



REGLEMENT SUR LES BATISSES

Texte du 16 juin 1967 tel qu'il a été modifié et complété par la suite

Texte coordonné 07/2018

TABLE DES MATIERES

TITRE II :	Règles générales d'urbanisme	
Article 7 :	Définition des constructions et des surfaces des logements	70
Article 8 :	La hauteur des garde-corps	71
Article 9 :	Définition et hauteur des niveaux	72
Article 10 :	Les angles de rue	73
Article 11 :	Les saillies	74
Article 12 :	Les saillies mobiles	76
Article 13 :	Les supports publicitaires	77
Article 14 :	L'aménagement des marges de reculement	79
Article 15 :	Les clôtures	80
Article 16 :	Les toits	81
Article 17 :	Les emplacements de stationnement	83
Article 18 :	Les équipements d'utilité publique sur les propriétés privées	84
TITRE III :	Les voies publiques	
Article 19 :	Voies publiques où l'implantation de constructions est permise	85
Article 20 :	Voies publiques équipées existantes	86
Article 21 :	Voies publiques nouvelles	87
Article 22 :	Les cessions à réaliser le long des voies publiques équipées existantes	88
TITRE IV :	La solidité, la sécurité et la salubrité des constructions	
Article 23 :	Matériaux de constructions	89
Article 24 :	Murs et cloisons	90
Article 25 :	Escaliers et ascenseurs	91
Article 26 :	Dalles, planchers, plafonds	93
Article 27 :	Toitures	94
Article 28 :	Foyers	95
Article 29 :	Chaufferies	96
Article 30 :	Conduits de fumée et tuyaux d'évacuation des gaz	98
Article 31 :	Cheminées	99
Article 32 :	Remblais des terrains à bâtir	101
Article 33 :	Protection contre l'humidité	102
Article 34 :	Pièces destinées au séjour prolongé de personnes	103
Article 35 :	Pièces destinées au séjour temporaire de personnes	104
Article 36 :	Assainissements	105
Article 37 :	Cabinets d'aisance	106
Article 38 :	Entreposage de combustibles liquides et de produits chimiques	107
Article 39 :	Voies publiques sans canalisation d'égout	108
Article 40 :	Constructions agricoles	109
Article 41 :	Alimentation en eau	110
Article 42 :	Bassins tributaires des sources	111
Article 43 :	Constructions provisoires	112
Article 44 :	Constructions existantes	113
Article 45 :	Entretien et suppression de constructions	114

TITRE V :	Dispositions particulières	
Article 46 :	Bâtiments industriels et à caractère spécial	115
Article 47 :	Bâtiments-tours, dispositions générales	116
Article 48 :	Exigences particulières en matière de bâtiments-tours	117
Article 49 :	Installations collectives	119
TITRE VI :	Réglementation du chantier	
Article 50 :	Protection des installations publiques	120
Article 51 :	Poussières et déchets	121
Article 52 :	Clôtures de chantier, échafaudages et grues	122
Article 53 :	Protection des personnes et des immeubles	124
Article 54 :	Mesures de sécurité dans les constructions et sur les chantiers	125
Article 55 :	Abris et cabinets d'aisance pour ouvriers	126
TITRE VII :	La procédure pour l'octroi des autorisations de bâtir	
Article 56 :	Compétences	127
Article 57 :	Demande d'autorisation, déclaration de travaux et lotissement	128
Article 58 :	Pièces à l'appui d'une demande, généralités	130
Article 59 :	Pièces à joindre au projet d'aménagement particulier	131
Article 60 :	Pièces à l'appui d'une demande d'autorisation de bâtir	132
Article 61 :	Pièces à l'appui d'une déclaration de travaux	134
Article 62 :	Pièces à l'appui d'une demande de lotissement	135
Article 63 :	Autorisations et taxes d'instruction	136
Article 64 :	Fixation des alignements et niveaux	137
Article 65 :	Contrôle des travaux	138
Article 66 :	Réception du gros oeuvre	139
Article 67 :	Commission consultative	140
TITRE VIII :	Dispositions finales	
Article 68 :	Dispositions transitoires	141
Article 69 :	Dispositions abrogées	142
Article 70 :	Infractions et peines	143

TITRE II: Règles générales d'urbanisme

* Article 7: Définition des constructions et des surfaces des logements

- 7.1 On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.
- 7.2 Lors de la création de logements dans un immeuble ou dans une partie d'un immeuble à construire, la surface exploitable par logement peut varier sans que toutefois, pour les surfaces concernées par cette opération, la surface exploitable moyenne des unités de logement ne puisse être inférieure à une valeur théorique de 52 m².
- 7.3 En cas de transformation d'un immeuble ou d'une partie d'un immeuble existant en vue de la création de nouveaux logements, la surface exploitable par logement peut varier sans que toutefois, pour les surfaces concernées par cette opération, la surface exploitable moyenne des unités de logement ne puisse être inférieure à une valeur théorique de 52 m².

* Article 8: La hauteur des garde-corps

Lors de la réalisation d'une nouvelle construction le présent article est d'application à moins que les prescriptions du plan d'aménagement général (PAG) ou des plans d'aménagement particulier (PAP) n'en disposent autrement.

Les balcons et terrasses surélevées doivent être munis d'un garde-corps d'au moins 0,95 mètre de hauteur ; au-delà du quatrième niveau plein cette hauteur est portée à 1,10 mètre.

Les garde-corps des escaliers et paliers y relatifs sont réglementés par l'article 25.3 du présent règlement.

* Article 9: Définition et hauteur des niveaux

9.1 On entend par niveaux pleins, les niveaux entièrement situés entre le niveau de la rue et la hauteur à la corniche ou à l'acrotère. Ces niveaux pleins doivent avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 mètres.

9.2 Dans les combles, les pièces destinées au séjour prolongé de personnes ne sont autorisées que directement au-dessus du dernier niveau plein et doivent avoir, sur au moins deux tiers de leur surface, une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 mètres.

Au-dessus de ce niveau, seules des pièces destinées au séjour temporaire de personnes sont autorisées.

9.3 Les locaux à usage utilitaire doivent avoir une hauteur sous plafond d'au moins 2,20 mètres.

* Article 10: Les angles de rue

Pour les constructions érigées aux angles de rue, des pans coupés, des angles arrondis et des retraits sur les alignements pourront être imposés dans l'intérêt de la sécurité de la circulation, sans droit à indemnité.

* Article 11: Les saillies

Le présent article est d'application à moins que les prescriptions du plan d'aménagement général (PAG) ou des plans d'aménagement particulier (PAP) n'en disposent autrement.

11.1 Les avant-corps

Les avant-corps, qui sont des éléments architecturaux en saillie par rapport au plan des façades, sont admis sous condition :

- que la surface construite brute théorique de la construction principale ne soit pas augmentée;
- qu'ils ne dépassent pas une saillie de 1 mètre mesurée à partir du plan de la façade s'ils reposent sur le sol ou sur d'éventuels soubassements enterrés;
- qu'ils ne dépassent pas une saillie de 0,70 mètre mesurée à partir du plan de la façade s'ils sont complètement hors sol;
- qu'ils respectent un recul sur la limite cadastrale latérale au moins égal à la valeur de leur saillie.

Si la toiture de l'avant-corps est accessible, cette surface est considérée comme toit-terrasse et ne tombe pas sous les dispositions de l'article 11.2.

Le présent article ne s'applique pas aux façades de l'étage en retrait.

11.2 Les balcons

Les balcons avec leurs structures portantes sont admis sous condition :

- que leur saillie ne dépasse pas 1,50 mètre à mesurer à partir du plan de la façade;
- que leur surface maximale cumulée ne dépasse pas 10 % de la surface construite brute du logement concerné avec une surface garantie de 6 mètres carrés;
- que leur surface maximale cumulée ne dépasse pas 10 % de la surface construite brute pour toute autre affectation que le logement;
- qu'ils respectent un recul de 1,90 mètre sur les limites cadastrales latérales.

Le présent article ne s'applique qu'aux niveaux pleins.

11.3 Les auvents, les pare-soleil et porches

Les auvents, pare-soleil et porches peuvent faire saillie théorique de 0,70 mètre sur l'alignement de façade; cette saillie peut être augmentée sous condition :

- que la surface théorique de la saillie ne soit pas dépassée;
- qu'un recul sur les limites cadastrales latérales, égal ou supérieur à la valeur de la saillie soit respecté.

11.4 Les corniches

Les corniches peuvent faire saillie de 0,50 mètre par rapport au plan des façades.

11.5 Les fondations

Les fondations peuvent empiéter sur les marges de reculement imposées en fonction des nécessités techniques.

11.6 Les cours anglaises et soupiraux

Les cours anglaises et soupiraux sont admis sous condition :

- que leur saillie ne dépasse pas 1,20 mètre à mesurer à partir du plan de la façade concernée;
- que leur largeur cumulée ne dépasse pas la moitié de la largeur de la façade concernée;
- qu'ils respectent un recul de 0,60 mètre sur les limites cadastrales latérales.

11.7 Les éléments de décoration de façade

Les éléments de décoration de façade ne remplissant aucune nécessité technique ou fonctionnelle peuvent être admis sous condition :

- que leur saillie ne dépasse pas 1 mètre à mesurer à partir du plan de la façade concernée ;
- que la surface maximale cumulée de toutes leurs projections horizontales sur la façade concernée ne dépasse pas un tiers de la surface de la façade;
- que la surface construite brute de la construction ne soit pas augmentée;
- qu'il n'y ait pas d'avant-corps sur les façades concernées;
- qu'ils ne soient fixés à la façade concernée que ponctuellement.

11.8 Conditions supplémentaires pour les saillies empiétant sur le domaine public

Pour les immeubles érigés sans aucun recul sur l'alignement de la voie publique, les conditions supplémentaires suivantes sont à respecter pour les saillies:

- a) Les auvents, balcons, avant-corps et éléments de décoration de façade doivent rester d'au moins 0,50 mètre en retrait de la bordure du trottoir; leur limite inférieure doit se trouver à au moins 4,50 mètres au-dessus du niveau des trottoirs et des voies piétonnes;
- b) L'aménagement de nouvelles cours anglaises et de nouveaux soupiraux empiétant sur le domaine public n'est pas admis. Le recouvrement des cours anglaises et soupiraux existants doit répondre à toutes les exigences de la sécurité de la circulation;
- c) Pour les constructions existantes, l'aménagement d'un monte-charge empiétant sur le domaine public peut être autorisé exceptionnellement à moins que des considérations techniques ne s'y opposent;
- d) Les éléments de façade des constructions jusqu'à une hauteur de 4,50 mètres au-dessus du niveau de la voie publique, tels que socles, seuil, encadrements, devantures et descentes d'eaux pluviales, ne peuvent pas dépasser une saillie de 0,15 mètre sur l'alignement de la voie publique;
- e) Les contrevents, les volets et les vantaux de porte ou de fenêtre ouvrant vers l'extérieur ne peuvent pas empiéter, en position ouverte, sur la voie publique, à moins de se trouver à au moins 3 mètres au-dessus du niveau du trottoir ou à au moins 4,50 mètres au-dessus du niveau des voies piétonnes;
- f) Les marquises et les stores doivent laisser un passage libre d'au moins 2,30 mètres au-dessus du niveau du trottoir ou au-dessus des voies piétonnes. Ils peuvent avoir une saillie allant jusqu'à 3 mètres, à condition de rester à 0,50 mètre en retrait de la bordure du trottoir.

