PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER
QUARTIERS EXISTANTS « PAP QE »

GEMENG SUESSEM

Référence: 20032/33C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 29/10/2025
Le Ministre des Affaires intérieures

Léon Gloden

COMMUNE DE SANEM
COURRIER ENTRÉ LE
04 MAI 2026
SUIVI SGB
INFO CE/SECR
20260504044

Ministère des Affaires intérieures
Entrée: 06 JAN. 2026

PARTIE ÉCRITE

Version coordonnée – Octobre 2025

ZEYEN BAUMANN

Zeyen+Baumann sàrl
36, rue des Prés
L-2349 Luxembourg
T +352 33 02 04
www.zeyenbaumann.lu

Partie écrite PAP QE version initiale votée définitivement au conseil communal le 11 janvier 2019 et approuvée définitivement par le Ministre de l'Intérieur en date du 19 juillet 2019.

Modifications :

» Modification ponctuelle concernant **l'article Zone de bâtiments et d'équipements publics** approuvée définitivement par le Ministre de l'Intérieur en date du 30 juin 2021 (Réf. 18986/39C) – [Dossier de modification n°4].

» Modification ponctuelle concernant **l'article Zone de bâtiments et d'équipements publics** approuvée définitivement par le Ministre de l'Intérieur en date du 1er juillet 2021 (Réf. 18985/39C) – [Dossier de modification n°9].

» Modification ponctuelle concernant **l'article Zone d'habitation 1** approuvée définitivement par le Ministre de l'Intérieur en date du 16 septembre 2021 (Réf. 19013/39C) – [Dossier de modification n°6].

» Modification ponctuelle concernant **l'article Zone de bâtiments et d'équipements publics** approuvée définitivement par le Ministre de l'Intérieur en date du 17 juillet 2023 (Réf. 19435/39C) – [Dossier de modification n°15].

» Modification ponctuelle concernant **l'article Zone de bâtiments et d'équipements publics** approuvée définitivement par le Ministre de l'Intérieur en date du 29 octobre 2025 (Réf. 19972/39C) – [Dossier de modification n°18].

SOMMAIRE

Chapitre 1 Division du territoire des localités de la commune en plans d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE) 9

Art. 1 PAP QE – Zone d'habitation 1 [HAB-1] 10
1.1 Destination et nombre de logements 10
1.2 Implantation des constructions principales 10
1.3 Gabarit des constructions principales 12
1.4 Façade des constructions principales 14
1.5 Toiture et superstructure des constructions principales 14
Art. 2 PAP QE – Zone d'habitation 2 [HAB-2] 16
2.1 Destination et nombre de logements 16
2.2 Implantation des constructions principales 16
2.3 Gabarit des constructions principales 17
2.4 Façade des constructions principales 18
2.5 Toiture et superstructure des constructions principales 18
Art. 3 PAP QE – Zone mixte urbaine [MIX-u] 20
3.1 Destination et nombre de logements 20
3.2 Implantation des constructions principales 20
3.3 Gabarit des constructions principales 21
3.4 Façade des constructions principales 22
3.5 Toiture et superstructure des constructions principales 22
Art. 4 PAP QE – Zone mixte Villageoise [MIX-v] 24
4.1 Destination et nombre de logements 24
4.2 Implantation des constructions principales 24
4.3 Gabarit des constructions principales 25
4.4 Façade des constructions principales 26
4.5 Toiture et superstructure des constructions principales 26
Art. 5 PAP QE de la zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP] 27
5.1 Destination 27
5.2 Implantation des constructions 27
5.3 Gabarit des constructions 27
Art. 6 PAP QE – Zone d'activités économiques communales – type1 [ECO-c1] 29
6.1 Destination 29
6.2 Implantation des constructions 29
6.3 Gabarit des constructions 29
6.4 Aménagement extérieur 30
Art. 7 PAP QE – Zone d'activités économiques nationales [ECO-n] 31
7.1 Destination 31
7.2 Agencement des constructions 31
7.3 Gabarit des constructions 31
7.4 Aménagement extérieur 32
Art. 8 PAP QE – Zone commerciale [COM] 33
8.1 Destination 33
8.2 Agencement des constructions 33
8.3 Gabarit des constructions 33

