

**Ville d'Echternach**

# **Plan d'aménagement général**

**partie écrite  
et  
règlement sur les bâtisses**

**octobre 2001**

---

*approuvé par le Conseil communal le 10 juin 2005  
approuvé par Monsieur le Ministre de l'Intérieur le 27 juillet 2006  
publié le 22 août 2006*

---

**ZEYEN +  
BAUMANN**

Bureau d'Etudes en  
Aménagement du Territoire  
et Urbanisme

7-9, rue de Steinsel  
L-7254 Bereldange  
Tel 33 02 04 / 33 01 13  
Fax 33 28 86  
E-Mail : zeybau@pt.lu

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



# Sommaire

<b>1. Les généralités</b>	<b>3</b>
1.1 Le but du plan d'aménagement général	3
1.2 Les plans et la partie écrite	3
1.3 La division du territoire de la commune	3
1.3.1 Les zones à l'intérieur de l'agglomération	3
1.3.2 Les zones à l'extérieur de l'agglomération	4
<b>2. Les zones à l'intérieur de l'agglomération</b>	<b>5</b>
2.1 Généralités	5
2.1.1 La parcelle ou le terrain à bâtir	5
2.1.2 La zone inondable à l'intérieur de l'agglomération	5
2.1.3 La construction en deuxième position	6
2.1.4 La démolition	6
2.2 La zone de la ville ancienne - secteur commercial	7
2.2.1 L'affectation et la structure	7
2.2.2 L'implantation et l'alignement	7
2.2.3 Les marges de reculement	7
2.2.4 La profondeur	7
2.2.5 La hauteur de la corniche et de la faîtière	8
2.2.6 Les façades principales	8
2.2.7 Les toitures principales	9
2.2.8 Les dépendances et aménagements des espaces libres	9
2.2.9 Les garages ou emplacements	9
2.3 La zone de la ville ancienne - secteur habitation	11
2.3.1 L'affectation et la structure	11
2.3.2 L'implantation et l'alignement	11
2.3.3 Les marges de reculement	11
2.3.4 La profondeur	12
2.3.5 La hauteur de la corniche et de la faîtière	12
2.3.6 Les façades principales	12
2.3.7 Les toitures principales	13
2.3.8 Les dépendances et aménagements des espaces libres	13
2.3.9 Les garages ou emplacements	13
2.4 La zone de moyenne densité	15
2.4.1 L'affectation	15
2.4.2 L'implantation	15
2.4.3 Les marges de reculement	15
2.4.4 La profondeur	16
2.4.5 La hauteur de la corniche et de la faîtière	16
2.4.6 La largeur	16
2.4.7 Les toitures et les façades	17
2.4.8 Les dépendances et aménagements des espaces libres	17
2.4.9 Les garages ou emplacements	17
2.5 La zone de faible densité	19
2.5.1 L'affectation	19
2.5.2 L'implantation	19
2.5.3 Les marges de reculement	19
2.5.4 La profondeur	19
2.5.5 La hauteur de la corniche et de la faîtière	19
2.5.6 La largeur	20
2.5.7 Les toitures et les façades	20
2.5.8 Les dépendances et aménagements des espaces libres	21
2.5.9 Les garages ou emplacements	21
2.6 Les zones de monuments classés et inventaire supplémentaire des monuments nationaux	22
2.7 La zone d'aménagement particulier	23
2.8 La zone d'aménagement différé	23

2.9	Le tableau récapitulatif des prescriptions dimensionnelles	25
2.10	Les zones d'activités	27
2.11	La zone industrielle à caractère national et la zone régionale d'activités industrielles, artisanales et commerciales	27
2.11.1	La gestion	27
2.11.2	Le but et la portée du règlement	27
2.11.3	L'affectation	27
2.11.4	Les prescriptions dimensionnelles relatives aux bâtiments	27
2.11.5	Les accès	28
2.11.6	Les surfaces de verdure	28
2.11.7	Les dépôts	28
2.11.8	La clôture des parcelles	28
2.11.9	Les aires de stationnement	29
2.11.10	Les constructions	29
2.11.11	Les toitures	29
2.11.12	Les logements de service	29
2.12	La zone d'activités commerciales, artisanales et de services	30
2.12.1	L'affectation	30
2.12.2	L'implantation	30
2.12.3	Les surfaces libres	30
2.12.4	Les emplacements	31
2.12.5	Le volume et la hauteur	31
2.12.6	La clôture des parcelles	31
2.12.7	Les panneaux publicitaires et enseignes	32
2.12.8	La salubrité et la sécurité	32
2.12.9	Les mesures de protection de l'environnement	32
2.12.10	La zone soumise à un plan d'aménagement particulier "activité"	32
2.13	La zone de bâtiments et d'aménagements publics	33
2.14	La zone de verdure	33
2.15	La zone de jardin	33
2.16	La zone de camping	33
2.17	La zone de loisirs	33
2.18	La zone hôtelière	33
2.19	La zone de circulation et de stationnement	34
<b>3.</b>	<b>Les zones à l'extérieur de l'agglomération</b>	<b>35</b>
3.1	La zone agricole	35
3.2	La zone forestière	35
3.3	La zone inondable	35
3.4	La zone de réserve naturelle proprement dite	35
3.5	La zone de réserve naturelle communale	36
3.6	La zone tampon et la zone d'intérêt paysager	36
3.7	La zone de protection des sources	36
<b>4.</b>	<b>Les dispositions et prescriptions dimensionnelles</b>	<b>37</b>
4.1	La marge de reculement	37
4.2	La profondeur	38
4.3	La hauteur des constructions	39
4.4	Le niveau	39
4.5	Le rez-de-chaussée et sous-sol	39
4.6	Les constructions en pente	40
4.7	La lucarne et les ouvertures dans la toiture	40
4.8	La corniche	41
4.9	Les garages et emplacements	41
4.10	Les installations dans les immeubles à plusieurs logements	42

4.11	Les saillies sur les alignements des façades	43
4.12	Les saillies mobiles	43
4.13	Les constructions groupées	44
4.14	Les antennes	44
<b>5.</b>	<b>Les prescriptions relatives aux espaces libres</b>	<b>45</b>
5.1	Les dépendances	45
5.2	Les espaces libres	45
5.3	Les plantations	46
5.4	Les travaux de déblai et de remblai	46
5.5	Le stationnement de roulotte, véhicules, voitures automobiles non immatriculés	46
5.6	Les clôtures et murs de soutènement	46
5.7	Les angles de rue et alignements	47
5.8	L'équipement d'utilité publique sur les propriétés privées	47
<b>6.</b>	<b>Les voies publiques</b>	<b>49</b>
6.1	Les voies publiques existantes	49
6.2	Les voies nouvelles	49
6.3	Les voies non achevées	50
6.4	Les trottoirs	50
<b>7.</b>	<b>Les constructions, la solidité, la sécurité et la salubrité</b>	<b>51</b>
7.1	L'alimentation en eau potable	51
7.2	L'assainissement	51
7.3	La construction existante	51
7.4	La construction	51
7.5	La construction agricole	52
7.6	Les pièces destinées au séjour prolongé de personnes	52
7.7	Les pièces secondaires	53
7.8	La dimension minimale d'une unité de logement	53
7.9	L'aspect extérieur des constructions	53
7.10	L'entretien et suppression de constructions	53
7.11	Les éléments de construction et stabilité	54
7.12	L'accès, fondations, seuils d'entrée	54
7.13	Les dalles, planchers, plafonds et murs	54
7.14	La protection contre l'humidité	55
7.15	Les toitures et leurs superstructures	55
7.16	Le garde-corps	55
7.17	Les escaliers	55
7.18	Les ascenseurs et monte-charge	56
7.19	Les cabinets d'aisance	56
7.20	Les chaufferies	57
7.21	Les foyers et fours	58
7.22	Les cheminées et conduits de fumée	58
7.23	Les paratonnerres	59
7.24	Le stockage de combustible	59
7.25	La prévention contre les incendies	59
<b>8.</b>	<b>La réglementation du chantier</b>	<b>61</b>
8.1	La protection des installations publiques	61

8.2	Les poussières et déchets	61
8.3	Les clôtures de chantier	61
8.4	Les échafaudages	61
8.5	Les taxes	62
8.6	Les autorisations	62
8.7	La protection des terrains voisins	62
8.8	Les mesures de sécurité dans les constructions et sur les chantiers	62
8.9	Les abris et cabinets d'aisance pour ouvriers	62
<b>9.</b>	<b>La procédure pour l'octroi des autorisations de bâtir</b>	<b>63</b>
9.1	Les demandes d'autorisations et déclarations de travaux	63
9.1.1	L'autorisations pour plans d'aménagements particuliers	63
9.1.2	L'autorisation de bâtir	63
9.2	Les pièces à l'appui d'une demande, généralités	64
9.3	Les pièces à joindre au projet d'aménagement particulier	64
9.4	Les pièces à l'appui d'une demande d'autorisation de bâtir	65
9.5	Les autorisations et taxes d'instruction	66
9.6	La fixation des alignements	66
9.7	La surveillance des travaux	66
<b>10.</b>	<b>Les dispositions finales</b>	<b>67</b>
10.1	L'entrée en vigueur	67
10.2	Les travaux non autorisés	67
10.3	L'autorisation de bâtir	67
10.4	Le plan d'aménagement particulier	67
10.5	Les infractions, procès-verbaux	67
10.6	Les sanctions	67
10.7	La suppression des travaux exécutés	67
10.8	Les frais	67

## 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 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes;
- 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 du 11 août 1982 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles;
- Vu la loi communale du 13 décembre 1988, telle qu'elle 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 des 19 août 1999 et 5 décembre 2001;
- Vu l'avis de la Commission d'Aménagement du Ministère de l'Intérieur des 6 février et 13 mars 2002, référence: 75C;



# 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, modifier 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 et fixant les zones sur les plans cadastraux à l'échelle 1:2.500 et le centre-ville à l'échelle 1:1.250.

## 1.3 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.

### 1.3.1 Les zones à l'intérieur de l'agglomération

les zones d'habitation:

- zone de la ville ancienne - secteur "commercial"
- zone de la ville ancienne - secteur "habitation"
- zone de moyenne densité
- zone de faible densité
- zone de monuments classés et inventaire supplémentaire des monuments nationaux
- zone d'aménagement particulier "habitation"
- zone d'aménagement différencié
- zone inondable à l'intérieur de l'agglomération

les zones d'activités:

- zone industrielle à caractère national
- zone régionale d'activités industrielles, artisanales et commerciales
- zone d'activités commerciales, artisanales et de services
- zone d'aménagement particulier "activités"

les autres zones:

- zone de bâtiments et d'aménagements publics
- zone de verdure
- zone de jardin
- zone de camping
- zone de loisirs
- zone hôtelière
- zone de circulation et de stationnement

### **1.3.2 Les zones à l'extérieur de l'agglomération**

- zone agricole
- zone forestière
- zone inondable
- zone de la réserve naturelle proprement dite
- zone de la réserve naturelle communale
- zone tampon et la zone d'intérêt paysager
- zone de protection des sources

## **2. Les zones à l'intérieur de l'agglomération**

---

### **2.1 Généralités**

#### **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, des zones d'activités et des zones d'aménagement public ayant un accès direct à la voirie publique et équipées de tous les réseaux.

Par parcelle et terrain à bâtir une seule construction, servant au séjour de personnes ou à une destination assimilée, est autorisée. Toute(s) construction(s) nécessitant une subdivision de parcelle(s) ou un rassemblement de plusieurs parcelles est (sont) soumise(s) à un plan d'aménagement particulier.

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

#### **2.1.2 La zone inondable à l'intérieur de l'agglomération**

On entend par zone inondable les fonds potentiellement recouverts par les eaux de crue de fréquence moyenne, c-à-d. de l'ordre de grandeur des crues intervenues en décembre 1993.

Dans les parties des zones d'habitation, des secteurs d'exploitation agricole, zones de bâtiment et d'aménagement public, zones d'activités et zones de verdure déjà existantes et réalisées en grande majorité, touchées par la zone inondable, tous les travaux susceptibles d'entraver le libre écoulement des eaux ainsi que la réduction de la capacité de retenue du bassin de la Sûre, tels que les créations de remblais et de décharges, la construction de murs de clôture et toute autre construction annexe, des dépôts de matériaux sont interdits. Dans la partie d'une construction existante ou à transformer, susceptible d'être inondée, tout aménagement à des fins de séjours pour personnes, ainsi que toutes installations techniques et tous dépôts de combustibles ou d'autres matériaux polluants sont interdits. En outre les conditions suivantes sont applicables:

- la construction ne sera pas érigée sur un remblai;
- le niveau du rez-de-chaussée peut être imposé par l'administration communale sur base du niveau des plus hautes eaux;
- toutes mesures doivent être prises pour éviter les pollutions éventuelles par hydrocarbures ou autres substances polluantes;
- les emplacements de la chaudière et du réservoir à mazout ainsi que les raccordements électriques sont à choisir de façon à ce que ces installations ne peuvent être atteintes par les eaux de crue.

Dans ces zones une construction nouvelle ne peut être autorisée que dans la mesure où elle a pour finalité de fermer une lacune dans le tissu urbanisé (Baulücken schließen) tout en respectant les conditions relevées dans l'alinéa précédent. Il en est de même pour les terrains englobés dans une zone soumise à un plan d'aménagement particulier (p.a.p.) situés dans les rues de la Gare, du Chemin de fer, des Roses, des Merciers, Ermesinde, Neuve, Haaler Buurchmauer, du Pont, ainsi que dans la zone d'aménagement différé (z.a.d.) le long de la rue des Bénédictins. De même, des travaux de voirie et d'infrastructure y relatifs ainsi que le contournement ouest d'Echternach, inscrit sur la partie graphique du plan d'aménagement général, peuvent être autorisés s'ils sont indispensables en ces lieux.

Les abris de jardin sont soumis à la condition de devoir être conçus et fixés de façon à ne pas pouvoir être emportés par les eaux de crue.