* Article 12: Les saillies mobiles

- 12.1 Les contrevents, les volets et les vantaux de porte ou de fenêtre ouvrant vers l'extérieur ne pourront pas empiéter, en position ouverte, sur la voie publique, à moins de se trouver à au moins 3,00 mètres au-dessus du niveau du trottoir ou à au moins 4,50 mètres au-dessus du niveau des voies piétonnes.
- 12.2 Les marquises, les éléments de décoration et les stores devront laisser un passage libre d'au moins 2,30 mètres au-dessus du niveau du trottoir ou au-dessus des voies piétonnes. Ils pourront avoir une saillie allant jusqu'à 3,00 mètres, à condition de rester à 0,50 mètre en retrait de la bordure du trottoir.

Pour les constructions bordant les voies piétonnes, l'octroi de l'autorisation peut être subordonné à des conditions spéciales.

* Article 13: Les supports publicitaires

13.1 Généralités

On entend par support publicitaire dans le cadre du présent règlement tout dispositif apposé sur une propriété privée ou diffusant à partir d'une propriété privée et servant à propager sous quelque forme que ce soit un message publicitaire. N'est pas visée par le présent article la signalisation de la voirie.

Tout support publicitaire est à aménager de façon à ne nuire ni à la visibilité de la signalisation de la voirie ni à la sécurité des usagers de la voie publique.

Des supports publicitaires à affichage animé ou des projections de messages publicitaires lumineux visibles à partir de la voie publique ne sont pas admis.

13.2 Les supports publicitaires fixés aux façades d'immeubles

Les messages publicitaires repris sur les supports publicitaires, à plat ou en saillie, doivent être en relation avec l'activité exercée dans l'immeuble sur lequel ils sont fixés. L'accord du ou des propriétaires de l'immeuble est requis.

Le nombre de supports publicitaires pouvant être autorisé est en principe limité par exploitant à un support publicitaire à plat et un support publicitaire en saillie par façade donnant sur rue de l'immeuble concerné.

Un nombre supérieur de supports publicitaires par exploitant peut être admis sous condition qu'il soit tenu compte de la composition de la façade et que leur surface cumulée ne dépasse pas 2,5 m² pour les supports à plat et ne dépasse pas 0,5 m² par face pour les supports en saillie.

Les supports publicitaires fixés à plat doivent se trouver à au moins 2,30 mètres au-dessus du niveau de trottoir et ne peuvent dépasser une saillie de 0,15 mètre sur l'alignement de la voie publique. Leur surface cumulée ne peut être supérieure à 2,5 m² par façade donnant sur rue.

Les supports publicitaires fixés en saillie doivent se trouver à au moins 3,00 mètres au-dessus du niveau du trottoir et rester à 0,50 mètre en retrait de la bordure du trottoir. Ils doivent respecter un recul au moins égal à la valeur de leur saillie sur les limites latérales. Ils ne peuvent pas dépasser la hauteur de la façade existante. Aucune face ne peut présenter une surface supérieure à 0,5 m².

Les supports publicitaires et les messages publicitaires sur vitre ne peuvent ni excéder un tiers de la surface vitrée concernée, ni être supérieurs à 2,5 m² par vitrine.

Dispositions spéciales

Pour les supports publicitaires fixés à des façades d'immeubles situés en zone piétonne, en zone de rencontre et aux abords des places publiques, l'octroi de l'autorisation peut être subordonné à des conditions supplémentaires dans l'intérêt de la sécurité de la circulation.

Dans les secteurs protégés et dans la zone agricole, l'autorisation d'établir un support publicitaire peut être refusée ou subordonnée à des conditions supplémentaires dans l'intérêt

de la conservation et de la protection du patrimoine architectural, artistique, archéologique, touristique ou naturel.

Afin de tenir compte de la taille et du degré d'occupation de certains immeubles ainsi que des stations d'essence, il peut être dérogé aux prescriptions du présent article dans le cadre de l'autorisation d'établir des supports publicitaires pour des immeubles occupés par un exploitant unique ou principal. La taille et le nombre des supports publicitaires peuvent être augmentés sous condition qu'ils soient adaptés aux dimensions de l'immeuble et qu'ils tiennent compte de la composition de la façade.

13.3 Les supports publicitaires isolés installés devant les immeubles

Tout support publicitaire isolé non fixé sur un immeuble tel que colonne ou totem, à l'exception des flag-signs des stations d'essence doit être adapté à la surface exploitée et aux dimensions de l'immeuble. L'octroi de l'autorisation de bâtir peut par ailleurs être subordonné à des conditions spéciales dans l'intérêt de la sécurité de la circulation.

13.4 Les galeries marchandes

A l'entrée des galeries marchandes les noms des commerces y installés n'ayant pas façade sur rue peuvent être visualisés :

- soit par un ou plusieurs supports publicitaires dont la surface cumulée ne peut excéder 2,5 m² et fixés sur la façade au niveau du rez-de-chaussée. Le ou les supports publicitaires doivent tenir compte de la composition de la façade;
- soit par un support publicitaire isolé se trouvant dans la ou les entrées de la galerie, sur un espace ne faisant pas partie de l'espace public.

13.5 Les supports publicitaires mis en place temporairement

Des supports publicitaires aménagés temporairement peuvent être admis en application de l'article 57.2 du règlement sur les bâtisses par le biais d'une déclaration de travaux, sans toutefois créer de gêne ou de danger pour la circulation. Il s'agit en l'occurrence:

- a) des clôtures et bâches de chantier avec un message publicitaire dont la surface et le contenu doit être en relation avec le chantier en question;
- b) des panneaux de vente ou de location immobilière sur ou devant l'immeuble concerné sous condition que la surface cumulée de ces panneaux ne dépasse pas 2,5 m²;
- c) des affichages en rapport avec des manifestations événementielles;
- d) des décorations artistiques ou de fêtes.

Sont exempts de la présente les supports publicitaires aménagés temporairement dans l'espace public ou en relation avec des manifestations événementielles sans but lucratif.

* Article 14: L'aménagement des marges de reculement

Lors de la réalisation d'une nouvelle construction le présent article est d'application à moins que les prescriptions du plan d'aménagement général (PAG) ou des plans d'aménagement particulier (PAP) n'en disposent autrement.

- 14.1. Les marges de reculement imposées antérieure et latérale doivent être aménagées sous forme d'espace vert à l'exception des chemins d'accès. Dans l'intérêt de la sécurité de la circulation, aux abords des angles de rue, les accès pour véhicules sont interdits et les plantations doivent garantir une bonne visibilité.
- 14.2. Dans les marges de reculement imposées antérieure et latérale l'aménagement de places de stationnement pour véhicules est interdit.
- 14.3. Les marges de reculement postérieures sont à aménager sous forme d'espace vert à l'exception des chemins d'accès pour piétons.
- 14.4. La largeur des chemins d'accès nécessaires pour piétons avec les escaliers et paliers ainsi que la hauteur des garde-corps y relatifs doivent respecter les dimensions minimales prescrites pour les escaliers de l'intérieur des constructions de l'article 25 du présent règlement sur les bâtisses.
Pour les maisons d'habitation, la largeur de ces chemins d'accès est en principe limitée à 1,50 mètre.
- 14.5. La largeur des chemins d'accès carrossables doit respecter les dimensions maximales prescrites par l'article 17 du présent règlement sur les bâtisses.

* Article 15: Les clôtures

15.1. Les espaces libres entre les alignements de façade sur rue et les alignements de la voie pourront être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur inférieure à 0,70 mètre, par des haies vives ou des grillages. La hauteur totale de ces clôtures ne pourra pas dépasser 2 mètres. Les surfaces plantées de la marge de reculement antérieure ne peuvent pas se trouver en contre-bas de l'axe de la voie desservante.

Des murs de clôture dépassant 0,70 mètre peuvent être autorisés exceptionnellement pour des raisons de destination du terrain, à condition que leur hauteur ne soulève pas d'objections d'ordre esthétique et de sécurité de la circulation.

Pour les zones protégées, des conditions spéciales peuvent être imposées.

* Article 16: Les toits

Pour des constructions existantes ou projetées faisant partie d'un groupe de maisons jumelées ou en bande, une harmonie de conception des toitures est à rechercher.

Le toit à deux ou plusieurs versants ou l'étage en retrait peut être autorisé ou imposé, si l'aspect général des constructions de la rue le demande.

Le toit à la Mansart peut être exceptionnellement autorisé ou imposé, afin de créer un raccord à une toiture à la Mansart adjacente ou si l'aspect général des constructions de la rue le demande.

À l'exception des souches de cheminée et de ventilation, des cabanons d'ascenseurs, des panneaux solaires et des antennes, tous les équipements et installations techniques doivent se trouver à l'intérieur des toits respectivement de l'étage en retrait.

Les cabanons d'ascenseurs peuvent toutefois dépasser de 0,5 mètres la hauteur à l'acrotère de l'étage en retrait muni d'un toit plat.

16.1 Le toit à versants

Le toit à versants est défini par deux ou plusieurs pans droits dont la pente maximale ne peut dépasser un angle de 45 degrés. Les versants sont à réaliser en façade antérieure et postérieure.

Des saillies dépassant le plan extérieur du toit, telles que lucarnes, toits de pavillon d'angle et autres éléments décoratifs, peuvent être autorisées.

16.1.1 L'aménagement de lucarnes dans les toits à versants est possible sous condition :

- que les lucarnes ne dépassent pas le plan de la façade;
- que les lucarnes respectent un recul minimum de 0,6 mètre sur les limites cadastrales latérales, sur les arêtes (faîte, arêtier...) et les noues de la toiture;
- que la largeur cumulée des lucarnes ne dépasse pas les deux tiers de la largeur de la façade;
- que le faîte existant soit maintenu;
- que les lucarnes s'inscrivent dans un volume théorique formé par le plan extérieur de la toiture et un plan fictif parallèle, projeté perpendiculairement à 1,60 mètre du plan extérieur de la toiture pour les lucarnes implantées en recul sur l'alignement de la façade;
- que les lucarnes s'inscrivent dans un volume théorique formé par le plan extérieur de la toiture et un plan fictif parallèle, projeté perpendiculairement à 2,30 mètres du plan extérieur de la toiture pour les lucarnes implantées sans recul sur l'alignement de la façade;
- que le niveau supérieur de la couverture de la lucarne ne dépasse celui de la corniche de plus de 3,50 mètres;
- que le niveau supérieur de la couverture de la lucarne se trouve au maximum à 0,50 mètre au-dessus du niveau supérieur de la devanture de la lucarne.

La devanture des lucarnes sans recul sur l'alignement de la façade, pour lesquelles la corniche peut être interrompue, doit être de même finition que la façade.

16.1.2 L'aménagement de terrasses découpées dans les toits à versants est possible sous condition :

- que les terrasses respectent un recul minimum de 0,60 mètre sur les arêtes et les noues de la toiture;
- que les terrasses respectent un recul minimum de 1,90 mètre sur les limites cadastrales latérales;
- que la largeur cumulée des terrasses découpées ne dépasse pas les deux tiers de la largeur de la façade;
- que le faite existant soit maintenu.

Les garde-corps des terrasses découpées dans les toits peuvent dépasser la hauteur à la corniche.

