l'aménagement de nouvelles voies, le lotisseur est tenu d'assumer les frais de l'extension du réseau devenu nécessaire;
- la voie ou partie de voie doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau et de distribution d'électricité, de gaz, d'antenne collective, du réseau de communication et doit être pourvue d'un nombre suffisant de postes d'éclairage raccordés au réseau de l'éclairage public;
- les voies sans issues doivent être pourvues à leur fin d'un rond point ou équivalent;
- les voies, nouvelles ou après renouvellement du tapis, ne peuvent être ouvertes, pour des tranchées, pour une durée de 7 ans, sauf en cas de force majeure.
- les remblayages des tranchées et la réfection de la bande de roulement sont à exécuter suivant les règles de l'art, des prescriptions y relatives peuvent être incluses dans les conditions de l'autorisation à bâtir.
- une taxe de cautionnement est due pour la réfection des dégâts causés au trottoir et à la chaussée publique avec la remise de l'autorisation de construire et sera remboursée à l'achèvement total des travaux de construire.

6.3 Les trottoirs

Lors de l'achèvement d'une nouvelle construction, le propriétaire est obligé d'aménager à ses frais le trottoir sur toute la longueur de la voie publique longeant la propriété. Le bourgmestre en détermine les modalités, y compris la nature des matériaux employés, l'aménagement et la configuration. Cette disposition n'est pas applicable aux lotissements non encore réceptionnés définitivement par la commune.

En ce qui concerne les immeubles non encore construits situés à l'intérieur du périmètre d'agglomération, le bourgmestre peut obliger les propriétaires à aménager des trottoirs d'une façon provisoire et en fixe les modalités d'exécution.

A défaut de l'exécution des travaux mentionnés ci-dessus et 3 mois après mise en demeure, l'exécution de ces travaux sera ordonnée par la commune aux frais du propriétaire du terrain.

Hormis les lotissements non encore réceptionnés définitivement par la commune, toute construction, reconstruction, élargissement et réparation des trottoirs sont effectués par les soins de l'administration communale sans que les propriétaires des immeubles riverains puissent s'y opposer.

L'exécution des travaux a lieu au fur et à mesure des besoins et le collège des bourgmestre et échevins en détermine les modalités, y compris la nature des matériaux employés, l'aménagement et la configuration.

Les frais exposés par l'administration communale pour les changements faits sur la demande du propriétaire ou pour la réparation des dégradations occasionnées par le fait de celui-ci sont à charge de ce dernier.

Règlement sur les bâtisses

7 Les constructions, la solidité, la sécurité et la salubrité

En général, les prescriptions de l'Inspection du Travail et des Mines sont à respecter.

7.1 L'alimentation en eau potable

Tous les logements et autres locaux servant au séjour de personnes doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau aux frais du requérant.

En cas de subdivision d'une construction en plusieurs logements, chaque logement doit être raccordé séparément au réseau public de distribution d'eau.

Pour toutes les autres dispositions non énumérées dans cet art., le règlement communal y relatif est de rigueur.

7.2 L'assainissement

Tous les réseaux d'eaux usées des constructions principales doivent être raccordés à la canalisation aux frais du requérant moyennant un tuyau d'au moins de 150 mm de diamètre (plus grand selon les besoins) en grès vernissé. Un regard de révision avant la sortie dans le réseau communal permettant l'entrée d'une caméra est à prévoir.

Le raccord du réseau d'eaux usées des constructions principales à la canalisation publique doit se faire par gravité naturelle.

Toutes les canalisations des parcelles auront une pente minimale de 1% et une couverture minimale de 0,60 mètre et devront être dimensionnées pour évacuer le débit maximum prévisible.

Les eaux pluviales pourront être captées et utilisées. 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, est autorisée.

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, située 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 imposé.

Pour toutes les autres dispositions non énumérées dans cet article, le règlement communal y relatif est de rigueur.

7.3 La construction existante

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

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

7.4 La construction

Sont considérées comme constructions dans le cadre du présent règlement sur les bâtisses toute construction publique ou privée servant à abriter des hommes, des animaux ou des choses ainsi que toutes les parties des immeubles se situant tant au-dessus qu'en dessous du niveau de l'axe de la voie desservante. Elle est implantée aux abords du domaine public (voie ou place) en respectant les reculs prescrits.

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

7.5 La construction agricole

Les constructions agricoles existantes dans les zones d'habitation à l'intérieur du périmètre d'agglomération peuvent être maintenues. Elles peuvent être transformées si les besoins de l'exploitation l'exigent, et pour autant que ces transformations ne soient pas de nature à nuire au bon aspect du lieu et que le requérant établisse qu'une exploitation qui ne causera aucune gêne objectivement appréciable pour le voisinage du point de vue bruit, fumée odeur et circulation.