Les aménagements extérieurs, comme p.ex. chemins d'accès, parkings, aires de jeux ou aménagements similaires, ne doivent pas faire l'objet d'une imperméabilisation supplémentaire (recommandation de l'utilisation de briques du type "Rasengitterstein" et l'écoulement des eaux doit être garanti en cas de crues. Toute installation non amovible pouvant former un barrage aux hautes eaux - telles que cloisons, clôtures, haies denses, etc. est interdite.

En cas d'inondation aucune indemnité de la part de l'État ou de la commune n'est due pour des dommages éventuellement causés aux ouvrages, installations ou activités autorisés comme exceptions sur base du présent article.

### **2.1.3 La construction en deuxième position**

En deuxième position, par rapport à l'alignement défini, il ne sera autorisé aucune construction servant à l'habitation ou à une destination assimilée servant au séjour de personnes, sauf dans le cadre d'un plan d'aménagement particulier, à l'exception des dépendances, abris de jardins et des constructions similaires.

### **2.1.4 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 d'un nouveau bâtiment est accordé en même temps 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 de la ville ancienne - secteur commercial**

### **2.2.1 L'affectation et la structure**

La zone ville ancienne - secteur commercial - est destinée à affirmer le centre d'Echternach et comprend, outre les habitations, les établissements commerciaux, artisanaux, de services, administratifs, culturels et récréatifs, sous condition qu'ils soient compatibles avec la fonction habitat. Les restaurants, cafés ou tout autre établissement semblable sont autorisés d'utiliser un espace situé à l'extérieur du bâtiment pour y aménager une terrasse, surface de vente et/ou surface d'exposition, pourvu qu'un tel espace soit localisé sur le terrain où est exercée l'activité commerciale, qu'il soit immédiatement adjacent à son local d'affaires et au domaine public, qu'il soit compatible avec la fonction habitat et qu'il soit en conformité avec le règlement de police concernant la zone piétonne. Chaque immeuble aura une entrée séparée. Ceci vaut également pour la partie habitation, commerce et autres.

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 de logements.

Les constructions nouvelles, les transformations et les modifications de constructions doivent s'intégrer dans la structure bâtie existante et caractérisée par la volumétrie, la proportionnalité, l'implantation des volumes, ainsi que la conception, la verticalité des ouvertures et des éléments structurants et décoratifs des façades et les matériaux des façades d'origine (construite avant 1920).

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 l'alignement**

Le parcellaire d'origine est à respecter. Les constructions doivent respecter l'alignement antérieur ou être situées obligatoirement à l'intérieur de la bande d'alignement délimitée par les alignements de façades voisines existantes. Pour des raisons urbanistiques, esthétiques, de circulation ou de sécurité, le bourgmestre peut accepter ou octroyer une dérogation à ces prescriptions.

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.

### **2.2.3 Les marges de reculement**

Le recul sur la limite postérieure de la parcelle aura la moitié de la hauteur à la corniche de la construction respective, mais au moins 5,00 mètres. Une dérogation peut être imposée dans le cas où une augmentation ou une diminution du recul s'impose pour des raisons urbanistique, esthétique, topographique, de sécurité ou de circulation.

Les reculs imposés sont à respecter au-dessus et en-dessous du terrain.

### **2.2.4 La profondeur**

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

Les parcelles pourront être entièrement couvertes par des constructions à rez-de-chaussée, dont la toiture devra être aménagée en terrasse-jardin, jusqu'à une profondeur totale de 26,00 mètres à partir de l'alignement de construction antérieure.

Des constructions plus profondes resp. couvrant toute la parcelle peuvent être autorisées, si les deux propriétaires, de part et d'autre de la limite postérieure, autorisent par écrit les constructions jusqu'aux limites postérieures des terrains attenants. Cette convention devra être soumise aux formalités de l'enregistrement pour être opposable aux tiers.

Du côté arrière et au sous-sol, la profondeur totale de la construction pourra atteindre 30,00 mètres. Ce dépassement pourra être aménagé en toiture-terrasse ou être recouvert d'une couverture végétale.

Pour toute construction en sous-sol au-delà de 30,00 mètres ou entrant dans le recul postérieur, un système d'infiltration des eaux dans le sol est à prévoir.

## 2.2.5 La hauteur de la corniche et de la faîtière

Les constructions auront un minimum de 2 et un maximum de 3 étages droits habitables, le rez-de-chaussée comptant pour un étage, même s'il ne comprend que magasins, garages et locaux utilitaires. En outre il ne peut être aménagé plus d'un étage habitable dans la hauteur du comble.

La hauteur de la corniche sur rue des constructions sera égale ou inférieure à la largeur de la voie desservante plus deux mètres avec un maximum de 11,00 mètres et un minimum de 9,00 mètres, mesuré à l'égout des toitures.

La hauteur mesurée entre la corniche principale et la faîtière aura 5,00 mètres au maximum, sans pouvoir dépasser une hauteur totale de 16,00 mètres.

La hauteur sur cour des constructions sera égale ou inférieure à la hauteur sur rue. Pour les parties à rez-de-chaussée dépassant la bande de 12,00 mètres, la hauteur sera égale ou inférieure à la hauteur du rez-de-chaussée à l'alignement de la rue, sans dépasser 4,00 mètres.

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, sans pour autant augmenter le nombre de niveaux. Dans le cadre d'un plan d'aménagement particulier englobant un ensemble de constructions d'un pâté, une dérogation aux prescriptions du présent article peut être accordée.

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. L'accès pour fauteuils roulants doit être assuré. Il pourra dépasser le niveau du domaine public au maximum de 0,80 mètre lorsque le rez-de-chaussée ou les parties de celui-ci sont réservés à l'habitat.

Lorsqu'une construction est édifée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, les règles valables pour la voie de plus grande largeur sont applicables à la façade en bordure de la voie la plus étroite sur une longueur de 12 mètres.

## 2.2.6 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 (enduits, matériaux et couleurs) 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.

Les balcons et les loggias sont interdits.

Les portes de garages en façade principale sont interdites. Exceptionnellement, dans le cas où l'accès aux garages n'est possible que par la façade avant, les accès et les portes de garages sont soumis aux objectifs du concept de trafic et doivent respecter le caractère piétonnier de la zone de la ville ancienne.

Dans les façades des bâtiments longeant la zone piétonne, les portes de garages sont interdites.

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

Dans la zone des vitrines, un évidage de la façade du rez-de-chaussée n'est pas autorisé.

Les façades seront réalisées avec les matériaux et couleurs traditionnels pour la région et devront s'intégrer dans le caractère historique de la ville ancienne.

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

En outre les enseignes devront être réalisées conformément au règlement grand-ducal du 04 juin

1984, relatif à la publicité visée aux art. 37 et ss de la loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux, telle qu'elle a été modifiée par la suite.

## **2.2.7 Les toitures principales**

Les toitures auront au moins 2 versants et une pente de 35 à 42 degrés et s'adapteront aux constructions avoisinantes. L'orientation des faîtes sera en général parallèle à la rue desservante. Les toits bombés, à pente unique ou plats, ainsi que les étages en retrait sont interdits.

Toute construction, reconstruction ou transformation faisant partie d'un bloc de maisons existant ou projeté, doit reprendre la forme des toitures adjacentes de l'ensemble du bloc.

Les toitures seront recouvertes, soit d'ardoises grises, soit d'un matériel qui en imite la forme, la texture et la couleur grise foncée ou brune foncée (p.ex. le zinc ou inox sablé à joints debouts ou le cuivre).

La saillie de la corniche principale aura au maximum 0,20 mètre. La corniche principale pourra être interrompue sur un tiers de la largeur de la façade.

Les lucarnes sont définies dans l'article 4.7. Toutefois, la largeur maximale de la construction logeant une lucarne et faisant saillie de la toiture ne pourra dépasser 1,20 mètre.

## **2.2.8 Les dépendances et aménagements des espaces libres**

A l'arrière des constructions principales aucune construction n'est autorisée, à l'exception d'une dépendance, dont les prescriptions sont définies dans l'article 5.1 à la page 45. Concernant l'aménagement des espaces libres, les plantations et les travaux de remblai et de déblai, les travaux doivent être conformes aux articles 5.2, 5.3, et 5.4 aux pages 45 et 46.

## **2.2.9 Les garages ou emplacements**

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 m<sup>2</sup>, pour chaque logement ou unité, 1 ou plusieurs emplacement(s) de stationnement pour voiture doi(ven)t être garanti(s). En cas de transformation cette obligation ne concerne que la surface nouvelle ainsi créée dépassant les 25 m<sup>2</sup>.

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 inscrites obligatoirement dans l'acte notarié.

Sont à considérer comme minimum:

- 1,5 emplacement par logement à l'intérieur d'un immeuble à plusieurs logements;
- 1 emplacement par maison unifamiliale;
- 1 emplacement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface d'étage nette occupée pour les bureaux administrations, commerces, entreprises artisanales, cafés et restaurants, avec un minimum de 3 emplacements ou un emplacement par tranche de 5 salariés;

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.

Les garages ou emplacements de stationnement sont à prévoir sur la parcelle même, dans le bâtiment et de préférence au sous-sol. S'il s'avère impossible d'implanter les emplacements de stationnement sur la parcelle concernée, par manque de place ou pour cause d'accès difficile en raison de la situation urbanistique ou de la circulation, ils pourront être aménagés sur des terrains appartenant au même propriétaire et situés dans un rayon de 300 mètres.

Les emplacements requis pourront également être fournis dans un rayon de 300 mètres dans l'enceinte d'un parc de stationnement communale, s'ils ont été cédés à ces fins par l'administration communale moyennant un bail d'une durée supérieure à trente ans.

Au cas où l'aménagement d'emplacements de stationnement n'est pas réalisable, une taxe dont le montant est défini par le règlement sur les taxes publiques de la Ville d'Echternach est à payer comme

compensation. Les taxes ainsi perçues seront affectées en priorité à l'aménagement d'emplacements de stationnement pour résidents.

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

## 2.3 La zone de la ville ancienne - secteur habitation

### 2.3.1 L'affectation et la structure

La zone ville ancienne - secteur habitat - est destinée aux habitations et aux établissements commerciaux, artisanaux, de services, administratifs, culturels et récréatifs, sous condition qu'ils soient compatibles avec la fonction habitat. Les restaurants, cafés ou tout autre établissement semblable sont autorisés d'utiliser un espace situé à l'extérieur du bâtiment pour y aménager une terrasse, surface de vente et/ou surface d'exposition, pourvu qu'un tel espace soit localisé sur le terrain où est exercée l'activité commerciale, qu'il soit immédiatement adjacent à son local d'affaires et au domaine public, qu'il soit compatible avec la fonction habitat et qu'il soit en conformité avec le règlement de police concernant la zone piétonne. Chaque immeuble aura une entrée séparée. Ceci vaut également pour la partie habitation, commerce et autres.

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 de logements.

Les constructions nouvelles, les transformations et les modifications de constructions doivent s'intégrer dans la structure bâtie existante et caractérisée par la volumétrie, la proportionnalité, l'implantation des volumes, ainsi que la conception, la verticalité des ouvertures et des éléments structurants et décoratifs des façades et les matériaux des façades d'origine (construite avant 1920).

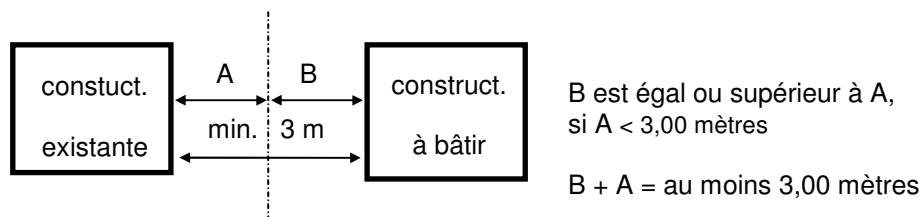
Un plan de façades des constructions voisines et/ou une perspective et/ou une maquette pourra/pourront être exigé(s). Chaque projet pourra être soumis pour avis au Service des Sites et Monuments Nationaux.

### 2.3.2 L'implantation et l'alignement

Le parcellaire d'origine est à respecter. Les constructions doivent respecter l'alignement antérieur ou être situées obligatoirement à l'intérieur de la bande d'alignement délimitée par les alignements de façades voisines existantes. Pour des raisons urbanistiques, esthétiques, de circulation ou de sécurité, le bourgmestre peut accepter ou octroyer une dérogation à ces prescriptions.

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.

Elle 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.



### 2.3.3 Les marges de reculement

Le recul sur la limite postérieure de la parcelle aura la moitié de la hauteur à la corniche de la construction respective, mais au moins 5,00 mètres. Une dérogation peut être imposée dans le cas où une augmentation ou une diminution du recul s'impose pour des raisons urbanistique, esthétique, topographique, de sécurité ou de circulation.

Les reculs imposés sont à respecter au-dessus et en-dessous du terrain.

### **2.3.4 La profondeur**

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

Une construction nouvelle ou un agrandissement d'un immeuble adjacent à une ou deux construction(s) existante(s) peu(ven)t dépasser la façade postérieure de la construction la moins profonde des deux constructions adjacentes de 3,50 mètres au maximum, sans dépasser une profondeur totale de 12,00 mètres.

Pour un immeuble isolé, du côté arrière et uniquement au rez-de-chaussée, une construction accolée ou une prolongation du rez-de-chaussée, sans dépasser une profondeur totale de 15,00 mètres, est autorisée.

Du côté arrière et au sous-sol, la profondeur totale de la construction pourra atteindre 20,00 mètres. Ce dépassement pourra être aménagé en toiture-terrasse ou être recouvert d'une couverture végétale.

### **2.3.5 La hauteur de la corniche et de la faîtière**

Les constructions auront 2 étages droits habitables, le rez-de-chaussée comptant pour un étage, même s'il ne comprend que magasins, garages et locaux utilitaires. En outre il ne peut être aménagé plus d'un étage habitable dans la hauteur du comble.

La hauteur de la corniche sur rue des constructions sera égale ou inférieure à la largeur de la voie desservante plus deux mètres avec un maximum de 7,00 mètres et un minimum de 5,00 mètres, mesuré à l'égoût des toitures.