Les terrasses découpées dans les toits à versants peuvent être combinées avec des lucarnes.

16.2. L'étage en retrait

L'étage en retrait est à munir d'un toit plat ou d'un toit à versants avec un angle ne dépassant pas 25 degrés.

Son retrait par rapport au plan de la façade antérieure et postérieure est d'au moins 0,70 mètre.

16.3. Le toit à la Mansart

Le toit à la Mansart est constitué par deux plans extérieurs brisés, le terrasson et le brisis. Ils doivent s'inscrire dans un demi-cercle dont le diamètre, calculé à partir du niveau fini de la dalle, est égal à la profondeur de la construction autorisée sans pouvoir dépasser 15 mètres dans les PAP QE des zones d'habitation et 16 mètres dans les PAP QE des zones mixtes.

Les brisis donnant sur rue de deux maisons adjacentes doivent avoir la même pente.

16.3.1 L'aménagement de lucarnes dans le brisis du toit à la Mansart est possible sous condition :

- que les lucarnes soient implantées à 0,50 mètre en recul sur l'alignement de la façade;
- que la largeur cumulée des lucarnes ne dépasse la moitié de la largeur de la façade;
- que les lucarnes respectent un recul minimum de 0,60 mètre sur les limites cadastrales latérales, sur les arêtes et les noues de la toiture.

16.3.2 L'aménagement de terrasses découpées dans le brisis du toit à la Mansart est possible sous condition:

- que les terrasses respectent un recul minimum de 0,60 mètre sur les arêtes et les noues de la toiture;
- que les terrasses respectent un recul minimum de 1,90 mètre sur les limites cadastrales latérales;
- que la largeur cumulée des terrasses découpées ne dépasse la moitié de la largeur de la façade;
- que le faite existant soit maintenu.

Les garde-corps des terrasses découpées dans les toits peuvent dépasser la hauteur à la corniche.

* Article 17: Les emplacements de stationnement

17.1 Les emplacements de stationnement doivent avoir des accès faciles et permanents sur la voie publique tenant compte des impératifs de sécurité de la circulation, leurs dimensions sont d'au moins 2,50 sur 5,00 mètres et d'une hauteur libre permettant le stationnement de voitures d'une hauteur de 2,00 mètres.

17.2 Les accès carrossables

Dans le cas de nouvelles constructions chaque terrain à bâtir doit en principe disposer d'au moins un et de maximum deux accès carrossables à partir du domaine public à moins que des considérations topographiques, techniques, de sécurité ou de circulation ne s'y opposent respectivement les prescriptions du plan d'aménagement général (PAG) ou des plans d'aménagement particulier (PAP) n'en disposent autrement.

L'implantation des accès carrossables doit en principe être définie de façon à permettre un aménagement rationnel et cohérent de l'espace public ainsi que des emplacements de stationnement publics.

Dans le cas de nouvelles constructions, les pentes d'accès aux garages ne peuvent dépasser une déclivité de 15 %; dans le cas de transformation de constructions existantes, cette pente d'accès peut atteindre une déclivité allant jusqu'à 20 % au maximum.

Dans le cas de nouvelles constructions ou de transformation des constructions existantes respectivement de réaménagement des alentours, les accès carrossables pour les maisons uni- ou bifamiliales et par place à bâtir ne peuvent pas dépasser sur toute leur profondeur la largeur de 5,00 mètres pour un seul accès carrossable et la largeur cumulée de 6,00 mètres pour plusieurs accès carrossables.

Dans le cas de nouvelles constructions ou de transformation des constructions existantes respectivement de réaménagement des alentours, les accès carrossables pour les autres cas et par place à bâtir ne peuvent pas dépasser sur toute leur profondeur la largeur de 6,00 mètres pour un seul accès carrossable et la largeur cumulée de 7,00 mètres pour plusieurs accès carrossables.

Des évasements éventuels doivent se situer dans ce gabarit théorique maximal.

Pour les constructions nécessitant la desserte par camions les largeurs des accès carrossables sont définies en fonction des nécessités techniques.

Les accès carrossables existants et dûment autorisés peuvent être maintenus et rénovés.

Article 18: Les équipements d'utilité publique sur les propriétés privées

L'administration communale pourra établir, modifier et entretenir des équipements et des signalisations d'utilité publique sur les propriétés privées, notamment des points de 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 aucune indemnité.

Titre III: Les voies publiques

* Article 19: Voies publiques où l'implantation de constructions est permise

Le présent article est d'application à moins que les prescriptions du plan d'aménagement général (PAG) ou des plans d'aménagement particulier (PAP) n'en disposent autrement.

L'implantation de nouvelles constructions est en principe permise le long des voies publiques équipées existantes ou nouvelles.

* Article 20 : Voies publiques équipées existantes

On entend par voies publiques équipées existantes les voies appartenant à l'Etat ou à la Ville qui font partie du domaine public et qui disposent des infrastructures suivantes :

- réseaux d'approvisionnement en eau potable et en énergie
- réseaux d'évacuation des eaux résiduaires et pluviales
- réseaux de télécommunication et d'éclairage public
- totalité des emprises nécessaires pour l'aménagement de la voie publique avec entre autres et le cas échéant le trottoir, la piste cyclable, la bande de stationnement, la bande de verdure, la chaussée, ...

* Article 21: Voies publiques nouvelles

On entend par voie publique nouvelle les voies à réaliser dans le cadre de la viabilité du plan d'aménagement général (PAG) ainsi que dans le cadre de la mise en œuvre d'un plan d'aménagement particulier (PAP) et destinées à être cédées à l'Etat ou à la Ville afin d'être intégrées dans le domaine public conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

* Article 22: Les cessions à réaliser le long des voies publiques équipées existantes

Avant l'octroi d'une autorisation de construire quelconque, la Ville peut demander la cession d'une emprise du terrain à bâtir concerné respectivement d'une emprise qui se situe devant le terrain à bâtir concerné afin de réaliser des travaux d'équipement accessoires aux réseaux de circulation existants conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

TITRE IV: La solidité, la sécurité et la salubrité des constructions

* Article 23: Matériaux de construction

- 23.1 Les murs et piliers portants doivent être assis sur un terrain naturellement solide ou artificiellement consolidé, à une profondeur qui les met à l'abri de la gelée.
- 23.2 En cas de nouvelle construction, d'agrandissement et de transformation revêtant une certaine ampleur ainsi qu'en cas d'assainissement énergétique de constructions existantes, le maître d'ouvrage doit veiller à ce que les constructions, dans chacune de leurs parties, soient exécutées en matériaux appropriés et de bonne qualité, ceci conformément aux règles de l'art.

Les présentes dispositions s'appliquent notamment:

- a) aux exigences relatives à la résistance des matériaux de construction;
- b) aux chiffres servant de base aux calculs de résistance;
- c) aux charges admissibles pour le terrain à bâtir;
- d) aux exigences relatives à la prévention incendie et à la lutte contre l'incendie;
- e) aux exigences relatives à la performance énergétique.

Article 24: Murs et cloisons

- 24.1 Les murs portants extérieurs doivent être construits d'une façon irréprochable au point de vue statique et être à l'épreuve du feu. Les murs portants extérieurs en moellons doivent présenter une épaisseur de 50 cm au moins. Les murs extérieurs exécutés en d'autres matériaux doivent assurer au moins une protection équivalente contre les intempéries et assurer la même isolation phonique et thermique.
- 24.2 Dans le cas de maisons isolées ou jumelées, comportant au maximum deux étages, ainsi que pour les dépendances, la construction en pans de bois peut être autorisée. La construction ne comportant que du bois n'est autorisée que si les bâtisses sont distantes d'au moins 10 mètres d'autres constructions et de terrains boisés, et si le service d'incendie ne soulève pas d'autres objections.
- 24.3 Les cloisons intérieures portantes doivent être construites d'une façon irréprochable au point de vue statique, et être à l'épreuve du feu, sauf dans le cas de constructions en bois ou en pans de bois.
- 24.4 Des logements différents occupant le même étage doivent être séparés entre eux par une cloison d'au moins 25 cm d'épaisseur. Sont également autorisées des cloisons moins épaisses mais assurant la même isolation phonique qu'une cloison en briques de 25 cm d'épaisseur.
- 24.5 Les murs pare-feu sont destinés à empêcher la propagation d'un incendie. Ils doivent être construits à partir de leur base à l'épreuve du feu, et ne présenter ni ouvertures ni niches, sauf dans le cas des murs pare-feu prévus aux alinéas 24.7 b) et c), dans lesquels sont autorisées des ouvertures. Ces ouvertures sont à munir de portes pare-feu et étanches à la fumée à fermeture automatique.
- 24.6 Il est permis d'encaster des pannes, des poutres et des sablières en bois dans les murs pare-feu, à condition qu'il reste une épaisseur de mur de 13 cm au moins, et que la face opposée de ce mur soit pourvue d'un enduit.
- 24.7
- a) Tout pignon construit à cheval sur la limite des terrains doit être conçu en mur pare-feu d'une épaisseur de 38 cm au moins.
 - b) Dans les constructions importantes, un mur pare-feu devra être érigé tous les 40 mètres.
 - c) Tout local comportant un foyer devra être séparé par un mur pare-feu de tout autre local particulièrement exposé aux dangers d'incendie.
Les murs pare-feu doivent se raccorder hermétiquement à la couverture de la construction.
Dans les cas prévus aux alinéas b) et c) une épaisseur de 25 cm est suffisante.

* Article 25: Escaliers et ascenseurs

Les dispositions du présent article ne concernent que l'intérieur des nouvelles constructions.

Ne sont pas visés par le présent article les escaliers qui ne sont utilisés que sporadiquement tels que les trappes d'accès.

- 25.1 Les escaliers et paliers intérieurs des maisons uni- et bifamiliales doivent présenter une largeur minimale de 1 mètre.

Les escaliers et paliers intérieurs des maisons à appartements ou d'autres immeubles doivent présenter une largeur minimale de 1,20 mètres.

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

- 25.2 Dans tous ces cas la déclivité des escaliers ne peut pas être plus forte que celle résultant de la formule 2 contre-marches + 1 giron = 62 cm, dans laquelle la contre-marche ne peut pas dépasser 18 cm.

Dans le cas d'escaliers en colimaçon ou de marches tournantes, la profondeur du giron, mesurée à une distance de 15 cm de sa partie la plus étroite, ne peut être inférieure à 10 cm. Les escaliers menant aux sous-sols desservis par un ascenseur et aux combles peuvent présenter une déclivité égale ou inférieure à 45%, à condition que ces niveaux secondaires ne comportent pas de pièces destinées au séjour prolongé de personnes. Les escaliers doivent offrir partout une hauteur libre de passage de 2,20 mètres au moins, laquelle se mesure verticalement à une distance de 40 cm de la main courante.

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 35 mètres. Cette distance doit être réduite à 20 mètres au cas où une pièce destinée au séjour prolongé de personnes se situe en cul de sac pour atteindre l'escalier le plus proche. A chaque étage, il convient de prévoir un escalier par tranche de 500 m² de surface exploitable par étage.

- 25.3 Tous les escaliers prescrits doivent être exécutés de façon à empêcher la propagation du feu, et traverser directement tous les niveaux.

Dans les maisons à une ou deux familles les escaliers en bois non revêtu sont autorisés.