En outre, le requérant devra se conformer aux prescriptions légales en la matière. La construction de nouvelles exploitations agricoles est interdite à l'intérieur des périmètres d'agglomérations.

Les fermes avicoles, porcheries industrielles, installation servant à l'élevage ou l'hébergement de chiens ou autres animaux domestiques et des installations nouvelles dégageant des nuisances importantes devront être implantées à au moins 500 mètres de la plus proche habitation.

Les étables, écuries, porcheries, poulaillers, silos, fosses à purin et à lisier et plaques à fumier doivent être aménagés conformément aux dispositions de la loi relative aux établissements classés et sont soumis pour autorisation au bourgmestre. Les étables et écuries doivent être aérées et éclairées, leur sol doit être tel qu'un écoulement de purin ou de lisier soit impossible. L'installation de ventilation doit être aussi silencieuse que possible.

Il est interdit d'aménager tous logements 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.

7.6 Les pièces destinées au séjour prolongé de personnes

Pour toutes les pièces servant au séjour de personnes;

- la hauteur sous plafond de ces pièces doit mesurer 2,50 mètres au moins,
- la pénétration indispensable de la lumière et de l'air doit se faire directement de l'extérieur;
- l'ouverture brute des fenêtres doit être égale à $1/10^{\text{ième}}$ au moins de la surface des pièces situées à l'étage des combles, et à $1/8^{\text{ième}}$ au moins de la surface des pièces situées à tout autre étage.

Les pièces d'habitation et les chambres à coucher doivent avoir une superficie d'au moins 10 m², la largeur minimale étant de 2,50 mètres.

La hauteur sous plafond des pièces à usage de bureau, d'atelier ou similaire, à partir de 40 mètres carrés de surface nette, doit mesurer au moins 2,60 mètres. La hauteur sous plafond des bureaux climatisés doit mesurer au moins 2,80 mètres.

En cas de nouvelles constructions, les rez-de-chaussée destinés à un usage commercial doivent avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins 3,20 mètres.

Les pièces destinées au séjour de personnes ne peuvent être aménagées au-dessus de locaux industriels, entrepôts, garages, et autres locaux similaires, que si les planchers de séparation sont exécutés en

matériaux ininflammables et étanches et si elles sont accessibles par une cage d'escalier exécutée en matériaux de la même qualité.

L'installation de logements ou de pièces d'habitation en sous-sol est interdite, sauf pour les constructions dans les terrains à forte déclivité dont une façade au moins, située en dessous de l'axe desservante, est visible et complètement dégagée.

Sont considérés comme logements en sous-sol, les logements dont le sol est situé à plus de 0,50 mètre en dessous de l'axe de la rue desservante.

La profondeur des locaux d'habitation en contrebas du rez-de-chaussée, mesurée perpendiculairement à la façade dégagée, ne peut être supérieure à 6 mètres. L'éclairage de ces locaux doit être assuré par la disposition judicieuse de fenêtres suffisamment grandes.

Les murs qui soutiennent le terrain seront rendus étanches et pourvue des drainages nécessaires sur leurs faces extérieures; ils seront doublés d'une cloison avec circulation d'air ou convenablement isolés par un mode de construction équivalent.

Dans les zones du noyau, des exceptions relatives aux 4 premiers alinéas de cet article pourront être acceptés dans le cadre de la transformation ou de la rénovation d'une construction existante d'origine.

7.7 Les pièces secondaires

La hauteur minimale sous plafond des pièces secondaires, telles que WC, salles de bains, buanderies et débarras, sera de 2,20 mètres. Ces pièces peuvent être aménagées à l'intérieur des constructions, sous condition qu'elles disposent d'une aération et d'une désaération efficaces.

La hauteur minimale pour les garages, caves et pièces similaires sera de 2,20 mètres.

7.8 Les constructions groupées

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

Pour la détermination des marges de reculement, l'ensemble des constructions est pris en considération.

7.9 La dimension minimale d'une unité de logement

La surface habitable totale devra être au minimum:

- pour un studio: 40 m²
- pour un appartement à 1 chambre à coucher: 65 m²
- pour un appartement à 2 chambres à coucher: 85 m²
- pour un appartement à 3 chambres à coucher: 100 m².

Le nombre des studios par rapport à la totalité des unités d'habitations dans un immeuble à plusieurs logements ne pourra pas dépasser un tiers du nombre des unités.

