
**PLANS D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER -
QUARTIERS EXISTANTS « PAP QE »
COMMUNE DE SANEM**



PARTIE ÉCRITE

DRAFFET

27 avril 2018

**ZB ZEYEN
BAUMANN**

Zeyen+Baumann sàrl
9, rue de Steinsel
L-7254 Bereldange

T +352 33 02 04
F +352 33 28 86

www.zeyenbaumann.lu

DRAFT

SOMMAIRE

Chapitre 1	Division du territoire des localités de la commune en plans d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE)	7
Art. 1	PAP QE – Zone d'habitation 1 [HAB-1]	8
1.1	Destination et nombre de logements	8
1.2	Implantation des constructions principales	8
1.3	Gabarit des constructions principales	9
1.4	Façade des constructions principales	11
1.5	Toiture et superstructure des constructions principales	12
Art. 2	PAP QE – Zone d'habitation 2 [HAB-2]	13
2.1	Destination et nombre de logements	13
2.2	Implantation des constructions principales	13
2.3	Gabarit des constructions principales	14
2.4	Façade des constructions principales	15
2.5	Toiture et superstructure des constructions principales	16
Art. 3	PAP QE – Zone mixte urbaine [MIX-u]	17
3.1	Destination et nombre de logements	17
3.2	Implantation des constructions principales	17
3.3	Gabarit des constructions principales	18
3.4	Façade des constructions principales	19
3.5	Toiture et superstructure des constructions principales	19
Art. 4	PAP QE – Zone mixte Villageoise [MIX-v]	21
4.1	Destination et nombre de logements	21
4.2	Implantation des constructions principales	21
4.3	Gabarit des constructions principales	22
4.4	Façade des constructions principales	23
4.5	Toiture et superstructure des constructions principales	23
Art. 5	PAP QE de la zone de bâtiments et d'aménagements publics [BEP]	25
5.1	Destination	25
5.2	Implantation des constructions	25
5.3	Gabarit des constructions	25
Art. 6	PAP QE – Zone d'activités économiques communales – type1 [ECO-c1]	26
6.1	Destination	26
6.2	Implantation des constructions	26
6.3	Gabarit des constructions	26
6.4	Aménagement extérieur	27
Art. 7	PAP QE – Zone d'activités économiques nationales [ECO-n]	28
7.1	Destination	28
7.2	Agencement des constructions	28
7.3	Gabarit des constructions	28
7.4	Aménagement extérieur	29
Art. 8	PAP QE – Zone commerciale [COM]	30
8.1	Destination	30
8.2	Agencement des constructions	30
8.3	Gabarit des constructions	30

8.4	Aménagement extérieur	31
Art. 9	PAP QE de la zone de gares ferroviaires et routières [GARE]	32
9.1	Destination	32
9.2	Agencement des constructions	32
9.3	Gabarit des constructions	32
Art. 10	PAP QE de la zone spéciale - réseau ferroviaire [SPEC-f]	33
10.1	Destination	33
10.2	Agencement des constructions	33
10.3	Gabarit des constructions	33
Art. 11	PAP QE de la zone spéciale – park +ride [SPEC-p+r]	34
11.1	Destination	34
11.2	Agencement des constructions	34
11.3	Gabarit des constructions	34
Art. 12	PAP QE de la zone de sports et de loisirs [REC]	35
12.1	Destination	35
12.2	Agencement des constructions	35
12.3	Gabarit des constructions	35
Art. 13	PAP QE de la zone spéciale - WSA [SPEC-w]	36
13.1	Destination	36
13.2	Agencement des constructions	36
13.3	Gabarit des constructions	36
13.4	Aménagement extérieurs	36
Art. 14	PAP QE de la zone spéciale – centre de formation [SPEC-c]	38
14.1	Destination	38
14.2	Agencement des constructions	38
14.3	Gabarit des constructions	38
14.4	Aménagement extérieur	38
Art. 15	PAP QE – Zone spéciale – dépôt [SPEC-d]	40
15.1	Destination	40
15.2	Agencement des constructions	40
15.3	Gabarit des constructions	40
Art. 16	PAP QE – Zone spéciale – dépôt pour anciens véhicules [SPEC-v]	41
16.1	Destination	41
16.2	Agencement des constructions	41
16.3	Gabarit des constructions	41
16.4	Aménagement extérieur	42
Art. 17	PAP QE – Zone spéciale – entreprise de transport [SPEC-t]	43
17.1	Destination	43
17.2	Agencement des constructions	43
17.3	Gabarit des constructions	43
17.4	Aménagement extérieur	44
Art. 18	PAP QE – Zone spéciale – Sotel [SPEC-s]	45
18.1	Destination	45
18.2	Agencement des constructions	45
18.3	Gabarit des constructions	45

Art. 19	PAP QE de la zone de jardins familiaux [JAR]	46
19.1	Destination	46
19.2	Implantation, marges de reculement et gabarit des constructions	46
Chapitre 2	Règles applicables à tous les PAP QE, sauf si précisé autrement	47
Art. 20	Secteur protégé de type « environnement construit – C »	47
20.1	Implantation et alignement	47
20.2	Parcellaire	47
20.3	Hauteur	47
20.4	Ouverture et façade	47
20.5	Toiture	47
Art. 21	Dispositions spécifiques	48
21.1	Implantation, marge de reculement et gabarit des constructions	48
21.2	Assainissement énergétique	48
21.3	Lotissement de terrains	48
21.4	Cession de terrains	49
21.5	Construction en deuxième position	49
21.6	Construction jumelée ou en bande	49
21.7	Construction érigée aux angles de rue	49
Art. 22	Prescriptions dimensionnelles	50
22.1	Mesure des marges de reculement	50
22.2	Mesure de la profondeur des constructions	51
22.3	Mesure de la hauteur des constructions	52
22.4	Mesure de la hauteur du niveau du rez-de-chaussée	53
22.5	Terrain à pente	53
22.6	Mesure de la hauteur des constructions dans un terrain à forte pente	54
22.7	Rez-de-jardin	55
22.8	Aménagement des espaces libres et plantations	55
22.9	Agrandissement de la construction existante	56
22.10	Terrasse au-delà de la façade postérieure	58
22.11	Saillie sur l'alignement des façades sur le terrain privé	58
22.12	Saillie mobile sur le terrain privé	58
22.13	Superstructure, lucarne et corniche	59
22.14	Etage en retrait	60
22.15	Capteur solaire	61
22.16	Emplacement de stationnement, garage et car-port	61
22.17	Dépendance	64
22.18	Clôture et mur de soutènement	64
22.19	Remblai et déblai des terrains à bâtir	66
Art. 23	Glossaire	67

DRAFT

Chapitre 1 Division du territoire des localités de la commune en plans d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE)

Le tissu bâti existant de la Commune de Sanem est divisé en plans d'aménagement particulier « quartier existant ».

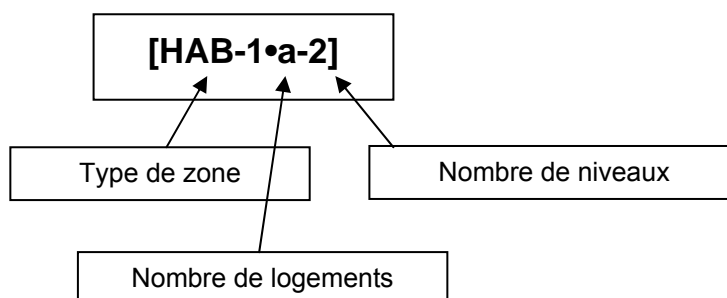
Les plans d'aménagement particulier « quartier existant », appelés par la suite PAP QE sont subdivisés par type de zone, comme suit :

- » PAP QE – Zone d'habitation 1 [HAB-1],
- » PAP QE – Zone d'habitation 2 [HAB-2],
- » PAP QE – Zone mixte urbaine [MIX-u],
- » PAP QE – Zone mixte villageoise [MIX-v],
- » PAP QE – Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP],
- » PAP QE – Zone d'activités économiques communale – type 1 [ECO-c1],
- » PAP QE – Zone d'activités économiques nationale [ECO-n],
- » PAP QE – Zone commerciale [COM],
- » PAP QE – Zone de gares ferroviaires et routières [GARE],
- » PAP QE – Zone spéciale – réseau ferroviaire [SPEC-f],
- » PAP QE – Zone spéciale – Park + Ride [SPEC-p+r],
- » PAP QE – Zone de sports et de loisirs [REC],
- » PAP QE – Zone spéciale - WSA [SPEC-w],
- » PAP QE – Zone spéciale – centre de formation [SPEC-c],
- » PAP QE – Zone spéciale – dépôt [SPEC-d],
- » PAP QE – Zone spéciale – dépôt pour anciens véhicules [SPEC-v],
- » PAP QE – Zone spéciale – entreprise de transport [SPEC-t],
- » PAP QE – Zone de jardins familiaux [JAR].

Représentation graphique des PAP QE

Les PAP QE sont délimités dans le plan de repérage, dressés sur les plans cadastraux numérisés (PCN), et représentés par un encadré définissant le type de zone ainsi que les spécificités de la zone. Ces plans font partie intégrante du présent dossier.

Exemple d'un encadré :



Art. 1 PAP QE – Zone d’habitation 1 [HAB-1]

1.1 Destination et nombre de logements

Le PAP QE de la zone d’habitation 1 est destiné principalement à l’habitation.

Le PAP QE de la zone d’habitation 1 [HAB-1] est subdivisé en secteurs :

- [HAB-1•a] pour les maisons unifamiliales uniquement ;
- [HAB-1•b] pour les maisons uni-, bi- ou plurifamiliale à 4 logements par immeuble au maximum ;
- [HAB-1•c] pour les maisons uni-, bi- ou plurifamiliale à 6 logements par immeuble au maximum ;
- [HAB-1•d] pour les maisons uni-, bi- ou plurifamiliale à 8 logements par immeuble au maximum ;
- [HAB-1] pour les secteurs dont les prescriptions proviennent d’un plan d’aménagement particulier dûment approuvé par le Ministre de l’Intérieur et qui est maintenu.

Dans le secteur [HAB-1•a], outre l’habitation, y sont autorisés uniquement des établissements d’intérêt général et des activités liées à l’exercice d’une profession libérale dont la surface brute ne dépasse pas 20,00 mètres carrés au maximum.

Dans le secteur [HAB-1•a] le logement pour étudiants ou en colocation n’est pas autorisé.

Dans le secteur [HAB-1•a] le parcellaire d’origine est à maintenir.

Dans les secteurs [HAB-1•b] et [HAB-1•c], une unité de commerce, service ou autre affectation non résidentielle équivaut à une unité de logement dans la détermination du nombre maximal de logements par immeuble.

Pour tout lotissement dont l’envergure prévoit au moins la construction de deux immeubles à plusieurs logements, un tiers de la totalité des unités de logements au minimum doivent être de type unifamilial.

Les restaurants, cafés ou tout autre établissement semblable sont autorisés à utiliser un espace situé à l’avant de l’immeuble pour y aménager une terrasse, pourvu qu’un tel espace soit localisé sur le terrain où est exercée l’activité commerciale, qu’il soit immédiatement adjacent à son local d’affaires et qu’il ne cause aucune gêne ni pour l’habitat ni pour les réseaux de circulation. Sous certaines conditions, une terrasse peut être autorisée à l’arrière de la construction.

Pour les quartiers spécifiques :

Des prescriptions particulières peuvent être imposées dans les quartiers spécifiques ; « Cité 2000 », « Cité Finkelberg », « Cité Frisoni » et « Cité Frieden », par la suite dénommé « quartiers spécifiques ».

1.2 Implantation des constructions principales

Les constructions sont isolées, jumelées ou groupés en bande. Les maisons accolées doivent garantir un raccord harmonieux du gabarit et de la forme de la toiture.

Pour les quartiers spécifiques :

Dans les quartiers spécifiques, le parcellaire d’origine est à maintenir.

1.2.1 Marges de reculement

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l’article 22.1 *Mesure des marges de reculement*.

D’autres marges de reculement que celles énumérées ci-dessous peuvent être imposées sur base de l’article 21.1 *Implantation, marge de reculement et gabarit des constructions*.

1.2.2 Recul avant

L'implantation de toute construction hors sol et en sous-sol se fera sur l'alignement de façade existant. Une nouvelle construction dans un terrain vague et/ou dans une dent creuse (Baulücke) doit reprendre l'alignement de la/des construction(s) voisine(s). Si aucun alignement n'est existant, le recul sur l'alignement de la rue doit avoir entre 5,00 et 8,00 mètres.

Pour les quartiers spécifiques :

Dans les quartiers spécifiques, l'alignement existant est à maintenir.

1.2.3 Recul latéral

Les constructions hors sol et en sous-sol n'ont pas de recul sur les limites latérales si la construction voisine est implantée sur la limite de propriété.

Dans les cas suivants, toutes les constructions hors sol et en sous-sol ont un recul de 3,00 mètres au minimum sur les limites latérales :

- si une autorisation de lotissement impose un recul ;
- si une construction existante sur un terrain attenant accuse un recul.

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

Pour les quartiers spécifiques :

Dans les quartiers spécifiques, le recul latéral des constructions hors sol et en sous-sol est à maintenir. Il est de 0,00 ou 3,00 mètres au minimum.

1.2.4 Recul postérieur

Les constructions hors sol doivent observer un recul sur la limite postérieure de 9,00 mètres au minimum. Le prolongement du sous-sol au-delà de la façade postérieure de la construction principale doit respecter un recul postérieur de 5,00 mètres au minimum et ne pas dépasser le terrain existant.

Toutefois, il est toujours possible de réaliser un immeuble de 8,50 mètres de profondeur, à condition de garantir un recul sur la limite postérieure de la parcelle de 5,00 mètres au minimum. Pour toute construction d'une profondeur au-delà de 8,50 mètres, le recul postérieur de 9,00 mètres doit être garanti.

Pour les quartiers spécifiques :

Dans les quartiers spécifiques, le recul postérieur des bâtiments est de 9,00 mètres au minimum.

1.3 Gabarit des constructions principales

La profondeur et la hauteur des constructions sont mesurées selon les dispositions des articles 22.2 *Mesure de la profondeur des constructions* et 22.3 *Mesure de la hauteur des constructions*.

1.3.1 Profondeur

La profondeur des constructions est de 12,00 mètres au maximum aux étages et dans les combles et de 15,00 mètres au maximum au rez-de-chaussée / rez-de-jardin, y compris véranda, terrasse couverte et construction similaire.

Si le rez-de-chaussée d'un bâtiment d'habitation existant correspond au premier niveau habitable situé au-dessus d'une cave ou d'un garage construit hors terre, il peut être prolongé jusqu'à une profondeur de 15,00 mètres au maximum.

Du côté arrière et au sous-sol, la profondeur de la construction peut atteindre 30,00 mètres au maximum, sous condition de ne pas dépasser le terrain existant et de respecter les reculs latéraux imposés et un recul postérieur de 5,00 au minimum. Voir les autres dispositions à l'article 22.10 Terrasse au-delà de la façade postérieure.

Dans les terrains en pente (plus de 15%), le sous-sol peut dépasser le terrain existant de 1,00 mètre au maximum. Ce dépassement peut être aménagé en terrasse d'une profondeur maximale de 4,00 mètres. Les parties du sous-sol au-delà de la terrasse doivent être recouvert d'une couverture végétale de 0,30 mètre d'épaisseur au minimum.

Pour les quartiers spécifiques :

Dans les quartiers spécifiques, la profondeur du rez-de-chaussée est de 15,00 mètres au maximum, la profondeur de l'étage et combles est de 12,00 mètres au maximum et la profondeur du sous-sol est de 15,00 mètres au maximum.

1.3.2 Nombre de niveaux

Dans le secteur [HAB-1•a-1], les constructions peuvent avoir 1 niveau plein au maximum, y compris le rez-de-chaussée. Un niveau supplémentaire est autorisé dans les combles ou dans un étage en retrait et il peut être utilisé de façon permanente pour l'habitat. Un seul niveau en sous-sol est autorisé sauf pour les terrains en pente où deux niveaux en sous-sol sont permis.

Dans les secteurs [HAB-1•a-2], [HAB-1•b-2], [HAB-1•c-2] et [HAB-1•d-2], les constructions peuvent avoir 2 niveaux pleins au maximum, y compris le rez-de-chaussée. Un niveau supplémentaire est autorisé dans les combles ou dans un étage en retrait et il peut être utilisé de façon permanente pour l'habitat. Un seul niveau en sous-sol est autorisé sauf pour les terrains en pente où deux niveaux en sous-sol sont permis.

Dans les maisons unifamiliales, une mezzanine peut être acceptée à l'intérieur des combles.

Une nouvelle construction ou l'agrandissement d'un immeuble adjacent à une construction existante ayant plus de niveaux que le nombre autorisé, peut être augmenté d'un niveau au maximum.

Pour les quartiers spécifiques :

Dans les quartiers spécifiques, le nombre de niveau existant est à maintenir, respectivement il est de 1 niveau plein, 1 niveau dans les combles et 1 niveau au sous-sol.

1.3.3 Hauteur

Dans le secteur [HAB-1•a-1], la hauteur de la corniche est de 4,50 mètres au maximum. La hauteur à l'acrotère est de 6,50 mètres au maximum.

Dans le secteur [HAB-1•a-2], la hauteur de la corniche est de 4,00 mètres au minimum et de 6,50 mètres au maximum. La hauteur à l'acrotère est de 6,50 mètres au maximum.

Dans les secteurs [HAB-1•b-2], [HAB-1•c-2] et [HAB-1•d-2], la hauteur de la corniche est de 4,00 mètres au minimum et de 7,00 mètres au maximum. La hauteur à l'acrotère est de 7,00 mètres au maximum.

La hauteur mesurée entre la corniche principale et la faite est de 5,00 mètres au maximum. Cette hauteur doit être inférieure d'au moins 0,50 mètre à la hauteur de la corniche principale.

La hauteur totale de l'étage en retrait est de 4,00 mètres au maximum, acrotère ou faite compris. Cette hauteur est mesurée à partir du niveau fini du dernier étage.

Dans le cas où une construction adjacente dépasse la hauteur maximale autorisée, la corniche de la nouvelle construction peut s'adapter à cette hauteur à condition de ne pas dépasser la hauteur maximale admissible de 3,00 mètres. Un plan de façades des constructions voisines et/ou une perspective et/ou une maquette peut/peuvent être exigé(s).

Le niveau du rez-de-chaussée peut dépasser le niveau du domaine public de 1,60 mètre au maximum.

Pour les quartiers spécifiques :

Dans les quartiers spécifiques, les hauteurs existantes du rez-de-chaussée, de la corniche et du faîte sont à maintenir.

1.3.4 Largeur

La largeur maximale de toute construction est de 22,00 mètres.

Pour les quartiers spécifiques :

Dans les quartiers spécifiques, la largeur des constructions existantes est à maintenir.

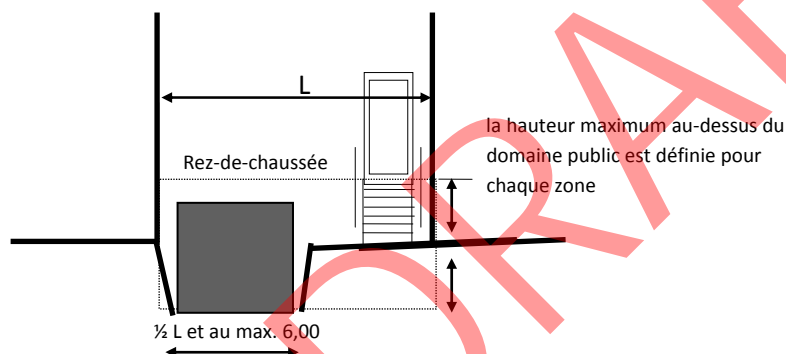
1.4 Façade des constructions principales

Les façades sont réalisées avec des enduits, matériaux et couleurs traditionnels pour la région. Tous les revêtements de façade brillants et réfléchissants ne sont pas autorisés.

Le bois est accepté sous condition de ne pas imiter un style de type chalet en bois ou similaire.

Une seule porte de garage est autorisée soit dans la façade avant, soit dans la façade latérale. La largeur de la porte de garage ne peut dépasser une largeur totale de 5,00 mètres.

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



Toute installation destinée à la production d'énergie renouvelable en façade, fait l'objet d'une autorisation de construire préalable.

Pour les quartiers spécifiques :

Dans les quartiers spécifiques, le rythme et la forme des baies sont à maintenir dans la façade avant des constructions.

Dans le quartier spécifique de la « Cité 2000 », des avant-corps sont autorisés dans la façade arrière de la construction uniquement. Les balcons, entrées en retrait, loggias, auvents et avant-toits sont interdits.

Dans les quartiers spécifiques de la « Cité Finkelberg », « Cité Frisoni » et « Cité Frieden », les saillies existantes sont à conserver. La construction de nouvelles saillies est interdites dans la façade avant des constructions. La construction de nouvelles saillies est autorisée dans la façade arrière de la construction à condition de respecter la profondeur maximale autorisée et un recul latéral de 1,00 mètre au minimum.