Les cages d'escalier doivent comporter des plafonds et cloisons résistant 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 important de personnes, telles que salles de concert et de cinéma, et restaurant. 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, sont arrêtées de cas en cas selon les besoins de la sécurité.

Les escaliers intérieurs non prescrits ci-dessus, reliant entre elles des pièces situées à des niveaux différents, mais formant économiquement un tout, peuvent être autorisés sous des conditions moins sévères.

Tout escalier, y compris les paliers correspondants, doit pouvoir être emprunté sans danger. Les escaliers comportant plus de cinq marches doivent être munis d'un garde-corps d'au moins 90 cm de hauteur. Les escaliers entre murs de plus de cinq marches, doivent comporter de l'un des côtés au moins une main courante.

25.4 Dans les maisons à appartements et autres immeubles comportant plus de quatre niveaux pleins, tous ces niveaux doivent être reliés entre eux par un ascenseur pour personnes. Dans les maisons à appartements et autres immeubles comportant plus de six étages pleins, l'ascenseur doit permettre le transport de brancards, au cas où l'escalier comporte des marches tournantes. Dans les immeubles comportant plus de dix étages pleins, deux ascenseurs au moins sont requis, dont l'un au moins doit permettre le transport de brancards. Les ascenseurs doivent pouvoir accueillir au total le nombre ci-après de personnes:

- jusqu'à 6 étages pleins incl.: 1 personne par tranche de 600 m² de surface exploitable par étage;

- jusqu'à 10 étages pleins incl.: 1 personne par tranche de 500 m² de surface exploitable par étage;

- au-dessus de 10 étages pleins: 1 personne par tranche de 400 m² de surface exploitable par étage.

Les ascenseurs prescrits pour personnes doivent offrir de la place pour trois personnes au moins. Les ascenseurs ne remplacent pas les escaliers réglementaires.

Les ascenseurs doivent consister en matériaux incombustibles dans toutes leurs parties porteuses.

Chaque ascenseur doit avoir sa trémie individuelle à l'épreuve du feu.

Chaque ascenseur doit être muni d'un dispositif ramenant automatiquement, en cas de panne, la cabine au niveau de référence ou au plus proche niveau inférieur et permettant l'accès à celui-ci.

Article 26: Dalles, planchers, plafonds

- 26.1 Tous les dalles, planchers et plafonds doivent répondre aux exigences statiques qui s'imposent par leur destination, et assurer une insonorisation suffisante.
- 26.2 Toutes les pièces destinées au séjour prolongé de personnes, sauf celles situées dans des maisons unifamiliales, doivent être munies de dalles portantes en matières minérales.
- 26.3 Toutes les pièces situées à rez-de-chaussée ainsi que toutes les cuisines, buanderies, salles de bain, et les autres pièces particulièrement exposées aux effets nocifs de l'eau ou du feu, doivent être munies de planchers en béton armé.
- 26.4 Les plafonds en bois, munis ou non de faux plafonds, sont autorisés:
- a) dans les constructions sans foyers individuels;
 - b) dans les constructions à niveau unique, de plus de cinq mètres de hauteur intérieure, p.ex. les églises et salles de gymnastique;
 - c) au-dessus des pièces ne servant que temporairement au séjour de personnes;
 - d) dans les maisons unifamiliales;
- 26.5 Au cas où le plafond d'une pièce d'habitation sert dans sa totalité ou partiellement de toiture, il doit être exécuté de manière à assurer une isolation thermique et une protection adéquates contre les intempéries.

Article 27: Toitures

- 27.1 Toutes les toitures doivent répondre aux exigences statiques qui s'imposent et être couvertes de façon à empêcher la propagation du feu.
Les toitures en chaume ignifugé peuvent être autorisées pour les maisons isolées. Lesdites maisons doivent être distantes d'au moins 10 mètres de toutes autres constructions, et de 20 mètres d'autres constructions pourvues de toitures semblables ainsi que des installations ferroviaires.
- 27.2 Les verrières et lanterneaux doivent être munis de dispositifs de sécurité.
- 27.3 Toutes les toitures doivent être équipées des dispositifs de sécurité nécessaires pour les travaux de réparation et d'entretien.
Dans le cas de maisons bordant directement l'alignement des voies publiques, les toitures fortement inclinées (déclivité de plus de 40%) doivent être pourvues d'un dispositif de sécurité en vue d'empêcher les chutes de neige, de glace et de certains éléments de la couverture.
- 27.4 Les toitures normalement accessibles doivent être pourvues de garde-corps.
- 27.5 Pour toutes les maisons d'habitation, ainsi que pour toutes les façades d'immeubles bordant directement la voie publique, ou une autre propriété, des gouttières doivent être installées le long des surfaces de toitures présentant une déclivité vers ces voies ou terrains.
L'évacuation, au moyen de gouttières, des eaux pluviales peut également être ordonnée pour d'autres constructions. A partir des gouttières, l'eau doit être évacuée au moyen de tuyaux de descente. Les gouttières et les tuyaux de descente correspondants doivent être exécutés d'une manière étanche, de façon à empêcher que l'eau ne puisse pénétrer dans la maçonnerie ou dans les constructions.

Article 28: Foyers

- 28.1 Les foyers situés à l'intérieur de constructions doivent être exécutés en matériaux non combustibles, dans toutes leurs parties composantes; ils ne peuvent être aménagés que dans des pièces qui, d'après leur mode de construction et leur situation, n'offrent pas de risque d'incendie.
- 28.2 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.
- 28.3 Le sol situé devant et en-dessous des foyers doit être prémuni d'une manière appropriée contre les risques d'incendie.
- 28.4 Les foyers doivent être situés à une distance suffisante de toute boiserie ou charpente.
- 28.5 Les foyers en fer aménagés dans des pièces dans lesquelles sont exécutés des travaux comportant des risques d'incendie, ou servant d'entrepôt à des matières facilement inflammables, doivent être entourés d'une tôle de protection ou être isolés d'une manière équivalente. Le cas échéant, des mesures de protection supplémentaires peuvent être exigées.
- 28.6 Les fours ne peuvent être installés qu'au sous-sol ou au rez-de-chaussée. Les pièces dans lesquelles se trouve un four doivent être pourvues de cloisons et d'un plafond propres à empêcher la propagation du feu. Entre la maçonnerie du four et les murs de pourtour il doit être prévu un espace libre d'au moins 10 cm.
- 28.7 Les fumoirs doivent être exécutés, dans toutes leurs parties composantes, à l'épreuve du feu, et munies de portes propres à empêcher la propagation du feu et imperméables à la fumée.
- 28.8 Les pièces intérieures 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 cm² de superficie.

Article 29: Chaufferies

- 29.1 La hauteur sous plafond de la chaufferie doit être de 2,10 mètres au moins.
- 29.2 Chaque chaudière doit être munie d'une cheminée individuelle, à laquelle ne peuvent être raccordés d'autres foyers ni des bouches de désaération.
 - 29.2.1 Les conduits de fumée, tuyaux de cheminée et canaux d'évacuation des gaz doivent être disposés en pente et introduits dans la cheminée par le chemin le plus court, sans cambrures accentuées; ils doivent être étanches aux gaz. Les tuyaux de cheminée sont à préserver de l'humidité; leurs portes de nettoyage doivent rester accessibles à tout moment. Les tuyaux de cheminée posés au contact des eaux souterraines doivent être fabriqués en matériaux imperméables et pourvus d'une isolation thermique appropriée.
 - 29.2.2 Les tuyaux de raccordement en tôle d'acier (conduits de fumée et tuyaux d'évacuation des gaz) reliant les chaudières aux cheminées doivent présenter une épaisseur de paroi de 3 mm, si leur diamètre reste inférieur à 200 mm, et une épaisseur de paroi de 5 mm ou plus, si leur diamètre est plus grand.
 - 29.2.3 Les clapets de réglage du tirage ne doivent en aucun cas fermer entièrement la section d'évacuation de la cheminée ou du conduit de fumée.
- 29.3 Toute chaufferie doit être suffisamment aérée et désaérée.
 - 29.3.1 Pour les salles de chaudières d'une capacité totale de moins de 500.000 Kcal. par heure, cette condition est censée remplie, si une ouverture d'adduction d'air et une autre d'évacuation répondant aux dispositions ci-après sont prévues:
L'ouverture d'adduction doit mesurer au moins 50% de la section de la cheminée, aboutir le plus près possible de la base des chaudières, et ne doit pouvoir être obturée totalement. L'air doit être puisé à l'extérieur, mais non à des endroits situés directement en-dessous des ouvertures de pièces destinées au séjour prolongé de personnes.
 - 29.3.2 Les salles de chaudières d'une capacité totale supérieure à 500.000 Kcal. par heure doivent être aérées directement et communiquer directement avec l'extérieur.

- 29.4 Les parois, les sols et les plafonds des chaufferies et des pièces communiquant librement avec celles-ci doivent être exécutés en matériaux à l'épreuve du feu.
- 29.5 Les passages de toutes les conduites dans les parois les plafonds et les sols sont à exécuter de façon à empêcher les gaz de pénétrer dans les pièces destinées au séjour prolongé de personnes.
- 29.6 Les parties métalliques porteuses des constructions, telles que sous-poutres et supports, doivent être enrobées de matériaux incombustibles de façon à résister au feu.
- 29.7 Dans le cas de chaudières à plate-forme supérieure accessible, la hauteur libre au-dessus de ladite plate-forme doit mesurer en tous points 1,80 mètre au moins.
- 29.8 Les portes des chaufferies doivent s'ouvrir vers l'extérieur.
- 29.9 Les combustibles liquides ne peuvent être entreposés dans la chaufferie.
 - 29.9.1 Les pièces servant à l'entreposage de combustibles doivent être séparées des chaufferies par des cloisons résistant au feu.
 - 29.9.2 Des mesures appropriées de sécurité seront prises pour assurer qu'en cas de fuite des réservoirs destinés à recevoir les combustibles liquides, le combustible ne puisse se déverser dans le réseau public des canalisations, ni s'infiltrer dans le sol.

Article 30: Conduits de fumée et tuyaux d'évacuation des gaz

- 30.1 Les conduits de fumée et tuyaux d'évacuation des gaz des foyers doivent être exécutés en matériaux non combustibles et étanches, disposés en pente à l'intérieur du même étage, et introduits dans les cheminées par le chemin le plus court.
- 30.2 Les conduits de fumée métalliques doivent être posés à une distance d'au moins 25 cm de toute charpente ou boiserie recouverte d'un enduit, et d'au moins 50 cm de toute charpente ou boiserie non enduite. Au cas où ces conduits sont pourvus d'une gaine non combustible, une distance de 10 cm suffit.
- 30.3 Les conduits de fumée, mesurés entre foyer et cheminée, ne peuvent dépasser la longueur de 4 m.
- 30.4 Dans le cas de poêles disposés isolément ou scellés dans la maçonnerie, installés dans des pièces d'habitation ou des pièces destinées au séjour prolongé de personnes, il n'est pas permis de munir les canaux servant à l'évacuation des gaz de dispositifs de fermeture. Les clapets de réglage ne peuvent en aucun cas obturer entièrement la section d'évacuation des gaz.
- 30.5 Il est interdit de faire aboutir des conduits de fumée sur la voie publique; au cas où ils donnent sur le terrain même du propriétaire de l'immeuble, ils doivent être équipés de pare-étincelles.
- 30.6 Le raccordement des conduits de fumée et des tuyaux d'évacuation des gaz aux cheminées doit se faire de manière étanche. Au cas où des conduits de fumée installés à demeure ne peuvent être introduits en ligne droite dans la cheminée, leurs cambrures doivent être pourvues de portes de nettoyage.