La hauteur mesurée entre la corniche principale et la faîtière aura 5,00 mètres au maximum, sans pouvoir dépasser une hauteur totale de 12,00 mètres.

La hauteur sur cour des constructions sera égale ou inférieure à la hauteur sur rue. Pour les immeubles isolés, les parties à rez-de-chaussée dépassant la bande de 12,00 mètres, la hauteur sera égale ou inférieure à la hauteur du rez-de-chaussée à l'alignement de la rue, sans dépasser 4,00 mètres.

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, sans pour autant augmenter le nombre de niveaux. Dans le cadre d'un plan d'aménagement particulier englobant un ensemble de constructions d'un pâté, une dérogation aux prescriptions du présent article peut être accordée.

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. L'accès pour fauteuils roulants doit être assuré. Il pourra dépasser le niveau du domaine public au maximum de 0,80 mètre lorsque le rez-de-chaussée ou les parties de celui-ci sont réservés à l'habitat.

Lorsqu'une construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, les règles valables pour la voie de plus grande largeur sont applicables à la façade en bordure de la voie la plus étroite sur une longueur de 12 mètres.

### **2.3.6 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 (enduits, matériaux et couleurs) 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.

Les balcons et les loggias sont interdits.

Les portes de garages en façade principale sont interdites. Exceptionnellement, dans le cas où l'accès aux garages n'est possible que par la façade avant, les accès et les portes de garages sont soumis aux objectifs du concept de trafic.

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

Dans la zone des vitrines, un évidage de la façade du rez-de-chaussée n'est pas autorisé.

Les façades seront réalisées avec les matériaux et couleurs traditionnels de la région et devront s'intégrer dans le caractère historique de la ville ancienne.

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

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

### **2.3.7 Les toitures principales**

Les toitures auront au moins 2 versants et une pente de 35 à 42 degrés et s'adapteront aux constructions avoisinantes. L'orientation des faîtes sera en général parallèle à la rue desservante. Les toits bombés, à pente unique ou plats, ainsi que les étages en retrait sont interdits.

Toute construction, reconstruction ou transformation faisant partie d'un bloc de maison existant ou projeté, doit reprendre la forme des toitures adjacentes de l'ensemble du bloc.

Les toitures seront recouvertes, soit d'ardoises grises, soit d'un matériel qui en imite la forme, la texture et la couleur grise foncée ou brune foncée, (p.ex. le zinc ou inox sablé à joints debouts ou le cuivre).

La saillie de la corniche principale aura au maximum 0,20 mètre. La corniche principale pourra être interrompue sur un tiers de la largeur de la façade.

Les lucarnes sont définies dans l'article 4.7. Toutefois, la largeur maximale de la construction logeant une lucarne et faisant saillie de la toiture, ne pourra dépasser 1,20 mètre.

### **2.3.8 Les dépendances et aménagements des espaces libres**

A l'arrière des constructions principales aucune construction n'est autorisée, à l'exception d'une dépendance, dont les prescriptions sont définies dans l'article 5.1 à la page 45. Concernant l'aménagement des espaces libres, les plantations et les travaux de remblai et de déblai, les travaux doivent être conformes aux articles 5.2, 5.3, et 5.4 aux pages 45 et 46.

### **2.3.9 Les garages ou emplacements**

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 m<sup>2</sup>, pour chaque logement ou unité, 1 ou plusieurs emplacement(s) de stationnement pour voiture doi(ven)t être garanti(s). En cas de transformation cette obligation ne concerne que la surface nouvelle ainsi créée dépassant les 25 m<sup>2</sup>.

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 inscrites obligatoirement dans l'acte notarié.

Sont à considérer comme minimum:

- 1,5 emplacement par logement à l'intérieur d'un immeuble à plusieurs logements;
- 1 emplacement par maison unifamiliale;
- 1 emplacement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface d'étage nette occupée pour les bureaux administrations, commerces, entreprises artisanales, cafés et restaurants, avec un minimum de 3 emplacements ou un emplacement par tranche de 5 salariés;

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.

Les garages ou emplacements de stationnement sont à prévoir sur la parcelle même, dans le bâtiment et de préférence au sous-sol. S'il s'avère impossible d'implanter les emplacements de stationnement

sur la parcelle concernée, par manque de place ou pour cause d'accès difficile en raison de la situation urbanistique ou de la circulation, ils pourront être aménagés sur des terrains appartenant au même propriétaire et situés dans un rayon de 300 mètres.

Les emplacements requis pourront également être fournis dans un rayon de 300 mètres dans l'enceinte d'un parc de stationnement communale, s'ils ont été cédés à ces fins par l'administration communale moyennant un bail d'une durée supérieure à trente ans.

Au cas où l'aménagement d'emplacements de stationnement n'est pas réalisable, une taxe dont le montant est défini par le règlement sur les taxes publiques de la Ville d'Echternach est à payer comme compensation. Les taxes ainsi perçues seront affectées en priorité à l'aménagement d'emplacements de stationnement pour résidents.

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

## 2.4 La zone de moyenne densité

### 2.4.1 L'affectation

La zone de moyenne densité comprend les parties du territoire communal réservées aux habitations et aux édifices et aménagements étant le complément naturel de cette zone et ne gênant pas l'habitat. Les commerces, services de proximité et les professions libérales sont autorisés dans ces zones sous condition qu'ils soient compatibles avec la fonction habitat.

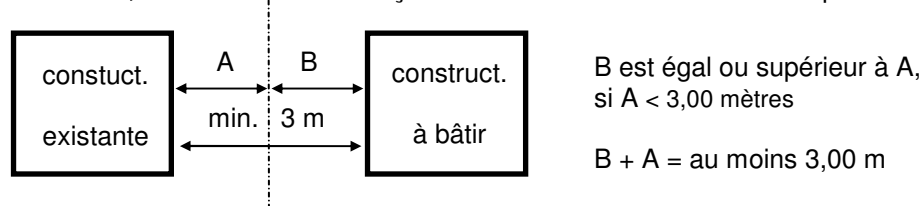
Y sont autorisés les maisons uni- et bifamiliales et les immeubles avec un maximum de 6 logements par unité. Chaque immeuble aura une entrée séparée. Ceci vaut également pour la partie habitation, commerce et autres.

### 2.4.2 L'implantation

Les constructions y sont groupées ou isolées.

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.

L'implantation des constructions se fera avec un recul latéral d'au moins 3,00 mètres de la limite de la parcelle lorsque la construction voisine existante a le même recul latéral. 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.



### 2.4.3 Les marges de reculement

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, si

- un plan d'aménagement particulier ne dispose pas autrement
- l'alignement formé par des constructions existantes, n'est pas différent.

Le recul postérieur de la construction sur la limite de la parcelle sera d'au moins 8,00 mètres.

Sous réserve des conditions qui suivent, pour les nouvelles constructions, transformations ou agrandissements des constructions érigées sur un terrain loti avant 1970, une réduction du recul postérieur jusqu'à 5,00 mètres pourra être accordée, si :

- la construction s'intègre de façon harmonieuse dans l'ensemble de la zone,
- il n'en résulte aucune gêne anormale pour les propriétés voisines, et
- des raisons urbanistique, esthétique, topographique, de sécurité ou de circulation le justifient.

Les reculs imposés sont à respecter au-dessus et en-dessous du terrain.

Dans le cadre d'un plan d'aménagement particulier d'une certaine envergure, pour permettre un développement plus rationnel, les marges de recul peuvent différer de celles autorisées dans les alinéas ci-dessus du présent article et de l'article précédent, sous condition;

- que les nouveaux bâtiments érigés aux limites du p.a.p. respectent les marges de recul caractéristiques des bâtiments adjacents,
- que le concept urbanistique proposé soit en harmonie avec les quartiers périphériques.

## 2.4.4 La profondeur

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

Une construction nouvelle ou un agrandissement d'un immeuble adjacent à une ou deux construction(s) existante(s) peu(vent) dépasser la façade postérieure de la construction la moins profonde des deux constructions adjacentes de 3,50 mètres au maximum, sans dépasser une profondeur totale de 15,00 mètres.

Du côté arrière et au sous-sol, la profondeur totale de la construction pourra atteindre 20,00 mètres. Ce dépassement pourra être aménagé en toiture-terrasse ou être recouvert d'une couverture végétale.

## 2.4.5 La hauteur de la corniche et de la faîtière

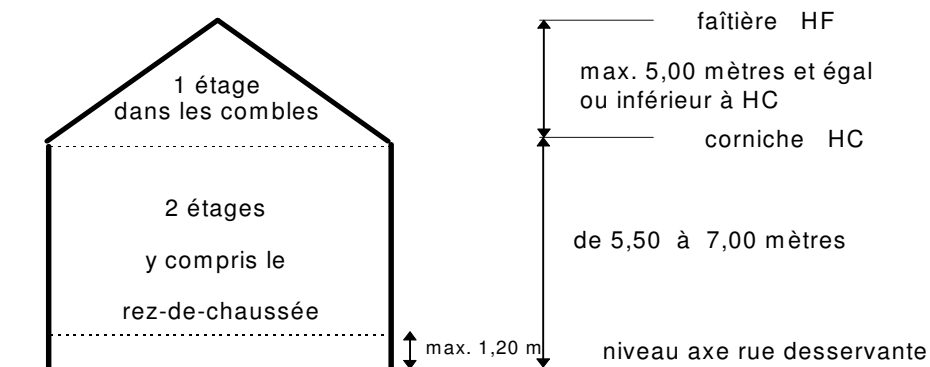
Les constructions auront 2 étages droits habitables et 1 étage habitable pourra être aménagé dans les combles.

La hauteur de la corniche principale aura entre 5,50 et 7,00 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.

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, à l'exception des constructions en pente, qui seront réalisées conformément à l'article 4.6, à la page 40.



Dans le cadre d'un plan d'aménagement particulier d'une certaine envergure, exceptionnellement et pour permettre un développement plus rationnel, une hauteur corniche et un nombre d'étages droits habitables supérieurs à ceux autorisés aux alinéas ci-dessus du présent article, peuvent être autorisés sous condition;

- que les nouveaux bâtiments érigés aux limites du p.a.p. reprennent les caractéristiques des bâtiments adjacents (hauteur corniche et nombre d'étages droits habitables),
- que le surhaussement ne dépasse pas 1 étage droit habitable,
- que le concept urbanistique proposé soit en harmonie avec le quartier existant.

## 2.4.6 La largeur

Pour les maisons unifamiliales groupées, la largeur minimale est de 7,00 mètres et de 8,00 mètres pour les maisons isolées. La largeur maximale de toute construction sera de 22,00 mètres, avec un changement de la conception de la façade (p.ex. changement des éléments de structure) à partir de 11,00 mètres pour les immeubles à plusieurs logements.

Pour les habitations construites en groupe ou par rangées, aucun groupe ne pourra avoir une longueur supérieure à 45,00 mètres.

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

Le toit aura au moins 2 versants continus avec une pente entre 25 et de 45 degrés.

Exceptionnellement une toiture brisée ou toiture de style mansardé pourra être autorisée dans le cas d'une transformation ou pour une construction accolée à une telle toiture. La partie supérieure aura entre 25 et 35 degrés, la partie inférieure entre 75 et 85 degrés et la hauteur de celle-ci sera égale ou inférieure à 2 mètres. Les toits bombés, à pente unique et plats, ainsi que les étages en retrait sont interdits.

Toute construction, reconstruction ou transformation faisant partie d'un bloc de maison existant ou projeté, doit reprendre la forme des toitures adjacentes de l'ensemble du bloc.

Si les toitures adjacentes sont différentes entre elles, un raccord esthétique de la toiture doit être fait avec les immeubles adjacents.

Les toitures seront recouvertes, soit d'ardoises grises, soit d'un matériel qui en imite la forme, la texture et la couleur grise foncée ou brune foncée, (p.ex. le zinc ou inox sablé à joints debouts ou le cuivre).

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, conformément à l'article 4.8 à la page 41.

Les lucarnes sont définies dans l'article 4.7. Toutefois, la largeur maximale de la construction logeant une lucarne et faisant saillie de la toiture ne pourra dépasser 1,20 mètre.

Dans le cadre d'un p.a.p. d'une certaine envergure les toits bombés, à pente unique et plats, ainsi que les étages en retrait peuvent être autorisés sous condition que le projet s'intègre bien dans la structure bâtie existante.

Tous les revêtements de façades brillants, les matériaux non typique, sauf le bois, les matériaux de couleur vive, de teinte trop sombre ou de teinte trop claire, qui peuvent nuire au bon aspect de l'ensemble architectural sont interdits. En outre, une partie de la façade principale pourra recevoir des éléments permettant la production d'énergie passive.

La largeur de la façade visible donnant sur et localisée sous le domaine public, ne peut dépasser 6,00 mètres, incluant la porte de garage, ou la moitié de la largeur de la façade. La hauteur de cette même façade visible ne peut dépasser 1,60 mètre sous le niveau du domaine public.

## **2.4.8 Les dépendances et aménagements des espaces libres**

A l'arrière des constructions principales aucune construction n'est autorisée, à l'exception d'une dépendance, dont les prescriptions sont définies dans l'article 5.1 à la page 45. Concernant l'aménagement des espaces libres, les plantations et les travaux de remblai et de déblai, les travaux doivent être conformes aux articles 5.2, 5.3, et 5.4 aux pages 45 et 46.

## **2.4.9 Les garages ou emplacements**

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 m<sup>2</sup>, pour chaque logement ou unité, 1 ou plusieurs emplacement(s) de stationnement pour voiture doi(ven)t être garanti(s). En cas de transformation cette obligation ne concerne que la surface nouvelle ainsi créée dépassant les 25 m<sup>2</sup>.

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 inscrites obligatoirement dans l'acte notarié.

Sont à considérer comme minimum:

- 1,5 emplacement par logement à l'intérieur d'un immeuble à plusieurs logements;
- 1 emplacement par maison unifamiliale;

- 1 emplacement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface d'étage nette occupée pour les bureaux administrations, commerces, entreprises artisanales, cafés et restaurants, avec un minimum de 3 emplacements ou un emplacement par tranche de 5 salariés.