8.4 Aménagement extérieur 34
Art. 9 PAP QE de la zone de gares ferroviaires et routières [GARE] 35
9.1 Destination 35
9.2 Agencement des constructions 35
9.3 Gabarit des constructions 35
Art. 10 PAP QE de la zone spéciale – park +ride [SPEC-p+r] 36
10.1 Destination 36
10.2 Agencement des constructions 36
10.3 Gabarit des constructions 36
Art. 11 PAP QE de la zone de sports et de loisirs [REC] 37
11.1 Destination 37
11.2 Agencement des constructions 37
11.3 Gabarit des constructions 37
Art. 12 PAP QE de la zone spéciale - WSA [SPEC-w] 38
12.1 Destination 38
12.2 Agencement des constructions 38
12.3 Gabarit des constructions 38
12.4 Aménagement extérieur 38
Art. 13 PAP QE de la zone spéciale – centre de formation [SPEC-c] 40
13.1 Destination 40
13.2 Agencement des constructions 40
13.3 Gabarit des constructions 40
13.4 Aménagement extérieur 40
Art. 14 PAP QE – Zone spéciale – dépôt [SPEC-d] 42
14.1 Destination 42
14.2 Agencement des constructions 42
14.3 Gabarit des constructions 42
Art. 15 PAP QE – Zone spéciale – dépôt pour anciens véhicules [SPEC-v] 43
15.1 Destination 43
15.2 Agencement des constructions 43
15.3 Gabarit des constructions 43
15.4 Aménagement extérieur 43
Art. 16 PAP QE – Zone spéciale – entreprise de transport [SPEC-t] 45
16.1 Destination 45
16.2 Agencement des constructions 45
16.3 Gabarit des constructions 45
16.4 Aménagement extérieur 45
Art. 17 PAP QE – Zone spéciale – Sotel [SPEC-s] 47
17.1 Destination 47
17.2 Agencement des constructions 47
17.3 Gabarit des constructions 47
Art. 18 PAP QE de la zone de jardins familiaux [JAR] 48
18.1 Destination 48
18.2 Implantation, marges de reculement et gabarit des constructions 48

Chapitre 2 Règles applicables à tous les PAP QE, sauf si précisé autrement 49

Art. 19 Secteur protégé de type « environnement construit – C » 49

19.1 Implantation et alignement 49
19.2 Parcellaire 49
19.3 Hauteur 49
19.4 Ouverture et façade 49
19.5 Toiture 49

Art. 20 Dispositions spécifiques 49

20.1 Implantation, marge de reculement et gabarit des constructions 49
20.2 Assainissement énergétique 50
20.3 Cession de terrains 50
20.4 Construction en deuxième position 51
20.5 Construction jumelée ou en bande 51
20.6 Construction érigée aux angles de rue 51

Art. 21 Prescriptions dimensionnelles 52

21.1 Mesure des marges de reculement 52
21.2 Mesure de la profondeur des constructions 53
21.3 Mesure de la hauteur des constructions 54
21.4 Mesure de la hauteur du niveau du rez-de-chaussée 55
21.5 Terrain à pente 55
21.6 Mesure de la hauteur des constructions dans un terrain à forte pente 56
21.7 Rez-de-jardin 57
21.8 Aménagement des espaces libres et plantations 58
21.9 Agrandissement de la construction existante 58
21.10 Terrasse au-delà de la façade postérieure 60
21.11 Superstructure, lucarne et corniche 60
21.12 Etage en retrait 61
21.13 Emplacement de stationnement, garage et car-port 62

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 ».

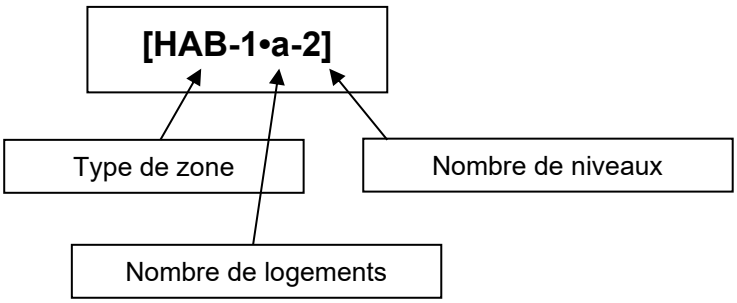
Les plans d'aménagement particulier « quartier existant », appelés par la suite PAP QE sont subdivisés par type de zone, comme suit :

- **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 – 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•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] 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 les secteurs [HAB-1•a] et [HAB-1•a*], outre l'habitation, y sont autorisés uniquement des établissements répondant à un intérêt général, des activités artisanales et des activités liées à l'exercice d'une profession libérale dont la surface brute ne dépasse pas 30,00 mètres carrés au maximum.