Article 31: Cheminées

- 31.1 Les cheminées doivent être assises sur un terrain solide ou sur un soubassement à l'épreuve du feu. Elles seront maçonnées en appareil soigneusement exécuté, à l'épreuve du feu, et comporteront des joints parfaitement étanches, ou seront composées de boisseaux entourés de maçonnerie; leur section intérieure doit rester constante sur toute la hauteur. Les surfaces intérieures des cheminées doivent se trouver à une distance d'au moins 20 cm de toutes les parties en bois de la construction. Les interstices entre gaines des cheminées et poutres en bois doivent être entièrement remplies de maçonnerie ou de béton.
- 31.2 Les gaines des cheminées doivent présenter sur tout leur pourtour une épaisseur d'au moins 12 cm, et ne peuvent servir d'éléments portants. A l'extérieur, ainsi qu'au dessus du niveau de la toiture, l'enrobage des gaines doit présenter une épaisseur de 25 cm. Les cheminées traversant des pièces dans lesquelles des matières facilement inflammables sont entreposées ou transformées (bois de chauffage, paille, foin, etc.) doivent présenter un enrobage d'une épaisseur de 25 cm à l'intérieur desdites pièces également.
- 31.3 Les cheminées seront de préférence accolées aux murs intérieurs ou encastrées dans ceux-ci. A l'intérieur de murs pare-feu ou murs de refend mitoyens, des cheminées ne sont autorisées que si les conduits restent éloignés d'au moins 13 cm de la limite mitoyenne des deux propriétés, à moins que les parties intéressées n'en conviennent autrement. L'épaisseur minimum prévue ci-dessus des gaines des cheminées doit être respectée en tout état de cause, et chaque cheminée ne peut être utilisée qu'à partir de l'un des deux immeubles.
- 31.4 Les cheminées doivent être réunies en batteries dans la mesure du possible; elles seront disposées de façon à assurer aux foyers qui doivent y être raccordée un tirage suffisant et que leurs orifices en soient aussi rapprochés que possible du faite du toit. Les cheminées doivent être prolongées suffisamment au-dessus du niveau de la toiture pour éviter que les voisins ne puissent être incommodés par les étincelles, la suie, la fumée ou les odeurs. Par ailleurs, pour ce qui est des bâtiments principaux, les cheminées émergeant du toit à la ligne de faite doivent dépasser celle-ci d'au moins 0,50 m. Les cheminées émergeant à d'autres endroits doivent dépasser d'au moins 0,75 m le plafond de la pièce d'habitation située le plus haut, ou bien la couverture attenante, selon le cas, cette distance étant mesurée au bord supérieur de la gaine. Les cheminées construites sur des dépendances ou annexes seront accolées au bâtiment principal; par ailleurs, elles seront traitées comme les cheminées sur les bâtiments principaux.

- 31.5 Les cheminées doivent être installées de manière à permettre le ramonage convenable de toutes leurs parties.
- 31.6 En principe, il ne peut être raccordé qu'un seul foyer à chaque cheminée.
- 31.6.1 A titre exceptionnel, des foyers distincts installés à des étages différents peuvent être raccordés à la même cheminée, à condition qu'ils fassent partie d'un seul et même logement.
- 31.6.2 Aucune cheminée ne peut présenter une section inférieure à 140 cm².
- 31.6.3 Il ne peut être raccordé plus de deux foyers distincts à une cheminée de 140 cm² de section. Pour tout conduit de fumée supplémentaire à introduire dans une cheminée, la section libre de celle-ci doit être augmentée de 75 cm².
- 31.6.4 Par dérogation aux dispositions ci-dessus, des foyers situés à des étages différents peuvent être raccordés à une cheminée principale, à condition que les gaz de combustion de chacun des foyers soient évacués vers la cheminée par un conduit de fumée aménagé à côté de celle-ci et exécuté en éléments préfabriqués (multi-cheminées).
- 31.7 Pour l'évacuation des gaz de combustion provenant de foyers au gaz (appareils de chauffage, chauffe-bains, etc.) il convient de prévoir des tuyaux séparés. Les conduits des cheminées à gaz seront marqués spécialement à leur embouchure supérieure. Ils présenteront une section d'au moins 12 cm sur 12 cm. Il est interdit d'y raccorder des foyers alimentés par un autre combustible.
- 31.8 Les ateliers, générateurs de quantités importantes de vapeur, les cuisines, les cuisinettes ainsi que les placards servant de cuisine, doivent être équipés de conduits d'évacuation de la vapeur. Ces conduits ne peuvent servir à l'évacuation de produits de combustion, ni à la ventilation d'autres pièces.
- 31.9 Les cheminées présentant des vices de construction, doivent être remises en état ou désaffectées par le propriétaire, sur première injonction du bourgmestre.

* Article 32: Remblais et déblais

32.1 Travaux de terrassement et d'excavation

Toute modification à apporter au niveau ou à la configuration du terrain naturel ou existant, ainsi qu'aux parois rocheuses, est sujette à autorisation du bourgmestre, avant le commencement des travaux.

Les travaux de terrassement et d'excavation requis dans le cadre de la réalisation d'une construction sont à limiter au volume nécessaire à la réalisation de cette construction et de ses accès autorisés. Le terrain déblayé en vue de la construction doit être remblayé conformément à l'autorisation de bâtir délivrée dans ce contexte.

Les travaux de déblai ou déblai-remblai ne peuvent avoir comme effet de mettre complètement hors sol un ou plusieurs niveaux. Cette disposition s'applique aux façades postérieures des constructions existantes ou projetées.

32.2 Travaux d'aménagement des terrains bâtis et non-bâtis

Toute modification à apporter à l'aménagement des terrains bâtis et non-bâtis est sujette à l'autorisation du bourgmestre avant le commencement des travaux.

Si l'intérêt de la sauvegarde du site ou le maintien de la continuité du niveau ou la configuration des terrains voisins le demande, le bourgmestre peut imposer que le niveau ou la configuration du terrain naturel ou existant soient maintenus ou fixer des conditions liées aux aménagements des alentours tenant compte de la configuration des lieux.

Les terrains doivent être aménagés ou réaménagés de manière à s'intégrer harmonieusement tant par rapport au terrain concerné qu'aux terrains voisins.

Par dérogation à l'alinéa premier du présent article 32.2, une autorisation du bourgmestre n'est pas requise pour les travaux d'aménagement de moindre envergure.

L'aménagement de murs nécessaires au soutènement ou à la consolidation du terrain peut être autorisé sous condition de ne pas dépasser une hauteur de 0,7 mètre par rapport au niveau du terrain voisin pour les murs le long des limites cadastrales et de 1,5 mètre par rapport au niveau du terrain concerné environnant pour les murs non situés le long des limites cadastrales. Ils doivent être réalisés avec des gabions ou en pierres naturelles.

Par dérogation et en cas d'impossibilité de réaliser ces murs avec ces matériaux, ils peuvent être réalisés en béton armé, à la condition de pouvoir être colonisés par des plantes.

Pour les travaux de soutènement et de consolidation l'utilisation de gunite est prohibée.

Les talus doivent être sécurisés à l'aide de treillis métalliques ou d'ancrage, si leur stabilité ou des raisons techniques ou de sécurité l'exigent.

32.3 Les matériaux utilisés pour les travaux de remblai de terrain tels que décombres, sable, graviers ou terreau, ne peuvent contenir ni de matières dangereuses ni de matières putrescibles.

* Article 33: Protection contre l'humidité

Les constructions comportant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes doivent être sèches et protégées contre l'humidité ascendante par l'aménagement dans les murs de couches horizontales d'isolation.

Article 34: Pièces destinées au séjour prolongé de personnes

- 34.1 Pour toutes les pièces servant au séjour prolongé de personnes, il faut:
- a) que l'accès de la lumière, à un angle de 45°, soit assuré pour toute la surface des fenêtres;
 - b) qu'en permanence la pénétration indispensable de la lumière et de l'air se fasse directement de l'extérieur et par des fenêtres disposées verticalement;
 - c) que l'ouverture brute des fenêtres soit égale à 1/10^{ème} au moins de la surface des pièces situées à l'étage des combles, et à 1/8^{ème} au moins de la surface des pièces situées à tout autre étage.
- 34.2 Pour les pièces à usage de bureau, d'atelier ou de commerce, il peut être dérogé à cette disposition, à condition qu'une aération suffisante et efficace soit assurée.
- 34.3 Les pièces d'habitation et les chambres à coucher doivent avoir une superficie d'au moins 8 m², la largeur minimum étant de 2,50 mètres.
- 34.4 Les pièces destinées au séjour prolongé de personnes ne peuvent être aménagées au-dessus de locaux industriels, entrepôts, garages, et autres locaux similaires, que si les planchers de séparation sont exécutés en matériaux ininflammables et étanches et si elles sont accessibles par une cage d'escalier exécutée en matériaux de la même qualité.
- 34.5 L'installation de logements ou de pièces d'habitation en sous-sol est interdite. Sont considérés comme logements en sous-sol les logements dont le sol est situé à plus de 50 cm sous le niveau du terrain attenant. Certaines pièces isolées, telles que cuisines, ateliers et locaux similaires, peuvent être aménagées en sous-sol, à condition d'être protégées contre les risques d'humidité et d'inondation, convenablement éclairées et bien ventilées. La hauteur sous plafond de ces pièces doit mesurer 2,20 mètres au moins; le sol ne peut être situé à plus d'un mètre en-dessous du niveau du terrain.
- 34.6 Les combles destinés au séjour prolongé de personnes doivent répondre aux dispositions supplémentaires ci-après:
- a) ils ne sont autorisés que directement au-dessus du dernier étage plein;
 - b) les parois et les plafonds de ces pièces doivent être de nature à empêcher la propagation du feu et présenter une isolation thermique adéquate;
 - c) ces pièces doivent être éclairées par des fenêtres disposées verticalement;
 - d) leur accès doit être à l'épreuve du feu.

Article 35: Pièces destinées au séjour temporaire de personnes

- 35.1 L'accès de l'air et de la lumière doit être assuré compte tenu de l'affectation de ces pièces.
- 35.2 La hauteur minimum sous plafond de ces pièces sera de 2,20 mètres. Les WC., salles de bains, débarras et garde-manger peuvent être aménagés à l'intérieur des constructions, à condition que l'aération et la désaération soient assurées d'une manière efficace. La cage d'escalier ne peut être utilisée à cette fin.

Article 36: Assainissement

Tout terrain sur lequel se trouvent des constructions doit être raccordé au réseau public d'égouts existant. La même disposition est applicable aux terrains non bâtis situés à l'intérieur du périmètre d'agglomération, sur lesquels se forment des eaux stagnantes ou des bourbiers. Les cours, passages et endroits similaires doivent être consolidés au moyen de dalles, de béton ou d'un recouvrement analogue et raccordés à la canalisation.