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.

Les garages ou emplacements de stationnement sont à prévoir sur la parcelle même, dans le bâtiment et de préférence au sous-sol.

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

## **2.5 La zone de faible densité**

### **2.5.1 L'affectation**

La zone de faible densité comprend les parties du territoire communal réservées aux habitations et aux édifices et aménagements étant le complément naturel de cette zone et ne gênant pas l'habitat. Les commerces, services de proximité et les professions libérales sont autorisés dans ces zones sous condition qu'ils soient compatibles avec la fonction habitat.

Y sont autorisés les maisons uni- et bifamiliales et les immeubles avec un maximum de 4 logements par unité. Chaque immeuble aura une entrée séparée. Ceci vaut également pour la partie habitation, commerce et autres.

### **2.5.2 L'implantation**

Les constructions y sont groupées ou isolées avec jardinets de façade et jardins.

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 non implantées sur la limite auront un recul latéral d'au moins 3,00 mètres de la limite latérale de la parcelle.

### **2.5.3 Les marges de reculement**

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, si

- un plan d'aménagement particulier ne dispose pas autrement
- l'alignement formé par des constructions existantes, n'est pas différent.

Le recul postérieur de la construction sur la limite de la parcelle aura au moins 10,00 mètres.

Les reculs imposés sont à respecter au-dessus et en-dessous du terrain.

Dans le cadre d'un plan d'aménagement particulier d'une certaine envergure, pour permettre un développement plus rationnel, les marges de recul peuvent différer de celles autorisées dans les alinéas ci-dessus du présent article et de l'article précédent, sous condition;

- que les nouveaux bâtiments érigés aux limites du p.a.p. respectent les marges de recul caractéristiques des bâtiments adjacents,
- que le concept urbanistique proposé soit en harmonie avec les quartiers périphériques.

### **2.5.4 La profondeur**

La profondeur des constructions sera égale ou inférieure à 15,00 mètres y compris les verrières, terrasses couvertes ou constructions accolées similaires.

Du côté arrière et au sous-sol, la profondeur totale de la construction pourra atteindre 20,00 mètres. Ce dépassement pourra être aménagé en toiture-terrasse ou être recouvert d'une couverture végétale.

### **2.5.5 La hauteur de la corniche et de la faîtière**

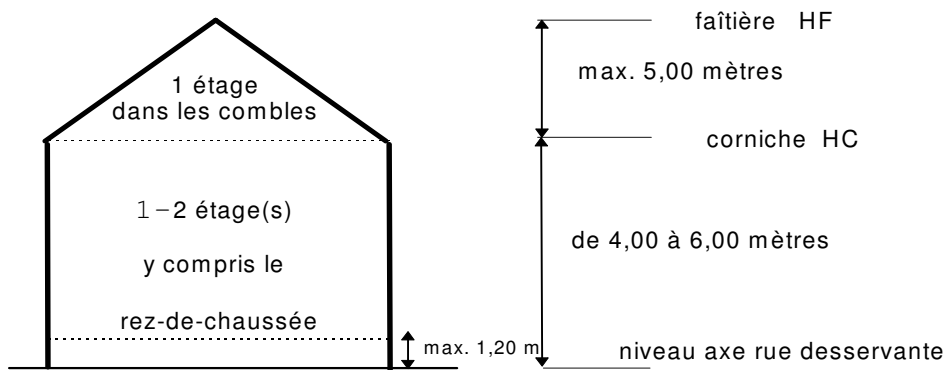
Les constructions auront 1 à 2 étage(s) droit(s) habitables et 1 étage habitable supplémentaire pourra être aménagé dans les combles.

La hauteur de la corniche principale aura entre 4,00 et 6,00 mètres. La hauteur (HF) mesurée entre la corniche principale et la faîtière sera égale ou inférieure à la hauteur à la corniche (HC) sans dépasser 5,00 mètres.

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.

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, à l'exception des constructions en pente qui seront réalisées conformément à l'article 4.6 à la page 40.



Dans le cadre d'un plan d'aménagement particulier d'une certaine envergure, exceptionnellement et pour permettre un développement plus rationnel, une hauteur corniche et un nombre d'étages droits habitables supérieurs à ceux autorisés aux alinéas ci-dessus du présent article, peuvent être autorisés sous condition;

- que les nouveaux bâtiments érigés aux limites du p.a.p. reprennent les caractéristiques des bâtiments adjacents (hauteur corniche et nombre d'étages droits habitables),
- que le surhaussement ne dépasse pas 1 étage droit habitable,
- que le concept urbanistique proposé soit en harmonie avec le quartier existant.

## 2.5.6 La largeur

Pour les maisons unifamiliales groupées la largeur minimale est de 7,00 mètres, et de 8,00 mètres pour les maisons isolées. La largeur maximale de toute construction sera de 22,00 mètres avec un changement de la conception de la façade (p.ex. changement des éléments de structure) à partir de 11,00 mètres pour les immeubles à plusieurs logements.

Pour les habitations construites en groupes ou par rangées, aucun groupe ne pourra avoir une longueur supérieure à 30,00 mètres, respectivement 3 maisons unifamiliales.

## 2.5.7 Les toitures et les façades

Le toit principal aura une pente entre 25 et de 45 degrés.

Exceptionnellement une toiture brisée ou toiture de style mansardé pourra être autorisée dans le cas d'une transformation ou pour une construction accolée à une telle toiture. La partie supérieure aura entre 25 et 35 degrés, la partie inférieure entre 75 et 85 degrés et la hauteur de celle-ci sera égale ou inférieure à 2 mètres. Les toits bombés, à pente unique et plats, ainsi que les étages en retrait sont interdits.

Toute construction, reconstruction ou transformation faisant partie d'un bloc de maison existant ou projeté, doit reprendre la forme des toitures adjacentes de l'ensemble du bloc.

Si les toitures adjacentes sont différentes entre elles, un raccord esthétique de la toiture doit être fait avec les immeubles adjacents.

Pour les constructions annexes ou partie de toiture de dimensions réduites (emprise au sol inférieure à 18 m<sup>2</sup>, dix-huit mètres-carrés), elles pourront être plate ou avoir un seul versant.

Les toitures seront recouvertes, soit d'ardoises grises, soit d'un matériel qui en imite la forme, la texture et la couleur grise foncée ou brune foncée (p.ex. le zinc ou inox sablé à joints debouts ou le cuivre).

La saillie de la corniche aura au maximum 0,50 mètre. La corniche principale pourra être interrompue sur un tiers de la largeur de la façade, conformément à l'article 4.8 à la page 41.

Les lucarnes sont définies dans l'article 4.7. Toutefois, la largeur maximale de la construction logeant une lucarne et faisant saillie de la toiture ne pourra dépasser 1,20 mètre.

Dans le cadre d'un p.a.p. d'une certaine envergure les toits bombés, à pente unique et plats, ainsi que les étages en retrait peuvent être autorisés sous condition que le projet s'intègre bien dans la structure bâtie existante.

Tous les revêtements de façades brillants, les matériaux non typique, sauf le bois, les matériaux de couleur vive, de teinte trop sombre ou de teinte trop claire, qui peuvent nuire au bon aspect de l'ensemble architectural sont interdits. En outre, une partie de la façade principale pourra recevoir des éléments permettant la production d'énergie passive.

La largeur de la façade visible donnant sur et localisée sous le domaine public, ne peut dépasser 6,00 mètres, incluant la porte de garage, ou la moitié de la largeur de la façade. La hauteur de cette même façade visible ne peut dépasser 1,60 mètre sous le niveau du domaine public.

## **2.5.8 Les dépendances et aménagements des espaces libres**

A l'arrière des constructions principales aucune construction n'est autorisée, à l'exception d'une dépendance, dont les prescriptions sont définies dans l'article 5.1 à la page 45. Concernant l'aménagement des espaces libres, les plantations et les travaux de remblai et de déblai, les travaux doivent être conformes aux articles 5.2, 5.3, et 5.4 aux pages 45 et 46.

## **2.5.9 Les garages ou emplacements**

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 m<sup>2</sup>, pour chaque logement ou unité, 1 ou plusieurs emplacement(s) de stationnement pour voiture doi(ven)t être garanti(s). En cas de transformation cette obligation ne concerne que la surface nouvelle ainsi créée dépassant les 25 m<sup>2</sup>.

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 inscrites obligatoirement dans l'acte notarié.

Sont à considérer comme minimum:

- 1,5 emplacement par logement à l'intérieur d'un immeuble à plusieurs logements;
- 1 emplacement par maison unifamiliale;
- 1 emplacement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface d'étage nette occupée pour les bureaux administrations, commerces, entreprises artisanales, cafés et restaurants, avec un minimum de 3 emplacements ou un emplacement par tranche de 5 salariés;

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.

Les garages ou emplacements de stationnement sont à prévoir sur la parcelle même, dans le bâtiment et de préférence au sous-sol.

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

## **2.6 Les zones de monuments classés et inventaire supplémentaire des monuments nationaux**

Les zones de monuments classés et de l'inventaire supplémentaire des monuments désignent les sites et les monuments qui, par leur valeur historique, architecturale ou touristique, soit encore par leur site ou leur silhouette, sont classés comme suit:

- monument classé
- inventaire supplémentaire des monuments nationaux

suivant 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.

## 2.7 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 du 12 juin 1937. 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.

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 secteur d'habitation déjà urbanisé, doit proposer un concept urbanistique en harmonie avec le quartier dans lequel il s'insère.

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 à condition que les nouveaux bâtiments érigés aux limites du p.a.p. reprennent les caractéristiques des bâtiments adjacents (marge de recul, hauteur corniche et nombre d'étages droits habitables). 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 de 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, l'utilisation d'énergie renouvelable, l'utilisation de matériaux respectueux de l'environnement, l'aménagement 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 ainsi qu'un levé géotechnique. L'implantation des constructions sera telle qu'un maximum de cette végétation et de la topographie seront conservées.

Suivant l'envergure et le contexte du projet, 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 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 (25 %) par le plan d'aménagement particulier (art. 19 de la loi du 12 juin 1937).

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

Tout projet d'aménagement particulier d'une certaine envergure (à partir de 50 logements) devra 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 l'art. 20 de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations, ainsi qu'une convention qui sera signée avant l'adoption définitive du projet d'aménagement particulier par le conseil communal.

## 2.8 La zone d'aménagement différé

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 de ces zones doit être fait dans le cadre de la procédure de reclassement prévue par la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes.

L'entreprise de menuiserie, implantée entre la rue des Bénédictins et la rue du Pont, dont la parcelle est classée en zone d'aménagement différé, pourra maintenir ses activités de production. Toutefois, en cas d'arrêt des activités de l'entreprise, la Commune se réserve le droit de déterminer l'affectation des terrains concernés.

## 2.9 Le tableau récapitulatif des prescriptions dimensionnelles

Zones	Zones d'habitation				Zone d'activité
	Zone ancienne Ville secteur commercial	Zone ancienne Ville secteur habitation	Zone de moyenne densité	Zone de faible densité	
Définition					Z.A. commerciale, artisanale et de services <sup>2)</sup>
affectation:	maisons uni- et bi-familiales immeubles avec plusieurs logements <sup>1)</sup>  commerces, artisans, administrations, services et établissements culturelles et récréatifs	maisons uni- et bi-familiales immeubles avec plusieurs logements <sup>1)</sup>	maisons uni- et bi-familiales immeubles avec au maximum 6 logements <sup>1)</sup>	maisons uni- et bi-familiales immeubles avec au maximum 4 logements <sup>1)</sup>	artisan, commerce et service  avec au maximum un logement de service intégré dans la construction
forme de construction	constructions accolées: ordre continu ou bloqué		constructions groupées ou isolées	constructions groupées ou isolées	constructions groupées ou isolées
<i>dimensions des constructions principales destinées à l'habitation ou à une autre occupation assimilée servant au séjour de personnes</i>					
niveau(x) maximum: en sous - sol entre niv. rue et corn.: dans les combles :	caves/garages/similaires min. 2 niv. et max. 3 niv. 1 étage	caves/garages/similaires 2 niveaux 1 étage	caves/garages/similaires 2 niveaux 1 étage	caves/garages/similaires 1 à 2 niveau(x) 1 étage	9,0 mètres
hauteur sous-sol - façade visible	toute partie de façade visible est interdite en dessous du niveau du domaine public		1,6 m max. sous le niv. du domaine public ½ faç. et/ou max. 6,0	1,6 m max. sous le niv. du domaine public ½ faç. et/ou max. 6,0	
rez-de-chaussée hauteur corniche principale	dom. pub./ max. 0,80 m garantir accès faut. roul. construction antérieure et voisine d'origine et min. 9,0 m max. 11,0 m	maximum 0,80 m garantir accès faut. roul. construction antérieure et voisine d'origine et min. 5,0 m max. 7,0 m	maximum 1,6 m minimum 5,5 m maximum 7,0 m	maximum 1,6 m minimum 4,0 m maximum 6,0 m	
hauteur faîtière	construction antérieure et voisine d'origine sans dépasser 16,0 m	construction antérieure et voisine d'origine sans dépasser 12,0 m	max 12,0 m sans dépasser 5,0 m entre corniche et faîtière	max 11,0 m sans dépasser 5,0 m entre corniche et faîtière	
à mesurer à partir du	niveau du domaine public		niveau du domaine public ou terrain naturel	niveau du domaine public ou terrain naturel	
largeur maximale	structure de la façade respectant le parcellaire		isolée 22,0 m groupée 45,0 m	isolée 22,0 m groupée 30,0 m	
profondeur maximale rez - de - chaussée sous-sol	12,0 m 26,0 m / haut. max. 4 m 30,0 m façade posté.	12,0 m 15,0 m maison isolée 20,0 m façade posté.	15,0 m 20,0 m façade posté.	15,0 m y compris les verri-ère, terrasse, etc.) 20,0 m façade posté.	
implantation: recul min. avant: latéral arrière	alig. déf. constr.vois. exis. / antérieur ou autorisée ordre continu / 3 m entre voisins secteur habitation 1/2 hauteur corniche mais 5,0 m minimum		5,0 à 8,0 m 3,0 m ou sur la limite 8,0 m / déroga. 5,0 m	5,0 à 8,0 m 3,0 m ou sur la limite 10,0 m minimum	sur toutes les limites: 1/2 hauteur et au max. 15,0 m
pente de la toiture	toiture à 2 versants de 35° à 42° et s'adapteront aux constructions.voisines - la faîtière // à la rue les toits plats, bombés, à pente unique et les étages en retrait sont interdits		toiture de 25° à 45° toits plat, bombé, à pente unique et les étages en retrait sont interdits		
<i>dimensions des garages non destinées à l'habitation ou à une autre occupation assimilée ne servant pas au séjour de personnes</i>					
emplacements: ou place de stationnement	<ul style="list-style-type: none"> <li>● pour les unifamiliaux: 1 emplacement par logement 1 garage dans espace latéral / hauteur corniche 3,5 m / ne pas dépasser la façade arrière constructible / interdiction: d'utilisation professionnelle et d'aménager la toiture en terrasse</li> <li>● pour les résidences: 1,0 emplacement à l'intérieur et 0,5 emplacement à l'extérieur sur la parcelle</li> <li>● aucune porte de garage ● une porte de garage d'une largeur maximale de 5,0 m dans la façade princip. par façade principale est autorisée</li> </ul>				1 par 40 m <sup>2</sup> emplacements suppl. pour véhicules utilitaires et visiteurs
<i>divers</i>					
hauteur des clôtures dépendance:	côté trottoir: socles ou murets max. 0,5 m et/ou haies; ou grillage de 1,5 m - a implanter sur terrain privé aux limites de propriétés: socles ou murets de 0,5 m et/ou haies ou grillage de 2,0 m - a implanter à cheval sur les limites avec l'accord du voisin une par parcelle; 12,0 m <sup>2</sup> maximum, recul minimum de 1,0 m, hauteur max. corniche 2,5 m / faitage 3,5 m				esp. vert: min 15 % 5 m le long de la voie 2,0 m autres limites