Dans les quartiers spécifiques, « Cité 2000 », « Cité Frisoni » et « Cité Frieden », les façades doivent être couvertes d'un enduit. Dans la « Cité Finkelberg », les façades doivent être couvertes d'un enduit et de matériaux identiques à celui utilisé pour la toiture de la construction concernée. L'aspect extérieur de la façade avant est à conserver.

Dans les quartiers spécifiques, « Cité 2000 », « Cité Finkelberg », « Cité Frisoni » et « Cité Frieden », le socle du rez-de-chaussée doit être couvert d'un enduit ou de pierres naturelles.

1.5 Toiture et superstructure des constructions principales

La toiture du bâtiment principal peut être à versants, bombée, à pente unique ou plate.

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

Une toiture brisée ou toiture de style Mansart peut être autorisée dans le cas d'un raccord à une telle toiture existante. Les pentes de la partie supérieure, le terrasson, et de la partie inférieure, le brisis, devront reprendre les mêmes pentes que celles de la toiture existante.

Les toitures à pente unique et les toitures plates peuvent être végétalisées.

Les dispositions concernant les étages en retrait sont définies à l'article 22.14 *Etage en retrait*.

Les constructions situées dans un secteur protégé de type – « environnement construit C » sont soumises aux prescriptions de l'article Art. 20 *Secteur protégé de type « environnement construit – C »*.

Les dispositions concernant les superstructures, les lucarnes et les corniches sont définies à l'article 22.13 *Superstructure, lucarne et corniche*.

Toute installation destinée à la production d'énergie renouvelable en toiture, fait l'objet d'une autorisation de construire préalable.

Pour les quartiers spécifiques :

Dans les quartiers spécifiques, la forme des toitures existantes est à maintenir.

Dans les quartiers spécifiques « Cité 2000 » et « Cité Frieden », les ouvertures dans la toiture doivent être similaires à l'existant. Dans la « Cité Frisoni », les lucarnes sont interdites du côté de la façade avant mais les fenêtres de toit (type vélux) sont autorisés. Les lucarnes sont autorisées du côté de la façade arrière, à condition de ne pas dépasser le niveau du faîte.

Dans le quartier spécifique « Cité Finkelberg », les lucarnes sont interdites.

Art. 2 PAP QE – Zone d’habitation 2 [HAB-2]

2.1 Destination et nombre de logements

Le PAP QE de la zone d’habitation 2 est destiné principalement à l’habitation ainsi qu’aux activités qui en sont le complément naturel.

Le PAP QE de la zone d’habitation 2 [HAB-2] est subdivisé en secteurs :

- [HAB-2•b] pour les maisons uni-, bi- ou plurifamiliales à 4 logements au maximum par immeuble ;
- [HAB-2•c] pour les maisons uni-, bi- ou plurifamiliales à 6 logements maximum par immeuble ;
- [HAB-2•d] pour les maisons uni-, bi- ou plurifamiliales à 8 logements maximum par immeuble ;
- [HAB-2•i] pour les maisons uni-, bi- ou plurifamiliales. Le nombre de logements autorisés par maison plurifamiliale est calculé selon la surface habitable dans chaque immeuble. L’unité de logement moyen est de 80,00 mètres carrés nette de surface habitable nette, et sert à définir le nombre maximum de logements autorisables pour une surface habitable totale d’un immeuble ;
- [HAB-2] pour les secteurs dont les prescriptions proviennent d’un plan d’aménagement particulier dûment approuvé par le Ministre de l’Intérieur et qui est maintenu.

Pour tout lotissement dont l’envergure prévoit au moins la construction de deux immeubles à plusieurs logements, minimum un tiers de la totalité des unités de logements doivent être de type unifamilial.

Une unité de commerce, service ou autre affectation non résidentielle équivaut à une unité de logement dans la détermination du nombre maximal de logements par immeuble.

Les restaurants, cafés ou tout autre établissement semblable sont autorisés à utiliser un espace situé à l’avant de l’immeuble pour y aménager une terrasse, pourvu qu’un tel espace soit localisé sur le terrain où est exercée l’activité commerciale, qu’il soit immédiatement adjacent à son local d’affaires et qu’il ne cause aucune gêne ni pour l’habitat ni pour les réseaux de circulation. Sous certaines conditions, une terrasse peut être autorisée à l’arrière de la construction.

2.2 Implantation des constructions principales

Les constructions sont isolées, jumelées ou groupées en bande. Les maisons accolées doivent garantir un raccord harmonieux du gabarit et de la forme de la toiture.

2.2.1 Marges de reculement

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l’article 22.1 *Mesure des marges de reculement*.

D’autres marges de reculement que celles énumérées ci-dessous peuvent être imposées sur base de l’article 21.1 *Implantation, marge de reculement et gabarit des constructions*.

2.2.2 Recul avant

L’implantation de toute construction hors sol et en sous-sol se fera sur l’alignement de façade existant. Une nouvelle construction dans un terrain vague et/ou dans une dent creuse (Baulücke) doit reprendre l’alignement de la/des construction(s) voisine(s). Si aucun alignement n’est existant, le recul sur l’alignement de la rue doit avoir entre 5,00 et 8,00 mètres.

2.2.3 Recul latéral

Les constructions hors sol et en sous-sol n’ont pas de recul sur les limites latérales si la construction voisine est implantée sur la limite de propriété.

Dans les cas suivants, toutes les constructions hors sol et en sous-sol ont un recul de 3,00 mètres au minimum sur les limites latérales :

- si une autorisation de lotissement impose un recul ;
- si une construction existante sur un terrain attenant accuse un recul ;

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

2.2.4 Recul postérieur

Les constructions hors sol doivent observer un recul sur la limite postérieure de 9,00 mètres au minimum. Le prolongement du sous-sol au-delà de la façade postérieure de la construction principale doit respecter un recul postérieur de 5,00 mètres au minimum et ne pas dépasser le terrain existant.

Toutefois, il est toujours possible de réaliser un immeuble de 8,50 mètres de profondeur, à condition de garantir un recul sur la limite postérieure de la parcelle de 5,00 mètres au minimum. Pour toute construction d'une profondeur au-delà de 8,50 mètres, le recul postérieur de 9,00 mètres doit être garanti.

2.3 Gabarit des constructions principales

La profondeur et la hauteur des constructions sont mesurées selon les dispositions des articles 22.2 *Mesure de la profondeur des constructions* et 22.3 *Mesure de la hauteur des constructions*.

2.3.1 Profondeur

La profondeur des constructions est de 12,00 mètres au maximum aux étages et dans les combles et de 15,00 mètres au maximum au rez-de-chaussée / rez-de-jardin, y compris véranda, terrasse couverte et construction similaire.

Si le rez-de-chaussée d'un bâtiment d'habitation existant correspond au premier niveau habitable situé au-dessus d'une cave ou d'un garage construit hors terre, il peut être prolongé jusqu'à une profondeur de 15,00 mètres au maximum.

Du côté arrière et au sous-sol, la profondeur de la construction peut atteindre 30,00 mètres au maximum, sous condition de ne pas dépasser le terrain existant et de respecter les reculs latéraux imposés et un recul postérieur de 5,00 au minimum. Voir les autres dispositions à l'article 22.10 Terrasse au-delà de la façade postérieure.

Dans les terrains en pente (plus de 15%), le sous-sol peut dépasser le terrain existant de 1,00 mètre au maximum. Ce dépassement peut être aménagé en terrasse d'une profondeur maximale de 4,00 mètres. Les parties du sous-sol au-delà de la terrasse doivent être recouvert d'une couverture végétale de 0,30 mètre d'épaisseur au minimum.

2.3.2 Nombre de niveaux

Dans les secteurs [HAB-2•b-2], [HAB-2•c-2] et [HAB-2•d-2], les constructions peuvent avoir 2 niveaux pleins au maximum, y compris le rez-de-chaussée. Un niveau supplémentaire est autorisé dans les combles ou dans un étage en retrait et il peut être utilisé de façon permanente pour l'habitat. Un seul niveau en sous-sol est autorisé sauf pour les terrains en pente où deux niveaux en sous-sol sont permis.

Dans les secteurs [HAB-2•c-3], [HAB-2•d-3] et [HAB-2•i-3], les constructions peuvent avoir 3 niveaux pleins au maximum, y compris le rez-de-chaussée. Un niveau supplémentaire est autorisé dans les combles ou dans un étage en retrait et il peut être utilisé de façon permanente pour l'habitat. Un seul niveau en sous-sol est autorisé sauf pour les terrains en pente où deux niveaux en sous-sol sont permis.

Dans les maisons unifamiliales, une mezzanine peut être acceptée à l'intérieur des combles.

Une nouvelle construction ou l'agrandissement d'un immeuble adjacent à une construction existante ayant plus de niveaux que le nombre autorisé, peut être augmenté d'un niveau au maximum.

2.3.3 Hauteur

Dans les secteurs [HAB-2•b-2], [HAB-2•c-2] et [HAB-2•d-2], la hauteur de la corniche est de 4,00 mètres au minimum et de 7,00 mètres au maximum. La hauteur à l'acrotère est de 7,00 mètres au maximum.

Dans les secteurs [HAB-2•c-3], [HAB-2•d-3] et [HAB-2•i-3], la hauteur de la corniche est de 7,00 mètres au minimum et de 10,00 mètres au maximum. La hauteur à l'acrotère est de 10,00 mètres au maximum.

La hauteur mesurée entre la corniche principale et le faîte est de 5,00 mètres au maximum. Cette hauteur doit être inférieure d'au moins 0,50 mètre à la hauteur de la corniche principale.

La hauteur totale de l'étage en retrait est de 4,00 mètres au maximum, acrotère ou faîte compris. Cette hauteur est mesurée à partir du niveau fini du dernier étage.

Dans le cas où une construction adjacente dépasse la hauteur maximale autorisée, la corniche de la nouvelle construction peut s'adapter à cette hauteur à condition de ne pas dépasser la hauteur maximale admissible de 3,00 mètres. Un plan de façades des constructions voisines et/ou une perspective et/ou une maquette peut/peuvent être exigé(s).

Le niveau du rez-de-chaussée peut dépasser le niveau du domaine public de 1,60 mètre au maximum.

2.3.4 Largeur

La largeur maximale de toute construction est de 22,00 mètres.

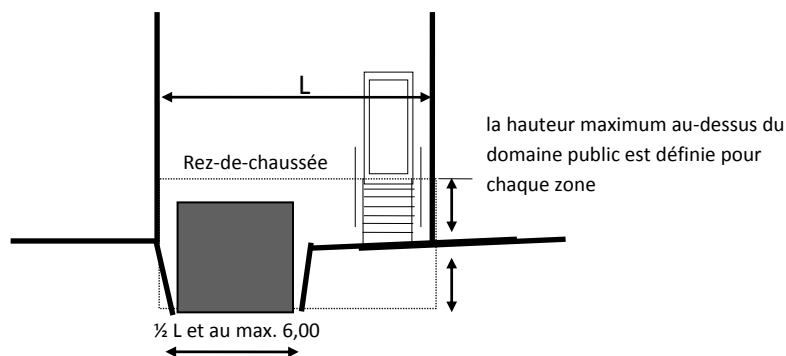
2.4 Façade des constructions principales

Les façades sont réalisées avec des enduits, matériaux et couleurs traditionnels pour la région. Tous les revêtements de façade brillants et réfléchissants ne sont pas autorisés.

Le bois est accepté sous condition de ne pas imiter un style de type chalet en bois ou similaire.

Une seule porte de garage est autorisée soit dans la façade avant soit dans la façade latérale. La largeur de la porte de garage ne peut dépasser une largeur totale de 5,00 mètres.

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



Toute installation destinée à la production d'énergie renouvelable en façade, fait l'objet d'une autorisation de construire préalable.

2.5 Toiture et superstructure des constructions principales

La toiture du bâtiment principal peut être à versants, bombée, à pente unique ou plate.

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

Une toiture brisée ou toiture de style Mansart peut être autorisée dans le cas d'un raccord à une telle toiture existante. Les pentes de la partie supérieure, le terrassons, et de la partie inférieure, le brisis, devront reprendre les mêmes pentes que celles de la toiture existante.

Les toitures à pente unique et les toitures plates peuvent être végétalisées.

Les dispositions concernant les étages en retrait sont définies à l'article 22.14 *Etage en retrait*.

Les constructions situées dans un secteur protégé de type – « environnement construit C » sont soumises aux prescriptions de l'article Art. 20 Secteur protégé de type « environnement construit – C ».

Les dispositions concernant les superstructures, les lucarnes et les corniches sont définies à l'article 22.13 *Superstructure, lucarne et corniche*.

Toute installation destinée à la production d'énergie renouvelable en toiture, fait l'objet d'une autorisation de construire préalable.

PROJET

Art. 3 PAP QE – Zone mixte urbaine [MIX-u]

3.1 Destination et nombre de logements

Le PAP QE de la zone mixte urbaine est destiné à confirmer et à développer le caractère urbain des localités de Belvaux et Soleuvre en vue d'intensifier les échanges sociaux, culturels et commerciaux.

Le PAP QE de la zone mixte urbaine [MIX-u] est subdivisé en secteurs :

- [MIX-u•c] pour les maisons uni-, bi- ou plurifamiliales à 6 logements maximum par immeuble ;
- [MIX-u•d] pour les maisons uni-, bi- ou plurifamiliales à 8 logements maximum par immeuble ;
- [MIX-u] pour les secteurs dont les prescriptions proviennent d'un plan d'aménagement particulier dûment approuvé par le Ministre de l'Intérieur et qui est maintenu.

Une unité de commerce, service ou autre affectation non résidentielle équivaut à une unité de logement dans la détermination du nombre maximal de logements par immeuble.

Au moins 50% de la surface totale de l'immeuble doit être dédiée à l'habitation.

Le rez-de-chaussée des nouvelles constructions est occupé de préférence par des activités commerciales, administratives ou libérales.

Les restaurants, cafés ou tout autre établissement semblable sont autorisés à utiliser un espace situé à l'avant de l'immeuble pour y aménager une terrasse, pourvu qu'un tel espace soit localisé sur le terrain où est exercée l'activité commerciale, qu'il soit immédiatement adjacent à son local d'affaires et qu'il ne cause aucune gêne ni pour l'habitat ni pour les réseaux de circulation. Sous certaines conditions, une terrasse peut être autorisée à l'arrière de la construction.

3.2 Implantation des constructions principales

Les constructions sont isolées, jumelées, groupées en bande ou en ordre contigu. Les maisons accolées doivent garantir un raccord harmonieux, concernant le gabarit et la forme de la toiture.

3.2.1 Marges de reculement

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l'article 22.1 *Mesure des marges de reculement*.

D'autres marges de reculement que celles énumérées ci-dessous peuvent être imposées sur base de l'article 21.1 Implantation, marge de reculement et gabarit des constructions.

3.2.2 Recul avant

L'implantation de toute construction hors sol et en sous-sol se fera sur l'alignement de façade existant. Une nouvelle construction dans un terrain vague et/ou dans une dent creuse (Baulücke) doit reprendre l'alignement de la/des construction(s) voisine(s). Si aucun alignement n'est existant, le recul sur l'alignement de la rue doit avoir entre 5,00 et 8,00 mètres.

3.2.3 Recul latéral

Les constructions hors sol et en sous-sol n'ont pas de recul sur les limites latérales si la construction voisine est implantée sur la limite de propriété.

Dans les cas suivants, toutes les constructions hors sol et en sous-sol ont un recul de 3,00 mètres au minimum sur les limites latérales :

- si une autorisation de lotissement impose un recul ;
- si une construction existante sur un terrain attenant accuse un recul ;

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

3.2.4 Recul postérieur

Les constructions hors sol doivent observer un recul sur la limite postérieure de 9,00 mètres au minimum. Le prolongement du sous-sol au-delà de la façade postérieure de la construction principale doit respecter un recul postérieur de 5,00 mètres au minimum et ne pas dépasser le terrain existant.

Toutefois, il est toujours possible de réaliser un immeuble de 8,50 mètres de profondeur, à condition de garantir un recul sur la limite postérieure de la parcelle de 5,00 mètres au minimum. Pour toute construction d'une profondeur au-delà de 8,50 mètres, le recul postérieur de 9,00 mètres doit être garanti.

3.3 Gabarit des constructions principales

La profondeur et la hauteur des constructions sont mesurées selon les dispositions des articles 22.2 *Mesure de la profondeur des constructions* et 22.3 *Mesure de la hauteur des constructions*.

3.3.1 Profondeur

La profondeur des constructions est de 12,00 mètres au maximum aux étages et dans les combles et de 15,00 mètres au maximum au rez-de-chaussée / rez-de-jardin, y compris véranda, terrasse couverte et construction similaire.

Si le rez-de-chaussée d'un bâtiment d'habitation existant correspond au premier niveau habitable situé au-dessus d'une cave ou d'un garage construit hors terre, il peut être prolongé jusqu'à une profondeur de 15,00 mètres au maximum.

Du côté arrière et au sous-sol, la profondeur de la construction peut atteindre 30,00 mètres au maximum, sous condition de ne pas dépasser le terrain existant et de respecter les reculs latéraux imposés et un recul postérieur de 5,00 au minimum. Voir les autres dispositions à l'article 22.10 *Terrasse au-delà de la façade postérieure*.

Dans les terrains en pente (plus de 15%), le sous-sol peut dépasser le terrain existant de 1,00 mètre au maximum. Ce dépassement peut être aménagé en terrasse d'une profondeur maximale de 4,00 mètres. Les parties du sous-sol au-delà de la terrasse doivent être recouvert d'une couverture végétale de 0,30 mètre d'épaisseur au minimum.

3.3.2 Nombre de niveaux

Dans les secteurs [MIX-u•c-2], les constructions peuvent avoir 2 niveaux pleins au maximum, y compris le rez-de-chaussée. Un niveau supplémentaire est autorisé dans les combles ou dans un étage en retrait et il peut être utilisé de façon permanente pour l'habitat. Un seul niveau en sous-sol est autorisé sauf pour les terrains en pente où deux niveaux en sous-sol sont permis.

Dans les secteurs [MIX-u•d-3], les constructions peuvent avoir 3 niveaux pleins au maximum, y compris le rez-de-chaussée. Un niveau supplémentaire est autorisé dans les combles ou dans un étage en retrait et il peut être utilisé de façon permanente pour l'habitat. Un seul niveau en sous-sol est autorisé sauf pour les terrains en pente où deux niveaux en sous-sol sont permis.

Dans les maisons unifamiliales, une mezzanine peut être acceptée à l'intérieur des combles.

Une nouvelle construction ou l'agrandissement d'un immeuble adjacent à une construction existante ayant plus de niveaux que le nombre autorisé, peut être augmenté d'un niveau au maximum.

3.3.3 Hauteur

Dans les secteurs [MIX-u•c-2], la hauteur de la corniche est de 4,00 mètres au minimum et de 7,00 mètres au maximum. La hauteur à l'acrotère est de 7,00 mètres au maximum.

Dans les secteurs [MIX-u•d-3], la hauteur de la corniche est de 7,00 mètres au minimum et de 10,00 mètres au maximum. La hauteur à l'acrotère est de 10,00 mètres au maximum.

La hauteur mesurée entre la corniche principale et le faite est de 5,00 mètres au maximum. Cette hauteur doit être inférieure d'au moins 0,50 mètre à la hauteur de la corniche principale.

La hauteur totale de l'étage en retrait est de 4,00 mètres au maximum, acrotère ou faite compris. Cette hauteur est mesurée à partir du niveau fini du dernier étage.

Dans le cas où une construction adjacente dépasse la hauteur maximale autorisée, la corniche de la nouvelle construction peut s'adapter à cette hauteur à condition de ne pas dépasser la hauteur maximale admissible de 3,00 mètres. Un plan de façades des constructions voisines et/ou une perspective et/ou une maquette peut/peuvent être exigé(s).

Le niveau du rez-de-chaussée peut dépasser le niveau du domaine public de 1,60 mètre au maximum.

3.3.4 Largeur

La largeur maximale de toute construction est de 22,00 mètres.

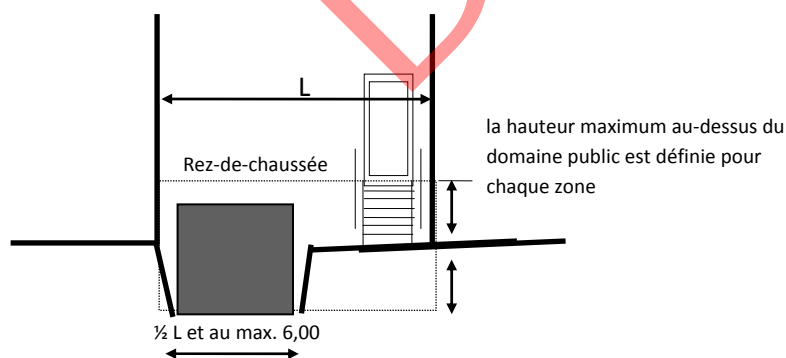
3.4 Façade des constructions principales

Les façades sont réalisées avec des enduits, matériaux et couleurs traditionnels pour la région. Tous les revêtements de façade brillants et réfléchissants ne sont pas autorisés.