7.10 L'aspect extérieur des constructions

L'extérieur des constructions doit se présenter sous un aspect soigné.

Les pignons risquant de rester nus pendant un certain temps et ceux devenus nus après démolition de la construction adjacente, devront être recouverts par un revêtement adéquat pourvu d'une isolation thermique équivalente aux autres murs extérieurs de la construction. Des mesures de stabilité nécessaires doivent être aménagées le cas échéant. En cas de démolition les frais incomberont à celui qui a démoli la construction adjacente.

7.11 L'entretien et suppression de constructions

Toutes les constructions et parties de constructions, clôtures et murs de soutènement doivent être constamment entretenus en bon état.

Ceux endommagés ou menaçant ruine doivent être remis en état ou supprimés.

Pour garantir la salubrité et la sécurité, l'administration communale pourra ordonner de clôturer des parcelles construites.

Le bourgmestre peut interdire l'occupation de toute construction constituant un danger et ordonner l'expulsion des habitants ainsi que la remise en état ou la démolition desdites constructions.

Au cas où le propriétaire ne répond pas dans le délai imparti - voire immédiatement s'il y a danger en la demeure - à l'injonction qui lui a été adressée, l'administration communale peut faire exécuter aux frais du propriétaire les travaux de démolition requis, et prendre toutes les mesures qui lui paraissent appropriées pour parer au danger. Le propriétaire est tenu de rembourser à l'administration communale les frais avancés sur présentation des factures afférentes.

Les gouttières et les tuyaux de descente doivent être maintenus dans un état étanche.

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

Les cheminées doivent être maintenues dans un état étanche et être ramonées régulièrement.

Pour permettre un entretien des bâtiments sans entraver le domaine public, il est recommandé de prévoir des dispositifs pour fixer des échafaudages volants.

7.12 Les éléments de construction et stabilité

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

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

Les présentes dispositions s'appliquent notamment:

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

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

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

L'enveloppe extérieure des immeubles doit être suffisamment isolée conformément au règlement grand-ducal du 22 novembre 1995 concernant l'isolation thermique des immeubles "Wärmeschutznachweis"; afin de réduire la consommation énergétique (des bâtiments et d'améliorer le confort pour les utilisateurs.

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

7.13 L'accès, fondations, seuils d'entrée

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

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

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

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

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

7.14 Les dalles, planchers, plafonds et murs

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

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

Tout pignon construit à cheval sur la limite doit être conçu en mur pare-feu (valeur minimale F30).

Les différentes unités de logements occupant un même étage doivent être séparées entre elles par une paroi assurant la même isolation phonique qu'une paroi en briques de ciment d'une épaisseur de 0,24 mètre.

7.15 La protection contre l'humidité

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

7.16 Les toitures et leurs superstructures

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

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

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

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

Les toits en chaume sont interdits.

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

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

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

7.17 Le garde-corps

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

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

7.18 Les escaliers

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

Dans les immeubles à plusieurs logements, la déclivité des escaliers ne peut pas être plus forte que celle résultant de la formule 2 contremarches et 1 giron = 62 centimètres, dans laquelle la contremarche ne peut pas dépasser dix-huit centimètres. Tout escalier, y compris les paliers correspondants, doit pouvoir être emprunté sans danger et aura une largeur minimale de 1,20 mètre. En outre les points suivants sont à respecter:

- dans le cas d'escalier en colimaçon, la profondeur du giron, mesurée à une distance de quinze centimètres de sa partie la plus étroite, ne peut pas être inférieure à 10 centimètres;
- dans les escaliers balancés, la profondeur du giron dans sa partie la plus étroite ne pourra être inférieure à 5 centimètres;
- les escaliers comportant plus de 5 marches doivent être munis d'une rampe d'au moins 1,00 mètre de hauteur mesurée à partir du nez de marche. Les escaliers entre murs de plus de cinq marches doivent comporter de l'un des côtés au moins une main courante;
- la longueur des volets d'un escalier droit est limitée à 15 marches;
- les escaliers doivent offrir partout une hauteur libre de passage de 2,05 mètres au moins, mesurée verticalement au-dessus du nez de marche;
- les escaliers d'une largeur supérieure à 4 mètres doivent être munis d'une rampe

A partir d'un point quelconque d'une pièce destinée au séjour prolongé de personnes, l'escalier le plus proche ne peut être distant de plus de 30 mètres. Un escalier par tranche de 400 mètres carrés de surface habitable est à réaliser et doit être exécuté de façon à empêcher la propagation du feu et doit traverser directement tous les étages pleins.