Dans le secteur [HAB-1•a*] le parcellaire existant est à maintenir, sauf sur les terrains non construits, qui peuvent être lotis en vue d'accueillir plusieurs maisons unifamiliales. Dans tous les cas, des fusions, des modifications et des redressements de limites mineurs sont autorisés.

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 sont imposées dans les quartiers spécifiques ; « Cité 2000 », « Cité Fenkelbierg », « Cité Frisoni », « Cité Frieden » et « rue de la Fontaine », par la suite dénommé « quartiers spécifiques ». La délimitation des quartiers spécifiques est reprise sur les plans de repérage.

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.

1.2.1 Marges de reculement

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions du chapitre 2.

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 6,00 mètres.

Pour les quartiers spécifiques :
Dans les quartiers spécifiques, l'alignement existant est à maintenir, sauf pour le quartier spécifique « rue de la Fontaine » où un recul avant minimum de 1,00 mètre par rapport à la limite de la parcelle est à respecter et un recul au minimum de 5,00 mètres par rapport au domaine public.

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 le terrain attenant n'accuse aucune construction ;

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

Dans la rue des Sorbiers, les constructions ont les reculs suivants :
- 3,00 mètres d'un côté si le terrain accuse une largeur supérieure à 9,00 mètres, la construction doit être accolée du côté de la parcelle dont la largeur est inférieure à 9,00 mètres ;
- aucun recul si le terrain accuse une largeur inférieure à 9,00 mètres.

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.

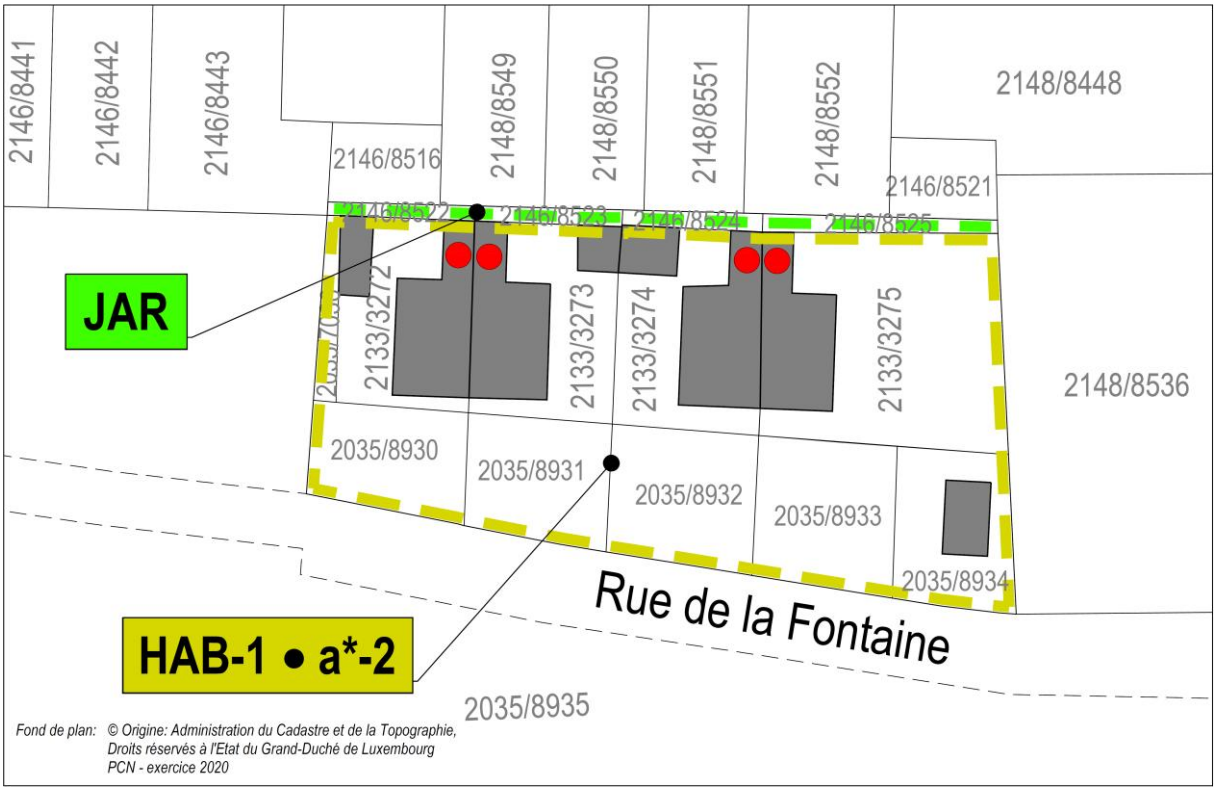
Pour les quartiers spécifiques :
Dans les quartiers spécifiques, le recul latéral des constructions hors sol et en sous-sol est à maintenir. Il est de 0,00 ou 3,00 mètres au minimum.