Article 37: Cabinets d'aisance

- 37.1 Tout logement doit comprendre au moins un cabinet d'aisance. Celui-ci doit être muni d'un siphon et d'une chasse d'eau efficace, et se trouver dans une pièce fermée, mesurant au minimum 0,80 mètre sur 1,25 mètre dans oeuvre. Dans le cas de logements comportant moins de 3 chambres à coucher, le cabinet peut exceptionnellement être installé dans la salle de bains ou dans la salle d'eau. Cette tolérance n'est applicable aux logements de dimensions plus grandes que s'il s'y trouve un second cabinet.
- 37.2 Pour les locaux à usage d'ateliers, de bureaux, d'entrepôts et d'auberges, il sera prévu au moins un cabinet et deux urinoirs par tranche de 25 personnes. Pour les locaux de réunion, salles de concert et de théâtre, il sera prévu une toilette pour dames par tranche ou fraction de tranche de 75 places assises, et une toilette pour hommes par tranche ou fraction de tranche de 200 places assises. En outre seront prévus des urinoirs, comportant une stalle de 50 cm de largeur, ou bien une cuvette, par tranche ou fraction de tranche de 50 places. En toute hypothèse, il sera prévu au moins une toilette pour hommes et deux toilettes pour dames, ainsi qu'un urinoir comportant trois stalles ou cuvettes.
- 37.3 Les toilettes seront aménagées séparément pour les deux sexes. Elles seront pourvues d'un lavabo. Les cabinets et urinoirs doivent être séparés, par des antichambres aérées de toute pièce de séjour, à usage d'atelier, ou destinée à la conservation de denrées alimentaires.

Article 38: Entreposage de combustibles liquides et de produits chimiques

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

Article 39: Voies publiques sans canalisation d'égout

- 39.1 Pour les constructions en bordure de voies publiques sans canalisation d'égout, ou encore si faute de déclivité suffisante un raccordement à celle-ci est impossible, des fosses étanches doivent être installées pour recevoir les matières fécales.
- 39.2 Il est interdit d'installer des puits perdus.

Article 40: Constructions agricoles

- 40.1 Les étables, écuries, fosses à purin et à fumier doivent être aménagées conformément aux directives édictées par les services agricoles de l'Etat.
- 40.2 Il est interdit d'aménager des logements locatifs au-dessus d'étables ou d'écuries. Au cas où des pièces situées au-dessus d'étables ou d'écuries sont utilisées comme pièces d'habitation ou chambres à coucher par le propriétaire ou son personnel, leur accès doit se faire par un escalier spécial, et elles doivent être séparées des étables et écuries par un plancher massif.

Article 41: Alimentation en eau

- 41.1 Dans la mesure où les terrains à bâtir bordent des voies publiques alimentées en eau par le réseau public de distribution, tous les logements doivent être raccordés à celui-ci.
- 41.2 L'exécution des raccordements d'immeubles et des conduites dans ceux-ci est soumise aux dispositions spéciales valables en la matière.
- 41.3 L'octroi de l'autorisation de bâtir sur un terrain donné peut être subordonné à la condition qu'une quantité suffisante d'eau y soit disponible pour la lutte contre l'incendie.
- 41.4 Sans préjudice des dispositions légales existantes, les puits et citernes d'eau ne peuvent être installés en-dessous des bâtiments d'habitation ni y être attenants. Ils doivent être distants d'au moins 15 mètres des fosses d'aisance, des fosses à fumier ou à purin, des étables et écuries, et de dépotoirs, et de 100 mètres des cimetières. Dans certains cas particuliers un écart plus grand peut être exigé, compte tenu des circonstances locales. Les parois des puits et des citernes d'eau doivent être exécutées en matériaux imperméables à l'eau. Le bord supérieur de la maçonnerie du puits doit être amené à une hauteur d'au moins 60 cm au-dessus du terrain environnant, et recouvert hermétiquement.
- 41.5 Le bourgmestre peut ordonner la fermeture de puits existants dès que le raccordement au réseau public d'adduction d'eau des maisons alimentées par ces puits est possible.
- 41.6 Tout puits ou source ne peut être utilisé aux fins d'alimentation en eau potable qu'à la suite d'un avis favorable du médecin-inspecteur.

Article 42: Bassins tributaires des sources

- 42.1 Les bassins tributaires des sources se divisent en deux zones de protection: la première zone et la deuxième zone.
- 42.2 Dans la première zone de protection, c'est-à-dire dans l'entourage immédiat du captage, toute construction est interdite.
Pour un puits de captage, cette zone couvre les terrains situés à l'intérieur d'un périmètre de 50 mètres de rayon à partir du point de captage.
Pour le captage d'une source, cette zone est de 50 mètres en direction de l'arrivée des eaux souterraines.
- 42.3 La deuxième zone de protection comprend les terrains situés au-delà de la première zone de protection jusqu'à une distance de 200 à 500 mètres -selon la configuration géologique du terrain - du point de captage. Dans cette deuxième zone, il est permis d'ériger des constructions, si la garantie est donnée que tout danger de souillure est exclu. Entre autres sont applicables les dispositions ci-après:
- a) Les caves au-dessous du niveau du sol ne sont pas autorisées. Les fondations ne doivent pénétrer de plus d'un mètre dans le terrain naturel.
 - b) Les eaux résiduaires doivent être évacuées dans les égouts publics uniquement par des canalisations soigneusement étanchéifiées.
 - c) Les réservoirs pour huiles de chauffage et combustibles liquides ne peuvent être posés dans le sol, mais doivent être aménagés dans une pièce située à l'intérieur de la maison et accessible en permanence. Cette pièce ne peut avoir de raccordement au réseau d'égout, mais doit être aménagée comme cuve imperméable à l'huile. La capacité de ladite cuve doit correspondre au contenu maximum du réservoir. Restent interdits en toute hypothèse dans les terrains en question: les parkings, terrains de camping et de sports, les stations-service d'essence, les dépôts de carburants, les oléoducs, les dépôts d'ordures, les fosses septique et les cimetières.

* Article 43: Constructions provisoires

Article 44: Constructions existantes

- 44.1 Les dispositions figurant dans le présent règlement sur les bâtisses s'appliquent aux transformations, agrandissements et rénovations de constructions existantes, ainsi qu'aux modifications apportées à leur affectation.
- 44.2 Pour des transformations, agrandissements et rénovations revêtant une certaine ampleur, l'octroi de l'autorisation de bâtir peut être subordonné à l'adaptation d'autres parties de la construction aux dispositions du présent règlement sur les bâtisses.
- 44.3 Les dispositions prévues aux articles ci-après s'appliquent également aux constructions existantes:
- | | | |
|----------------|---|--|
| 27 alinéa 27.5 | : | concernant l'évacuation des eaux des toits; |
| 28 alinéa 28.8 | : | concernant les locaux équipés d'appareils à gaz; |
| 29 alinéa 29.2 | : | concernant les cheminées pour chaudières de chauffage; |
| 31 alinéa 31.9 | : | concernant la remise en état de cheminées défectueuses; |
| 34 et 35 | : | concernant les pièces destinées aux séjours prolongé et temporaire de personnes; |
| 38 | : | concernant l'entreposage de combustibles liquides et de produits chimiques; |
| 42 | : | concernant les bassins tributaires des sources; |
| 48 alinéa 48.9 | : | concernant la lutte contre l'incendie dans les bâtiments-tours. |

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

* Article 45: Entretien et suppression de constructions

Toutes les constructions ou parties de constructions, clôtures et murs de soutènement, notamment celles et ceux bordant les voies et places publiques, doivent être constamment entretenus en bon état.

Le bourgmestre peut ordonner la remise en état ou la suppression des constructions ou parties de constructions, clôtures et murs de soutènement gravement endommagés ou menaçant ruine.

Pour des raisons d'hygiène ou de sécurité du public, le bourgmestre peut ordonner de murer des constructions, ainsi que de clôturer des parcelles construites ou non construites, situées en bordure des voies publiques et définir les caractéristiques de la clôture.

Au cas où le propriétaire ne répond pas dans le délai imparti - voire immédiatement s'il y a danger en la demeure - à l'injonction qui lui a été adressée, le bourgmestre peut faire exécuter les travaux requis, et prendre toutes mesures qui lui paraissent appropriées pour parer au danger.

Le bourgmestre peut aussi interdire l'occupation de tout terrain ou de toute construction constituant un danger et ordonner l'expulsion de toute personne s'y trouvant à quelque titre que ce soit.

Le propriétaire est tenu de rembourser à l'administration communale tous les frais avancés pour financer les mesures entreprises dans le cadre du présent article, ceci sur présentation de la ou des factures afférentes.

TITRE V: Dispositions particulières

Article 46: Bâtiments industriels et à caractère spécial

- 46.1 Sans préjudice des dispositions générales, l'octroi de l'autorisation de bâtir peut, en vue d'assurer la sécurité et la santé des habitants, être assujéti à des dispositions particulières, édictées selon les cas d'espèce, pour:
- a) les bâtiments et parties de bâtiments dans lesquels il est prévu d'installer des fabriques ou établissements industriels exigeant un chauffage intense, servant à la transformation de matières facilement inflammables, provoquant une charge ou un ébranlement particulièrement importants des bâtisses, nécessitant une forte évacuation de liquides ou de gaz impurs;
 - b) les granges, greniers, entrepôts et autres locaux similaires destinés à recevoir des quantités importantes de matières combustibles;
 - c) les grands magasins et autres établissements commerciaux de dimensions exceptionnelles;
 - d) les théâtres, cinémas, salles de concert et autres bâtisses servant à des réunions publiques;
 - e) les bâtiments-tours.
- 46.2 Les exigences particulières pouvant être formulées quant à la construction et à l'installation de ces bâtiments ou parties de bâtiments portent notamment sur l'épaisseur et la résistance au feu des parois, appuis, plafonds, escaliers et foyers; le nombre, la largeur et la disposition des escaliers, portes et fenêtres; le mode de conservation et d'évacuation des détritux et des eaux résiduaires; l'aménagement de puits, réservoirs à eau et dispositifs de lutte contre l'incendie.

Article 47: Bâtiments-tours, dispositions générales

- 47.1 Sont considérées comme bâtiments-tours aux fins des présentes directives les constructions comportant plus de huit étages pleins ou ayant une hauteur de corniche de plus de 25 mètres au-dessus du niveau de la voie desservante.
- 47.2 La construction de bâtiments-tours n'est autorisée que si elle se justifie au point de vue urbanistique, et s'il n'existe pas d'objections en matière de sécurité et d'hygiène. En particulier, il faut que soient garanties la sécurité et la facilité de la circulation et du stationnement et les intérêts du voisinage.
Une telle construction ne doit nuire ni à l'aspect de l'ensemble du quartier, ni porter préjudice à la beauté du site.

Article 48: Exigences particulières en matière de bâtiments-tours

48.1 Éléments porteurs, toitures

Tous les éléments porteurs de la construction, y compris les murs extérieurs, dalles et escaliers, doivent être à l'épreuve du feu. La structure des toitures doit être exécutée en matériaux incombustibles.

48.2 Fenêtres

48.2.1 Les ouvertures pratiquées dans les façades, terrasses, balcons, loggias, etc. doivent être munies jusqu'à une hauteur de 1,10 mètre d'un dispositif contre les risques de chute.

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

48.3 Isolation

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

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

48.4 Escaliers et voies de secours

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

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

48.4.3 Les cages d'escaliers doivent s'arrêter à un palier donnant de plein-pied et directement à l'extérieur.

48.4.4 Aucun escalier dans un bâtiment-tour ne peut comporter de marches tournantes, et un palier doit être aménagé au moins toutes les 12 marches.