Les cages d'escalier doivent résister au feu et avoir une issue directe vers l'extérieur.

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

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

7.19 Les ascenseurs et monte-charge

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

Dans une nouvelle construction d'un immeuble à partir de 7 logements, à partir de 3 niveaux et dans toutes les constructions ouvertes au public, les niveaux doivent être reliés entre eux par un ascenseur pour personnes offrant de la place pour quatre personnes au moins et permettant le transport d'un handicapé en chaise roulante.

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

Les ascenseurs ne remplacent pas les escaliers réglementaires.

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

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

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

7.20 Les cabinets d'aisance

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 80 centimètres sur 1,30 mètre sans œuvre.

Toute nouvelle construction, toute reconstruction, toute transformation augmentant la surface exploitable d'au moins 50 mètres carrés, devra prévoir au moins:

- L'établissement doit être pourvu d'installations sanitaires séparées pour les deux sexes.
- Les toilettes doivent porter l'indication bien apparente du sexe auquel elles sont destinées. Les portes doivent être pleines et munies d'un loquet.
- Le nombre des cabinets pour dames se calcule à raison d'un par 100 places ou fraction de 100 places.
- Le nombre des cabinets pour hommes se calcule à raison d'un par 200 places ou fraction de 200 places.
Les urinoirs comporteront une cuvette par 50 places ou fraction de 50, cuvette installée dans un compartiment ayant une largeur minimale de 50 cm.
- L'établissement doit disposer en tout cas au moins de deux cabinets pour dames et d'un cabinet pour hommes, ainsi que d'au moins trois urinoirs.
- Les toilettes doivent être munies de lavabos en nombre suffisant.
Des distributeurs appropriés placés à portée de la main auprès de chaque lavabo doivent contenir du savon non irritant et de bonne qualité.
- Les locaux de toilettes doivent être convenablement éclairés. Ils doivent être aménagés et ventilés de manière à ne dégager aucune odeur. Ces locaux doivent être maintenus en bon état de propreté par un nettoyage fréquent et régulier.

Tout immeuble ouvert au public doit comprendre au moins un cabinet d'aisance adapté aux besoins des personnes usagers d'un fauteuil roulant.

7.21 Les chaufferies

Les chaufferies sont à aménager dans un local séparé, d'une hauteur d'au moins 2,20 mètres. Ces locaux sont à aérer, désaérer et éclairer convenablement et sont à fermer par des portes coupe feu qui doivent s'ouvrir vers l'extérieur.

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

En raison du risque d'émanations de vapeurs inflammables, il est interdit d'installer des chaudières dans les garages, conformément au règlement ministériel du 15 février 1988 (paragraphe 5.1.2.2.e).

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

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

Toutefois, l'installation de chaudières indépendantes de l'air ambiant du local (chaudières à circuit étanche/ raumluftunabhängige Heizungen) est autorisée dans les garages; ces chaudières prélèvent l'air de combustion de l'extérieur et évacuent les fumées de combustion vers l'extérieur et doivent être marquées "chaudières pour garages" (Garagenfeuerstätten).

Les installations existantes doivent être rendues conformes aux dispositions précédentes le plus vite possible, mais au plus tard dans un délai de 5 ans à partir de la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

Les sections à prévoir pour l'apport et pour l'évacuation de l'air sont à déterminer suivant la réglementation relative aux installations de gaz naturel en vigueur.

Les ouvertures prévues pour la ventilation de la chaufferie ne doivent en aucun cas pouvoir être obturées.

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

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

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

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

Les installations au gaz naturel doivent se conformer aux prescriptions du texte coordonné du 28 octobre 1994 du règlement ministériel du 15 février 1988 concernant les dispositions techniques pour les installations au gaz naturel au Grand-Duché de Luxembourg (tel qu'il a été modifié).

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

Les installations, les chaudières pour mazout et leurs contrôles doivent se conformer aux prescriptions du règlement grand-ducal du 18 mai 1979.

Les installations au gaz naturel doivent se conformer aux prescriptions du texte coordonné du 28 octobre 1994 du règlement ministériel du 15 février 1988 concernant les dispositions techniques pour les installations au gaz naturel au Grand-Duché de Luxembourg (tel qu'il a été modifié).

7.22 Les foyers et fours

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

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

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

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

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

7.23 Les cheminées et conduits de fumée

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

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

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

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

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

Pour garantir un tirage efficace, les cheminées doivent dépasser la ligne de faîte d'au moins 0,50 mètre. En cas de maisons adjacentes, de hauteurs différentes, la cheminée doit dépasser la faîtière la plus haute d'au moins cinquante centimètres.