Le bois est accepté sous condition de ne pas imiter un style de type chalet en bois ou similaire.

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

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



Toute installation destinée à la production d'énergie renouvelable en façade, fait l'objet d'une autorisation de construire préalable.

3.5 Toiture et superstructure des constructions principales

La toiture du bâtiment principal peut être à versants, bombée, à pente unique ou plate.

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

Une toiture brisée ou toiture de style Mansart peut être autorisée dans le cas d'un raccord à une telle toiture existante. Les pentes de la partie supérieure, le terrassons, et de la partie inférieure, le brisis, devront reprendre les mêmes pentes que celles de la toiture existante.

Les toitures à pente unique et les toitures plates peuvent être végétalisées.

Les dispositions concernant les étages en retrait sont définies à l'article 22.14 *Etage en retrait*.

Les constructions situées dans un secteur protégé de type – « environnement construit C » sont soumises aux prescriptions de l'article Art. 20 Secteur protégé de type « environnement construit – C ».

Les dispositions concernant les superstructures, les lucarnes et les corniches sont définies à l'article 22.13 *Superstructure, lucarne et corniche*.

Toute installation destinée à la production d'énergie renouvelable en toiture, fait l'objet d'une autorisation de construire préalable.

DRAFT

Art. 4 PAP QE – Zone mixte Villageoise [MIX-v]

4.1 Destination et nombre de logements

Le PAP QE de la zone mixte villageoise est destiné à confirmer et à développer le caractère villageois des localités de Sanem, Belvaux, Soleuvre et Ehlerange en vue d'intensifier les échanges sociaux, culturels et commerciaux.

Le PAP QE de la zone mixte villageoise [MIX-v] est subdivisé en secteurs :

- [MIX-v•a] pour les maisons unifamiliales uniquement ;
- [MIX-v•b] pour les maisons uni-, bi- ou plurifamiliale à 4 logements par immeuble au maximum ;
- [MIX-v] pour les secteurs dont les prescriptions proviennent d'un plan d'aménagement particulier dûment approuvé par le Ministre de l'Intérieur et qui est maintenu.

Dans le secteur [MIX-v•a], outre l'habitation, y est autorisé une seule activité dont la surface ne dépasse pas 40% de la surface de l'immeuble.

Dans le secteur [MIX-v•b], une unité de commerce, service ou autre affectation non résidentielle équivaut à une unité de logement dans la détermination du nombre maximal de logements par immeuble.

Pour tout lotissement dont l'envergure prévoit au moins la construction de deux immeubles à plusieurs logements, minimum un tiers de la totalité des unités de logements doivent être de type unifamilial.

Les restaurants, cafés ou tout autre établissement semblable sont autorisés à utiliser un espace situé à l'avant de l'immeuble pour y aménager une terrasse, pourvu qu'un tel espace soit localisé sur le terrain où est exercée l'activité commerciale, qu'il soit immédiatement adjacent à son local d'affaires et qu'il ne cause aucune gêne ni pour l'habitat ni pour les réseaux de circulation. Sous certaines conditions, une terrasse peut être autorisée à l'arrière de la construction.

4.2 Implantation des constructions principales

Les constructions sont isolées, jumelées ou groupés en bande. Les maisons accolées doivent garantir un raccord harmonieux du gabarit et de la forme de la toiture.

4.2.1 Marges de reculement

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l'article 22.1 *Mesure des marges de reculement*.

D'autres marges de reculement que celles énumérées ci-dessous peuvent être imposées sur base de l'article 21.1 *Implantation, marge de reculement et gabarit des constructions*.

4.2.2 Recul avant

L'implantation de toute construction hors sol et en sous-sol se fera sur l'alignement de façade existant. Une nouvelle construction dans un terrain vague et/ou dans une dent creuse (Baulücke) doit reprendre l'alignement de la/des construction(s) voisine(s). Si aucun alignement n'est existant, le recul sur l'alignement de la rue doit avoir entre 5,00 et 8,00 mètres.

4.2.3 Recul latéral

Les constructions hors sol et en sous-sol n'ont pas de recul sur les limites latérales si la construction voisine est implantée sur la limite de propriété.

Dans les cas suivants, toutes les constructions hors sol et en sous-sol ont un recul de 3,00 mètres au minimum sur les limites latérales :

- si une autorisation de lotissement impose un recul ;

- si une construction existante sur un terrain attenant accuse un recul ;

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

4.2.4 Recul postérieur

Les constructions hors sol doivent observer un recul sur la limite postérieure de 9,00 mètres au minimum. Le prolongement du sous-sol au-delà de la façade postérieure de la construction principale doit respecter un recul postérieur de 5,00 mètres au minimum et ne pas dépasser le terrain existant.

Toutefois, il est toujours possible de réaliser un immeuble de 8,50 mètres de profondeur, à condition de garantir un recul sur la limite postérieure de la parcelle de 5,00 mètres au minimum. Pour toute construction d'une profondeur au-delà de 8,50 mètres, le recul postérieur de 9,00 mètres doit être garanti.

4.3 Gabarit des constructions principales

La profondeur et la hauteur des constructions sont mesurées selon les dispositions des articles 22.2 Mesure de la profondeur des constructions et 22.3 Mesure de la hauteur des constructions.

4.3.1 Profondeur

La profondeur des constructions est de 12,00 mètres au maximum aux étages et dans les combles et de 15,00 mètres au maximum au rez-de-chaussée / rez-de-jardin, y compris véranda, terrasse couverte et construction similaire.

Si le rez-de-chaussée d'un bâtiment d'habitation existant correspond au premier niveau habitable situé au-dessus d'une cave ou d'un garage construit hors terre, il peut être prolongé jusqu'à une profondeur de 15,00 mètres au maximum.

Du côté arrière et au sous-sol, la profondeur de la construction peut atteindre 30,00 mètres au maximum, sous condition de ne pas dépasser le terrain existant et de respecter les reculs latéraux imposés et un recul postérieur de 5,00 au minimum. Voir les autres dispositions à l'article 22.10 Terrasse au-delà de la façade postérieure.

Dans les terrains en pente (plus de 15%), le sous-sol peut dépasser le terrain existant de 1,00 mètre au maximum. Ce dépassement peut être aménagé en terrasse d'une profondeur maximale de 4,00 mètres. Les parties du sous-sol au-delà de la terrasse doivent être recouvert d'une couverture végétale de 0,30 mètre d'épaisseur au minimum.

4.3.2 Nombre de niveaux

Les constructions peuvent avoir 2 niveaux pleins au maximum, y compris le rez-de-chaussée. Un niveau supplémentaire est autorisé dans les combles ou dans un étage en retrait et il peut être utilisé de façon permanente pour l'habitat. Un seul niveau en sous-sol est autorisé sauf pour les terrains en pente où deux niveaux en sous-sol sont permis.

Dans les maisons unifamiliales, une mezzanine peut être acceptée à l'intérieur des combles.

Une nouvelle construction ou l'agrandissement d'un immeuble adjacent à une construction existante ayant plus de niveaux que le nombre autorisé, peut être augmenté d'un niveau au maximum.

4.3.3 Hauteur

La hauteur des constructions à la corniche est de 7,00 mètres au maximum. La hauteur à l'acrotère est de 7,00 mètres au maximum.

La hauteur mesurée entre la corniche principale et le faîte est de 5,00 mètres au maximum. Cette hauteur doit être inférieure d'au moins 0,50 mètre à la hauteur de la corniche principale.

La hauteur totale de l'étage en retrait est de 4,00 mètres au maximum, acrotère ou faîte compris. Cette hauteur est mesurée à partir du niveau fini du dernier étage.

Dans le cas où une construction adjacente dépasse la hauteur maximale autorisée, la corniche de la nouvelle construction peut s'adapter à cette hauteur à condition de ne pas dépasser la hauteur maximale admissible de 3,00 mètres. Un plan de façades des constructions voisines et/ou une perspective et/ou une maquette peut/peuvent être exigé(s).

Le niveau du rez-de-chaussée peut dépasser le niveau du domaine public de 1,60 mètre maximum.

4.3.4 Largeur

La largeur maximale de toute construction est de 22,00 mètres.

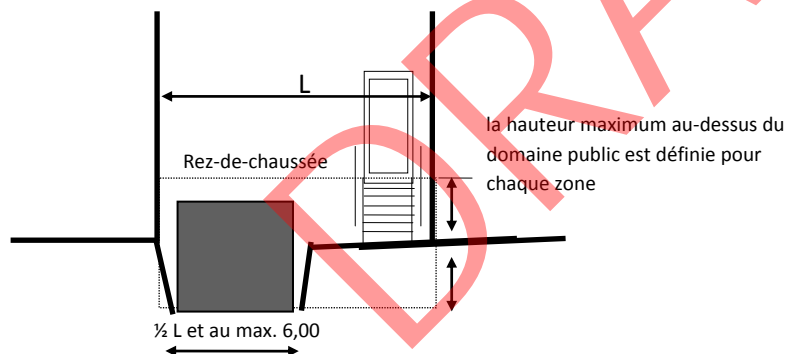
4.4 Façade des constructions principales

Les façades sont réalisées avec des enduits, matériaux et couleurs traditionnels pour la région. Tous les revêtements de façade brillants et réfléchissants ne sont pas autorisés.

Le bois est accepté sous condition de ne pas imiter un style de type chalet en bois ou similaire.

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

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



Toute installation destinée à la production d'énergie renouvelable en façade, fait l'objet d'une autorisation de construire préalable.

4.5 Toiture et superstructure des constructions principales

La toiture du bâtiment principal peut être à versants, bombée, à pente unique ou plate.

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

Une toiture brisée ou toiture de style Mansart peut être autorisée dans le cas d'un raccord à une telle toiture existante. Les pentes de la partie supérieure, le terrassons, et de la partie inférieure, le brisis, devront reprendre les mêmes pentes que celles de la toiture existante.

Les toitures à pente unique et les toitures plates peuvent être végétalisées.

Les dispositions concernant les étages en retrait sont définies à l'article 22.14 *Etage en retrait*.

Les constructions situées dans un secteur protégé de type – « environnement construit C » sont soumises aux prescriptions de l'article Art. 20 Secteur protégé de type « environnement construit – C ».

Les dispositions concernant les superstructures, les lucarnes et les corniches sont définies à l'article 22.13 *Superstructure, lucarne et corniche*.

Toute installation destinée à la production d'énergie renouvelable en toiture, fait l'objet d'une autorisation de construire préalable.

DRAFT

Art. 5 PAP QE de la zone de bâtiments et d'aménagements publics [BEP]

5.1 Destination

Le PAP QE de la zone de bâtiments et d'aménagement publics comprend les terrains libres et bâtis, destinés à recevoir des bâtiments et aménagements nécessaires à la vie communautaire.

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

5.2 Implantation des constructions

5.2.1 Implantation

Les constructions sont isolées, jumelées ou groupés en bande.

5.2.2 Marges de reculement

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l'article 22.1 *Mesure des marges de reculement*.

D'autres marges de reculement que celles énumérées ci-dessous peuvent être imposées sur base de l'article 21.1 *Implantation, marge de reculement et gabarit des constructions*.

Le recul avant de la construction sur la limite de la parcelle peut être de 3,00 mètres.

Le recul latéral de la construction sur la limite de la parcelle est de 3,00 mètres au minimum si une construction existante sur le terrain voisin accuse un recul sur la limite latérale.

Le recul latéral de la construction sur la limite de la parcelle est de 0,00 mètre ou 3,00 mètres au minimum si une construction existante sur le terrain voisin ou si le parcellaire n'accuse aucun recul sur la limite latérale.

Le recul postérieur de la construction sur la limite de la parcelle est de 5,00 mètre.

Les reculs avants et postérieurs peuvent être réduit à un minimum lorsque l'alignement ou un front de rue est à garantir.

5.3 Gabarit des constructions

La profondeur et la hauteur des constructions sont mesurées selon les dispositions des articles 22.2 *Mesure de la profondeur des constructions* et 22.3 *Mesure de la hauteur des constructions*.

5.3.1 Profondeur

La profondeur des bâtiments est définie par la surface résultant des marges de reculement observées sur les limites de propriété.

5.3.2 Nombre de niveaux et hauteur

La construction peut avoir 5 niveaux au maximum et la hauteur des bâtiments à la corniche/acrotère est de 16,00 mètres au maximum.

Le bourgmestre peut autoriser une augmentation de la hauteur pour des constructions spéciales.

Art. 6 PAP QE – Zone d'activités économiques communales – type1 [ECO-c1]

6.1 Destination

La zone d'activités économiques communales – type1 est destinées à recevoir des activités artisanales, de productions, commerciales et de services.

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

- toutes les activités sont exercées à l'intérieur des bâtiments,
- Les aires de stockage extérieurs de marchandises ou de matériaux sont interdites, sauf si le stockage est complémentaire à l'activité principale de l'entreprise, notamment des matériaux de construction pour une entreprise du bâtiment, sous conditions d'être localisées dans les espaces libres arrières et latéraux, de respecter les reculs minimums et que l'aménagement de ces aires s'intègre dans l'aspect du site naturel et ne cause aucune gêne aux entreprises voisines. Cette aire de stockage doit être entourée à l'intérieur de la parcelle d'un rideau vert d'une hauteur de 2,00 mètres au minimum suffisante pour en dissimuler les activités,
- des pompes à diesel, à essence et à gaz peuvent être autorisées pour les besoins propres de l'entreprise.

6.2 Implantation des constructions

6.2.1 Implantation

Les constructions sont isolées ou jumelées.

La distance minimum entre deux constructions non jumelées ou groupés en bande sur une même parcelle est de 4,00 mètres au minimum.

Le coefficient d'occupation du sol (COS) ne peut pas dépasser 0,60.

6.2.2 Marge de reculement

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l'article 22.1 *Mesure des marges de reculement*.

D'autres marges de reculement que celles énumérées ci-dessous peuvent être imposées sur base de l'article 21.1 Implantation, marge de reculement et gabarit des constructions.

Le recul avant de la construction sur la limite de la parcelle est de 6,00 à 15,00 mètres.

Le recul latéral de la construction sur la limite de la parcelle est de 6,00 mètres au minimum.

Toutefois, une construction sur la limite latérale de la propriété peut être autorisée si deux projets comportant deux constructions adjacentes sur la limite latérale commune sont présentés simultanément.

Le recul postérieur de la construction sur la limite de la parcelle est de 6,00 mètres au minimum.

6.3 Gabarit des constructions

La profondeur et la hauteur des constructions sont mesurées selon les dispositions des articles 22.2 *Mesure de la profondeur des constructions* et 22.3 *Mesure de la hauteur des constructions*.

6.3.1 Profondeur

La profondeur des bâtiments est définie par la surface résultant des marges de reculement observées sur les limites de propriété.

6.3.2 Nombre de niveaux et hauteur

La hauteur maximale de la construction est de 9,00 mètres.

Des éléments de construction hors gabarit sont autorisés sur la toiture si le propriétaire établit que les besoins particuliers de l'entreprise l'exigent, par exemple cabine technique d'un ascenseur, élément de climatisation, cheminées, ponts roulants etc. et si ces éléments de construction n'entraînent aucun préjudice pour le voisinage.

Ces éléments de construction sont limités à 20 % de la surface totale de l'étage en dessous et à une hauteur maximale de 3,00 mètres en dehors du gabarit autorisé. Néanmoins, l'implantation de telles constructions reste sujette à l'autorisation préalable du bourgmestre

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

6.4 Aménagement extérieur

Une surface égale à au moins 10 % de la parcelle doit être réservée aux plantations. Ces espaces verts, aménagés sur la base d'un concept vert à présenter lors de la demande d'autorisation, se trouvent à la périphérie de la parcelle et doivent obligatoirement être pourvues de plantations. Ces surfaces ne peuvent être utilisées ni comme places de stationnement ni comme aire de stockage ou de dépôt. L'aménagement de clôtures, de réseaux pour la gestion des eaux superficielles et de réseaux techniques y sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent bien.

La largeur de ces espaces verts ne peut pas être inférieure à 1,50 mètre et les plantations comprendront au moins 2 arbres à haute tige et 30 arbustes à feuillage d'une hauteur de 0,80 mètre et d'essences adaptées aux conditions stationnelles, par 100 m² de surface verte.

L'exécution des travaux de plantation et d'entretien est définie dans le cadre d'une convention. A défaut de réalisation des travaux mentionnés ci-dessus, leur exécution est ordonnée par l'administration communale aux frais de l'entreprise trois mois après mise en demeure.

Les plans de construction des bâtiments sont à compléter par des plans des aménagements extérieurs comprenant les remblais et déblais, les plantations, les aires de stationnement et de circulation et les surfaces nécessaires pour l'évacuation des eaux pluviales.

Pour les chemins d'accès et autres aires de circulation, les surfaces imperméabilisées sont à réduire au minimum. Deux accès avec chacun une largeur de 6,00 mètres au maximum ou un accès ayant une largeur maximale de 10,00 mètres, mesuré(s) en limite de parcelle bordant le domaine public, sont autorisés. Le bourgmestre peut autoriser une largeur supérieure pour raison de sécurité ou de fonctionnement.

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

Tous les emplacements de stationnement doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation. Ils ne peuvent être affectés à d'autres destinations.

Art. 7 PAP QE – Zone d'activités économiques nationales [ECO-n]

7.1 Destination

La zone d'activités économiques nationale est destinée à recevoir des activités industrielles de production et de prestations de service au niveau industriel.

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

- toutes les activités sont exercées à l'intérieur des bâtiments,
- Les aires de stockage extérieurs de marchandises ou de matériaux sont interdites, sauf si le stockage est complémentaire à l'activité principale de l'entreprise, notamment des matériaux de construction pour une entreprise du bâtiment, sous conditions d'être localisées dans les espaces libres arrières et latéraux, de respecter les reculs minimums et que l'aménagement de ces aires s'intègre dans l'aspect du site naturel et ne cause aucune gêne aux entreprises voisines. Cette aire de stockage doit être entourée d'un rideau vert d'une hauteur de 2,00 mètres au minimum suffisante pour en dissimuler les activités,
- des pompes à diesel, à essence et à gaz peuvent être autorisées pour les besoins propres de l'entreprise.

7.2 Agencement des constructions

7.2.1 Implantation

Les constructions sont isolées ou jumelées.

La distance minimum entre deux constructions non jumelées ou groupés en bande sur une même parcelle, correspond à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, mais au moins 4,00 mètres.

Le coefficient d'occupation du sol (COS) ne peut pas dépasser 0,75

7.2.2 Marge de reculement

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l'article 22.1 *Mesure des marges de reculement*.

D'autres marges de reculement que celles énumérées ci-dessous peuvent être imposées sur base de l'article 21.1 *Implantation, marge de reculement et gabarit des constructions*.

Le recul avant de la construction sur la limite de la parcelle est de 6,00 à 15,00 mètres au minimum.

Le recul latéral de la construction sur la limite de la parcelle est de 6,00 mètres au minimum. Toutefois, une construction sur la limite latérale de la propriété peut être autorisée si deux projets comportant deux constructions adjacentes sur la limite latérale commune sont présentés simultanément.

Le recul postérieur de la construction sur la limite de la parcelle est de 6,00 mètres au minimum.

7.3 Gabarit des constructions

La profondeur et la hauteur des constructions sont mesurées selon les dispositions des articles 22.2 *Mesure de la profondeur des constructions* et 22.3 *Mesure de la hauteur des constructions*.

7.3.1 Profondeur

La profondeur des bâtiments est définie par la surface résultant des marges de reculement observées sur les limites de propriété.

7.3.2 Hauteur

La hauteur totale de la construction est de 15,00 mètres au maximum, sauf pour l'aménagement de grue.

Des éléments de construction hors gabarit sont autorisés sur la toiture si le propriétaire établit que les besoins particuliers de l'entreprise l'exigent, par exemple cabine technique d'un ascenseur, élément de climatisation, cheminées, ponts roulants etc. et si ces éléments de construction n'entraînent aucun préjudice pour le voisinage.

Ces éléments de construction sont limités à 20 % de la surface totale de l'étage en dessous et à une hauteur maximale de 3,00 mètres en dehors du gabarit autorisé.

7.4 Aménagement extérieur

Une surface égale à au moins 10 % de la parcelle doit être réservée aux plantations. Ces espaces verts, aménagés sur la base d'un concept vert à présenter lors de la demande d'autorisation, se trouvent à la périphérie de la parcelle et doivent obligatoirement être pourvus de plantations. Ces surfaces ne peuvent être utilisées ni comme places de stationnement ni comme aire de stockage ou de dépôt. L'aménagement de clôtures, de réseaux pour la gestion des eaux superficielles et de réseaux techniques y sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent bien.

La largeur de ces espaces verts ne peut pas être inférieure à 1,50 mètre et les plantations comprendront au moins 2 arbres à haute tige et 30 arbustes à feuillage d'une hauteur de 0,80 mètre et d'essences adaptées aux conditions stationnelles, par 100 m² de surface verte.

L'exécution des travaux de plantation et d'entretien est définie dans le cadre d'une convention. A défaut de réalisation des travaux mentionnés ci-dessus, leur exécution est ordonnée par l'administration communale aux frais de l'entreprise trois mois après mise en demeure.