48.5 Vide-ordures

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

48.6 Chauffage et cheminées

48.6.1 Les bâtiments-tour seront équipés d'une installation commune de chauffage ou de climatisation.

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

48.7 Installations électriques de secours

Tout bâtiment-tour sera équipé d'une installation électrique de secours indépendante du réseau d'alimentation et s'enclenchant automatiquement en cas de manque de courant, pour assurer l'éclairage des corridors, cages d'escalier et sorties, et le fonctionnement des dispositifs mécaniques de ventilation indispensables.

48.8 Paratonnerres

Tout bâtiment-tour sera pourvu d'un paratonnerre, dont le certificat d'essai doit être présenté à la police des bâtisses.

48.9 Installations pour la lutte contre l'incendie

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

Article 49: Installations collectives

- 49.1 Dans les immeubles comportant plus de deux logements il sera prévu des remises pour bicyclettes et voitures d'enfant.
- 49.2 De plus, il sera aménagé à l'abri des regards des passants un endroit consolidé, facilement accessible et parfaitement hygiénique, où seront installées les poubelles, à moins que des armoires à poubelles ne soient prévues.
- 49.3 Dans les immeubles collectifs d'habitation comportant plus de dix logements un terrain de jeux pour enfants sera aménagé sur le fonds.
- 49.4 Ces mêmes bâtiments doivent également disposer d'une antenne collective pour la réception des émissions de radiodiffusion et de télévision.
- 49.5 Le constructeur d'un immeuble collectif d'habitations comportant plus de cinq logements ou dont la surface d'étage dépasse 500 mètres carrés devra produire un certificat des services industriels de la ville attestant que le projet contient les installations spéciales de distribution électrique nécessaires ou qu'il en est dispensé.

TITRE VI: Réglementation du chantier

Article 50: Protection des installations publiques

- 50.1 Le domaine public, les installations et aménagements publics tels que trottoirs, revêtements de chaussée, arbres, colonnes-affiches, appareils d'éclairage public, bouches d'incendie, regards pour vanes, 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.
- 50.2 Le propriétaire faisant construire et l'entrepreneur veilleront à remettre immédiatement en état les installations endommagées ou dérangées.

Article 51: Poussière et déchets

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

* Article 52: Clôtures de chantier, échafaudages et grues

Sans préjudice des dispositions d'autres lois ou textes législatifs et réglementaires en vigueur, les dispositions ci-après sont applicables:

52.1 Clôtures de chantier

52.1.1 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 mètres du domaine public sont clôturés du côté de la voie publique, dès le début des travaux, au moyen d'une clôture d'au moins deux mètres de haut, en planches ou en matériaux équivalents. La face extérieure de cette clôture est lisse, sans saillies, et ne présente aucun risque de blessure pour les passants.

52.1.2 Les clôtures de chantier ne doivent empiéter de plus de 3 mètres sur la voie publique.

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

52.1.4 Aux coins des rues, les clôtures de chantier sont formées de treillis métalliques en nombre suffisant pour assurer une bonne visibilité, afin de garantir la sécurité de la circulation.

52.1.5 Au cas où le mur antérieur de la construction se trouve en retrait de moins de 3 mètres par rapport à la clôture du chantier, un auvent de protection efficace est aménagé tout le long du côté du bâtiment bordant la rue, à une hauteur d'au moins 3 mètres. Cette mesure est 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 par le bourgmestre, si les circonstances locales le justifient.

52.2 Echafaudages

52.2.1 Les échafaudages de toute nature doivent être conformes aux prescriptions de l'inspection du travail.

52.2.2 Tous les échafaudages doivent être exécutés de façon à empêcher la chute de matériaux quelconques sur la voie publique.

52.2.3 Dans les rues étroites le bourgmestre peut exiger, afin que la circulation ne soit pas entravée, que les échafaudages ne puissent empiéter sur le domaine public qu'au-dessus d'un niveau de 3 mètres.

52.2.4 Aucune zone ne faisant partie du chantier ne doit être balayée par des charges transportées à l'aide de grues lorsqu'il n'est pas avéré que cette zone est libre de toute personne.

52.3 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 du bourgmestre 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.

*Article 53: Protection des personnes et des immeubles

Pour tous travaux, y compris les travaux de construction, de réfection, de démolition, de terrassement et les travaux apportant un changement à la configuration du terrain, le propriétaire et l'entrepreneur sont tenus de prendre toutes les dispositions nécessaires pour protéger les personnes et les biens, aussi bien sur les terrains ou immeubles concernés que sur les terrains voisins, contre tous dégâts pouvant résulter de l'exécution des travaux. A cet effet, ils auront recours, si la situation, le caractère ou la configuration des terrains ou immeubles concernés ou voisins l'exigent, au concours de bureaux spécialisés. De même, ils procéderont notamment à tous les travaux de stabilisation, de consolidation, de renforcement requis.

Cette disposition s'applique même lorsque cette nécessité n'a pas été identifiée au stade de l'autorisation de construire.

Article 54: Mesures de sécurité dans les constructions et sur les chantiers

- 54.1 A l'intérieur d'une maison en construction ou en transformation, les poutres en bois ou poutrelles métalliques seront couvertes d'un plancher dès leur pose, et en toute hypothèse avant la pose de l'assise suivante ou de la ferme du toit, de façon à éviter les accidents.
- 54.2 Les espaces destinés aux escaliers et ascenseurs et toutes les autres pièces sans plafond doivent être clôturés, couverts d'un plancher à chaque étage de façon à éviter les accidents.
- 54.3 En vue d'éviter les accidents, les constructions et chantiers seront éclairés après la tombée de la nuit, aussi longtemps que des ouvriers y seront occupés.
- 54.4 Des rails ou des chemins consolidés seront aménagés sur le chantier pour permettre le transport de charges importantes.
- 54.5 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.
- 54.6 L'accès du chantier est interdit aux personnes non autorisées.

Article 55: Abris et cabinets d'aisance pour ouvriers

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

TITRE VII: La procédure pour l'octroi des autorisations de bâtir

* Article 56: Compétences

56.1 La police des bâtisses relève du bourgmestre.

56.2 La police des bâtisses examine les demandes en obtention des autorisations de bâtir et contrôle l'observation des dispositions légales du présent règlement sur les bâtisses ainsi que du plan d'aménagement général (PAG) et des plans d'aménagement particulier (PAP).

Elle intervient pour constater une éventuelle violation ou non-conformité de travaux de construction avec les autorisations de bâtir accordées, le règlement sur les bâtisses ainsi que le plan d'aménagement général (PAG) et les plans d'aménagement particulier (PAP).

* Article 57: Demande d'autorisation, déclaration de travaux et lotissement

57.1 Autorisation de bâtir

57.1.1 Sans préjudice des dispositions légales en vigueur, une autorisation de bâtir est requise:

- a) pour toute construction nouvelle;
- b) pour les agrandissements, exhaussements et transformations de constructions existantes, de même que pour toutes autres modifications apportées aux murs et cloisons, éléments portants et toitures;
- c) pour tous travaux généralement quelconques entrepris aux parties extérieures et aux alentours d'un immeuble situé dans un secteur protégé - [SPR];
- d) pour l'installation d'auvents, de marquises, de stores, et de supports publicitaires;
- e) pour l'établissement et la modification de clôtures de toute nature le long des voies publiques;
- f) pour la construction de puits, citernes à eau, silos, fosses à fumier et à purin;
- g) pour les travaux de démolition;
- h) pour les travaux de déblai et de remblai, et la construction de murs de soutènement;
- i) pour l'aménagement des espaces libres;
- j) pour tout changement apporté à l'affectation des pièces ou des locaux.

57.1.2 L'autorisation de bâtir est périmée de plein droit si, dans un délai d'un an, les travaux autorisés n'ont pas été entamés de manière significative. Le délai de péremption peut être prorogé deux fois, sur demande motivée, pour une durée maximale d'une année chacune.

57.2 Travaux de construction soumis à l'obligation de déclaration

57.2.1 Les travaux ci-après ne sont soumis qu'à une obligation de déclaration:

- a) les travaux majeurs d'entretien à l'intérieur des immeubles ;
- b) la réfection des façades à l'exception des immeubles situés dans un secteur protégé - [SPR];
- c) la réfection des toitures l'exception des immeubles situés dans un secteur protégé - [SPR];
- d) la réfection des accès, des murets et des alentours à l'exception des immeubles situés dans un secteur protégé - [SPR];
- e) la fixation temporaire des supports publicitaires.

57.2.2 La déclaration doit être adressée par écrit au bourgmestre au moins dix jours avant le début des travaux.

57.3 Travaux et constructions de moindre envergure

Le présent article est d'application pour tous les travaux ne tombant sous le coup ni de l'article 57.1 ni de l'article 57.2 du présent règlement et ne revêtant qu'une moindre envergure à moins que les prescriptions du plan d'aménagement général (PAG) ou des plans d'aménagement particulier (PAP) n'en disposent autrement.

Les travaux et constructions suivants, ne revêtant qu'une moindre envergure, peuvent être réalisés sans démarche administrative:

- travaux d'entretien et de nettoyage à l'exception des immeubles situés dans un secteur protégé - [SPR];
- travaux d'entretien des alentours à l'exception des immeubles situés dans un secteur protégé - [SPR];

- équipements privés légers tels que barbecues, équipements de jeux, piscines et jeux démontables et gonflables;
- équipements auxiliaires tels que boîtes aux lettres, cordes à linge, râtelier à vélos, clôtures autres que celles visées par l'article 15 du présent règlement sur les bâtisses;
- équipements techniques tels que lampadaires, antennes privées à dimensions réduites.

57.4 Lotissement

Tout lotissement de terrains aux termes de l'article 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain doit respecter la procédure y relative.

* Article 58: Pièces à l'appui d'une demande, généralités

- 58.1 Toutes les pièces ci-dessous mentionnées doivent être soumises à l'administration communale, en un nombre d'exemplaires spécifié ci-après:
- | | | |
|----|--|--------|
| a) | pour un plan d'aménagement particulier | neuf |
| b) | pour une autorisation de bâtir | trois |
| c) | pour une déclaration de travaux | simple |
| d) | pour un lotissement | trois |

- 58.2 Pour garantir les buts poursuivis par le présent règlement, tous les plans doivent être établis et signés par une personne exerçant la profession d'architecte ou d'ingénieur de construction dûment autorisée. Si en cours d'exécution des travaux un changement de personne se produit en ce qui concerne l'homme de l'art chargé de leur direction ou le propriétaire de l'immeuble, l'administration communale doit en être informée.

Par dérogation à cette règle ne sont pas tenues de recourir à un architecte ou à un ingénieur de construction les personnes physiques qui déclarent vouloir transformer l'intérieur d'une habitation destinée à leur propre usage pour autant que les travaux envisagés ne visent pas les structures portantes de l'immeuble et ne portent pas atteinte à la façade et à la toiture.

Sont dispensées de même les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier une construction servant à leur propre usage sur un terrain dont ils ont la jouissance, à condition que le coût des travaux de construction ne dépasse pas le montant déterminé par règlement grand-ducal.

L'administration communale peut demander une pièce prouvant l'accord du ou des propriétaires de la construction concernée si les plans soumis à l'appui de la demande ne sont pas signés par le ou les concernés.