Si cette façon n'est pas possible, les cheminées émergeant à d'autres endroits doivent dépasser d'au moins 0,75 mètre le plafond de la pièce d'habitation située le plus haut, cette distance étant mesurée au bord supérieur de la cheminée.

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

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

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

Aucune cheminée ne peut présenter une section inférieure à 110 cm².

Il ne peut être raccordé plus de deux foyers distincts à une cheminée de 140 cm² de section. Pour tout conduit de fumée supplémentaire à introduire dans une cheminée, la section libre de celle-ci doit être augmentée de 75 cm².

Les conduits de fumée, reliant chaudières et cheminées, doivent être disposés en pente et introduits dans la cheminée par le chemin le plus court sans cambrures accentuées; ils doivent être étanches aux gaz et calorifugés. Leurs portes de nettoyage doivent rester accessibles à tout moment.

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

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

7.24 Les paratonnerres

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

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

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

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

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

7.25 Le stockage de combustible

Les installations servant au stockage 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 variés ne puissent pénétrer dans le réseau public d'égouts et les cours d'eau, ni s'infiltrer dans le sol.

7.26 La prévention contre l'incendie

Pour tout immeuble à usage mixte et les immeubles résidentiels de 4 logements ou plus, l'avis du service de l'incendie et de sauvetage de la commune peut être demandé.

Réglementation du chantier

8 La réglementation du chantier

En général, les prescriptions de l'Inspection du Travail et des Mines sont à respecter.

8.1 La protection des installations publiques

Le domaine public, les installations et aménagements publics tels que trottoirs, revêtements de chaussée, arbres, colonnes affiches, appareils d'éclairage public, bouches d'incendie, regards pour vannes, canalisations de gaz, d'eau et d'électricité, égouts, plaques de rues, panneaux de circulation doivent être ménagés et préservés de tout endommagement pendant les travaux de démolition et de construction. Le champ d'éclairage des luminaires publics ne doit pas être réduit.

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

8.2 Les poussières et déchets

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

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 suivant la loi du 17 juin 1994 relative à la prévention et à la gestion des déchets.

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

8.3 Les clôtures de chantier

Dans le cas de travaux de construction nouvelle ou de transformation, et lors de la démolition de constructions situées le long de voies et places publiques dans les quartiers entièrement bâtis ou à forte densité d'implantation, les chantiers de construction distants de moins de 4,00 mètres du domaine public seront clôturés du côté de la voie publique, dès le début des travaux, au moyen d'une clôture d'au moins 2,00 mètres de haut, en planches ou en matériaux équivalents. La face extérieure de cette clôture sera lisse, sans saillies et ne présentera aucun risque de blessure pour les passants.

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

Au cas où le mur antérieur de la construction se trouve en retrait de moins de 3,00 mètres par rapport à la clôture du chantier, un auvent de protection efficace sera aménagé tout le long du côté du bâtiment bordant la rue, à une hauteur d'au moins 3,00 mètres.

Cette mesure sera prise, dans le cas de constructions nouvelles, immédiatement après la pose du plafond du rez-de-chaussée et, dans le cas de travaux de transformation ou de démolition, avant le début de ceux-ci. Des dérogations peuvent être consenties si les circonstances locales le justifient.

Les manipulations par grue ne peuvent se faire qu'à l'intérieur de l'espace clôturé.

La signalisation et l'éclairage du chantier, à aménager par l'entrepreneur, devra se conformer aux prescriptions de la Sécurité Routière.

8.4 Les échafaudages

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 quelconques sur le domaine public et privé.

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.

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 3,00 mètres.

8.5 Les autorisations

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

8.6 La protection des terrains voisins

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

8.7 Les mesures de sécurité dans les constructions et sur les chantiers

Les travaux de construction et de réparation de toute nature, y compris les travaux de couverture, ainsi que les travaux de démolition susceptibles de compromettre la sécurité de la circulation, seront signalés par des dispositifs avertisseurs adéquats et notamment la nuit par des feux clignotants en nombre suffisant.

L'accès du chantier est interdit aux personnes non autorisées.

Les prescriptions de l'Inspection du Travail et des Mines sont à respecter.

8.8 Les abris et cabinets d'aisance pour ouvriers

Chaque chantier, doit prévoir pour les ouvriers l'occasion de séjourner, pendant les interruptions de travail, dans des pièces chauffables et munies de planchers secs ainsi que de sièges.

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 aéré. Ce cabinet sera nettoyé et désinfecté à intervalles réguliers. L'installation d'un puits perdu est interdite.