Les plans de construction des bâtiments sont à compléter par des plans des aménagements extérieurs comprenant les remblais et déblais, les plantations, les aires de stationnement et de circulation et les surfaces nécessaires pour l'évacuation des eaux pluviales.

Pour les chemins d'accès et autres aires de circulation, les surfaces imperméabilisées sont à réduire au minimum. Deux accès avec chacun une largeur de 6,00 mètres au maximum ou un accès ayant une largeur maximale de 10,00 mètres, mesuré(s) en limite de parcelle bordant le domaine public, sont autorisés. Le bourgmestre peut autoriser une largeur supérieure pour raison de sécurité ou de fonctionnement.

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

Tous les emplacements de stationnement doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation. Ils ne peuvent être affectés à d'autres destinations.

Art. 8 PAP QE – Zone commerciale [COM]

8.1 Destination

La zone commerciale est destinée à recevoir principalement des activités de commerce et de services.

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

- toutes les activités sont exercées à l'intérieur des bâtiments,
- aucune aire de stockage ou de vente n'est autorisée à l'extérieur du bâtiment,

8.2 Agencement des constructions

8.2.1 Implantation

Les constructions sont isolées ou jumelées.

La distance minimum entre deux constructions non jumelées ou groupés en bande sur une même parcelle est de 4,00 mètres au minimum.

Le coefficient d'occupation du sol (COS) ne peut pas dépasser 0,60.

8.2.2 Marge de reculement

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l'article 22.1 *Mesure des marges de reculement*.

D'autres marges de reculement que celles énumérées ci-dessous peuvent être imposées sur base de l'article 21.1 Implantation, marge de reculement et gabarit des constructions.

Le recul avant de la construction sur la limite de la parcelle est de 6,00 à 15,00 mètres.

Le recul latéral de la construction sur la limite de la parcelle est de 6,00 mètres au minimum. Toutefois, une construction sur la limite latérale de la propriété peut être autorisée si deux projets comportant deux constructions adjacentes sur la limite latérale commune sont présentés simultanément.

Le recul postérieur de la construction sur la limite de la parcelle est de 6,00 mètres au minimum.

8.3 Gabarit des constructions

La profondeur et la hauteur des constructions sont mesurées selon les dispositions des articles 22.2 *Mesure de la profondeur des constructions* et 22.3 *Mesure de la hauteur des constructions*.

8.3.1 Profondeur

La profondeur des bâtiments est définie par la surface résultant des marges de reculement observées sur les limites de propriété.

8.3.2 Nombre de niveaux et hauteur

Les constructions peuvent avoir 3 niveaux pleins au maximum, y compris le rez-de-chaussée. Un seul niveau en sous-sol est autorisé.

La hauteur maximale de la construction est de 9,00 mètres.

Des éléments de construction hors gabarit sont autorisés sur la toiture si le propriétaire établit que les besoins particuliers de l'entreprise l'exigent, par exemple cabine technique d'un ascenseur, élément de climatisation, cheminées, ponts roulants etc. et si ces éléments de construction n'entraînent aucun préjudice pour le voisinage.

Ces éléments de construction sont limités à 20 % de la surface totale de l'étage en dessous et à une hauteur maximale de 3,00 mètres en dehors du gabarit autorisé. Néanmoins, l'implantation de telles constructions reste sujette à l'autorisation préalable du bourgmestre

8.4 Aménagement extérieur

Une surface égale à au moins 10 % de la parcelle doit être réservée aux plantations. Ces espaces verts, aménagés sur la base d'un concept vert à présenter lors de la demande d'autorisation, se trouvent à la périphérie de la parcelle et doivent obligatoirement être pourvues de plantations. Ces surfaces ne peuvent être utilisées ni comme places de stationnement ni comme aire de stockage ou de dépôt. L'aménagement de clôtures, de réseaux pour la gestion des eaux superficielles et de réseaux techniques y sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent bien.

La largeur de ces espaces verts ne peut pas être inférieure à 1,50 mètre et les plantations comprendront au moins 2 arbres à haute tige et 30 arbustes à feuillage d'une hauteur de 0,80 mètre et d'essences adaptées aux conditions stationnelles, par 100 m² de surface verte.

L'exécution des travaux de plantation et d'entretien est définie dans le cadre d'une convention. A défaut de réalisation des travaux mentionnés ci-dessus, leur exécution est ordonnée par l'administration communale aux frais de l'entreprise trois mois après mise en demeure.

Les plans de construction des bâtiments sont à compléter par des plans des aménagements extérieurs comprenant les remblais et déblais, les plantations, les aires de stationnement et de circulation et les surfaces nécessaires pour l'évacuation des eaux pluviales.

Pour les chemins d'accès et autres aires de circulation, les surfaces imperméabilisées sont à réduire au minimum. Deux accès avec chacun une largeur de 6,00 mètres au maximum ou un accès ayant une largeur maximale de 10,00 mètres, mesuré(s) en limite de parcelle bordant le domaine public, sont autorisés. Le bourgmestre peut autoriser une largeur supérieure pour raison de sécurité ou de fonctionnement.

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

Tous les emplacements de stationnement doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation. Ils ne peuvent être affectés à d'autres destinations.

Art. 9 PAP QE de la zone de gares ferroviaires et routières [GARE]

9.1 Destination

Le PAP QE de la zone de gares ferroviaires et routières est destiné à recevoir des bâtiments et aménagements en relation avec les activités ferroviaires et routières.

9.2 Agencement des constructions

9.2.1 Implantation

Les constructions sont isolées, jumelées ou groupés en bande.

9.2.2 Marge de reculement

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l'article 22.1 *Mesure des marges de reculement*.

D'autres marges de reculement que celles énumérées ci-dessous peuvent être imposées sur base de l'article 21.1 Implantation, marge de reculement et gabarit des constructions.

Des reculs par rapport aux limites de la parcelle ne sont pas prescrits.

9.3 Gabarit des constructions

La profondeur et la hauteur des constructions sont mesurées selon les dispositions des articles 22.2 *Mesure de la profondeur des constructions* et 22.3 *Mesure de la hauteur des constructions*.

9.3.1 Profondeur

La profondeur de la construction est de 12,00 mètres au maximum.

9.3.2 Nombre de niveaux et la hauteur

Les constructions peuvent avoir 2 niveaux pleins au maximum, y compris le rez-de-chaussée. Un niveau supplémentaire est autorisé dans les combles ou dans un étage en retrait et il peut être utilisé de façon permanente pour l'habitat.

La hauteur de la corniche ou de l'acrotère est de 7,00 mètres au maximum.

La hauteur mesurée entre la corniche principale et le faite est de 5,00 mètres au maximum. Cette hauteur doit être inférieure d'au moins 0,50 mètre à la hauteur de la corniche principale.

La hauteur totale de l'étage en retrait est de 4,00 mètres au maximum, acrotère ou faite compris. Cette hauteur est mesurée à partir du niveau fini du dernier étage.

Art. 10 PAP QE de la zone spéciale - réseau ferroviaire [SPEC-f]

10.1 Destination

Le PAP QE de la zone spéciale – réseau ferroviaire est destiné à recevoir des bâtiments et aménagements en relation avec le fonctionnement du réseau ferroviaires.

10.2 Agencement des constructions

10.2.1 Implantation

Les constructions sont isolées, jumelées ou groupés en bande.

10.2.2 Marge de reculement

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l'article 22.1 *Mesure des marges de reculement*.

D'autres marges de reculement que celles énumérées ci-dessous peuvent être imposées sur base de l'article 21.1 *Implantation, marge de reculement et gabarit des constructions*.

Les reculs de la construction sur la limite de la parcelle sont de 5,00 mètres au minimum.

10.3 Gabarit des constructions

La profondeur et la hauteur des constructions sont mesurées selon les dispositions des articles 22.2 *Mesure de la profondeur des constructions* et 22.3 *Mesure de la hauteur des constructions*.

10.3.1 Profondeur

La profondeur des bâtiments est définie par la surface résultant des marges de reculement observées sur les limites de propriété.

10.3.2 Hauteur

La hauteur totale des constructions est de 7,00 mètres au maximum.

Le bourgmestre peut autoriser une augmentation de la hauteur pour des constructions spéciales, notamment une passerelle pour piéton et des équipements techniques.

Art. 11 PAP QE de la zone spéciale – park +ride [SPEC-p+r]

11.1 Destination

Le PAP QE de la zone spéciale – park & ride est destiné à recevoir des bâtiments et aménagements en relation avec un park & ride et les activités ferroviaires.

11.2 Agencement des constructions

11.2.1 Implantation

Les constructions sont isolées, jumelées ou groupés en bande.

11.2.2 Marge de reculement

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l'article 22.1 *Mesure des marges de reculement*.

D'autres marges de reculement que celles énumérées ci-dessous peuvent être imposées sur base de l'article 21.1 *Implantation, marge de reculement et gabarit des constructions*.

Les reculs de la construction sur la limite de la parcelle sont de 5,00 mètres au minimum.

11.3 Gabarit des constructions

La profondeur et la hauteur des constructions sont mesurées selon les dispositions des articles 22.2 *Mesure de la profondeur des constructions* et 22.3 *Mesure de la hauteur des constructions*.

11.3.1 Profondeur

La profondeur des bâtiments est définie par la surface résultant des marges de reculement observées sur les limites de propriété.

11.3.2 Hauteur

Les constructions peuvent avoir 4 niveaux pleins au maximum.

La hauteur totale des constructions est de 16,00 mètres au maximum.

Le bourgmestre peut autoriser une augmentation de la hauteur pour des constructions spéciales, notamment des équipements techniques.

Art. 12 PAP QE de la zone de sports et de loisirs [REC]

12.1 Destination

Le PAP QE de la zone de sports et de loisirs est destiné à recevoir des bâtiments de petites dimensions et des aménagements en relation avec le fonctionnement des aires de jeux et de détente.

12.2 Agencement des constructions

12.2.1 Implantation

Les constructions sont isolées ou jumelées.

12.2.2 Marges de reculement

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l'article 22.1 Mesure des marges de reculement.

D'autres marges de reculement que celles énumérées ci-dessous peuvent être imposées sur base de l'article 21.1 *Implantation, marge de reculement et gabarit des constructions*.

Les reculs de la construction sur la limite de la parcelle sont de 2,00 mètres au minimum.

12.3 Gabarit des constructions

La profondeur et la hauteur des constructions sont mesurées selon les dispositions des articles 22.2 *Mesure de la profondeur des constructions* et 22.3 *Mesure de la hauteur des constructions*.

12.3.1 Profondeur

La profondeur de la construction est de 20,00 mètres au maximum.

12.3.2 Hauteur

La hauteur totale des constructions est de 7,00 mètres au maximum.

Le bourgmestre peut autoriser une augmentation de la hauteur pour des constructions spéciales.

Art. 13 PAP QE de la zone spéciale - WSA [SPEC-w]

13.1 Destination

Le PAP QE de la zone spéciale – WSA est destiné à recevoir des dépôts de l'armée américaine.

13.2 Agencement des constructions

13.2.1 Implantation

Les constructions sont isolées, jumelées ou groupés en bande.

Le coefficient d'occupation du sol (COS) ne peut pas dépasser 0,60.

13.2.2 Marge de reculement

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l'article 22.1 Mesure des marges de reculement.

D'autres marges de reculement que celles énumérées ci-dessous peuvent être imposées sur base de l'article 21.1 *Implantation, marge de reculement et gabarit des constructions*.

Les reculs de la construction sur la limite de la parcelle est de 6,00 mètres au minimum.

13.3 Gabarit des constructions

La profondeur et la hauteur des constructions sont mesurées selon les dispositions des articles 22.2 *Mesure de la profondeur des constructions* et 22.3 *Mesure de la hauteur des constructions*.

13.3.1 Profondeur

La profondeur des bâtiments est de 80,00 mètres au maximum.

13.3.2 Hauteur

La hauteur de la corniche des constructions est de 10,00 mètres au maximum. La différence entre la hauteur de la corniche et la hauteur du faite est de 3,00 mètres.

Des éléments de construction hors gabarit sont autorisés sur la toiture si le propriétaire établit que les besoins particuliers de l'entreprise l'exigent, par exemple cabine technique d'un ascenseur, élément de climatisation, cheminées, ponts roulants etc. et si ces éléments de construction n'entraînent aucun préjudice pour le voisinage.

Ces éléments de construction sont limités à 20 % de la surface totale de l'étage en dessous et à une hauteur maximale de 3,00 mètres en dehors du gabarit autorisé. Néanmoins, l'implantation de telles constructions reste sujette à l'autorisation préalable du bourgmestre

Le bourgmestre peut autoriser une augmentation de la hauteur pour des constructions spéciales, notamment des équipements techniques.

13.4 Aménagement extérieurs

Une surface égale à au moins 10 % de la parcelle doit être réservée aux plantations. Ces espaces verts, aménagés sur la base d'un concept vert à présenter lors de la demande d'autorisation, se trouvent à la périphérie de la parcelle et doivent obligatoirement être pourvues de plantations. Ces surfaces ne peuvent être utilisées ni comme places de stationnement ni comme aire de stockage ou de dépôt. L'aménagement de clôtures, de réseaux pour la gestion des eaux superficielles et de réseaux techniques y sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent bien.

La largeur de ces espaces verts ne peut pas être inférieure à 1,50 mètre et les plantations comprendront au moins 2 arbres à haute tige et 30 arbustes à feuillage d'une hauteur de 0,80 mètre et d'essences adaptées aux conditions stationnelles, par 100 m² de surface verte.

L'exécution des travaux de plantation et d'entretien est définie dans le cadre d'une convention. A défaut de réalisation des travaux mentionnés ci-dessus, leur exécution est ordonnée par l'administration communale aux frais de l'entreprise trois mois après mise en demeure.

Les plans de construction des bâtiments sont à compléter par des plans des aménagements extérieurs comprenant les remblais et déblais, les plantations, les aires de stationnement et de circulation et les surfaces nécessaires pour l'évacuation des eaux pluviales.

Pour les chemins d'accès et autres aires de circulation, les surfaces imperméabilisées sont à réduire au minimum. Deux accès avec chacun une largeur de 6,00 mètres au maximum ou un accès ayant une largeur maximale de 10,00 mètres, mesuré(s) en limite de parcelle bordant le domaine public, sont autorisés. Le bourgmestre peut autoriser une largeur supérieure pour raison de sécurité ou de fonctionnement.

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

Tous les emplacements de stationnement doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation. Ils ne peuvent être affectés à d'autres destinations.

PROJET

Art. 14 PAP QE de la zone spéciale – centre de formation [SPEC-c]

14.1 Destination

Le PAP QE de la zone spéciale – centre de formation est destiné à recevoir des bâtiments et aménagements en relation avec le fonctionnement du centre de formation.

14.2 Agencement des constructions

14.2.1 Implantation

Les constructions sont isolées, jumelées ou groupés en bande.

Le coefficient d'occupation du sol (COS) ne peut pas dépasser 0,60.

14.2.2 Marge de reculement

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l'article 22.1 *Mesure des marges de reculement*.

D'autres marges de reculement que celles énumérées ci-dessous peuvent être imposées sur base de l'article 21.1 *Implantation, marge de reculement et gabarit des constructions*.

Les reculs de la construction sur la limite de la parcelle est de 6,00 mètres au minimum.

14.3 Gabarit des constructions

La profondeur et la hauteur des constructions sont mesurées selon les dispositions des articles 22.2 *Mesure de la profondeur des constructions* et 22.3 *Mesure de la hauteur des constructions*.

14.3.1 Profondeur

La profondeur des bâtiments est de 20,00 mètres au maximum.

14.3.2 Hauteur

La hauteur totale des constructions est de 9,00 mètres au maximum.

Des éléments de construction hors gabarit sont autorisés sur la toiture si le propriétaire établit que les besoins particuliers de l'entreprise l'exigent, par exemple cabine technique d'un ascenseur, élément de climatisation, cheminées, ponts roulants etc. et si ces éléments de construction n'entraînent aucun préjudice pour le voisinage.

Ces éléments de construction sont limités à 20 % de la surface totale de l'étage en dessous et à une hauteur maximale de 3,00 mètres en dehors du gabarit autorisé. Néanmoins, l'implantation de telles constructions reste sujette à l'autorisation préalable du bourgmestre

Le bourgmestre peut autoriser une augmentation de la hauteur pour des constructions spéciales, notamment des équipements techniques.

14.4 Aménagement extérieur

Une surface égale à au moins 10 % de la parcelle doit être réservée aux plantations. Ces espaces verts, aménagés sur la base d'un concept vert à présenter lors de la demande d'autorisation, se trouvent à la périphérie de la parcelle et doivent obligatoirement être pourvues de plantations. Ces surfaces ne peuvent être utilisées ni comme places de stationnement ni comme aire de stockage ou de dépôt. L'aménagement de clôtures, de réseaux pour la gestion des eaux superficielles et de réseaux techniques y sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent bien.

La largeur de ces espaces verts ne peut pas être inférieure à 1,50 mètre et les plantations comprendront au moins 2 arbres à haute tige et 30 arbustes à feuillage d'une hauteur de 0,80 mètre et d'essences adaptées aux conditions stationnelles, par 100 m² de surface verte.

L'exécution des travaux de plantation et d'entretien est définie dans le cadre d'une convention. A défaut de réalisation des travaux mentionnés ci-dessus, leur exécution est ordonnée par l'administration communale aux frais de l'entreprise trois mois après mise en demeure.

Les plans de construction des bâtiments sont à compléter par des plans des aménagements extérieurs comprenant les remblais et déblais, les plantations, les aires de stationnement et de circulation et les surfaces nécessaires pour l'évacuation des eaux pluviales.

Pour les chemins d'accès et autres aires de circulation, les surfaces imperméabilisées sont à réduire au minimum. Deux accès avec chacun une largeur de 6,00 mètres au maximum ou un accès ayant une largeur maximale de 10,00 mètres, mesuré(s) en limite de parcelle bordant le domaine public, sont autorisés. Le bourgmestre peut autoriser une largeur supérieure pour raison de sécurité ou de fonctionnement.

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

Tous les emplacements de stationnement doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation. Ils ne peuvent être affectés à d'autres destinations.

PROJET

Art. 15 PAP QE – Zone spéciale – dépôt [SPEC-d]

15.1 Destination

Le PAP QE de la zone spéciale – dépôt est destiné à recevoir des matériaux inertes.

15.2 Agencement des constructions

15.2.1 Implantation

Les constructions sont isolées ou jumelées.

La distance minimum entre deux constructions non jumelées ou groupés en bande sur une même parcelle est de 4,00 mètres au minimum.

Le coefficient d'occupation du sol (COS) ne peut pas dépasser 0,20.

15.2.2 Marge de reculement

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l'article 22.1 *Mesure des marges de reculement*.

D'autres marges de reculement que celles énumérées ci-dessous peuvent être imposées sur base de l'article 21.1 *Implantation, marge de reculement et gabarit des constructions*.

Les reculs sur les limites de parcelle sont de 6,00 mètres au minimum.

15.3 Gabarit des constructions

La profondeur et la hauteur des constructions sont mesurées selon les dispositions des articles 22.2 *Mesure de la profondeur des constructions* et 22.3 *Mesure de la hauteur des constructions*.

15.3.1 Profondeur

La profondeur des bâtiments est définie par la surface résultant des marges de reculement observées sur les limites de propriété.

15.3.2 Hauteur

La hauteur totale des constructions est de 6,00 mètres au maximum.

Le bourgmestre peut autoriser une augmentation de la hauteur pour des constructions spéciales, notamment des équipements techniques.

Art. 16 PAP QE – Zone spéciale – dépôt pour anciens véhicules [SPEC-v]

16.1 Destination

Le PAP QE de la zone spéciale – dépôt pour anciens véhicules est destiné à recevoir des bâtiments et aménagements en relation avec stockage d'anciens matériels militaires.

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

- toutes les activités sont exercées à l'intérieur des bâtiments,
- aucun stockage n'est autorisé à l'extérieur des bâtiments.
- des pompes à diesel, à essence et à gaz peuvent être autorisées pour les besoins propres de l'entreprise.

16.2 Agencement des constructions

16.2.1 Implantation

Les constructions sont isolées ou jumelées.

La distance minimum entre deux constructions non jumelées ou groupés en bande sur une même parcelle est de 4,00 mètres au minimum.

Le coefficient d'occupation du sol (COS) ne peut pas dépasser 0,20.

16.2.2 Marge de reculement

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l'article 22.1 *Mesure des marges de reculement*.

D'autres marges de reculement que celles énumérées ci-dessous peuvent être imposées sur base de l'article 21.1 *Implantation, marge de reculement et gabarit des constructions*.

Le recul avant de la construction sur la limite de la parcelle est de 6,00 à 15,00 mètres.

Le recul latéral de la construction sur la limite de la parcelle est de 6,00 mètres au minimum.

Le recul postérieur de la construction sur la limite de la parcelle est de 6,00 mètres au minimum.