1.2.4 Recul postérieur

Les constructions hors sol doivent observer un recul sur la limite postérieure de 9,00 mètres au minimum par rapport à la limite de propriété et de 1,00 mètre par rapport à la limite de la « zones urbanisées ou destinées à être urbanisées ». 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 par rapport à la limite de propriété et de 1,00 mètre par rapport à la limite de la « zones urbanisées ou destinées à être urbanisées » 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, sauf dans le quartier spécifique « rue de la Fontaine », où l'alignement postérieur des constructions principales existantes est à maintenir.
Dans le quartier spécifique « rue de la Fontaine », les constructions annexes à l'arrière de la construction principale et dans le recul postérieur, voir les constructions avec un point rouge dans l'image ci-dessous, peuvent être maintenues sur un niveau, sans pouvoir augmenter la surface d'emprise au sol.



1.3 Gabarit des constructions principales

La profondeur et la hauteur des constructions sont mesurées selon les dispositions du chapitre 2.

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 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 21.10 Terrasse au-delà de la façade postérieure à l'article 21.10 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 les secteurs [HAB-1•a-1] et [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•a*-2], [HAB-1•b-2] et [HAB-1•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.

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 de1 niveau plein, 1 niveau dans les combles et 1 niveau au sous-sol. Dans le quartier spécifique « rue de la Fontaine », 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 un seul niveau en sous-sol est autorisé. Les constructions annexes à l'arrière des constructions principales, voir les constructions avec un point rouge dans l'image à la page précédente, ont 1 niveau au maximum.

1.3.3 Hauteur

Dans les secteurs [HAB-1•a-1] et [HAB-1•a*-1], la hauteur de la corniche est de 6,50 mètres au maximum. La hauteur à l'acrotère est de 6,50 mètres au maximum.

Dans les secteurs [HAB-1•a-2] et [HAB-1•a*-2], la hauteur de la corniche est de 7,50 mètres au maximum. La hauteur à l'acrotère est de 7,50 mètres au maximum.

Dans les secteurs [HAB-1•b-2] et [HAB-1•c-2], la hauteur de la corniche est de 7,50 mètres au maximum. La hauteur à l'acrotère est de 7,50 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.

Pour les quartiers spécifiques :
Dans les quartiers spécifiques, les hauteurs existantes du rez-de-chaussée, de la corniche et du faîte sont à maintenir. Dans le quartier spécifique « rue de la Fontaine », la hauteur maximale à la corniche ou à l'acrotère est de 7,50 mètres et le niveau existant de la faîtière est à maintenir. La hauteur est mesurée à partir du niveau de l'axe de la rue desservante.

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.