Les prescriptions de l'Inspection du Travail et des Mines sont à respecter.

Procédure pour l'octroi des autorisations de bâtir

9 La procédure pour l'octroi des autorisations de bâtir

9.1 Les demandes d'autorisations et déclarations de travaux

9.1.1 Les autorisations pour plans d'aménagements particuliers

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

9.1.2 L'autorisation de bâtir

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

- a) pour toute construction nouvelle,
- b) pour tout travail de démolition,
- c) pour tout changement d'affectation d'un immeuble,
- d) pour les agrandissements, exhaussements et transformations de constructions existantes, de même que pour toutes autres modifications apportées aux murs extérieurs, éléments porteurs et toitures, ou à l'affectation des pièces,
- e) pour l'installation d'auvents, de marquises, d'antennes, d'enseignes lumineuses et de panneaux publicitaires en bordure des voies et places publiques,
- f) pour l'établissement et la modification de clôtures de toute nature le long des voies publiques, ainsi que dans la zone de reculement,
- g) pour les travaux de déblai et de remblai et la construction de murs de soutènement,
- h) pour l'aménagement de rues ou de trottoirs privés,
- i) pour tout aménagement extérieur: accès, terrasses, murs, clôtures, cours et similaire,
- j) pour le déboisement et la modification du relief du sol, sans préjudice de l'application de la législation sur la police des exploitations agricoles,
- k) pour l'abattement des arbres remarquables, isolés, à haute tige en général, ainsi que de ceux qui existent dans un bien ayant fait l'objet d'un permis de lotir,
- l) pour l'établissement de dépôt de tout genre de véhicules hors usage et d'autres ou de mitraille ou similaire,
- m) pour la construction de puits, citernes à eau, silos à fourrage, fosses à fumier et à purin et similaire,
- n) pour l'établissement ou l'agrandissement d'une construction destinée à abriter une exploitation soumise à la procédure de la loi du 10 juin 1999 relative aux établissements classés.

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

9.2 Les pièces à l'appui d'une demande, généralités

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

- a) pour un plan d'aménagement particulier en double,
- b) pour une autorisation de bâtir en double.

Tous les plans de construction et d'aménagement doivent être établis et signés par une personne agréée par la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur - conseil. Un certificat de l'Ordre des Architectes et Ingénieurs-conseils est à joindre.

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

9.3 Les pièces à joindre au projet d'aménagement particulier

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

- a) un extrait du plan d'aménagement général de la commune de Sanem à l'échelle de 1/2.500, permettant la localisation exacte du ou des terrains (à marquer en couleur);
- b) une copie du plan cadastral, à l'échelle de 1/2.500, établie sur la base de données officielles, et permettant de se faire une idée exacte des limites des terrains et de la situation au point de vue de titres de propriété;
- c) un plan de situation précis, à l'échelle de 1/500 ou 1/1.000, établi sur la base d'un levé topographique, dressé et signé par une personne agréée par la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur - conseil.

Ce dernier plan comportera les indications ci-après:

- l'orientation
 - les voies publiques et voies ferrées existantes et prévues
 - la délimitation exacte des nouveaux lots
 - les constructions existantes et/ou à démolir
 - les surfaces d'eau existantes et prévues
 - l'indication de la hauteur des constructions et du nombre des étages;
 - l'implantation, plan de remblai, déblai, murs de soutènement et similaire
 - les surfaces bâties et les surfaces libres
 - le calcul détaillé des surfaces, séparément établi pour les surfaces réservées à des affectations diverses d'intérêt public et les surfaces nettes des places à bâtir,
 - la détermination du nombre de logements par hectare;
- d) le même plan, sur lequel sera marqué spécialement le schéma de la circulation (circulation motorisée et piédestre, emplacements de stationnement, garages, arrêts d'autobus etc.) et des zones de verdure. Sur ce plan seront également indiqués les rayons de courbure des voies publiques.