16.3 Gabarit des constructions

La profondeur et la hauteur des constructions sont mesurées selon les dispositions des articles 22.2 *Mesure de la profondeur des constructions* et 22.3 *Mesure de la hauteur des constructions*.

16.3.1 Profondeur

La profondeur des bâtiments est définie par la surface résultant des marges de reculement observées sur les limites de propriété.

16.3.2 Hauteur

La hauteur totale des constructions est de 6,00 mètres au maximum.

16.4 Aménagement extérieur

Une surface égale à au moins 30 % de la parcelle doit être réservée aux plantations. Ces espaces verts, aménagés sur la base d'un concept vert à présenter lors de la demande d'autorisation, se trouvent à la périphérie de la parcelle et doivent obligatoirement être pourvues de plantations. Ces surfaces ne peuvent être utilisées ni comme places de stationnement ni comme aire de stockage ou de dépôt. L'aménagement de clôtures, de réseaux pour la gestion des eaux superficielles et de réseaux techniques y sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent bien.

La largeur de ces espaces verts ne peut pas être inférieure à 1,50 mètre et les plantations comprendront au moins 2 arbres à haute tige et 30 arbustes à feuillage d'une hauteur de 0,80 mètre et d'essences adaptées aux conditions stationnelles, par 100 m² de surface verte.

L'exécution des travaux de plantation et d'entretien est définie dans le cadre d'une convention. A défaut de réalisation des travaux mentionnés ci-dessus, leur exécution est ordonnée par l'administration communale aux frais de l'entreprise trois mois après mise en demeure.

Les plans de construction des bâtiments sont à compléter par des plans des aménagements extérieurs comprenant les remblais et déblais, les plantations, les aires de stationnement et de circulation et les surfaces nécessaires pour l'évacuation des eaux pluviales.

Pour les chemins d'accès et autres aires de circulation, les surfaces imperméabilisées sont à réduire au minimum. Un accès d'une largeur de 6,00 mètres au maximum, mesuré en limite de parcelle bordant le domaine public, est autorisé.

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

Tous les emplacements de stationnement doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation. Ils ne peuvent être affectés à d'autres destinations.

Art. 17 PAP QE – Zone spéciale – entreprise de transport [SPEC-t]

17.1 Destination

Le PAP QE de la zone spéciale – entreprise de transport est destiné à recevoir des bâtiments et aménagements en relation le transport de marchandises.

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

- toutes les activités sont exercées à l'intérieur des bâtiments,
- aucun stockage n'est autorisé à l'extérieur des bâtiments.
- des pompes à diesel, à essence et à gaz peuvent être autorisées pour les besoins propres de l'entreprise.

17.2 Agencement des constructions

17.2.1 Implantation

Les constructions sont isolées ou jumelées.

La distance minimum entre deux constructions non jumelées ou groupés en bande sur une même parcelle est de 4,00 mètres au minimum.

Le coefficient d'occupation du sol (COS) ne peut pas dépasser 0,20.

17.2.2 Marge de reculement

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l'article 22.1 *Mesure des marges de reculement*.

D'autres marges de reculement que celles énumérées ci-dessous peuvent être imposées sur base de l'article 21.1 *Implantation, marge de reculement et gabarit des constructions*.

Les reculs de la construction par rapport aux limites de la parcelle est de 6,00 mètres au minimum.

17.3 Gabarit des constructions

La profondeur et la hauteur des constructions sont mesurées selon les dispositions des articles 22.2 *Mesure de la profondeur des constructions* et 22.3 *Mesure de la hauteur des constructions*.

17.3.1 Profondeur

La profondeur de la construction est de 22,00 mètres au maximum.

17.3.2 Hauteur

La hauteur de la construction est de 9,00 mètres au maximum.

Des éléments de construction hors gabarit sont autorisés sur la toiture si le propriétaire établit que les besoins particuliers de l'entreprise l'exigent, par exemple cabine technique d'un ascenseur, élément de climatisation, cheminées, ponts roulants etc. et si ces éléments de construction n'entraînent aucun préjudice pour le voisinage.

Ces éléments de construction sont limités à 20 % de la surface totale de l'étage en dessous et à une hauteur maximale de 3,00 mètres en dehors du gabarit autorisé. Néanmoins, l'implantation de telles constructions reste sujette à l'autorisation préalable du bourgmestre

17.4 Aménagement extérieur

Une surface égale à au moins 10 % de la parcelle doit être réservée aux plantations. Ces espaces verts, aménagés sur la base d'un concept vert à présenter lors de la demande d'autorisation se trouvent à la périphérie de la parcelle et doivent obligatoirement être pourvues de plantations. Ces surfaces ne peuvent être utilisées ni comme places de stationnement ni comme aire de stockage ou de dépôt. L'aménagement de clôtures, de réseaux pour la gestion des eaux superficielles et de réseaux techniques y sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent bien.

La largeur de ces espaces verts ne peut pas être inférieure à 1,50 mètre et les plantations comprendront au moins 2 arbres à haute tige et 30 arbustes à feuillage d'une hauteur de 0,80 mètre et d'essences adaptées aux conditions stationnelles, par 100 m² de surface verte.

L'exécution des travaux de plantation et d'entretien est définie dans le cadre d'une convention. A défaut de réalisation des travaux mentionnés ci-dessus, leur exécution est ordonnée par l'administration communale aux frais de l'entreprise trois mois après mise en demeure.

Les plans de construction des bâtiments sont à compléter par des plans des aménagements extérieurs comprenant les remblais et déblais, les plantations, les aires de stationnement et de circulation et les surfaces nécessaires pour l'évacuation des eaux pluviales.

Pour les chemins d'accès et autres aires de circulation, les surfaces imperméabilisées sont à réduire au minimum. Un accès d'une largeur de 6,00 mètres au maximum, mesuré en limite de parcelle bordant le domaine public, est autorisé.

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

Tous les emplacements de stationnement doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation. Ils ne peuvent être affectés à d'autres destinations.

Art. 18 PAP QE – Zone spéciale – Sotel [SPEC-s]

18.1 Destination

Le PAP QE de la zone spéciale – Sotel est destiné à recevoir des bâtiments et aménagements en relation avec la Société de Transport d'Énergie Électrique du Grand-Duché de Luxembourg SC.

18.2 Agencement des constructions

18.2.1 Implantation

Les constructions sont isolées, jumelées ou groupés en bande.

18.2.2 Marge de reculement

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l'article 22.1 *Mesure des marges de reculement*.

D'autres marges de reculement que celles énumérées ci-dessous peuvent être imposées sur base de l'article 21.1 *Implantation, marge de reculement et gabarit des constructions*.

Les reculs de la construction sur la limite de la parcelle sont de 6,00 mètres au minimum.

18.3 Gabarit des constructions

La profondeur et la hauteur des constructions sont mesurées selon les dispositions des articles 22.2 *Mesure de la profondeur des constructions* et 22.3 *Mesure de la hauteur des constructions*.

18.3.1 Profondeur

La profondeur des bâtiments est définie par la surface résultant des marges de reculement observées sur les limites de propriété.

18.3.2 Hauteur

La hauteur totale des constructions est de 6,00 mètres au maximum.

Le bourgmestre peut autoriser une augmentation de la hauteur pour des constructions spéciales, notamment des équipements techniques.

Art. 19 PAP QE de la zone de jardins familiaux [JAR]

19.1 Destination

Le PAP QE de la zone de jardins familiaux est destiné aux jardins existants ou à aménager c'est-à-dire les potagers, vergers ou jardins d'agrément.

Y sont interdites toutes constructions à l'exception de deux dépendances, notamment un abri de jardin, une serre, une piscine, un abri pour animaux et les constructions similaires.

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

La surface scellée est à réduire au minimum.

La circulation de véhicule motorisé est limitée aux engins nécessaires pour l'entretien des jardins.

19.2 Implantation, marges de reculement et gabarit des constructions

Les dépendances sont isolées.

Les dimensions sont mesurées selon les dispositions de l'article l'article 22.16 Dépendance.

DRAFT

Chapitre 2 Règles applicables à tous les PAP QE, sauf si précisé autrement

Art. 20 Secteur protégé de type « environnement construit – C »

Pour le respect, la conservation et la mise en valeur des secteurs protégés de type « environnement construit – C », arrêtés par la partie graphique du PAG, les prescriptions sont précisées de la manière suivante.

20.1 Implantation et alignement

L'implantation des constructions doit être respectueuse du contexte urbanistique existant et notamment des constructions en place qui constituent le tissu bâti existant du secteur protégé.

Une nouvelle construction doit reprendre l'alignement de façade existant des constructions voisines. Si les deux constructions voisines n'ont pas le même alignement, l'alignement de la façade de la nouvelle construction doit se situer entre les deux alignements voisins.

20.2 Parcellaire

La réunion de parcelles adjacentes n'est pas permise, sauf pour les parcelles classées en zone de bâtiments et d'équipements publics. Sont toutefois autorisés des modifications et des redressements de limites, afin de permettre la reproduction du rythme existant des façades donnant sur rue ainsi que pour modifier la taille des marges de reculement postérieure et latérale.

Les ensembles de constructions projetées sur plusieurs parcelles doivent reproduire le parcellaire similaire en le traduisant en volume, en rythme des façades et en forme de toiture.

20.3 Hauteur

En cas de rénovation, de transformation ou pour une nouvelle construction, le bâtiment doit reprendre le nombre de niveaux des constructions voisines et se raccorder à la hauteur de la corniche et du faîte des constructions principales voisines.

20.4 Ouverture et façade

Pour les façades visibles à partir de la voie publique, la proportionnalité des surfaces pleines ainsi que la forme des ouvertures dans les façades des constructions principales et annexes sont à respecter. En cas de rénovation, de transformation ou pour une nouvelle construction, les façades, doivent s'intégrer harmonieusement dans le secteur. Le recours à une architecture contemporaine de qualité est à rechercher.

20.5 Toiture

En cas de rénovation, de transformation ou pour une nouvelle construction, la toiture doit se raccorder aux toitures adjacentes en ce qui concerne la forme et le volume, ainsi qu'à la saillie de la corniche, caractéristiques des constructions environnantes.

Art. 21 Dispositions spécifiques

21.1 Implantation, marge de reculement et gabarit des constructions

Une augmentation ou une diminution des reculs peut être accordée ou imposée pour des raisons urbanistiques, d'adaptation de la construction à la topographie des terrains, à l'alignement des immeubles existants et de sécurité de la circulation.

Afin de permettre la réalisation d'un raccord harmonieux d'une nouvelle construction à des immeubles existants, ayant soit une hauteur de corniche et de toiture soit une marge de reculement qui ne correspondent pas aux prescriptions de la zone dans laquelle ils se situent, le bourgmestre peut accorder des dérogations concernant le nombre de niveaux admis par zone, en se limitant à une réduction ou à une augmentation d'un niveau, la hauteur des constructions et des toitures, les reculs sur les limites ainsi que la forme du toit.

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

Les constructions autorisées avant l'entrée en vigueur de la présente partie écrite gardent leur validité.

Les constructions existantes et dûment autorisées sous le régime d'une réglementation antérieure et qui ne répondent plus aux dispositions du règlement en vigueur peuvent être reconstruites à l'identique en cas de sinistre.

Une construction temporaire du type vérandas peut être autorisée dans les marges de reculement avant et/ou latérales sous respect des conditions suivantes :

- l'affectation de la construction principale doit être de type HORECA (hôtels, restaurants, cafés) ;
- l'implantation de la véranda doit se faire sur la propriété même de la construction principale, ou sur la propriété mise à disposition (convention de la mise à disposition à fournir avec la demande de permis) ;
- la véranda doit s'intégrer de manière harmonieuse à la construction principale ;
- l'implantation de la véranda doit respecter les dispositions du Code Civil (art 675 à 680) en matière de vue directe,
- en cas de changement d'affectation / d'arrêt des activités de l'entreprise, le propriétaire s'engage à remettre le site en conformité avec le présent règlement.

21.2 Assainissement énergétique

Une diminution des reculs sur les limites de parcelle peut être accordée pour permettre l'isolation thermique extérieure d'un immeuble existant. Un dépassement de l'isolation thermique sur le domaine public peut être accordée, à condition de garantir un trottoir d'une largeur de 1,50 mètre au minimum, et ce, sans donner droit à l'aliénation du domaine public. La matérialisation de la limite de propriété doit rester visible.

Une augmentation de la profondeur totale de l'immeuble peut être accordée pour permettre l'isolation thermique extérieure d'un immeuble existant.

Une augmentation de la hauteur totale du faîte de l'immeuble peut être accordée pour permettre l'isolation thermique extérieure d'un immeuble existant.

21.3 Lotissement de terrains

Lorsqu'un ou plusieurs terrain(s) viabilisé(s), constructible(s), bâti(s) ou non, est/sont subdivisé(s) ou regroupé(s), le/les propriétaire(s) doit(vent) solliciter une autorisation de lotissement en vue de la construction selon les prescriptions de l'article 29 (1) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Lors de la demande d'autorisation de lotissement, le/les demandeur(s) doit(vent) fournir un plan de lotissement qui démontre la conformité avec les dispositions du règlement en vigueur. Ceci concerne également les marges de reculement relatives aux constructions existantes concernées par une demande d'autorisation de lotissement. Un plan d'un géomètre officiel est requis.

21.4 Cession de terrains

Les terrains sur lesquels sont prévus les travaux d'équipements accessoires aux réseaux de circulation existants, conformément à l'article 25 alinéa 3 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, doivent être cédés gratuitement à la commune. La surface cédée ne peut en aucun cas dépasser 5% de la surface totale du terrain à bâtir brut du propriétaire concerné.

Avant l'octroi d'une autorisation de construire, le collège échevinal peut demander la cession d'une emprise du terrain à bâtir. Toutes les modalités de planification et de construction des travaux d'infrastructures sont déterminées dans une convention.

21.5 Construction en deuxième position

Dans les PAP QE de la zone d'habitation 1, zone d'habitation 2, zone mixte urbaine et zone mixte villageoise, aucune construction servant à l'habitation ou à une destination assimilée servant au séjour de personnes ne peut être autorisée en deuxième position.

Seules sont admises en deuxième position des constructions abritant des constructions complémentaires avec l'habitat, en outre ; des abris de jardins, serre, abris d'animaux, piscines et constructions similaires.

21.6 Construction jumelée ou en bande

L'ensemble des constructions groupées doit être constitué d'entités séparées par leur entrée principale, leur accès piétonnier et la circulation verticale (escalier et ascenseur). Il est toutefois admissible que certains locaux ou installations soient organisés en commun (chauffage, garage, buanderie et pièces similaires).

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

Chaque entité doit se trouver sur une seule parcelle cadastrale.

21.7 Construction érigée aux angles de rue

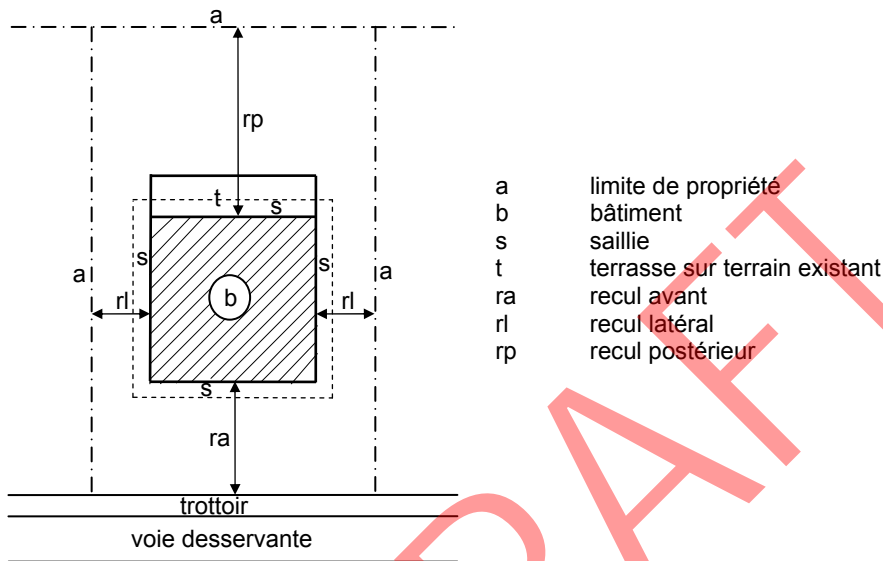
Pour les constructions érigées aux angles de rue, des conditions spéciales telles que pans coupés, angles arrondis, retraits sur les alignements, pourront être imposées pour des raisons urbanistiques et dans l'intérêt de la sécurité de la circulation, sans que ces conditions puissent donner droit à une indemnité quelconque.

Art. 22 Prescriptions dimensionnelles

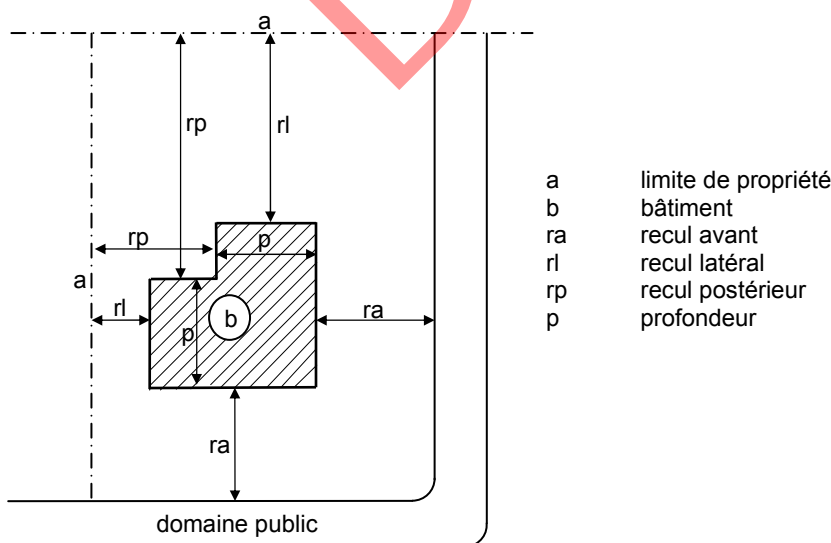
22.1 Mesure des marges de reculement

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

Dans le cas où une limite de la parcelle va au-delà de la « zone urbanisées ou destinées à être urbanisées », les marges de reculement sont mesurées à partir de la limite de propriété, respectivement à la limite de la « zone urbanisées ou destinées à être urbanisées ».

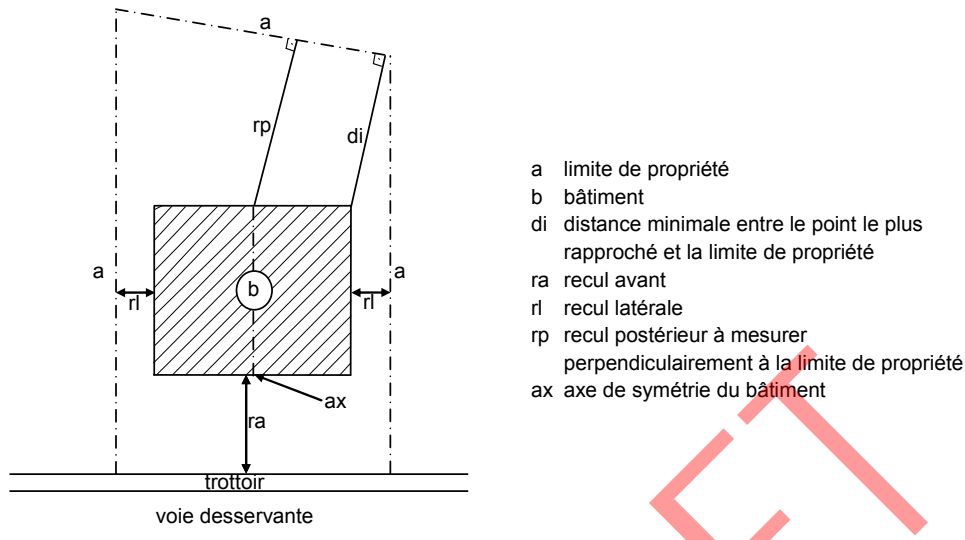


Sur les parcelles sises à l'angle de deux rues, les reculs des constructions à observer sont les suivants.



Lorsque la façade d'un immeuble se présente obliquement par rapport aux limites de propriété, le recul des constructions est mesuré à partir de l'axe de symétrie du bâtiment, perpendiculairement à la limite de propriété. Au point le plus rapproché « di », le recul des constructions ne peut pas être inférieur à 2,00 mètres.