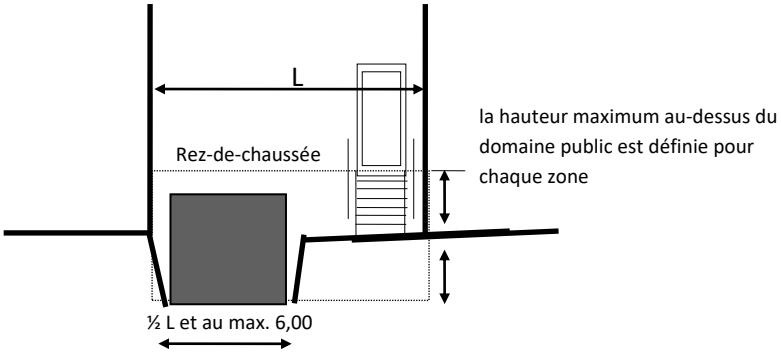
1.4 Façade des constructions principales

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 6,00 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.



Pour les quartiers spécifiques :
Dans les quartiers spécifiques, à l'exception du quartier spécifique « rue de la Fontaine », 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 Fenkelbierg », « Cité Frisoni » et « Cité Frieden », les saillies existantes sont à conserver. La construction de nouvelles saillies est interdite 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 Fenkelbierg », 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 Fenkelbierg », « 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 21.12 *Etage en retrait*.

Les constructions situées dans un secteur protégé de type – « environnement construit C » sont soumises aux prescriptions de l'article Art. 19 *Secteur protégé de type « environnement construit – C ».*

Les dispositions concernant les superstructures, les lucarnes et les corniches sont définies à l'article 21.11 *Superstructure, lucarne et corniche*.

Pour les quartiers spécifiques :
Dans les quartiers spécifiques, à l'exception du quartier spécifique « rue de la Fontaine », la forme des toitures existantes est à maintenir.

Dans le quartier spécifique « rue de la Fontaine », la forme des toitures est à versants, à pente unique ou plate.

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 autorisées. 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 Fenkelbierg », 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 du chapitre 2.

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 6,00 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 le terrain attenant n'accuse aucune construction ;

- 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 par rapport à la limite de propriété et de 1,00 mètre par rapport à la limite de la « zones urbanisées ou destinées à être urbanisées ». 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 par rapport à la limite de propriété et de 1,00 mètre par rapport à la limite de la « zones urbanisées ou destinées à être urbanisées » 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 du chapitre 2.

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, 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 21.10 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.

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 7,50 mètres au maximum. La hauteur à l'acrotère est de 7,50 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.

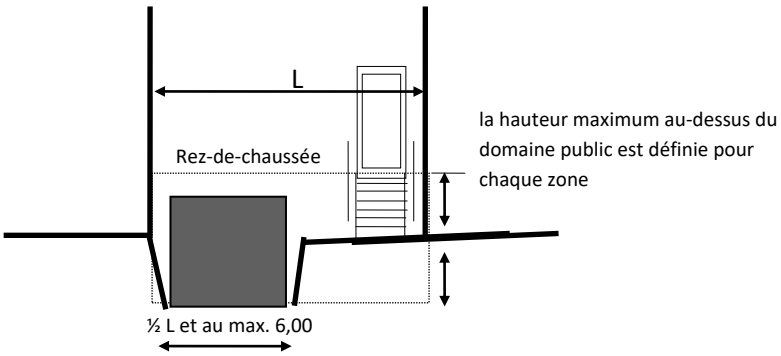
2.4 Façade des constructions principales

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 6,00 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.



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 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 21.12 *Etage en retrait*.

Les constructions situées dans un secteur protégé de type – « environnement construit C » sont soumises aux prescriptions de l'article Art. 19 Secteur protégé de type « environnement construit – C ».

Les dispositions concernant les superstructures, les lucarnes et les corniches sont définies à l'article 21.11 *Superstructure, lucarne et corniche*.

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, sauf pour les équipements de service public et/ou d'intérêt général, pour l'HORECA et dans la zone de servitude « urbanisation – Belval-Ouest ».

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, groupés 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 du chapitre 2.

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 6,00 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 le terrain attenant n'accuse aucune construction ;

- 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 par rapport à la limite de propriété et de 1,00 mètre par rapport à la limite de la « zone urbanisées ou destinées à être urbanisées ». 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 par rapport à la limite de propriété et de 1,00 mètre par rapport à la limite de la « zone urbanisées ou destinées à être urbanisées » 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 du chapitre 2.

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, 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 21.10 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.

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 7,50 mètres au maximum. La hauteur à l'acrotère est de 7,50 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 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.