Les voies publiques doivent être marquées comme suit:

- routes de l'État existantes
 - chemins existants repris par l'État
 - autres voies existantes
 - voies projetées
 - chemins pour piétons
 - zone de verdure;
- e) le même plan sur lequel seront inscrits spécialement
 - les courbes de niveau

- le niveau des voies existantes et prévues (cotes de niveau ainsi que pourcentage des pentes)
 - le schéma d'assainissement, comprenant les installations d'égout;
- f) une autorisation d'alignement délivrée par l'État, pour autant que le terrain se trouve en bordure d'une route de l'État ou d'un chemin repris par l'État;
 - g) un programme d'aménagement contenant des indications précises notamment sur le genre, la destination et la forme des constructions, leur hauteur et les écarts entre elles, sur les clôtures, les espaces libres, la forme des toitures, le traitement des façades, les plantations, les garages collectifs et d'autres installations collectives, ainsi que l'affectation de celles-ci;
 - h) une partie écrite fixant les zones et les prescriptions dimensionnelles;
 - i) un plan de l'implantation des réseaux souterrains, modifiés le cas échéant, suivant la situation réellement exécutée,
 - j) Le cas échéant, sur demande du Collège des Bourgmestre et Échevins un avis géotechnique comprenant les indications sur la nature et la résistance des sols et sur les mesures techniques nécessaires lors de la construction du réseau d'infrastructures et des constructions prévues.
 - k) Un abornement du géomètre de l'Administration du Cadastre et de la topographie.
 - l) certificat de l'Ordre des Architectes et Ingénieurs-conseils.

9.4 Les pièces à l'appui d'une demande d'autorisation de bâtir

Les demandes d'autorisation doivent être accompagnées:

- a) d'un plan de situation sur extrait cadastral récent à l'échelle de 1/2.500;
- b) d'un extrait du lotissement comprenant la délimitation exacte du lot concerné ainsi que les surfaces à céder au domaine public, le cas échéant;
- c) d'un plan-masse au moins à l'échelle de 1/500, indiquant les courbes de niveau, les remblais et déblais, les écarts entre constructions et par rapport aux limites, les accès et les volumes bâtis;
- d) des plans de construction établis à l'échelle 1/100. A titre exceptionnel, l'échelle 1:50 peut être autorisée pour des constructions de dimensions importantes établies par une personne agréée par la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur-conseil;
- e) d'une description exacte du mode de construction envisagé et de la destination des bâtiments;
- f) le formulaire relatif au règlement grand-ducal du 22 novembre 1995 concernant l'isolation thermique des immeubles "Wärmeschutznachweis";

Les plans de construction doivent contenir:

- a) les plans de tous les niveaux, y compris ceux de la cave et des combles, avec indication de la forme du toit; ces plans fourniront les données sur les installations de ventilation, les foyers et les cheminées;
- b) les coupes longitudinales et transversales indispensables à l'étude du projet de construction, avec indication de la topographie existante du terrain et des modifications qu'il est prévu d'y apporter avec point de repère dans le domaine public p.ex. la rue ... le point 0.0;
- c) les vues en élévation de toutes les façades, sur lesquelles seront marquées les pentes des voies publiques, les niveaux des cours, ainsi que les façades des constructions attenantes existantes.

Dans ces plans figureront les indications suivantes: destination des différents locaux, le nombre d'appartements et les emplacements, leurs dimensions, les dimensions des surfaces de cours, les hauteurs des façades extérieures et des différents niveaux, le niveau du fond de la cave par rapport à la voie desservante et au réseau d'égouts, l'épaisseur des murs extérieures ainsi que la hauteur et l'épaisseur des murs de clôture.

La demande d'autorisation de bâtir doit, le cas échéant, être complétée par les données et les calculs relatifs à la nature et la résistance du sol (avis géotechnique), ainsi qu'à la stabilité de la construction et à la résistance des matériaux.

Pour des constructions compliquées, des pièces supplémentaires, notamment des coupes, des levés topographiques, maquettes et perspectives, pourront être exigées par l'administration communale.

9.5 Les autorisations et taxes d'instruction

Quiconque sollicite une autorisation prévue dans le présent règlement sur les bâtisses, est tenu de verser entre les mains du receveur communal toutes les taxes se rapportant à son autorisation. Le montant de ladite taxe est fixé par le règlement-taxé.

Les autorisations seront remises contre quittance.

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

9.6 La fixation des alignements

L'implantation de la construction se fera sous la responsabilité du demandeur conformément au plan d'implantation autorisé avant le commencement des travaux. Le début des travaux doit être signalisé au bureau technique de la commune.

9.7 La surveillance des travaux

Les représentants qualifiés du bourgmestre ont le droit de surveiller à tout moment l'exécution des travaux de construction. Ils peuvent exiger des avis d'experts et des essais de charge.

Les représentants qualifiés du bourgmestre et les experts commis ne peuvent se voir refuser l'accès au 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.

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

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

Les dispositions finales

10 Les dispositions finales

10.1 L'entrée en vigueur

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

10.2 Dispositions transitoires

Les plans d'aménagement particulier approuvés par le Ministre de l'Intérieur avant l'entrée en vigueur du présent règlement conformément à la loi du 12 juin 1937 perdent leur validité, à l'exception des P.A.P. énumérés dans le tableau ci-après.