• **Exemple pour une limite postérieure oblique**

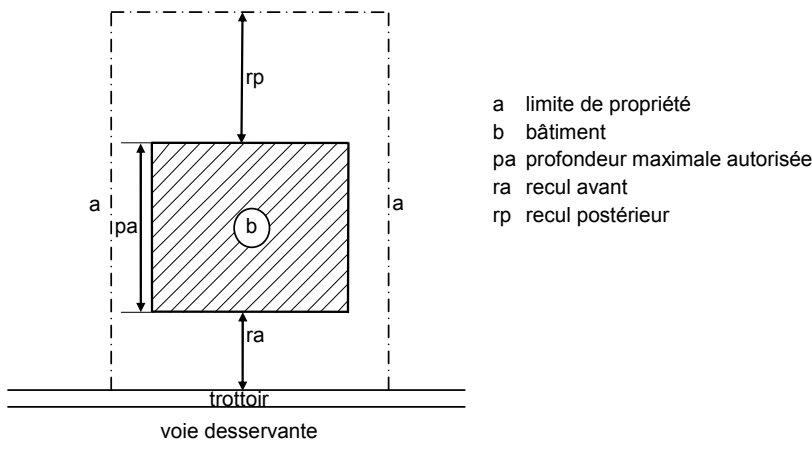


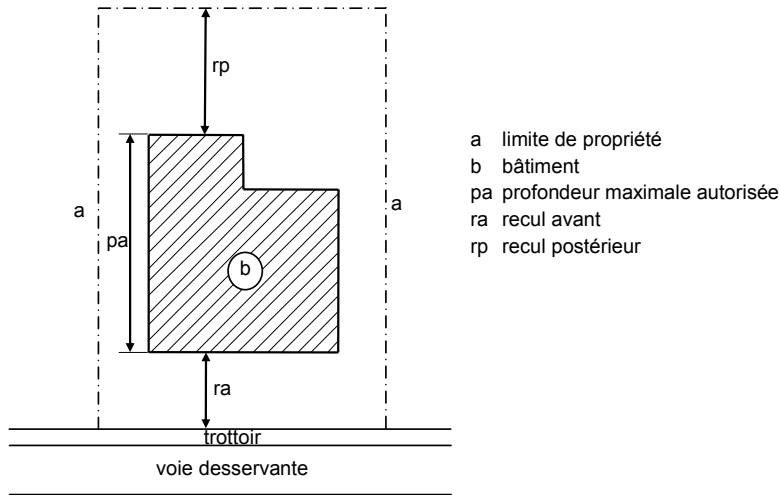
22.2 Mesure de la profondeur des constructions

La profondeur des immeubles, au rez-de-chaussée et aux étages, compte pour tous les volumes couverts clos ou non clos, chauffés ou non chauffés. La profondeur est mesurée entre façades frontales opposées, sur le plan du niveau de plus grande surface.

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

Les terrasses non couvertes, les balcons, les avant-corps et les saillies ne sont pas pris en compte dans le calcul de la profondeur.

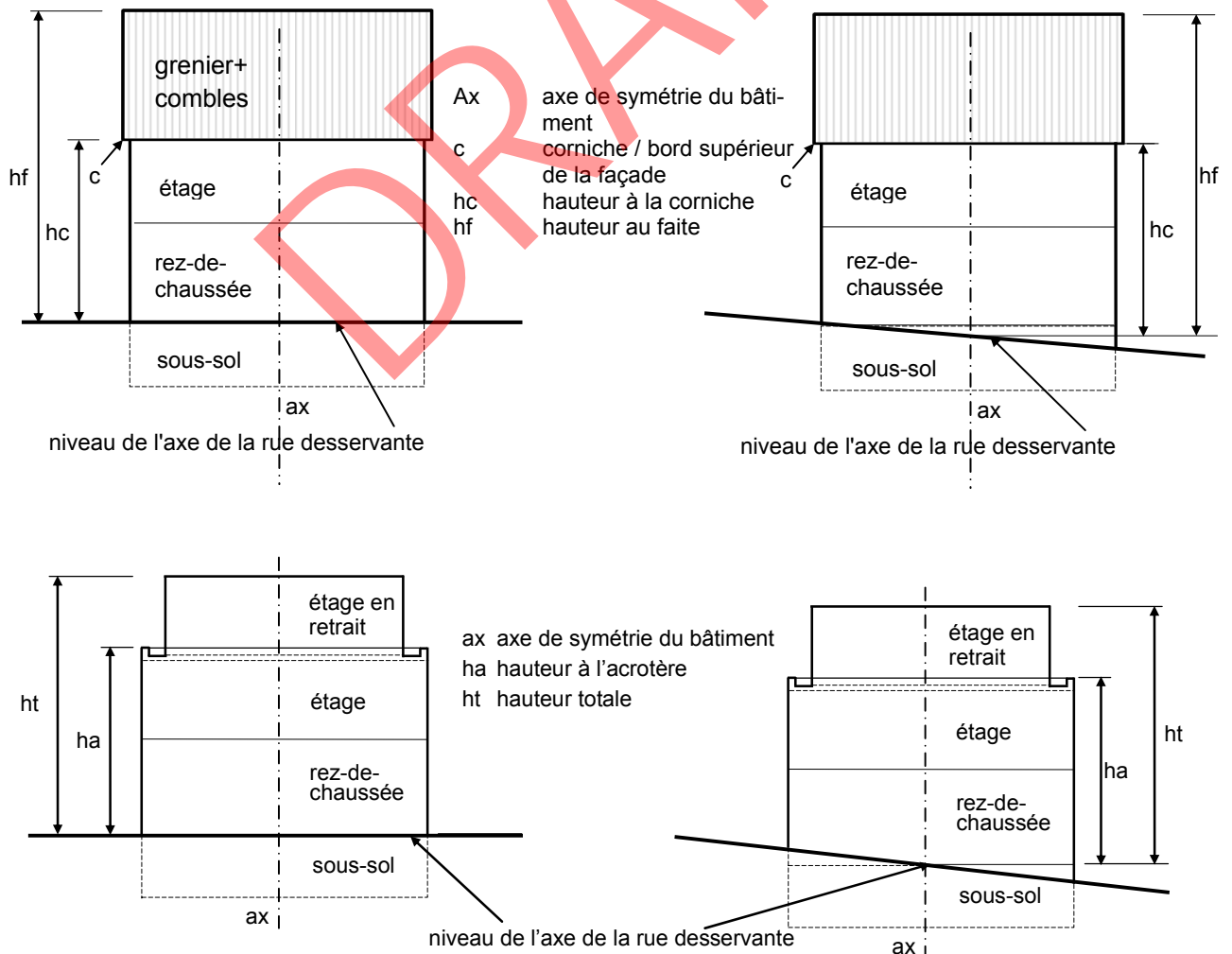




22.3 Mesure de la hauteur des constructions

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

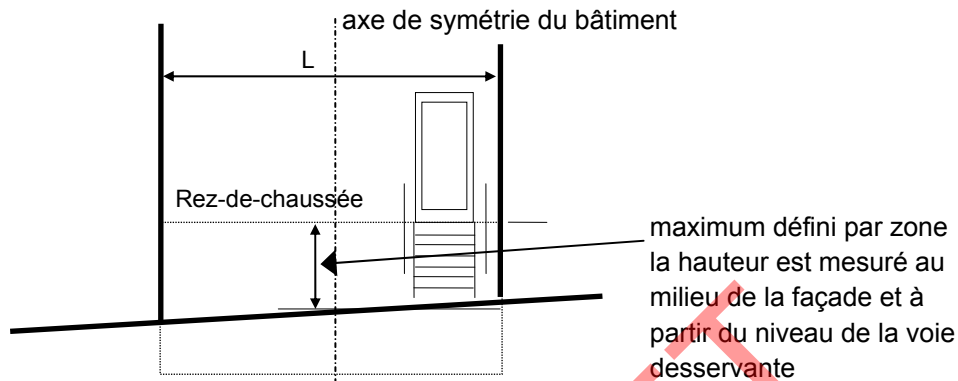
La hauteur du faîte est la différence entre le niveau de l'axe de voie desservante et le niveau du faîte principal. Elle est mesurée au milieu de la façade.



Pour les dépendances, la hauteur est définie comme la différence moyenne entre le niveau du terrain existant et le niveau de la corniche et du faite, mesuré dans l'axe de la façade frontale.

22.4 Mesure de la hauteur du niveau du rez-de-chaussée

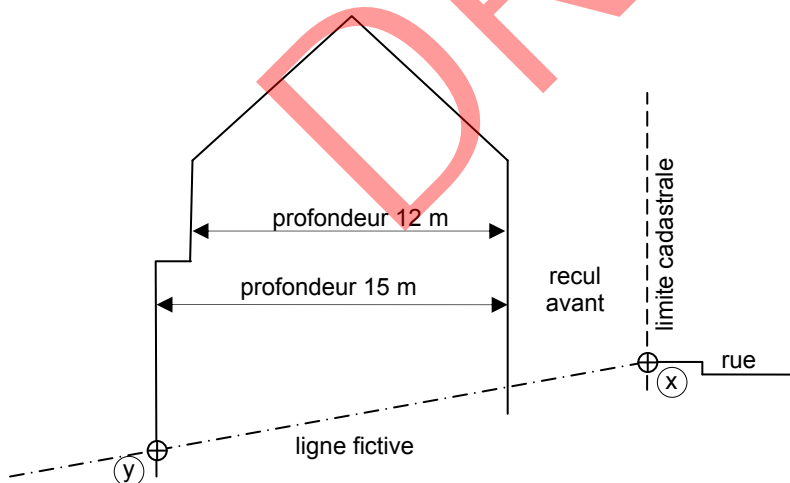
Le niveau du rez-de-chaussée peut dépasser le niveau de la voie desservante. Ce dépassement est défini pour chaque PAP QE et est mesuré dans l'axe de symétrie du bâtiment.



Le niveau du rez-de-chaussée peut se situer à 0,50 mètre en dessous du domaine public, mesuré dans l'axe de symétrie du bâtiment.

22.5 Terrain à pente

Un terrain est appelé « terrain en pente » uniquement si la pente de la ligne fictive, mesurée depuis un niveau 0.00 mètre à prendre contre la limite de la parcelle le long du domaine public (X) et le bas de la façade arrière (Y) est supérieure ou égale à 15%.



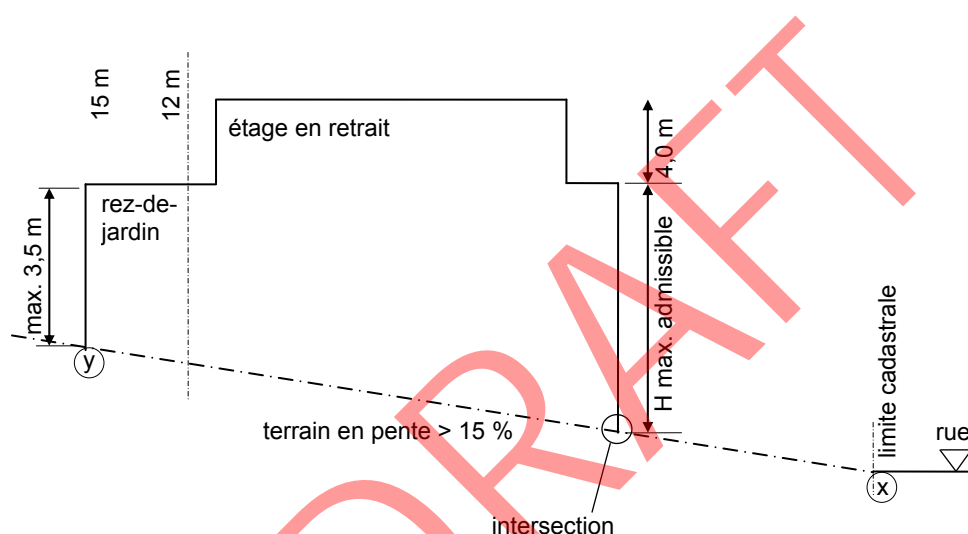
Dans les terrains en pente (plus de 15%), le volume du sous-sol peut dépasser le terrain existant de 1,00 mètre au maximum. Ce dépassement peut être aménagé en terrasse d'une profondeur maximale de 4,00 mètres. Les parties du sous-sol au-delà de la terrasse doivent être recouvert d'une couverture végétale de 0,30 mètre d'épaisseur au minimum.

22.6 Mesure de la hauteur des constructions dans un terrain à forte pente

22.6.1 Rue en aval

Pour les constructions situées dans des terrains avec une pente en amont par rapport à la rue et supérieure ou égale à 15%, la hauteur de l'acrotère ou de la corniche est mesurée dans l'axe de la construction depuis l'intersection du bas de la façade avec le terrain naturel existant. La hauteur maximale admissible pour ces constructions est à prendre dans les zones respectives. Le niveau du rez-de-chaussée peut dépasser 1.60m par rapport à la rue. Le sous-sol doit être entièrement enterré, excepté l'accès au garage.

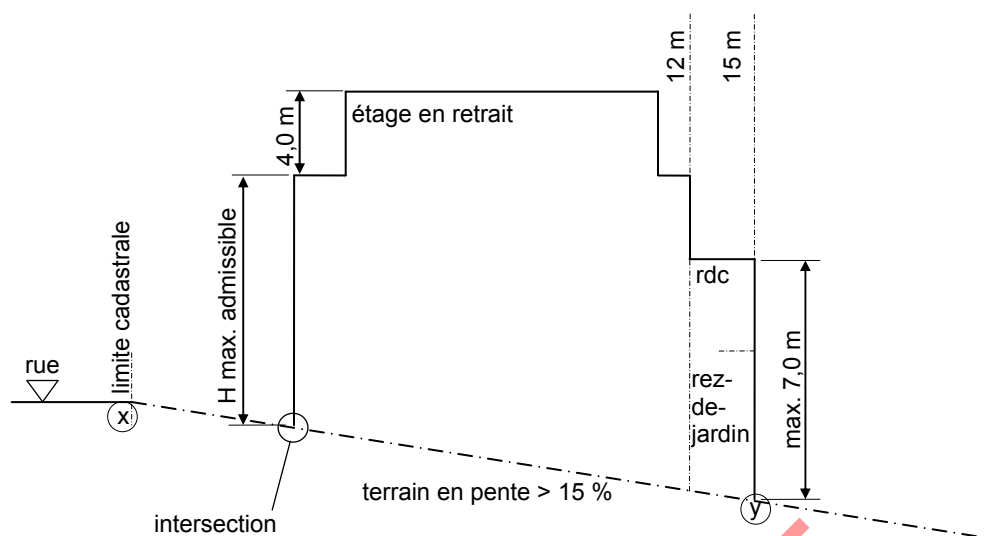
Un rez-de-jardin jusqu'à une profondeur de 15m est permis. Toutefois, la hauteur maximale de la façade arrière du rez-de-jardin est limitée à 3.50m par rapport au terrain naturel existant. La toiture du rez-de-jardin doit cependant rester inférieure ou égale à la hauteur maximale admissible dans cette zone.



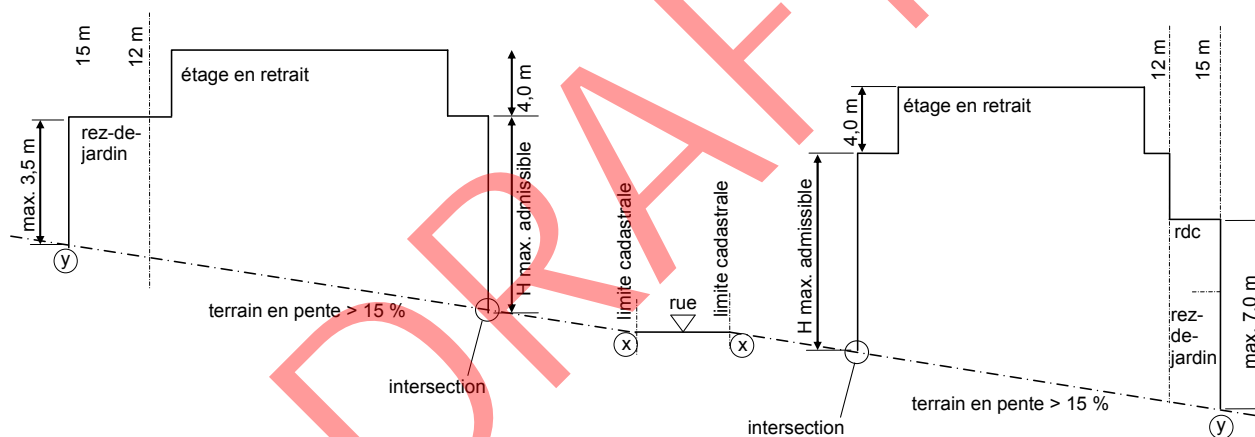
22.6.2 Rue en amont

Pour les constructions situées dans des terrains avec une pente en aval par rapport à la rue et supérieure ou égale à 15%, la hauteur de l'acrotère ou de la corniche est mesurée dans l'axe de la construction depuis l'intersection du bas de la façade avec le terrain naturel existant. La hauteur maximale admissible pour ces constructions est à prendre dans les zones respectives. Le niveau du rez-de-chaussée peut être inférieur à 0.50m par rapport à la rue.

Au-delà des 12m de profondeur, la construction peut atteindre une profondeur de 15m sans toutefois dépasser le terrain naturel existant sur une hauteur de 7.00m.



Exemple avec pente de 30 %



22.7 Rez-de-jardin

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

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

La profondeur des locaux d'habitation en contrebas du rez-de-chaussée, mesurée perpendiculairement à la façade postérieure, ne peut être supérieure à 7,50 mètres. L'éclairage de ces locaux doit être assuré par la disposition judicieuse de fenêtres suffisamment grandes.

22.8 Aménagement des espaces libres et plantations

Cette article concerne les PAP QE des zones d'habitation et mixte.

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

Dans les PAP QE des zones d'habitation et les zones mixtes, une aire représentant 30 % de la surface totale du lot est non scellée et devra rester libre de toute construction. La perméabilité à l'eau de l'aire en question doit être assurée. Dans le cas d'une petite parcelle où l'application des 30% de surface devant être non scellée et rester libre de toute construction rend la parcelle inconstructible, le bourgmestre peut autoriser un pourcentage moins élevé.

Les surfaces scellées sont à réduire au minimum. Les accès des constructions, les emplacements de stationnement, les cours et les terrasses peuvent être exécutés en dur et de préférence par un matériel perméable à l'eau (pavés non cimentés, concassé naturel de carrière, gravier, pavés / dalles engazonnés ou matériaux similaires. Les places de stationnement pour voitures sont réalisées de la même manière sauf pour les emplacements pour personnes à mobilité réduite.

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

L'aménagement d'une piscine est autorisé, sous condition de respecter un recul 1,00 mètre au minimum sur toutes les limites de propriété. Les couvertures construites des piscines ne peuvent pas dépasser une hauteur de 1,00 mètre par rapport au niveau du terrain existant.

L'aménagement d'un étang est autorisé, sous condition de respecter un recul de 1,00 mètre au minimum sur toutes les limites de propriété.

L'aménagement d'un terrain de tennis est autorisé, sous condition de respecter un recul de 1,00 mètre au minimum sur toutes les limites.

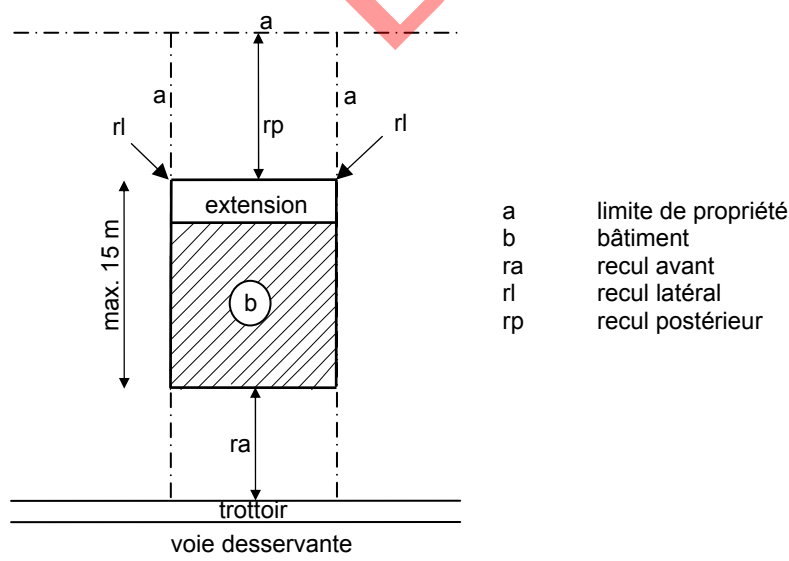
La construction d'un barbecue fixe "grill" et d'un four à pizza est autorisée dans le recul postérieur uniquement, sous condition d'avoir une surface d'implantation de 1,00 mètre carré au maximum et une hauteur, hors cheminée, de 1,50 mètre au maximum.