- 58.3 Toute pièce est présentée pliée en format DIN A4, avec marge de perforation à gauche, portant visiblement l'indication de son contenu.
- 58.4 Pour les constructions, démolitions ou autres aménagements projetés sur des terrains ou sur des immeubles dont la situation, le caractère ou la configuration exigent que des mesures spéciales soient prises par le maître de l'ouvrage afin de prévenir le risque de dommages pour les personnes, l'immeuble même ou les immeubles voisins, des documents supplémentaires, tels que des études géotechniques, hydrogéologiques, de prévention d'incendie ou autres, à élaborer par des bureaux spécialisés, peuvent être exigés.

Peut en outre être exigé un levé topographique établi par un géomètre officiel pour les travaux de terrassement, d'excavation, de déblai, de remblai et de déblai-remblai ainsi que des travaux d'aménagement des terrains bâtis et non-bâtis, soumis à autorisation de bâtir.

* Article 59: Pièces à joindre au projet d'aménagement particulier

Les dossiers de demandes doivent être composés et présentés conformément aux prescriptions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ainsi que des règlements grand-ducaux y relatifs.

* Article 60: Pièces à l'appui d'une demande d'autorisation de bâtir

- 60.1 Sont à joindre à la demande, en dehors des plans de construction, les pièces suivantes:
- a) la désignation de l'immeuble telle qu'elle figure au cadastre ainsi que, le cas échéant, le nom de la rue et le numéro de l'immeuble;
 - b) la désignation du projet ou plan d'aménagement particulier auquel la demande se rapporte;
 - c) un plan de situation à l'échelle de 1/2500;
 - d) un plan-masse, au moins à l'échelle de 1/200, indiquant les courbes de niveau, les écarts entre constructions et par rapport aux limites, les accès, les volumes bâtis ainsi que la destination des bâtiments.
- 60.2 Les plans de construction doivent être établis à l'échelle de 1/100 ou de 1/50. A titre exceptionnel, des échelles plus réduites peuvent être autorisées pour des constructions de dimensions importantes.
- 60.3 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 et ventilations, les foyers et les cheminées;
 - b) les coupes longitudinales et transversales indispensables à l'étude du projet de construction, avec indication de la topographie naturelle ou existante du terrain, et des modifications qu'il est prévu d'y apporter; un plan renseignant la topographie projetée du terrain doit également être contenu dans les plans de construction;
 - 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.
- 60.4 Dans ces plans figurent les indications suivantes: destinations des différents locaux, 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 extérieurs ainsi que la hauteur et l'épaisseur des murs de clôture.
- 60.5 Pour des constructions de nature complexe, du fait de la situation, du caractère ou de la configuration du terrain ou encore de la spécificité de la construction, de la démolition ou autre aménagement, des pièces supplémentaires peuvent être exigées par l'administration communale qui, en revanche, pour les travaux de moindre importance énumérés à l'alinéa 57.3.1 peut dispenser de la production de certaines des pièces énumérées.
- 60.6 Pour les demandes se rapportant à des constructions, démolitions ou autres aménagements pour lesquels des mesures spéciales sont requises suivant les études à présenter en application de l'article 58.4 du présent règlement, le maître de l'ouvrage doit soumettre des pièces qui démontrent qu'il a intégré dans son projet toutes les mesures spéciales qui sont à mettre en œuvre pour tenir compte des conclusions de ces études.

60.7 Pièces à l'appui d'une demande d'autorisation de bâtir pour un support publicitaire

A toute demande pour un support publicitaire il convient de soumettre en triple exemplaire et pliés en format DIN A4 avec marge de perforation à gauche:

- a) une demande écrite adressée au bourgmestre, reprenant l'adresse exacte du projet ainsi que les coordonnées du maître d'ouvrage et du ou des propriétaires;
- b) un extrait récent du plan cadastral à l'échelle 1/2500, avec indication en couleur de l'immeuble concerné;
- c) une vue en plan ou une coupe de l'immeuble indiquant les saillies du ou des supports publicitaires;
- d) une vue en élévation de la façade à l'échelle 1/50 ou 1/100 ou un photomontage avec indication exacte du ou des supports publicitaires;
- e) les dimensions du ou des supports publicitaires;
- f) l'accord du ou des propriétaires de l'immeuble.

* Article 61: Pièces à l'appui d'une déclaration de travaux

Il convient de soumettre en simple exemplaire et pliés en format DIN A4 avec marge de perforation à gauche:

- a) une déclaration de travaux écrite adressée au bourgmestre, reprenant l'adresse exacte du projet, les coordonnées du maître d'ouvrage et du ou des propriétaires ainsi que le descriptif des travaux à exécuter;
- b) un extrait récent du plan cadastral à l'échelle 1/2500, avec indication en couleur de l'immeuble concerné;

Pour les supports publicitaires aménagés temporairement il y a lieu de soumettre en plus:

- c) un photomontage avec indication exacte du ou des supports publicitaires temporaires;
- d) les dimensions du ou des supports publicitaires temporaires;
- e) l'accord du ou des propriétaires de l'immeuble.

* Article 62: Pièces à l'appui d'une demande de lotissement

A toute demande il convient de joindre:

- a) une copie du plan cadastral, à l'échelle de 1/2.500, établie sur la base de données officielles, et permettant de localiser exactement le ou les terrains (à marquer en couleur);
- b) un plan de situation précis, à l'échelle de 1/500, établi par un géomètre officiel, sur la base d'un levé topographique, et renseignant sur:
 - l'orientation,
 - les limites des propriétés avant et après un remembrement éventuel,
 - l'alignement des voies publiques.

Article 63: Autorisations et taxes d'instruction

- 63.1 Quiconque sollicite une autorisation prévue dans le présent règlement sur les bâtisses, est tenu de verser entre les mains du receveur communal une taxe afférente à l'instruction de son dossier. Le montant de ladite taxe est fixé par le règlement-taxe.
- 63.2 Les autorisations seront remises contre quittance.
- 63.3 Avant la remise de l'autorisation de bâtir, il est interdit de commencer les travaux de construction.

Article 64: Fixation des alignements et niveaux

Avant le début des travaux de construction le propriétaire doit se faire indiquer par les services topographiques de la ville les alignements de voie publique et de construction déterminés par l'administration. Avant la pose du plancher du rez-de-chaussée, il se fera indiquer par les mêmes services le niveau fixé pour le rez-de-chaussée par rapport au trottoir ou à la chaussée.

Les clôtures ne peuvent être exécutées qu'après l'achèvement des voies et places attenantes, et après fixation de leur alignement par le géomètre de la ville.

* Article 65: Contrôle des travaux

- 65.1 La police des bâtisses a le droit de contrôler à tout moment l'exécution des travaux réalisés ou en cours de réalisation. Elle peut exiger des avis d'experts et des essais de charge.
- 65.2 Les représentants qualifiés de la police des bâtisses et les experts commis ne peuvent se voir refuser l'accès du chantier. Ils doivent être en mesure d'y consulter à tout moment l'autorisation de bâtir et les pièces du dossier de construction. Le maître de l'ouvrage, l'architecte, l'entrepreneur ou toute autre personne en possession de ces documents leur soumettront également, à leur demande, tous les autres plans et calculs de construction.
- 65.3 Un certificat délivré par le bourgmestre attestant que la construction projetée a fait l'objet de son autorisation est affiché par le maître de l'ouvrage aux abords du chantier, de manière aisément visible et lisible à partir de la voie publique par les personnes intéressées.
- 65.4 En vue d'une exécution selon les règles de l'art des mesures spéciales imposées en vertu d'études élaborées en application de l'article 58.4 du présent règlement, la Ville peut exiger que les travaux de construction, de réfection, de démolition, de terrassement ou tous travaux quelconques apportant un changement à la configuration du terrain soient accompagnés, surveillés et contrôlés par des bureaux spécialisés.
- 65.5 En cas de nécessité, la Ville peut charger elle-même, aux frais du maître de l'ouvrage, des experts ou des bureaux spécialisés pour procéder aux travaux de surveillance ou de contrôle requis.

* Article 66: Réception du gros oeuvre

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

La réception du gros oeuvre est censée accordée, lorsque, dans un délai de trois semaines après la formulation de la demande afférente, la police des bâtisses n'a pas proposé de rendez-vous pour la réception du gros oeuvre demandée.

La réception du gros oeuvre est également censée accordée lorsque la police des bâtisses ne soulève pas d'objection lors du contrôle du gros oeuvre.

Au cas où des objections ont été soulevées, la réception du gros oeuvre ne peut plus se faire que par la voie d'établissement d'une attestation de réception après la régularisation respectivement la mise en conformité du gros oeuvre.

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

*

** Article 67: Commission consultative

Le conseil communal nommera une commission consultative en matière de bâtisses appelée à émettre un avis sur toutes les questions qui lui seront soumises par le bourgmestre concernant l'application du projet d'aménagement et du règlement sur les bâtisses. Cette commission sera composée de six membres dont un juriste et trois hommes de l'art parmi lesquels deux architectes exerçant librement leur profession et deux délégués de l'administration communale. Pour chacun de ces membres il sera nommé un membre suppléant remplissant les mêmes conditions. Les membres de la commission seront nommés pour une période de deux ans et leur mandat sera renouvelable.

La commission peut s'adjoindre des experts externes pour des questions particulières qui demandent des connaissances spécifiques.

* Modifié par délibération du 11 juillet 1988, N° 82/7/88.

** Modifié par délibération du 22 mai 2006, N° 82/7/2006

TITRE VIII: Dispositions finales

* Article 68: Dispositions transitoires

68.1 Toutes les autorisations de bâtir restent valables jusqu'à leur échéance.

Les autorisations de bâtir non-conformes aux dispositions du présent règlement sur les bâtisses, du plan d'aménagement général (PAG) et des plans d'aménagement particulier (PAP) ne sont plus renouvelées.

68.2 Toutes les demandes d'autorisation en souffrance dont le dossier n'est pas complet aux termes de la réglementation en vigueur sont soumises aux dispositions nouvelles.

Article 69: Dispositions abrogées

Le présent règlement sur les bâtisses abroge toutes les dispositions contraires contenues dans des règlements antérieurs de la ville de Luxembourg et des parties de territoire qui y ont été incorporées.

* Article 70: Infractions et peines

Le bourgmestre peut interdire toute continuation de travaux non autorisés sur base du présent règlement sur les bâtisses, du plan d'aménagement général (PAG) respectivement des plans d'aménagement particulier (PAP) et ordonner la fermeture du chantier.

Les infractions aux dispositions du présent règlement sur les bâtisses, du plan d'aménagement général (PAG), des plans d'aménagement particulier (PAP) et des autorisations de bâtir sont constatées par les services compétents.

Sous réserve d'autres dispositions pénales prévues par la loi, les infractions aux dispositions du présent règlement sur les bâtisses, du plan d'aménagement général (PAG), des plans d'aménagement particulier (PAP) et des autorisations de bâtir sont passibles d'une peine d'emprisonnement de huit jours à deux mois et d'une amende de 251 à 125.000 euros, ou d'une de ces peines seulement.

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

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

Les frais avancés par l'administration communale pour l'exécution de travaux effectués pour le compte du ou des propriétaires soit suite à une situation de force majeure, soit sur base d'une décision judiciaire doivent lui être remboursés par le ou les propriétaires sur présentation d'une quittance relative aux travaux effectués ou en vertu d'un décompte établi par l'administration communale.