1) voir également l'article 7.8 à la page 53.

2) Les zones d'activités nationales et régionales sont soumises aux règlements spécifiques



## 2.10 Les zones d'activités

Les zones d'activités se divisent en:

- a) zone industrielle à caractère national;
- b) zone régionale d'activités industrielles, artisanales et commerciales;
- c) zone d'activités commerciales, artisanales et de services,

## 2.11 La zone industrielle à caractère national et la zone régionale d'activités industrielles, artisanales et commerciales

### 2.11.1 La gestion

La zone industrielle à caractère national et la zone régionale d'activités industrielles, artisanales et commerciales, comprennent les parties du territoire de la commune qui sont soumises à une réglementation particulière,

- la zone industrielle à caractère national, *appelée dans la suite la zone nationale*, est soumise aux dispositions des zones industrielles à caractère national ainsi qu'aux prescriptions du présent règlement, et

- la zone régionale d'activités industrielles, artisanales et commerciales, *appelée dans la suite la zone régionale*, est soumise à la gestion et l'exploitation du Syndicat intercommunal pour la création, l'aménagement, la promotion et l'exploitation d'une zone d'activités économiques à caractère régional dans le canton d'Echternach (SIAEE), ainsi qu'aux prescriptions du présent règlement.

### 2.11.2 Le but et la portée du règlement

Le présent règlement a pour objet de conférer à ces zones une unité et une harmonie tant du point de vue urbanistique que du point de vue architectural.

Le respect des limites de ces zones, telles que définies dans la partie graphique, est de rigueur.

### 2.11.3 L'affectation

Les zones en question sont destinées à l'implantation d'activités industrielles légères, artisanales et commerciales. Tout aménagement du terrain ou implantation de construction, de quelque nature que ce soit, est sujet à l'autorisation préalable de la commune d'Echternach, respectivement du Syndicat Intercommunal en ce qui concerne la zone régionale et du Ministère de l'Économie en ce qui concerne la zone nationale. Ne pourront être admis des établissements non productifs qui visent essentiellement l'aménagement de dépôts et d'aires de stockage pour matériaux divers ou de stationnement d'engins de transport ou de manutention.

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 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 et est soumis à l'autorisation préalable de la commune d'Echternach, respectivement du Syndicat Intercommunal.

### 2.11.4 Les prescriptions dimensionnelles relatives aux bâtiments

Hauteur au faîte: 15 mètres au maximum, mesurés par rapport à l'axe de la voirie principale de desserte.

Des parties de constructions ne pourront dépasser cette limite que si leur hauteur est imposée par un processus industriel particulier et si une autorisation y relative a été délivrée par la commune d'Echternach, respectivement par le Syndicat Intercommunal.

Marges de reculement.

- en face: 1,5 fois la hauteur de corniche si le faîte est parallèle à cette face et 1,5 fois la hauteur du faîte si la face est un pignon. Le recul est mesuré à partir de la limite de terrain et ne peut être inférieur à 15,00 mètres.
- arrière et latérale: égale à la hauteur de corniche pour les faces parallèles au faîte, et égale à la hauteur du faîte pour les pignons. Le recul est mesuré à partir de la limite de terrain et ne peut être inférieur à 5,00 mètres.
- pour les bâtiments situés en coin de rue, le recul de face est obligatoire aux deux limites donnant sur la voirie.

Coefficient d'emprise au sol (CES), égal à la surface au sol des bâtiments rapportée à la surface totale du terrain: 0,50.

Coefficient de masse au sol (CMS), égal au volume des bâtiments rapporté à la surface totale du terrain: 4,0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

En cas de réalisation de plusieurs bâtiments sur un terrain, ceux-ci sont obligatoirement contigus.

### **2.11.5 Les accès**

Les accès aux parcelles qui sont définis au plan d'aménagement particulier de la zone régionale d'activités industrielles, artisanales et commerciales sont obligatoires.

Chaque parcelle n'a droit qu'à un seul accès. Néanmoins la combinaison d'accès aux limites de terrains est possible. Des changements ou accès supplémentaires ne pourront être accordés qu'aux cas où leur nécessité a été expressément reconnue par la commune d'Echternach, respectivement par le Syndicat Intercommunal.

### **2.11.6 Les surfaces de verdure**

En plus des espaces verts créés dans le cadre de l'aménagement de ces zones, et entretenus par les instances publiques compétentes, une surface d'au moins 1/10 de la superficie de chaque parcelle devra être réservée à la plantation et entretenue comme telle par l'exploitant. Si cette surface est aménagée sous forme de bandes de verdure, elles auront une largeur de 5,0 mètres au moins le long de voiries et de 2,0 mètres au moins le long des autres limites. En aucun cas la surface de verdure ne pourra être utilisée comme dépôt de matériaux ou comme aire de stationnement.

Font partie des espaces verts les plans d'eau aménagés sur les parcelles dans la mesure où ils sont en permanence sous eau et nullement pollués.

### **2.11.7 Les dépôts**

Les occupants de ces zones, dont l'activité exige la mise en dépôt de matériaux ou de matériel à ciel ouvert, ne peuvent faire ceci que si ces dépôts sont cachés à la vue directe.

L'élément cachant le dépôt peut être un bâtiment, une clôture, palissade, un écran de verdure dense pendant toute l'année. La zone de recul en face ne peut pas servir comme aire de dépôts.

La commune peut en cas de besoin définir des conditions supplémentaires dans le contexte des dépôts, respectivement défendre des dépôts en cas d'incidence grave sur l'environnement.

### **2.11.8 La clôture des parcelles**

La hauteur des clôtures est limitée à 2,10 mètres au-dessus du terrain, hauteur mur 0,60 mètre et hauteur grillage 1,50 mètre. La forme, la couleur et les matériaux employés pour la clôture doivent

s'intégrer dans l'aspect du site naturel. La clôture sera cachée, côté voirie publique, par un cordon de verdure d'une largeur de 5,00 mètres minimum.

## **2.11.9 Les aires de stationnement**

Des parkings en nombre suffisant pour clients et personnel sont à prévoir sur le terrain de façon à éviter tout stationnement sur le domaine public. Ceci vaut aussi bien pour les voitures que pour les camions ou autres engins. Le calcul détaillé du nombre d'emplacements à prévoir doit être soumis à l'approbation de la commune d'Echternach, respectivement du Syndicat Intercommunal. A défaut de données le nombre minimum d'emplacements de voitures sera de 1 emplacement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de travail.

## **2.11.10 Les constructions**

Toutes les constructions doivent faire l'objet d'une autorisation de construire délivrée par le collège des bourgmestre et échevins d'Echternach, qui peut exiger que la demande d'autorisation soit accompagnée d'un avis du Syndicat Intercommunal pour la zone régionale d'activités industrielles, artisanales et commerciales.

Les bâtiments doivent s'intégrer dans l'environnement, avoir des formes simples, des proportions harmonieuses et ils ne peuvent porter ni couleurs criardes, ni utiliser des matériaux reluisants.

## **2.11.11 Les toitures**

Les formes de toitures autorisées sont les suivantes: toiture plate, toiture à versants, toiture shed, toiture en dents de scie. Des formes voûtées ne sont admises que si leur gabarit harmonise avec les constructions environnantes.

Des halles à gabarit en forme de demi-lune ne sont pas autorisés.

## **2.11.12 Les logements de service**

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.

Exceptionnellement, l'intégration d'un logement de service dans le complexe artisanal/communal est autorisée dans la mesure où il est indispensable au bon fonctionnement des installations. Il sera obligatoirement intégré dans le volume des bâtiments. Le logement sera obligatoirement exécuté en matériaux durs. Pour des raisons de sécurité, le logement de service doit disposer d'un accès ne traversant pas les installations.

Les logements de service sont soumis à l'autorisation préalable de la commune d'Echternach, respectivement du Syndicat intercommunal.

## **2.12 La zone d'activités commerciales, artisanales et de services**

### **2.12.1 L'affectation**

Les zones d'activités commerciales, artisanales et de services comprennent les parties du territoire de la commune destinées à recevoir des activités commerciales, artisanales et de services.

- d'établissements dangereux, insalubres ou incommodes;
- de sécurité;
- d'élimination des déchets.

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 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. Le logement sera obligatoirement exécuté en matériaux durs. Pour des raisons de sécurité, le logement de service doit disposer d'un accès ne traversant pas les installations.

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

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

### **2.12.2 L'implantation**

La distance des constructions sur les limites de propriété sera égale ou supérieure à la moitié de la hauteur sur toutes les limites et un maximum de 15,00 mètres 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 aux tiers. La distance entre deux bâtiments non contigus situés sur une même parcelle sera d'au moins 4,00 mètres.

### **2.12.3 Les surfaces libres**

Une surface égale à au moins 15 % 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 m<sup>2</sup> de surface verte.

L'exécution des travaux de plantation sera définie dans le cadre d'une convention et doit être terminée après l'achèvement des travaux de construction. A défaut des travaux mentionnés ci-dessus, l'exécution de ces travaux sera ordonnée par l'administration communale au frais de l'entreprise 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 au maximum 2 accès avec chacun une largeur maximale de 4,00 mètres ou un accès ayant une largeur maximale de 6,00 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.

## **2.12.4 Les emplacements**

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 m<sup>2</sup>, 1 ou plusieurs emplacement(s) de stationnement pour voiture doi(ven)t être garanti(s). En cas de transformation cette obligation ne concerne que la surface nouvelle ainsi créée dépassant les 25 m<sup>2</sup>.

Sont à considérer comme minimum:

- 1 emplacement par logement;
- 1 emplacement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface d'étage nette occupée pour les bureaux administrations, commerces, cafés et restaurants, pour les stations d'essence et les garages de réparation, avec un minimum de 3 emplacements ou un emplacement par tranche de 5 salariés;
- 1 emplacement par tranche de 10 sièges pour les salles de réunion, salles de fêtes et installations sportives.

Les établissements commerciaux et artisanaux devront en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour leurs véhicules utilitaires.

Les garages ou emplacements de stationnement sont à prévoir sur la parcelle même.

Le dossier de demande d'autorisation de bâtir indiquera clairement le calcul du nombre d'emplacements nécessaires et leur localisation exact.

## **2.12.5 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. Cette hauteur peut être exceptionnellement dépassée pour des constructions spéciales, sans dépasser toutefois les 12,00 mètres et en respectant les reculs minimums.

## **2.12.6 La clôture des parcelles**

La hauteur, la forme, la couleur et les matériaux employés pour la clôture doivent s'intégrer dans l'aspect du site naturel. 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 %.

### **2.12.7 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, telle qu'elle a été modifiée par la suite, doivent être respectées.

### **2.12.8 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.

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, etc.

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.

### **2.12.9 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.

### **2.12.10 La zone soumise à un plan d'aménagement particulier "activité"**

Les zones d'aménagement particulier sont des parties de la zone d'activités commerciales, artisanales et de services, qui par leur étendue et afin de garantir un développement harmonieux et rationnel, doivent être couverts avant toute construction, par un plan d'aménagement particulier détaillé au sens de la loi du 12 juin 1937. Lorsque le projet d'aménagement particulier ne couvre qu'une partie de la zone d'activités commerciales, artisanales et de services, 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.

## **2.13 La zone de bâtiments et d'aménagements publics**

Les zones de bâtiments et d'aménagement publics comprennent 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.

Les zones de bâtiments et d'aménagement publics, qui par leur étendue et afin de garantir un développement harmonieux et rationnel, doivent être couverts avant toute construction, par un plan d'aménagement particulier détaillé au sens de la loi du 12 juin 1937.

## **2.14 La zone de verdure**

Les zones de verdure ont 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.

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, dont 1/3 (un tiers) seront des arbres à haute tige.

En vue de la réalisation d'une zone de verdure dans le cadre d'un plan d'aménagement particulier, une convention relative aux dispositions du présent article sera signée avant l'adoption définitive du projet d'aménagement particulier par le conseil communal.