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

22.9 Agrandissement de la construction existante

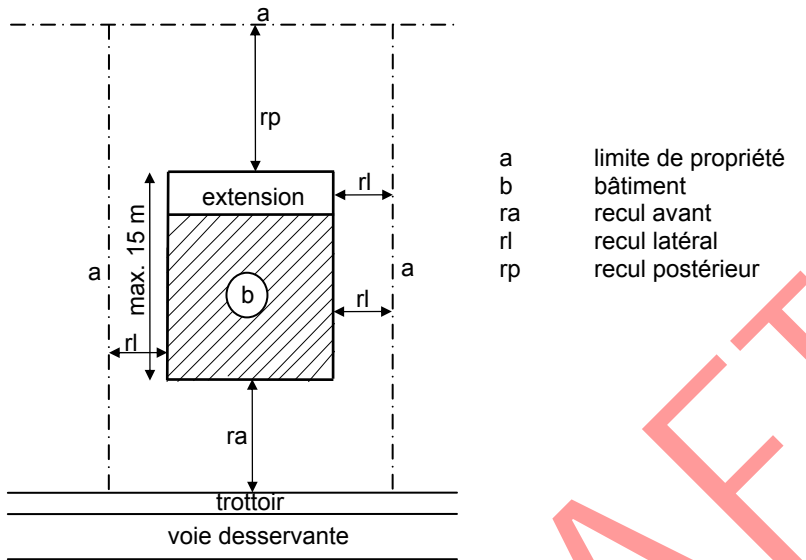
En cas d'agrandissement d'une construction existante, les cas de figure suivants sont à respecter:

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



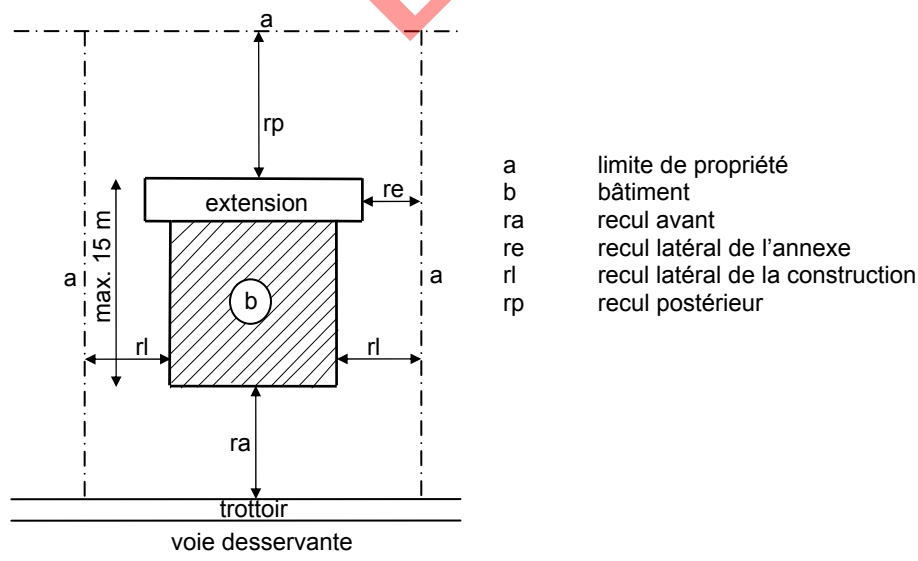
- L'agrandissement de la construction peut s'étendre sur toute la largeur de la construction principale existante,
- Le recul postérieur prescrit pour la zone devra être respecté.
-

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



- L'agrandissement de la construction peut s'étendre sur toute la largeur de la construction principale existante,
- Le recul postérieur prescrit pour la zone devra être respecté.

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



- L'agrandissement de la construction existante peut dépasser la largeur de la construction existante, en respectant toutefois le recul latéral minimal prévu pour la zone,
- Le recul postérieur prescrit pour la zone devra être respecté.

22.10 Terrasse au-delà de la façade postérieure

La toiture de la partie du rez-de-chaussée/rez-de-jardin au-delà de la façade postérieure peut être aménagée en terrasse, à condition qu'il n'y ait pas de vues directes ou indirectes sur les propriétés voisines. Seuls les paves-vue translucides sont autorisés.

Le dépassement du sous-sol au-delà de la façade postérieure de l'immeuble doit être recouvert d'une surface végétale d'au moins 0,30 mètre d'épaisseur ou il peut être aménagé en terrasse d'une profondeur maximale de 4,00 mètres.

Les terrasses aménagées dans le recul postérieur qui dépassent le niveau du terrain existant de 1,00 mètre au maximum peuvent avoir une profondeur de 4,00 mètres au maximum à partir de la façade postérieure.

22.11 Saillie sur l'alignement des façades sur le terrain privé

Les parties saillantes ou saillies des bâtiments se trouvant à l'extérieur du gabarit maximal comprennent les auvents, les avant-toits, les balcons, les corps avancés, les cours anglaises, des éléments architecturaux et autres éléments assimilables. On distingue les cas suivants :

1. Les auvents et avant-toits au-delà du gabarit maximal se trouvant au-dessus des portes d'entrée, peuvent avoir une saillie de 1,00 mètre au maximum sur l'alignement de façade sur 1/3 de la longueur façade
2. Les balcons par étage peuvent avoir une longueur inférieure ou égale à la moitié de la longueur de la façade concernée sans toutefois dépasser une longueur de 6,00 mètres. Leur saillie ne peut pas dépasser 1,50 mètre. Pour les constructions groupées le recul sur la limite, entre les façades adjacentes, est de 2,00 mètres au minimum.
3. Les corps avancés ne peuvent pas dépasser une saillie de 1,00 mètre et ils ne peuvent pas couvrir plus d'un tiers de la surface de la façade comprenant les pièces habitables hors sol. Leur recul sur la limite latérale est au moins égal à la valeur de la saillie, sauf convention entre voisins.
4. Les corniches peuvent avoir une saillie maximum de 0,50 mètre.

Les saillies dans le recul latéral ont un recul de 2,00 mètres au minimum sur la limite latérale.

Des éléments architecturaux peuvent dépasser la fenêtre de construction de 0,50 mètre sans couvrir plus que 10% de la surface de la façade concernée.

22.12 Saillie mobile sur le terrain privé

Les portes, les volets, les fenêtres, les barrières mobiles et autres installations semblables ne doivent pas, en s'ouvrant, empiéter sur la voie publique ou le trottoir.

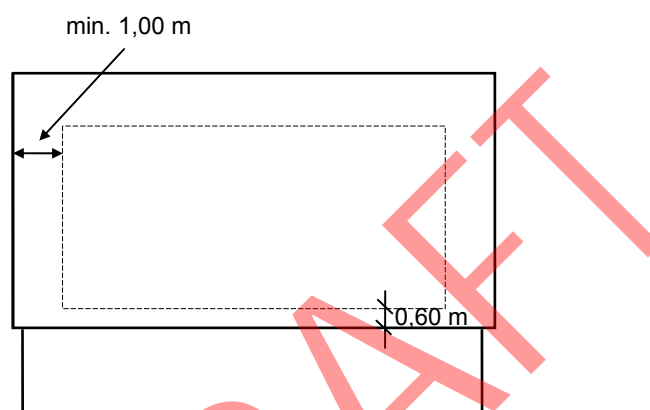
Les contrevents, les volets de fenêtre, les vantaux de porte, de garage ou de fenêtres et autres installations semblables, s'ouvrant vers l'extérieur, ne doivent pas empiéter, en position ouverte, ni sur la voie publique, ni sur le trottoir, à moins de se trouver à 3,00 mètres au minimum au-dessus de la cote de l'axe de la voie desservante.

Les marquises de devanture, les stores et autres installations semblables doivent présenter une hauteur libre de 3,00 mètres au minimum au-dessus de l'axe de la voie desservante ou du trottoir, s'il en existe un. Leur saillie doit être inférieure ou égale à 3,00 mètres et rester à 1,00 mètre au minimum en retrait par rapport à la bordure de la voie carrossable.

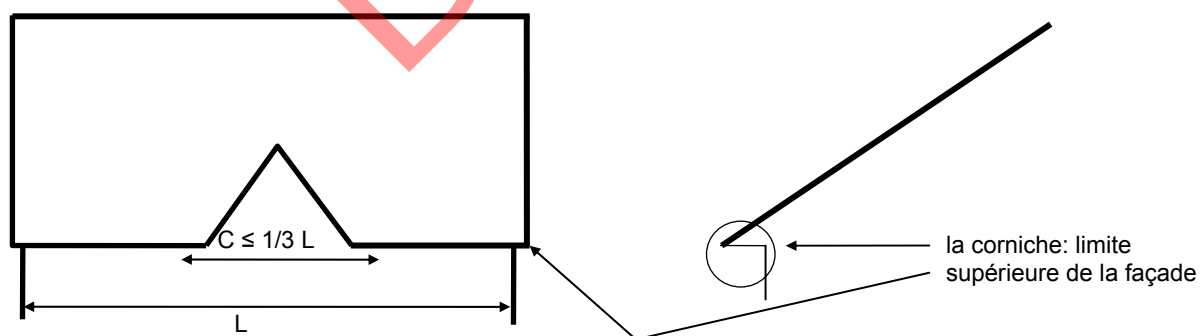
22.13 Superstructure, lucarne et corniche

Dans les zone d'habitation et mixte, les ouvertures, lucarnes, loggias ou ouvertures similaires dans la toiture en vue d'une meilleure exploitation fonctionnelle des combles sont autorisées. Ces ouvertures doivent être implantées dans la toiture de manière à s'intégrer harmonieusement dans le tissu bâti existant. L'ouverture de ces toitures doit être implantée avec un recul minimal de 1,00 mètre des limites latérales, des arêtes et des noues de la toiture et 0.60 mètre de la corniche. Cette distance peut être réduite pour les maisons en bande dont la largeur est inférieure à 6,00 mètres. Pour des raisons de hauteur intérieure insuffisante par rapport aux prescriptions, la distance entre l'ouverture et le faîte peut être réduite. Lorsqu'une lucarne existante n'accuse aucun recul sur la limite latérale, la lucarne projetée sur la propriété voisine peut s'accoler à cette lucarne sans devoir respecter un recul.

L'implantation des ouvertures, lucarnes, loggias ou ouvertures similaires aménagées dans la toiture est définie dans le dessin ci-après, à l'intérieur de la ligne pointillée :



Pour les toitures à un ou plusieurs versants, la corniche peut être interrompue sur 1/3 de la longueur de la façade (L) au maximum. Dans les maisons en bande d'une largeur inférieure à 8,00 mètres, cette interruption peut atteindre la moitié de la longueur de la façade.



La saillie de la corniche principale a 0,50 mètre au maximum.

A l'exception des conduits de cheminée et de ventilation, des éoliennes domestiques ainsi que des dispositifs permettant l'installation d'un échafaudage mobile pour l'entretien des façades, les superstructures pour les ascenseurs et les équipements de conditionnement d'air et autres installations techniques, doivent se trouver à l'intérieur du gabarit du toit. Pour des raisons techniques, de telles superstructures peuvent dépasser le toit de 1,50 mètre.

Dans les toitures plate et à une pente des coupoles et des lanterneaux sont autorisés.

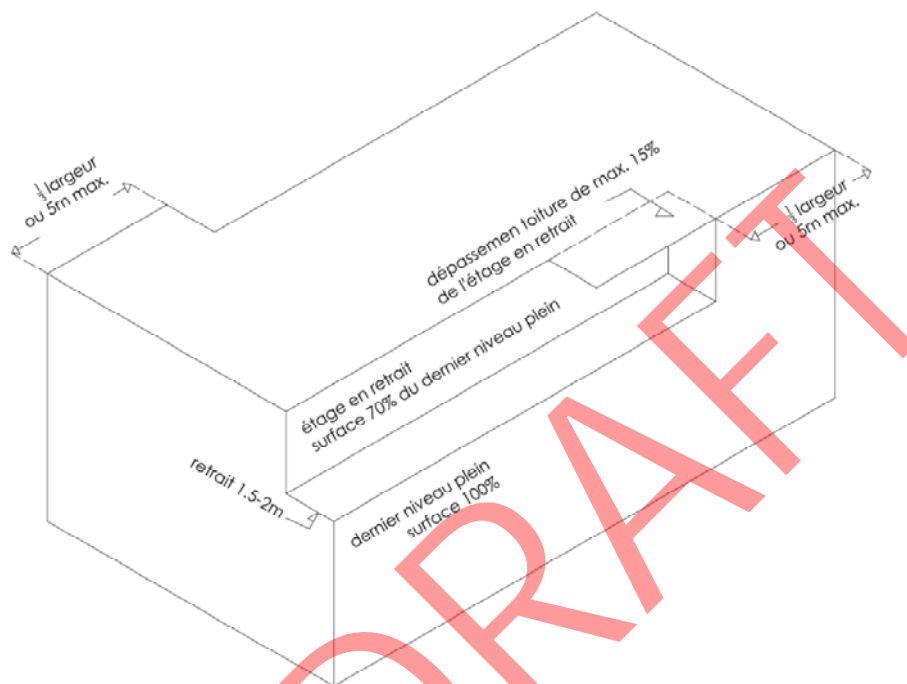
22.14 Etage en retrait

L'étage en retrait peut couvrir 70% de la surface du dernier niveau plein. Les espaces couverts peuvent être augmentés de 15% de plus que l'étage en retrait.

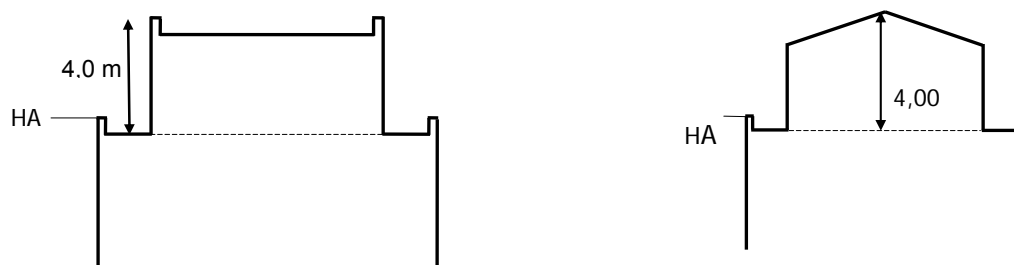
Pour une maison unifamiliale, les retraits doivent avoir un recul de 1,50 mètre au minimum par rapport au plan de la façade avant et arrière.

Pour une maison bi-familiale et plurifamiliale, les retraits doivent avoir un recul de 2,00 mètres au minimum par rapport au plan de la façade avant et arrière.

1/3 de la largeur de la façade, mais 5,00 mètres au maximum, peut être aligné au plan de la façade côté rue et arrière.



L'étage supérieur en retrait a une toiture à deux pentes, plate ou à une pente de 20 degrés au maximum. L'étage en retrait et la toiture peuvent avoir une hauteur totale maximum de 4,00 mètres, acrotère compris, mesurée à partir du plancher sur la dalle du dernier étage.



Les retraits peuvent être aménagés en toiture-terrasse sans préjudice d'autres dispositions légales. Le garde-corps d'une toiture-terrasse doit être de style léger et peut dépasser la hauteur de l'acrotère tout en se situant à l'arrière de l'acrotère. Aucune saillie n'est autorisée, ni sur l'acrotère, ni sur le plan de la façade. Une toiture-terrasse en limite doit avoir obligatoirement une séparation légère (pare-vues) sur la limite latérale de la propriété d'une hauteur minimale de 1,80 mètre.

Le garde-corps d'une toiture-terrasse doit être de style léger et peut dépasser la hauteur de l'acrotère tout en se situant à l'arrière de l'acrotère. La hauteur totale est fixée à 1.20 mètre au maximum à mesurer depuis le niveau fini de la toiture.

22.15 Capteur solaire

L'installation de capteurs solaires est soumise à l'autorisation du bourgmestre et peut être soumise à certaines conditions esthétiques.

Les panneaux solaires (photothermiques et/ou photovoltaïques) installés sur un versant incliné d'une toiture doivent être posés parallèlement à la pente du versant de la toiture et être le plus proche possible de la couverture de la toiture ou être intégrés dans celle-ci. Ils doivent être éloignés de 1,00 mètre au minimum de la gouttière et des rives ou arêtiers latéraux et ne pas dépasser la faitière.

Dans le cas d'une toiture plate, les panneaux solaires doivent avoir un recul de 1,00 mètre au minimum par rapport aux plans de façades, ne peuvent dépasser une hauteur totale de 1,00 mètre par rapport au niveau fini de la toiture et doivent respecter une pente maximale de 35°.

Les panneaux solaires installés sur le plan de la façade ne peuvent pas couvrir plus que la moitié de la surface de la façade concernée et ne peuvent dépasser le niveau fini de la façade de 0.20 mètre.

22.16 Emplacement de stationnement, garage et car-port

Pour toute construction d'emplacements de stationnement, de garages ou de car-ports, il y a lieu de veiller à une intégration harmonieuse dans le site.

Les garages, les car-ports et les emplacements de stationnement ne peuvent en aucun cas servir à des fins d'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle.

Une seule porte de garage est autorisée dans la façade avant ou dans la façade latérale. La largeur de la porte de garage est de 5,00 mètres au maximum.

Tout accès carrossable à une voie publique ouverte à la circulation automobile est soumis pour autorisation. Il est notamment interdit d'aménager des accès pour véhicules aux abords des angles de rues.

L'aménagement d'une rampe d'accès au stationnement en sous-sol est autorisé dans le recul avant ou dans un seul recul latéral. Cet accès devra avoir une largeur libre minimale de 4,00 mètres. Lorsque la rampe d'accès se situe dans le recul latéral, celui-ci peut dépasser la limite postérieure du gabarit principal du rez-de-chaussée (profondeur 15,00 mètres) de maximum 4,00 mètres.

Les emplacements à l'extérieur, sur les terrains privés, sont aménagés avec des matériaux perméables sauf pour les emplacements pour personnes à mobilité réduite.

22.16.1 Maison unifamiliale

Pour les maisons unifamiliales, au moins un emplacement est à prévoir à l'intérieur de la construction principale et/ou dans un garage dans le recul latéral. Le deuxième emplacement est à prévoir dans le recul avant ou latéral de la parcelle concernée.

Les emplacements de stationnement, garages et car-ports sont autorisés dans un seul recul latéral.

Les garages et car-ports ne sont pas autorisés dans le recul avant.

Les emplacements de stationnement, garages et car-ports ne sont pas autorisés dans le recul postérieur. Sauf dans les deux cas suivants :

- une servitude de passage existante permette le passage de véhicules en limite arrière des parcelles,
- la limite postérieure de la parcelle est aux abords d'une rue existante.

Aucun accès principal à un garage n'est autorisé dans la façade postérieure de la construction.

L'aménagement d'une terrasse sur la toiture d'un garage dans le recul latéral est autorisé à condition de respecter les reculs latéraux réglementaires.

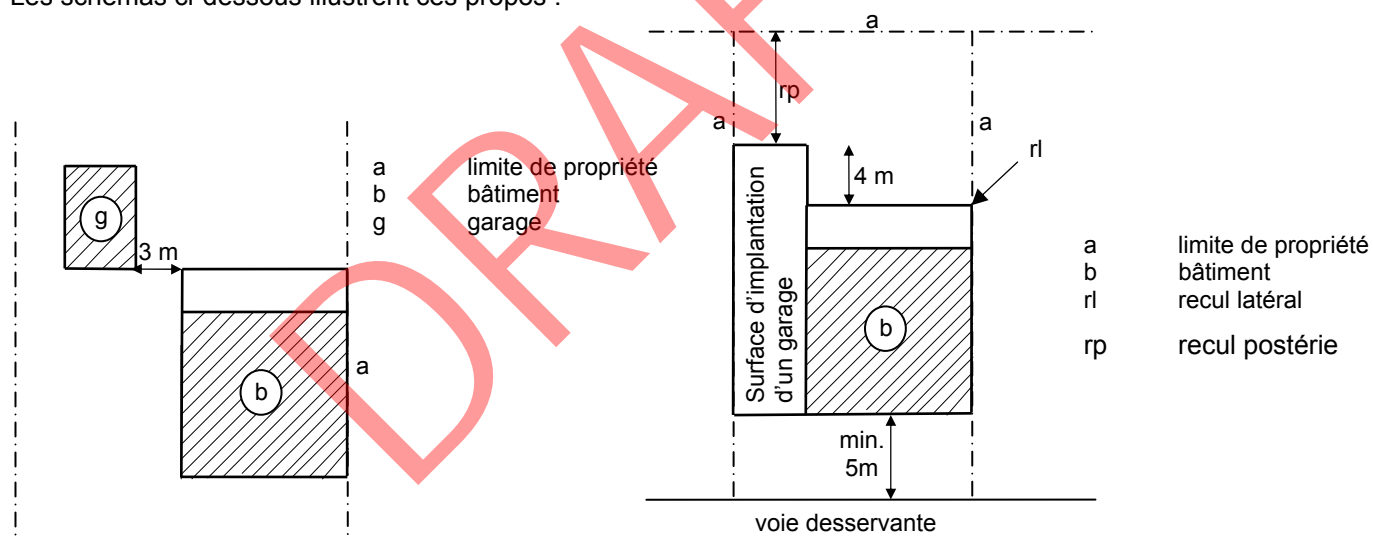
Pour toute construction de garages et car-ports les prescriptions suivantes doivent être respectées :

- la hauteur à la corniche est de 3,00 mètres au maximum et la hauteur au faîte est de 4,50 mètres au maximum,
- la largeur de la porte de garage est de 5,00 mètres au maximum.

Pour toute construction d'emplacement, de garages et car-ports dans un recul latéral les prescriptions supplémentaires suivantes doivent être respectées :

- la profondeur du garage ou car-port est de 12,00 mètres au maximum,
- le recul par rapport au domaine public est de 5,00 mètres au minimum,
- le recul postérieur du garage ou car-port est de 9,00 mètres au minimum par rapport à la limite de la zone urbanisée ou destinée à être urbanisée,
- une distance de 3,00 mètres au maximum est autorisée entre la construction principale et le garage ou car-port,
- La profondeur peut dépasser la limite postérieure du gabarit principal du rez-de-chaussée (profondeur 15,00 mètres) de maximum 4,00 mètres.