Les plans d'aménagement particulier, parties écrites et graphiques, énumérés dans la liste suivante et marqués d'une ligne rouge interrompue sur la partie graphique du plan d'aménagement général gardent leur validité, à l'exception du point 1 concernant la profondeur dans la partie écrite. Pour tout point non expressément mentionné dans la partie écrite du plan d'aménagement particulier, la partie écrite du plan d'aménagement général est d'application.

	Localité	Nom du Plan d'aménagement particulier	approbation définitive du Ministère de l'Intérieur	No du dossier au Ministère de l'Intérieur
1	Belvaux	Thalweg, Rue Michel Rodange et Rue Henry Grey	26/06/1990	39C
2	Belvaux	Unter Redingerweg	03/04/1995	9547
3	Ehlerange	lotissement J. P. Kaufmann	11/01/1995	10500
4	Ehlerange	cité op Gewaennchen	19/11/1991	8923
5	Ehlerange	Rue d'Esch	22/02/1999	11911/39 IL
6	Sanem	Taupeswies I	28/07/1975	4739
7	Sanem	Taupeswies II	02/05/1978	6303
8	Sanem	Taupeswies III	12/03/1986	7632
9	Sanem	"Auf dem Weidenweg"	12/03/1986	7712
10	Sanem	Domaine des Aulnes lot II	03/04/1992	9284
11	Sanem	cité Schmiedenacht	06/09/1991 voir relotiss. du 11/12/97	9433
12	Sanem	cité Schmiedenacht relotissement Lots A - I	11/12/1997	9433
13	Sanem	Am Weiher	22/01/1998	11493
14	Soleuvre	Scheierhaff phase I	13/06/1989	8401
15	Soleuvre	Scheierhaff phase II	13/03/1990	8685

16	Soleuvre/Diff.	Route de Soleuvre	31/01/1999	10352
17	Sanem/Soleuvre.	Le parc industriel de Differdange / Sanem, le plan d'aménagement de l'îlot "Est"		
18	Ehlerange	Z.A.R.E.		
<i>Mise à jour en janvier 2003 lors du vote définitif</i>				
19	Ehlerange	Im Hintersten Feld	10/03/2000	11995/39C/IL/nj
20	Ehlerange	Bei Zolwerbuesch	08/10/2001	12279/39C/GR
21	Soleuvre	Rue d'Ehlerange	08/08/2000	12217/39C/IL
22	Soleuvre	Bei Zolwerbuesch	08/10/2001	12279/39C/GR
23	Soleuvre	Zone artisanale «Um Woeller»	24/01/2002	12512/39C/GR

10.3 Les travaux non autorisés

Le bourgmestre interdit toute continuation de travaux non autorisés sur la base du présent règlement et ordonne la fermeture du chantier.

10.4 L'autorisation de bâtir

Les autorisations de bâtir sont valables pour 1 an et 2 ans après le commencement des travaux. Elles ne peuvent être prolongées qu'une seule fois. Toutes les demandes d'autorisation de bâtir restées encore en suspens au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement sur les bâtisses sont soumises aux dispositions nouvelles.

10.5 Les infractions, procès-verbaux

Les infractions aux dispositions du présent règlement sur les bâtisses seront constatées par des procès-verbaux dressés par le bourgmestre ou son délégué, et ce, simultanément à charge des propriétaires, architectes, entrepreneurs en bâtiments et d'autres personnes chargées de la direction ou l'exécution des travaux.

10.6 Les sanctions

Sous réserve d'autres dispositions pénales prévues par la loi, les infractions aux dispositions du présent règlement seront punies d'un emprisonnement de 8 jours à 3 mois et d'une amende de 10.001 à 500.000,- francs ou d'une de ces peines seulement (art. 58 de la loi du 19 novembre 1975 portant sur l'augmentation des taux et des amendes à prononcer par les tribunaux répressifs et la loi du 13 juin 1994 relative au régime des peines).

10.7 La suppression des travaux exécutés

Le juge pourra ordonner la suppression des travaux exécutés ainsi que le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais des contrevenants.

10.8 Les frais

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

11.1 Annexe 1

La zone industrielle à caractère national "Haneboesch"

11.2 Annexe 2

Le parc industriel de Differdange / Sanem, le plan d'aménagement de l'îlot "Est"

11.3 Annexe 3

La zone d'activités économiques régionale Ehlerange Z.A.R.E.

11.4 Annexe 4

La zone artisanale « Um Woeller »