## **2.15 La zone de jardin**

Les zones de jardin privé englobent les terrains destinés aux 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 dépendance, c'est-à-dire un abri de jardin ou une construction similaire.

## **2.16 La zone de camping**

Cette zone est destinée au camping, au caravanning ou tout autre logement mobile temporaire.

Sur ces terrains, seules sont autorisées les constructions en rapport direct avec la destination de cette zone.

## **2.17 La zone de loisirs**

La zone de loisirs a pour objet la création d'aires de jeux et d'agrément. Seuls sont autorisés les constructions en rapport direct avec la destination de la zone. Les usages d'habitation sont interdits dans cette zone.

## **2.18 La zone hôtelière**

La zone hôtelière est réservée aux constructions en relation avec l'exploitation hôtelière. A l'intérieur de cette zone toute construction, reconstruction ou modification importantes qui changent l'état actuel nécessitent un plan d'aménagement particulier.

## **2.19 La zone de circulation et de stationnement**

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

Les surfaces délimitées par des trames grises et dénommées "contournements d'Echternach" constituent les surfaces réservées, partiellement sous forme de tunnel, aux deux contournements projetés.

## **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 ainsi que l'implantation de fermes entières peuvent y être autorisées sans préjudice des dispositions de la loi du 11 août 1982 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

La hauteur à la corniche et au faîtage des constructions est soumise à la réglementation de la zone de faible densité du présent règlement, à l'exception de celles servant à l'exploitation agricole, jardinière, maraîchère, sylvicole, viticole, apicole ou cynégétique. 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.

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.

### **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 ainsi que des refuges de chasse à condition que ces derniers ne puissent être utilisés pour servir de résidence, même à titre temporaire et sans préjudice des dispositions de la loi du 11 août 1982 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 inondable**

On entend par zone inondable les fonds potentiellement recouverts par les eaux de crue de fréquence moyenne, c-à-d. de l'ordre de grandeur des crues intervenues en décembre 1993.

Dans la zone inondable sont interdits tous les travaux susceptibles d'entraver le libre écoulement des eaux ainsi que la réduction de la capacité de retenue du bassin de la Sûre, tels que les remblais, les décharges, les dépôts de matériaux, les constructions, même celles servant à des fins agricoles, ainsi que l'imperméabilisation des surfaces.

### **3.4 La zone de réserve naturelle proprement dite**

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

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

La zone suivante est définie zone de réserve naturelle proprement dite:

- RN/RF 05 partie "Lauterbourerbach - Loetzert";  
des Communes de Berdorf - Consdorf et d'Echternach.

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

### **3.5 La zone de réserve naturelle communale**

La zone de réserve naturelle communale est le complément de la zone de réserve naturelle proprement dite nationale. La zone de réserve naturelle communale englobe des aires qui ne pourront subir aucun changement de destination qui diminuerait leur valeur écologique, scientifique, pédagogique et historique.

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

### **3.6 La zone tampon et la zone d'intérêt paysager**

Les zones tampon et d'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.

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.

### **3.7 La zone de protection des sources**

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

Le périmètre de protection comprend les zones suivantes:

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

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

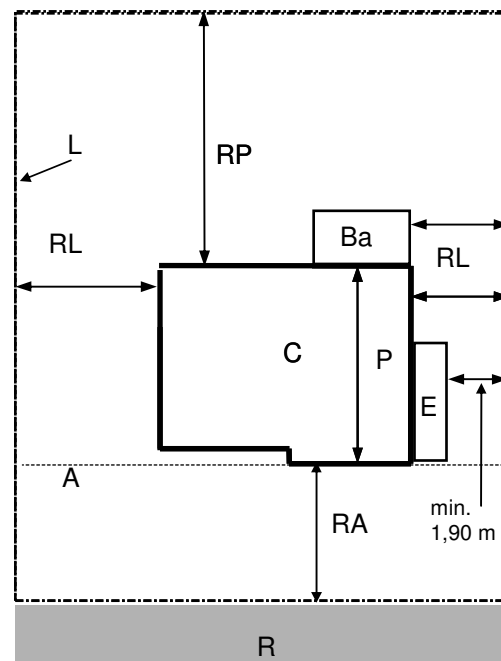
Les zones II et III sont soumises aux dispositions du règlement grand-ducal relatif à la loi du 29 juillet 1993 concernant la protection et la gestion de l'eau.

## 4. Les dispositions et prescriptions dimensionnelles

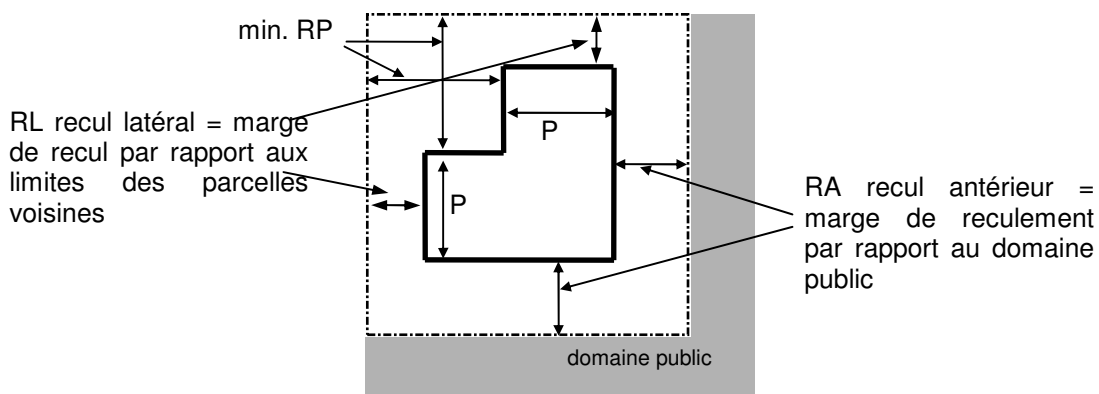
### 4.1 La marge de reculement

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
- 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.

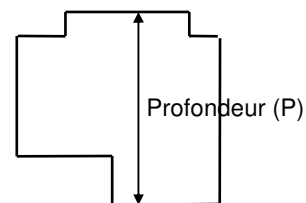


Pour des raisons urbanistique, esthétique, topographique, de circulation, de sécurité ou de raccordements aux immeubles existants, le bourgmestre peut accepter ou demander une dérogation à ces prescriptions lors de transformations des bâtiments existants ou de bâtiments à construire, sans préjudice de l'article angle de rue.

## 4.2 La profondeur

La profondeur des bâtiments est mesurée entre façades frontales opposées, sur le plan du niveau de plus grande surface (voir la profondeur spécifique par zone).

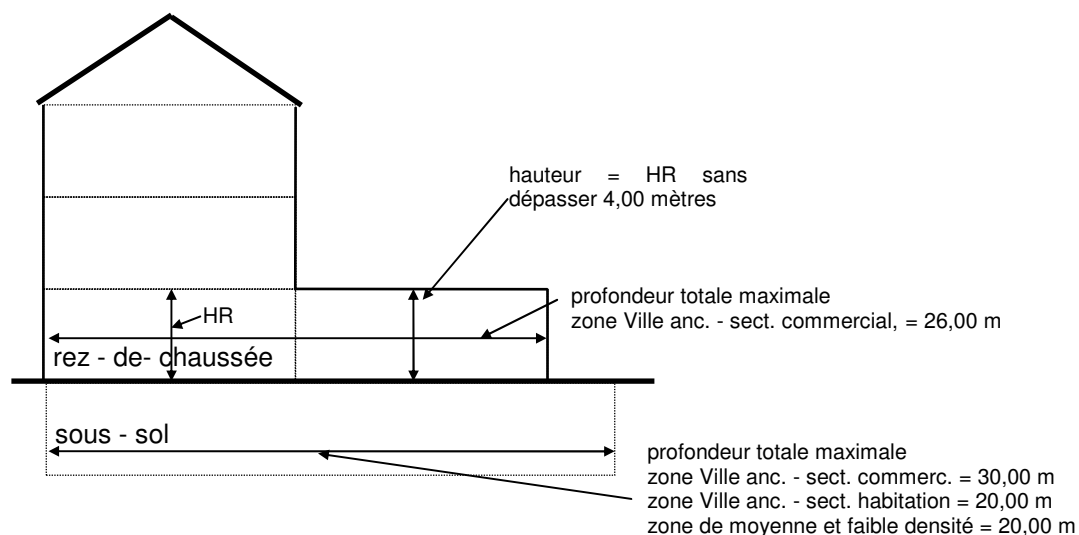
Pour les constructions formées par deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur des bâtiments, définie conformément à l'alinéa premier, est mesurée entre les façades frontales opposées de chaque corps de bâtiment.



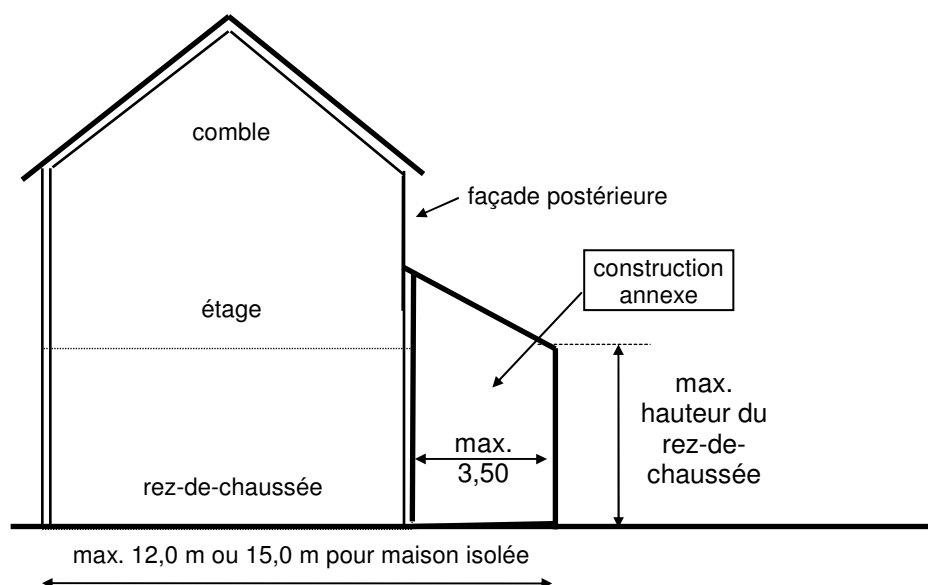
Lorsque les façades frontales d'un bâtiment ne sont pas parallèles, la profondeur la plus grande est déterminante.

Dans les zones de la ville ancienne - secteur commercial, du côté arrière, le rez-de-chaussée des constructions pourra être prolongé sur la même hauteur sans dépasser toutefois 4,00 mètres, sur une profondeur totale de 26,00 mètres, mais ceci uniquement lorsque ces locaux abritent des commerces, ou/et des banques, ou/et des bureaux.

Dans la zone de la ville ancienne - secteur commercial, le sous-sol des constructions pourra être prolongé, du côté arrière, sur une profondeur totale de 30,00 mètres et, dans la zone de la ville ancienne - secteur habitation et zone de moyenne densité, le sous-sol des constructions pourra être prolongé, du côté arrière, sur une profondeur totale de 20,00 mètres.



Dans les zones de la ville ancienne - secteur habitation et dans la zone de moyenne densité, une construction annexe, terrasses couvertes, verrière ou similaire ayant une saillie de 3,50 mètres, est permise dans la façade postérieure, en respectant la profondeur autorisée. Toutefois, cette construction ne peut dépasser la façade postérieure de la construction principale la moins profonde de deux constructions adjacentes de 3,50 mètres au maximum.

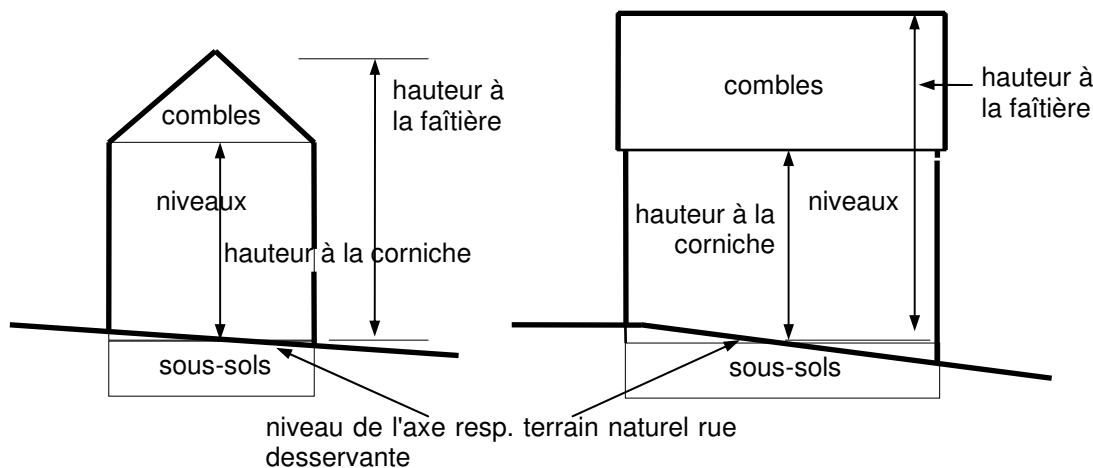


### 4.3 La hauteur des constructions

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 mesurées à partir du terrain naturel conformément à l'article 4.6



### 4.4 Le niveau

Sont considérés comme niveaux pleins les étages situés entre le niveau du rez-de-chaussée et le niveau de la corniche, dont les vides d'étages sont de 2,50 mètres ou plus. Les locaux utilitaires auront une hauteur sous 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 devront avoir une hauteur vide sous plafond d'au moins 3,20 mètres, à l'exception des transformations dans les constructions des zones de la ville ancienne.