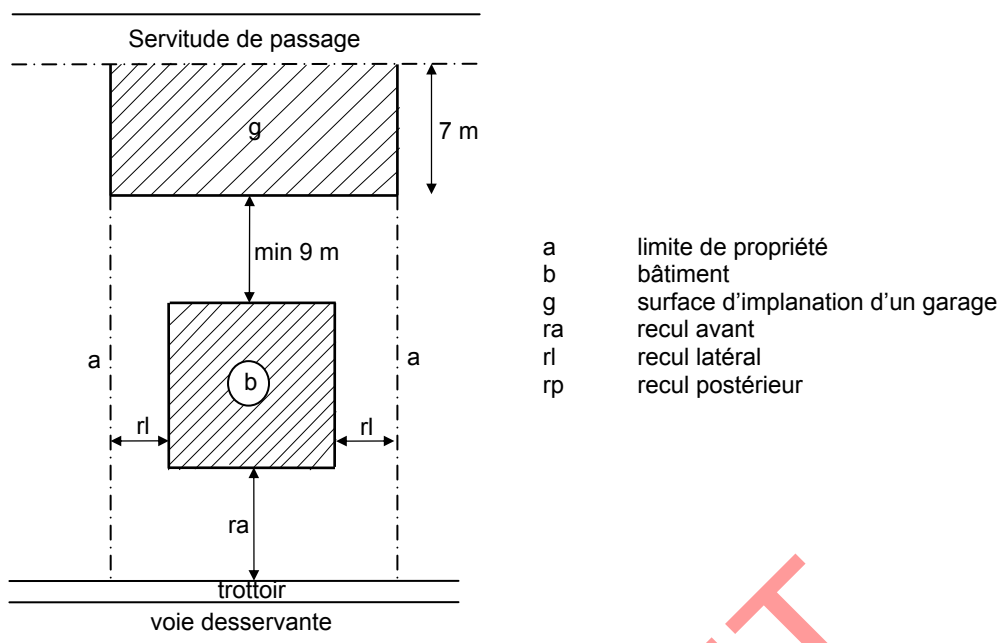
Les schémas ci-dessous illustrent ces propos :



Pour toute construction d'emplacement, de garages et car-ports dans le recul postérieur les prescriptions supplémentaires suivantes doivent être respectées :

- une servitude de passage existante ou une voie publique permet le passage de véhicules en limite arrière des parcelles,
- la superficie du garage est de 20,00 mètres carrés au maximum,
- le garage doit être implanté dans une bande maximale de 7,00 mètres mesurée depuis l'intersection entre le fond de la parcelle et la servitude respectivement la voie publique.
- une distance de 9,00 mètres au minimum doit être garantie entre la construction principale et le garage,

En cas de construction d'un garage, car-port dans le recul postérieur, une seule dépendance telle que définie à l'article 22.17 *Dépendance* n'est autorisée.



Pour les maisons unifamiliales, l'ouverture de l'accès carrossable ne peut pas dépasser 30% de la longueur totale de la parcelle. En cas d'un seul accès carrossable, une ouverture de l'accès carrossable d'une largeur de 3,50 mètres sur rue est garantie. La largeur de l'ouverture de l'accès carrossable ne peut pas dépasser 6,00 mètres.

En cas de construction d'un garage, car-port ou emplacement dans le recul latéral, un accès supplémentaire peut être aménagé. Dans ce cas, la largeur de l'ouverture de l'accès ne peut pas dépasser 50% de la longueur totale de la parcelle sans toutefois dépasser 8,00 mètres.

Maximum deux accès carrossables avec une largeur minimale de 3,00 mètres par accès, sont permis. Dans le cas de maisons jumelées ou en bande, les accès carrossables doivent être contigus.

Pour les quartiers spécifiques :

Dans les quartiers spécifiques ; « Cité Kauffman », « Cité Grand-Duc Jean », « Cité Finkelberg », et la « Cité Frisoni » un garage ou un car-port est autorisé dans le recul latéral uniquement. Dans la « Cité Frieden », aucun garage ni car-port n'est autorisé dans les reculs. Dans la « Cité 2000 », les garages existants doivent être maintenus et ils pourront être agrandis sur une profondeur maximale de 10,00 mètres, à condition de respecter le recul postérieur réglementaire. Les garages supplémentaires et les car-ports sont interdits.

22.16.2 Maison bi-familiale et plurifamiliale

Pour les immeubles à plusieurs logements, un accès carrossable d'une largeur de 4,50 mètres au maximum, mesuré à la limite de la parcelle bordant le domaine public, peut être aménagé.

Tous les emplacements de stationnement doivent être aménagés à l'intérieur de la construction et de préférence au sous-sol.

L'aménagement d'emplacements de stationnement est interdit dans les marges de reculement antérieures et latérales, sauf pour les besoins des commerces, services et affectations similaires,

L'aménagement d'emplacements de stationnement est interdit dans le recul postérieur.

Aucune porte de garage dans la façade postérieure n'est autorisée.

Au-delà de l'ouverture de l'accès carrossable et de l'accès piétonnier, une bordure infranchissable est obligatoire. L'ouverture de l'accès carrossable et de l'accès piétonnier ne peuvent être cumulée. Un objet ou une bordure infranchissable doit séparer ces deux ouvertures.

22.17 Dépendance

Sont considérés comme dépendance, tout abri de jardin, toute toiture sur piliers, toute serre ancrée de façon permanente au sol et autres constructions permanentes similaires.

Dans les PAP QE des zones d'habitation et mixtes, en dehors du gabarit autorisé pour la construction d'une maison unifamiliale, sans préjudice aux autres dispositions légales en la matière, une ou deux dépendance(s) par parcelle, est/sont admis dans le recul postérieur ou latéral.

Les prescriptions suivantes sont à respecter:

- la superficie d'une dépendance (toiture incluse) est de 16,00 mètres carrés au maximum avec un côté de 4,50 mètres au maximum. La superficie cumulée de deux dépendances (toiture incluse) est de 20,00 mètres carrés au maximum avec un côté de 4,50 mètres au maximum,
- la hauteur de la corniche est de 2,50 mètres au maximum et la hauteur du faite est de 3,50 mètres au maximum,
- le recul sur les limites de propriété est de 1,00 mètre au minimum,
- la distance entre la construction principale et la dépendance ainsi que la distance entre les dépendances est de 3,00 mètres au minimum et aucune toiture reliant les 2 respectivement les 3 constructions n'est autorisée.

Lorsque la surface totale de la parcelle dépasse 8 ares :

- la superficie d'une dépendance (toiture incluse) est de 20,00 mètres carrés au maximum avec un côté de 4,50 mètres au maximum. La superficie cumulée de deux dépendances (toiture incluse) est de 25,00 mètres carrés au maximum, avec un côté de 4,50 mètres au maximum,
- la hauteur de la corniche est de 2,50 mètres au maximum et la hauteur du faitage est de 3,50 mètres au maximum,
- le recul sur les limites de propriété est de 1,00 mètre au minimum,
- la distance entre la construction principale et la dépendance ainsi que la distance entre les dépendances est de 3,00 mètres au minimum et aucune toiture reliant les 2, respectivement les 3 constructions n'est autorisée.

Dans les PAP QE des zones d'habitation et mixtes, sans préjudice aux autres dispositions légales en la matière, une seule dépendance commune est admis pour les maisons plurifamiliales dans le recul postérieur ou latéral. La construction de la dépendance est permise sur la toiture du sous-sol dépassant le gabarit des 15,00 mètres au rez-de-chaussée. Les prescriptions dimensionnelles sont celles d'une dépendance pour une maison unifamiliale dont la surface du terrain ne dépasse pas 8 ares.

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

Les dépendances ont un aspect propre et soigné, s'intégrant harmonieusement dans le paysage.

22.18 Clôture et mur de soutènement

Ces prescriptions sont valables pour la zone d'habitation, pour la zone mixte et pour la zone de jardins familiaux et cités jardinières.

Les clôtures, plantations et mur de soutènement situés aux angles de rues ne peuvent pas entraver la bonne visibilité.

a. Les socles, murets et clôtures des reculs avant

Les limites de propriété dans le recul avant jusqu'à une profondeur de 5,00 mètres mesurée à partir du domaine public, peuvent être clôturées par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à 1,00 mètre, par des grillages transparents et ouverts d'au moins 85%. La hauteur totale de ces clôtures ne peut pas dépasser 1.20 mètres.

Le bourgmestre peut autoriser des socles, murets et clôtures plus hauts que 1,00 mètre 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.

Les limites de propriété dans le recul avant au-delà de la bande de 5,00 mètres, doivent respecter les conditions reprises dans l'alinéa b. *Les clôtures des reculs latérales et postérieures.*

b. Les socles, murets et clôtures des reculs latérales et postérieurs

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

La construction d'une clôture opaque de 2,00 mètres est permise sur chaque limite de propriété, latérale et postérieure, sur une longueur maximale de 4,00 mètres.

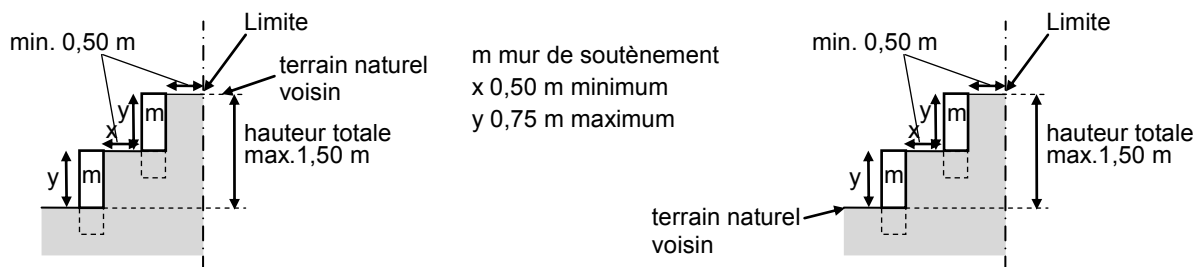
Pour les structures d'accueil de services d'éducation et accueil d'enfants les espaces extérieurs de jeux doivent être clôturés lorsque la sécurité l'exige.

c. Les murs de soutènement

Les murs de soutènement peuvent avoir une hauteur moyenne égale ou inférieure à 1,00 mètre, mesuré par rapport au terrain existant, sauf les murs le long des accès de garage.

Les murs de soutènement des terrasses aménagées aux alentours des constructions implantées sur des terrains en pente peuvent être autorisés sans dépasser une hauteur de 1,00 m par rapport au terrain existant.

Pour des raisons de topographie extrême d'un terrain, le bourgmestre peut autoriser sur la base d'une pièce justificative établie par un bureau d'études un dépassement de cette hauteur. Les murs de soutènement peuvent faire l'objet de prescriptions destinées à assurer leur intégration au paysage et à les doter d'une certaine esthétique. Pour des terrains en pente des études d'un bureau d'ingénieur pourront être demandées.



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

Pour des constructions d'ordre publiques, le Bourgmestre peut exceptionnellement dispenser des obligations du présent article.

Pour toutes les autres zones, une clôture transparente et ouverte d'au moins 85% est autorisée sur le pourtour du terrain. La hauteur moyenne totale de ces clôtures est de 2,00 mètres au maximum, sauf dans la zone – spéciale WSA où elle peut être de 2,40 mètres au maximum.

Pour des raisons d'utilité publique, le Bourgmestre peut exceptionnellement dispenser des obligations du présent article.

22.19 Remblai et déblai des terrains à bâtir

Le terrain existant est à sauvegarder dans la mesure du possible.

Toutes les modifications apportées au niveau naturel du terrain à bâtir sont sujettes à autorisation et doivent être indiquées dans les plans de construction avec indication de la pente projetée du terrain remodelé.

Tous les travaux de déblai et / ou de remblai peuvent être interdits, s'ils gênent le voisinage ou l'aspect du quartier ou du site, entravent la sécurité de la circulation, modifient l'aspect du site, le niveau de la nappe phréatique ou l'écoulement des eaux de surface. En cas de construction ou de reconstruction, le bourgmestre peut exiger que la topographie du terrain soit sauvegardée ou modifiée dans l'intérêt du voisinage et de l'aspect du quartier ou du site.

Sauf dans les PAP QE des zones d'activités économiques, de bâtiments et d'équipements publics, commerciale, de gares ferroviaires et routières et les zones spéciales, un remblai de terre jusqu'à 1,50m au-dessus, ou un déblai jusqu'à 1,50m en dessous du terrain existant est autorisé. Un remblai ou un déblai peut être aménagé de part et d'autre des limites latérales et postérieur.

Les terrains limitrophes devront être protégés par des ouvrages en talus dont la pente n'excédera pas 45°, à ériger sur le terrain de l'exécution des travaux de déblai ou de remblai ou par un mur de soutènement dont la hauteur ne dépasse pas 1,00m. Pour des raisons d'ordre technique ou liées à la topographie du site, le Bourgmestre peut exceptionnellement dispenser des obligations du présent alinéa.

Les matériaux utilisés pour les travaux de remblai de terrain tels que décombres, sables, graviers ou terreaux ne peuvent contenir ni des matières organiques, ni d'autres matières putrescibles ou nuisibles à la santé ou au bien-être.

Pour des constructions d'ordre publiques, le Bourgmestre peut dispenser des obligations du présent article.

Art. 23 Glossaire

Acrotère²	On entend par acrotère, la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.
Alignement de voirie²	On entend par alignement de voirie, la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.
Alignement obligatoire²	On entend par alignement obligatoire, la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire. En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.
Auvent²	On entend par auvent, un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.
Avant-corps²	On entend par avant-corps, un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la largeur de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2,00 mètre
Balcon²	On entend par balcon, une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant de la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.
Car-port²	On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.
Changement (du mode) d'affectation⁴	Changement complet ou partiel de la destination d'une construction. Sont considérées comme destination d'une construction notamment les fonctions d'habitat, de commerce, d'artisanat, de service, d'industrie, d'agriculture et de service public.
Clôture²	On entend par clôture, toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés. On distingue trois types de clôtures : <ul style="list-style-type: none"> - les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles), - les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs), - les clôtures végétales (p.ex. haies).
Coefficient d'occupation du sol [COS]¹	On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.
Coefficient d'utilisation du sol [CUS]¹	On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5,00 mètres. Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5,00 mètres et 10,00 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10,00 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.
Coefficient de scellement du sol [CSS]¹	On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.
Comble²	On entend par comble, le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture d'un bâtiment.
Conservation	On entend par conservation les travaux ayant comme but la sauvegarde historique.
Construction²	On entend par construction, tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

Corniche	On entend par corniche une/la partie saillante qui couronne et protège une façade.
Cote de niveau²	On entend par cote de niveau, l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.
Densité de logement [DL]¹	On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut exprimé en hectares. Les logements intégrés, au sens de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune ne sont pas pris en compte.
Dépendance²	On entend par dépendance, tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle, comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.
Domaine public⁴	Fonds servant à la viabilisation des terrains à bâtir, conformément aux articles 23 et 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.
Enseigne⁴	Inscription, forme ou image apposées sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce. Ne peut être assimilée à une enseigne, une mention profitant à des tiers, telle que l'indication d'une marque ou de leurs produits.
Étage en retrait²	On entend par étage en retrait, le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.
Faîte/Faitage²	On entend par faite ou faitage, la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.
Hauteur à l'acrotère²	On entend par hauteur à l'acrotère, la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.
Hauteur à la corniche²	On entend par hauteur à la corniche, la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.
Hauteur du socle²	On entend par hauteur du socle, la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.
Ilot²	On entend par îlot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.
Limite de surface constructible²	On entend par limite de surface constructible, soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent. En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.
Logement²	On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

Logement de type collectif²	On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.
Logement intégré²	On entend par logement intégré, un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.
Loggia²	On entend par loggia, un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.
Lot²	On entend par lot, une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.
Lotissement³	On entend par lotissement de terrains, la répartition d'une ou plusieurs parcelles en un ou plusieurs lots, en vue de leur affectation à la construction.
Lucarne	On entend par lucarne une ouverture aménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous les combles.
Maison bi-familiale²	On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.
Maison en bande²	On entend par maison en bande, toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.
Maison jumelée²	On entend par maison jumelée, toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.
Maison plurifamiliale²	On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.
Maison unifamiliale²	On entend par maison unifamiliale, une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.
Niveau⁴	Plan horizontal d'une construction ou altitude d'un point par rapport à un plan horizontal de référence.
Niveau en sous-sol²	Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.
Niveau fini du plancher⁴	Cote du sol du niveau en question, compte tenu des diverses couches isolantes, de la chape flottante et des divers revêtements, mesurée à partir du niveau 0.00 m de référence.
Niveau fini sous dalle⁴	Le niveau fini sous dalle définit la cote inférieure d'un plafond compte tenu des divers isolations et revêtements, à partir du niveau 0.00m de référence.
Niveau naturel du terrain²	On entend par niveau naturel du terrain, le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.
Niveau plein²	On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.
Nombre d'étages²	On entend par nombre d'étages, le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.
Nombre de niveaux²	On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds pour lesquels il n'y a pas ou peu de différence de niveau d'altitude des planchers, alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu'ils laissent. Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur en dessous du terrain naturel.
Nu (de la façade)	Le nu sert de référence aux cotes d'épaisseur des éléments en saillie, ainsi qu'aux cotes de profondeur des éléments en retrait

Parcelle²	On entend par parcelle, une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.
Profondeur de construction²	On entend par profondeur de construction soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.
Recul²	Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre. Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.
Rénovation	On entend par rénovation les travaux ayant le but la remise en état des parties de l'immeuble.
Restauration	On entend par restauration les travaux dans le but de redonner à l'immeuble son architecture originale.
Revêtement perméable⁴	Revêtement permettant le passage naturel des eaux pluviales vers le sol.
Saillie⁴	Élément débordant par rapport à un autre. On distingue : - les saillies fixes, notamment les enseignes, corniches, acrotères, auvents et - les saillies mobiles, notamment les volets, battants de porte, marquises de devanture.
Studio⁴	Appartement abritant une seule pièce destinée au séjour prolongé de personnes, qui comprend notamment la cuisine, l'espace de séjour et l'espace nuit.
Surface construite brute¹	On entend par surface construite brute la surface hors oeuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte. Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.
Surface d'emprise au sol¹	On entend par surface d'emprise au sol la surface hors oeuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le terrain naturel. Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.
Surface de vente¹	Il s'agit de la surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.
Surface habitable nette⁴	Surface d'étage brute déduction faite de l'emprise des murs, cloisons, gaines, escaliers et espaces d'une hauteur libre sous plafond inférieure à 1,00m. Les espaces d'une hauteur libre sous plafond comprise entre 1,00m et 2,00m ne sont pris en compte qu'à 50%.
Surface hors oeuvre¹	Est à considérer comme surface hors oeuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs. En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

Surface non aménageable¹	<p>Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants :</p> <p>a. hauteur des locaux :</p> <p>Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.</p> <p>b. affectation des locaux :</p> <p>Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.</p> <p>Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.</p> <p>Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, telle que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.</p> <p>c. Solidité et géométrie des locaux :</p> <p>Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.</p> <p>Ces critères ne sont pas cumulatifs.</p>
Surface scellée¹	<p>Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction.</p> <p>Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15 pour cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent.</p> <p>Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.</p>
Terrain à bâtir brut¹	On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.
Terrain à bâtir net¹	On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.
Terrasse²	<p>On entend par terrasse, une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.</p> <p>On distingue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la terrasse accolée à un bâtiment; - la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur; - le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.
Toit à la Mansart	On entend par toit à la Mansart un toit dont chaque versant est formé de deux pans, le terrasson et le brisis, et dont les pentes sont différentes.
Transformation d'une construction⁴	Travaux qui ont pour conséquence d'altérer les structures portantes, respectivement le gros-œuvre et l'aspect extérieur des constructions.
Travaux de remblai et de déblai⁴	Modification apportée au niveau d'un terrain, dépassant soit une différence de hauteur de 1,00m, soit un mouvement de terrain supérieur à 10 m ³ .
Trottoir⁴	Partie de la voirie publique ou privée, en saillie ou non par rapport à la chaussée, spécifiquement aménagée pour la circulation des piétons, revêtue de matériaux en dur et séparée clairement des autres parties de la voirie par quelque dispositif que ce soit.
Voie carrossable⁴	Voie ou place publique ou privée et ouverte au public, entièrement ou temporairement accessible aux véhicules motorisés.
Voie desservante²	On entend par voie desservante, toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle, à un lot ou à une construction.
Voie publique²	On entend par voie publique, les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.

Sources

¹ Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune - Annexe II: Terminologie du degré d'utilisation du sol.

² Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier «quartier existant» et du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» - Annexe II: Terminologie.

³ Art.29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

⁴ Ministère de l'Intérieur Règlement-type sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites (RTBVS) du 31 octobre 2012.

DRAFT