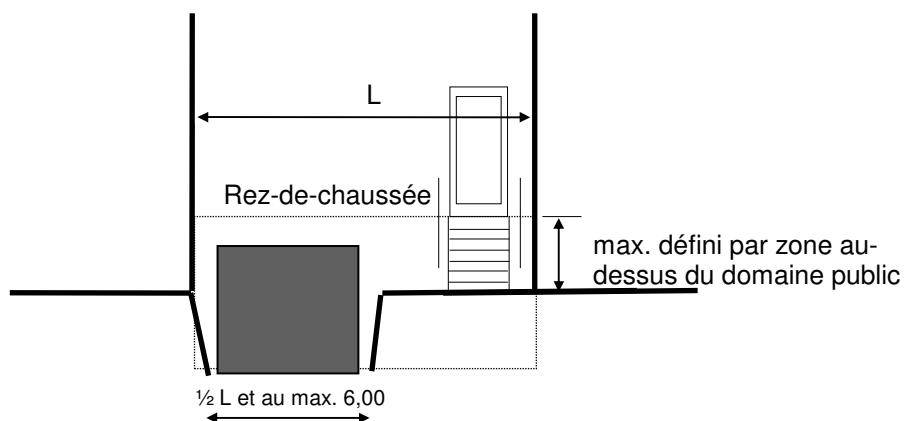
### 4.5 Le rez-de-chaussée et sous-sol

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

- en zones ville ancienne:
  - 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 zones de moyenne 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.

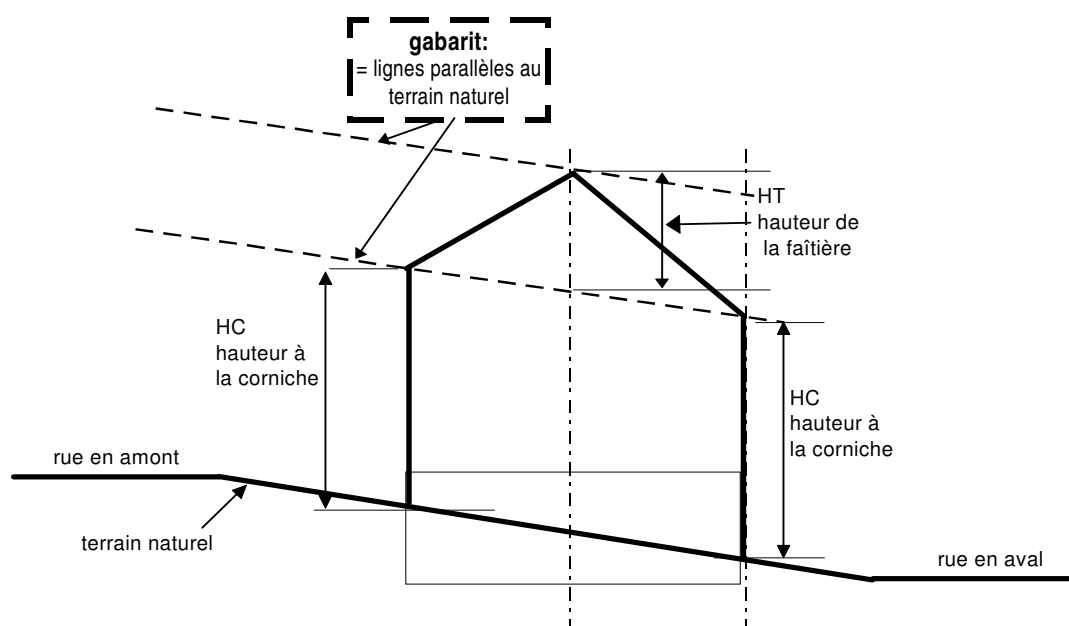
La façade du sous-sol, c'est-à-dire la partie de la façade en dessous de ce(s) niveau(x), logeant l'accès au garage, ne peut dépasser une largeur de 6,00 mètres ou/et la moitié de la façade.



#### 4.6 Les constructions en pente

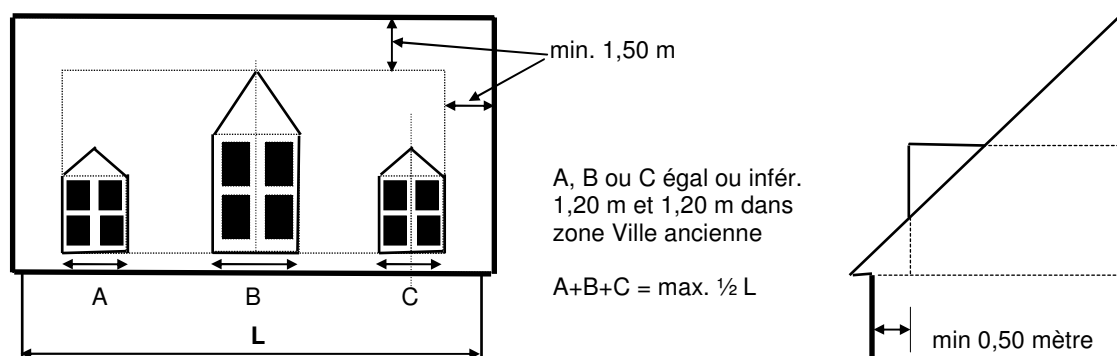
Les hauteurs à la corniche et à la faîtière, à mesurer par rapport au sol naturel, ne peuvent dépasser le gabarit établi suivant la pente du terrain.

La figure suivante définit un gabarit théorique dans lequel chaque construction ou partie de construction doit s'intégrer et aucune partie, ni faîtage ni corniche, ne pourra dépasser ces lignes fictives.



#### 4.7 La lucarne et les ouvertures dans la toiture

L'implantation des ouvertures est définie dans le dessin ci-après, à l'intérieur de la ligne pointillée:

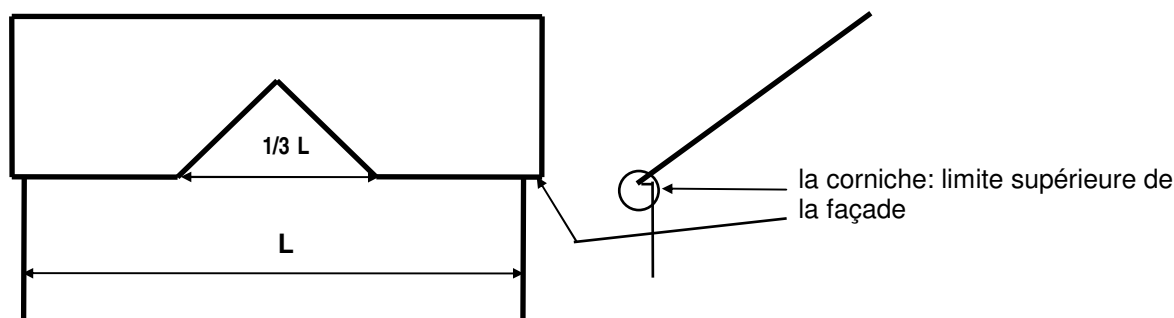


Les ouvertures, lucarnes, loggias ou ouvertures similaires sont implantées avec un recul minimal de 1,50 mètre de recul des limites latérales, des arêtes et des noues de la toiture. La largeur d'une ouverture sera égale ou inférieure à 1,20 mètre. La somme des largeurs des ouvertures ne dépassera pas la moitié de la longueur de la façade. Les lucarnes auront un recul minimal de 0,50 mètre sur le plan de la façade.

Dans les zones de moyenne et de faible densité, les lucarnes peuvent être combinées avec une interruption d'un tiers de la corniche sans que l'ensemble dépasse pour autant la moitié de la longueur de la façade L, conformément à l'article 4.8: La corniche à la page 41.

#### 4.8 La corniche

Dans les zones de moyenne et de faible densité la corniche pourra être interrompue sur  $\frac{1}{3}$  de la longueur de la façade (L) au maximum.



#### 4.9 Les garages et emplacements

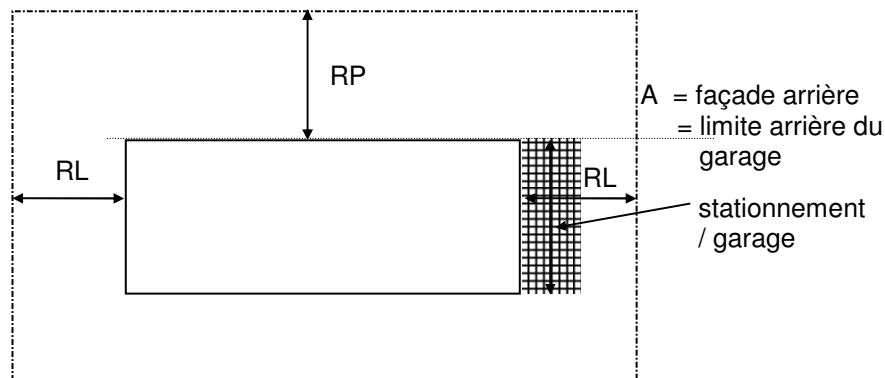
La construction de garages ou emplacements est autorisée à l'intérieur du gabarit autorisé. Par façade d'une construction principale, dans les zones de moyenne et de faible densité, une porte d'entrée d'une largeur maximale de 5,00 mètres et/ou la moitié de la longueur de la façade concernée est admise, conformément au dessin de l'article 4.5.

Pour les maisons unifamiliales:

la construction de garages, resp. d'emplacements avec ou sans pergola, en dehors du gabarit autorisé pour la construction principale servant à l'habitation, est admise dans un des reculs latéraux, en respectant les conditions suivantes:

- la hauteur totale de la corniche sera de 3,00 mètres au maximum;
- la distance minimale du domaine public sera de 5,00 mètres;
- une porte de garage, d'une largeur maximale de 5,00 mètres, par façade;
- la limite arrière du garage/emplacement ne dépassera pas la façade arrière de la maison d'habitation, c'est à dire la profondeur maximale admissible; à l'exception d'un garage dans le recul postérieur implanté sur la limite de la propriété et adjacent à un garage voisin déjà existant,
- la toiture ne pourra en aucun cas être aménagée en terrasse;
- la construction ne peut en aucun cas servir à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle.

- la construction peut toutefois être interdite pour des raisons de sécurité (l'accès pour pompiers ou autres véhicules de sauvetage doit être garanti) ou de protection du site (topographie du terrain),



Pour les maisons unifamiliales:

un accès carrossable d'une largeur maximale de 3,00 mètres, mesuré en limite de la parcelle bordant le domaine public, peut être aménagé.

Pour les immeubles à plusieurs logements:

un accès carrossable d'une largeur maximale de 4,50 mètres ou 2 accès de 2,50 mètres peu(ven)t être aménagé(s) et sont mesurés sur la limite de la parcelle bordant le domaine public.

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

Les emplacements de stationnement aménagés en sous-sol ou à l'extérieur du bâtiment lorsque cela n'est pas possible à l'intérieur, auront au minimum 2,50 mètres de largeur, 5,00 mètres de profondeur et une aire de manœuvre de 6,00 mètre est à prévoir.

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

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 desservante ne pourra être supérieure à 16% sans préjudice des dispositions contraires éventuelles de la permission de voirie.

## 4.10 Les installations 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 à plusieurs logements, il faudra aménager:

- un local commun pour entreposer les bicyclettes, landaus, poussettes, de 2,50 mètres carrés minimum par logement,
- un local commun facilement accessible et bien aéré pour les poubelles et à l'abri des regards des passants, offrant la place pour 2 poubelles par ménage.

- une buanderie de 8,00 mètres carrés minimum.
- un local pour les compteurs, dimensionné suivant les indications du service technique communal.

#### 4.11 Les saillies sur les alignements des façades

Les parties saillantes ou saillies des bâtiments comprennent les avant-toits, balcons marquises, enseignes publicitaires, éclairages.

Elles pourront être autorisées sous les conditions suivantes:

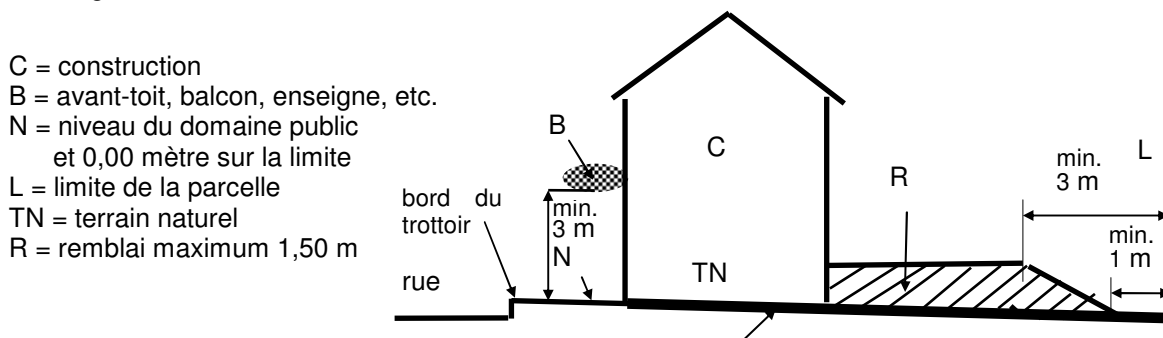
Les auvents pourront avoir une saillie maximum de 1,00 mètre sur l'alignement de façade.

Les balcons pourront avoir une surface égale au dixième de la surface de la façade concernée. En façade principale leur saillie ne pourra pas dépasser 1,20 mètre, et ne pourront pas entrer dans les marges de reculement latéraux. Pour les constructions groupées le recul sur la limite, entre les façades adjacentes, aura au moins 1,90 mètre.

Dans les zones de la ville ancienne, les balcons sont interdits dans les façades principales.

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

Les saillies énoncées aux deux alinéas précédents devront se trouver à au moins 3,00 mètres au-dessus du niveau du trottoir et à au moins 4,50 mètres au-dessus du niveau des "espaces-rues", aménagés sans trottoir, et rester au moins 0,50 mètre en retrait de la bordure du trottoir.



Les soupiraux ayant une saillie dans le domaine public sont interdits.

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 mètre en retrait de la bordure du trottoir. Elles respecteront un recul d'au moins égal à la valeur de leur saillie sur une limite latérale, 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.

#### 4.12 Les saillies mobiles

Les contrevents, les volets, les vantaux de porte, les vantaux 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, stores et les contrevents 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.

#### **4.13 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 antennes**

Les antennes ou installation similaire dépassant une hauteur de 2 mètres et les antennes paraboliques sont soumises à une autorisation préliminaire.

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

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

L'installation d'antennes paraboliques est interdite sur le versant de la toiture, sur la faîtière, respectivement ne devra pas dépasser celle-ci ainsi que sur la façade donnant sur le domaine public, à moins qu'elles ne soient pas visibles du domaine public.

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.

## 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 dépendance par parcelle est admise dans le recul postérieur, sous condition de respecter les prescriptions suivantes:

- la superficie n'excédera pas 12 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;
- les dépendances ou abris devront être séparés du bâtiment principal d'au moins 3,00 mètres et ne pas avoir un accès direct à partir de celui-ci.

Les dépendances pourront être implantés sur la limite, de part et d'autre, avec l'accord réciproque des voisins.

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 d'une dépendance comme abris pour animaux domestiques est soumise à l'autorisation du bourgmestre. Cette dépendance devra avoir les dimensions minimales respectant l'espace vital pour l'espèce animale respective, mais ne devra pas servir ni à l'exploitation agricole, ni à l'élevage d'animaux pour des besoins professionnels.

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 maximale de 3,00 mètres, mesuré en limite de la parcelle bordant le domaine public, peut être aménagé.

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

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

Une aire représentant 30 % de la surface totale du lot devra rester libre de toute construction, à l'exception des zones de la ville ancienne d'Echternach. La perméabilité à l'eau de l'aire 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 assurée, soit par des puisards, des étangs ou installations similaires, en fonction des couches géologiques, tout en évitant que les eaux pluviales concentrées ne s'écoulent sur les terrains limitrophes.

### **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 au point de vue 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, avec un recul d'au moins 1,00 mètre de la limite latérale et de 5,00 mètres de la limite postérieure est autorisé. Le remblai peut être aménagé de part et d'autre des limites latérales avec l'accord réciproque entre voisin, conformément au dessin de l'article 4.11 à la page 43.

En tout état de cause, les terrains contigus devront être protégés par des ouvrages en talus ou de soutènement, d'une hauteur maximale de 1,00 mètre, à ériger sur le terrain de l'exécution des travaux de déblai ou de remblai, conformément au dessin de l'article 4.11 à la page 43.

Les matériaux utilisés pour les travaux de remblai de terrain tels que décombres, sables, graviers ou terreux 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 Le stationnement de roulottes, véhicules, voitures automobiles non immatriculés**

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, à l'exception d'un camping.

Exception pourra être faite dans le cadre de foires et de marchés.

Tout stationnement permanent de roulottes, caravanes et autres logements mobiles est interdit sur le territoire de la Ville d'Echternach, 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.

### **5.6 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 0,50 mètre, par des haies vivantes ou des grillages. La hauteur totale de ces clôtures ne pourra pas dépasser 1,50 mètre. Si l'accès est situé en contrebas ou accuse une pente descendante de plus de 10%, leur embouchure sur la voie publique est à munir de portes d'une hauteur supérieure à 0,70 mètre.

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 mètre par rapport au terrain naturel respectivement remanié. Pour des raisons de topographie un dépassement de cette hauteur pourra être autorisé. Les murs de soutènement peuvent faire l'objet de prescriptions destinées à assurer leur intégration au paysage et à les doter d'une certaine esthétique.

Les limites de propriété latérales et postérieures pourront être clôturées par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à 0,50 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 mètres. La hauteur maximale de ces haies vives, implantées sur la limite de parcelles, est de 2,00 mètres.

Les murs de clôture plus hauts que 0,50 mètre peuvent être autorisés exceptionnellement pour des raisons de destination du terrain, à condition que la hauteur moyenne n'excède pas les maxima 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 mètres et une longueur maximale de 3 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 du clôturage dans un délai de 3 mois, l'administration communale y pourvoira aux frais des intéressés.

## **5.7 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.

## **5.8 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, 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.



## 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, d'antenne collective, 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:

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

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

- c) le remembrement ou les rectifications de limites qui s'imposent éventuellement requis aux termes de l'art. 22 de la loi du 12 juin 1937, concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes, doivent être effectués;
- d) la propriété des surfaces du terrain de l'assise des voies et trottoirs doit avoir été cédée en totalité, conformément à l'art. 19 de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes;
- e) l'infrastructure de la chaussée projetée doit être exécutée par le ou les lotisseurs sous la surveillance et les indications des autorités compétentes;
- f) 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;
- g) 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;
- h) les voies sans issues doivent être pourvues à leur fin d'un rond point ou équivalent;
- i) 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;
- j) 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;
- k) 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 voies non achevées**

Toutes les autres voies publiques ou parties de voies publiques sont considérées comme non achevées.

En bordure, des voies publiques non achevées ou de parties de voies publiques non achevées, aucune construction ne peut être implantée.

### **6.4 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 de 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.

Tout propriétaire d'un immeuble, devant lequel l'administration communale fait construire, reconstruire ou élargir un trottoir, est tenu de verser à la caisse communale, sur première demande suivant l'achèvement des travaux, une taxe fixée au règlement-taxe. Pour le calcul de la surface à mettre en compte, la largeur du trottoir à prendre en considération est limitée au maximum à une bande de 3 mètres.

En cas de mutation de la propriété de l'immeuble avant le paiement de la taxe, le nouveau propriétaire est tenu solidairement avec l'ancien propriétaire au paiement de la taxe.

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.

## **7. Les constructions, la solidité, la sécurité et la salubrité**

---

### **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 article, le règlement communal y relatif sera adapté.

### **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.

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 sera adapté.

### **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 dégagant 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 dangereux, insalubres ou incommodes et sont soumis pour approbation 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 des logements locatifs au-dessus d'étables ou d'écuries. Au cas où des pièces situées au-dessus d'étables ou d'écuries sont utilisées comme pièces d'habitation ou chambres à coucher par le propriétaire ou son personnel, leur accès doit se faire par un escalier séparé, 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 de jour et de nuit;

- 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 ième au moins de la surface des pièces.

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

La hauteur sous plafond des pièces à usage de bureau, d'atelier ou de commerce doit mesurer au moins 2,60 mètres.

La hauteur sous plafond des bureaux climatisés doit mesurer au moins 2,80 mètres.

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

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. Pour les constructions en pente, des exceptions peuvent être acceptées sous réserve des conditions suivantes: la profondeur des locaux d'habitation, 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 de la ville ancienne, des exceptions relatives aux alinéas 1, 2 et 3 du présent article pourront être acceptées dans le cadre de la transformation ou de la rénovation d'une construction existante.

## 7.7 Les pièces secondaires

La hauteur minimale sous plafond des pièces secondaires, telles que cuisines, 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 La dimension minimale d'une unité de logement

La surface habitable totale devra être au minimum:

- pour un studio: 45 m<sup>2</sup>
- pour un appartement à 1 chambre à coucher: 70 m<sup>2</sup>
- pour un appartement à 2 chambres à coucher: 90 m<sup>2</sup>
- pour un appartement à 3 chambres à coucher: 100 m<sup>2</sup>.

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.

## 7.9 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.

## 7.10 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 suivant les besoins.

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

## 7.11 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 normes en vigueur dans un des pays limitrophes, telles que NBN, DIN, NF et autres 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 sont interdite et les produits comme le pvc, le polystyrène, etc. sont déconseillés.

Les 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.

## 7.12 L'accès, fondations, seuils d'entrée

Tout accès carrossable à une voie publique ouverte à la circulation automobile est soumis pour autorisation. 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.

## 7.13 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.

## **7.14 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.

## **7.15 Les toitures et leurs superstructures**

A l'exception des lucarnes, des souches de cheminées, les installations techniques telles que des dispositifs permettant l'installation d'un échafaudage mobile pour l'entretien des façades et 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-oeuvre par des ancrages spéciaux empêchant l'arrachement par le vent.

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

Les toits en chaume sont interdits.

Toutes les toitures doivent être équipées des dispositifs nécessaires aux travaux de réparation et d'entretien, p. ex. des dispositifs permettant l'installation d'un échafaudage mobile pour l'entretien des façades.

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

## **7.16 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.

## **7.17 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 et une largeur d'au moins 1,20 mètre;
- 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 résistant au feu, situés dans une cage massive, sont exigés dans tous les cas où un étage de l'immeuble, non situé à même le sol, renferme des pièces destinées au rassemblement d'un nombre 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.

## **7.18 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 plusieurs logements 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.

## **7.19 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:

- pour les locaux à usage d'ateliers, de bureaux et d'entrepôts et par tranche de 100 mètres carrés ou de 10 personnes, une toilette pour dames et une toilette et un urinoir pour hommes;
- pour les cafés, auberges et restaurants et par tranche de 30 mètres carrés de la surface exploitable; une toilette pour dames et une toilette et un urinoir pour hommes;
- pour les locaux de réunion, salles de concert et de théâtre, par tranche ou fraction de tranche de 75 places assises une toilette pour dames, par tranche ou fraction de tranche de 100 places assises une toilette et un urinoir pour hommes.
- En toute hypothèse, il sera prévu au moins deux toilettes pour dames et une toilette pour hommes, ainsi qu'un urinoir comportant une stalle ou cuvette.

Les toilettes seront aménagées séparément pour les deux sexes. Elles seront pourvues d'au moins un lavabo. Les cabinets et urinoirs doivent être séparés de toute autre pièce de séjour par des antichambres aérées. Exceptionnellement (transformation, installation minimale), une antichambre aérée pourra être commune pour les deux blocs sanitaires.

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

## 7.20 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.

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

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).

## 7.21 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.

## 7.22 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 faite du toit.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **7.23 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.

## **7.24 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 ne puissent pénétrer dans le réseau public d'égouts et les cours d'eau, ni s'infiltrer dans le sol et doivent être exécutés conformément aux prescriptions des zones respectives situées en zone inondable dans l'article 2.1.2.

## **7.25 La prévention contre les incendies**

Pour tout immeuble de 2 logements ou plus, l'avis du service de l'incendie et de sauvetage de la commune doit être demandé. Cet avis, établi sur la base du règlement communal mentionné ci-après, fera partie intégrante de l'autorisation de construire.

Le règlement communal concernant la sécurité et les prescriptions contre l'incendie est à respecter.



## **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, signaux de circulation, bouches d'incendie, regards pour vannes, canalisations de gaz, d'eau et d'électricité, égouts, plaques de rues, doivent être ménagés et préservés de tout endommagement pendant les travaux de démolition et de construction. Le champ d'éclairage des luminaires publics ne doit pas être réduit.

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.

Les déversoirs de déblais doivent être fermés de toutes parts.

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.

Dans l'espace aérien situé en dehors de la clôture du chantier, les grues ne peuvent transporter aucune charge.

La signalisation 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 taxes**

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

Les autorisations seront remises contre quittance.

Avant la remise de l'autorisation d'aménager un chantier, d'ériger une clôture de chantier ou un échafaudage empiétant sur un trottoir ou sur une autre partie de la voie publique, il est interdit de commencer tous travaux.

## **8.6 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.

## **8.7 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 étançonnements nécessaires. La même disposition s'applique également aux travaux de réfection et de démolition.

## **8.8 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.

## **8.9 Les abris et cabinets d'aisance pour ouvriers**

Si plus de 10 ouvriers sont occupés dans un chantier, ils doivent avoir 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.

## 9. La procédure pour l'octroi des autorisations de bâtir

---

### 9.1 Les demandes d'autorisations et déclarations de travaux

#### 9.1.1 L'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 du 12 juin 1937, concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes.

#### 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:

- pour toute construction nouvelle;
- pour tout travail de démolition;
- pour tout changement d'affectation d'un immeuble;
- 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;
- pour l'installation d'auvents, de marquises, d'antennes, d'enseignes lumineuses et de panneaux publicitaires;
- pour l'établissement et la modification de clôtures de toute nature le long des voies publiques, ainsi que dans la zone de reculement;
- pour les travaux de déblai et de remblai et la construction de murs de soutènement;
- pour l'aménagement de rues ou de trottoirs privés;
- pour l'aménagement d'une terrasse de restaurant et/ou de café
- pour l'aménagement d'une surface de vente et/ou surface d'exposition
- pour tout aménagement extérieur: accès, terrasses, murs, clôtures, cours et similaire;
- pour le déboisement et la modification du relief du sol, sans préjudice de l'application de la législation sur la police des exploitations agricoles;
- pour l'abattement des arbres remarquables, isolés, ainsi que de ceux qui existent dans un bien ayant fait l'objet d'un permis de lotir;
- pour l'établissement de dépôt de tout genre de véhicules hors usage et d'autres ou de mitraille ou similaire;
- pour la construction de puits, citernes à eau, silos à fourrage, fosses à fumier et à purin et similaire;

- pour l'établissement ou l'agrandissement d'une construction destinée à abriter une exploitation soumise à la procédure de la loi du 19 juin 1999 relative aux établissements dangereux, insalubres ou incommodes.

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 quadruple
- c) 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 Ville d'Echternach 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 pédestre, 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) un 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.

Pour des constructions compliquées, des pièces supplémentaires, notamment des coupes, des levés topographiques, un avis géotechnique, des 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-taxe.

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 autorisée avant le commencement des travaux. Le début des travaux doit être signalé obligatoirement au Bureau technique de la Ville.

## **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 du chantier. Ils doivent être en mesure d'y consulter à tout moment l'autorisation de bâtir et les pièces du dossier de construction. On leur soumettra également, à leur demande, tous les autres plans et calculs de construction.

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

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.

## **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 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.

### **10.3 L'autorisation de bâtir**

Les autorisations de bâtir sont valables pour 1 an. Après le commencement des travaux elles restent valable pendant 2 ans. 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.

### **10.4 Le plan d'aménagement particulier**

Les plans d'aménagement particulier approuvés avant l'entrée en vigueur du présent règlement conformément à la loi du 12 juin 1937 gardent leur validité avec l'entrée en vigueur du présent règlement.

### **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.