3.3.4 Largeur

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

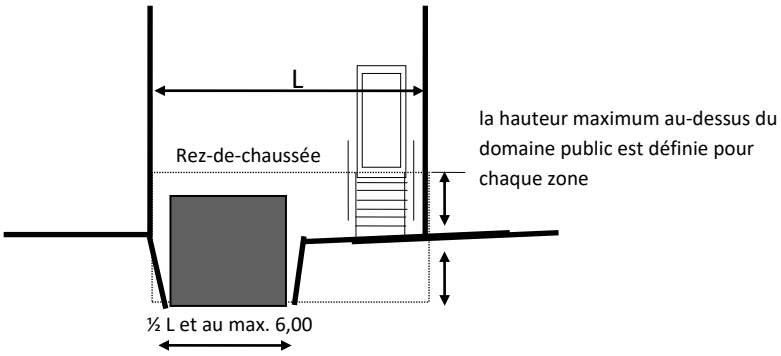
3.4 Façade des constructions principales

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 6,00 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.



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 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 21.12 *Etage en retrait*.

Les constructions situées dans un secteur protégé de type – « environnement construit C » sont soumises aux prescriptions de l'article Art. 19 Secteur protégé de type « environnement construit – C ».

Les dispositions concernant les superstructures, les lucarnes et les corniches sont définies à l'article 21.11 *Superstructure, lucarne et corniche.*

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 sont autorisées des activités dont la surface ne dépasse pas 40% de la surface de l'immeuble, sauf pour les équipements de service public et/ou d'intérêt général et pour l'HORECA.

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 du chapitre 2.

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 6,00 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 le terrain attenant n'accuse aucune construction ;
- 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 par rapport à la limite de propriété et de 1,00 mètre par rapport à la limite de la « zones urbanisées ou destinées à être urbanisées ». 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 par rapport à la limite de propriété et de 1,00 mètre par rapport à la limite de la « zones urbanisées ou destinées à être urbanisées » 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 du chapitre 2.

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 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 21.10 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.

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 7,50 mètres au maximum. La hauteur à l'acrotère est de 7,50 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.

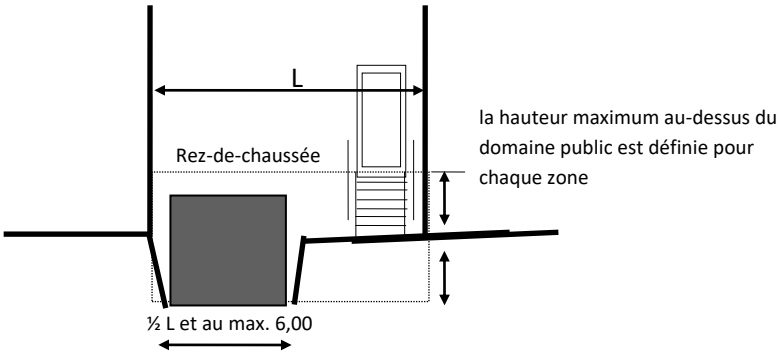
4.4 Façade des constructions principales

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 6,00 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.



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 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 21.12 *Etage en retrait*.

Les constructions situées dans un secteur protégé de type – « environnement construit C » sont soumises aux prescriptions de l'article Art. 19 Secteur protégé de type « environnement construit – C ». Les dispositions concernant les superstructures, les lucarnes et les corniches sont définies à l'article 21.11 *Superstructure, lucarne et corniche*.

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

5.1 Destination

Le PAP QE de la zone de bâtiments et d'équipements 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.

Le PAP QE de la zone de bâtiments et d'équipements publics délimité sur la rue du Brill est destiné à un service de consultation / centre d'acceuil pour enfants et jeunes.

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 du chapitre 2.

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.

Au lieu-dit « Breetfeld », les reculs de la contruction sur toutes les limites de la parcelle sont de 1,00 mètre au minimum.

Pour les terrains classés en « zone de bâtiments et d'équipements publics – pavillon » [BEP.pa], les reculs de la construction sur toutes les limites de la parcelle sont de 0,20 mètre au minimum.

Pour le service de consultation / centre d'acceuil pour enfants et jeunes situé rue du Brill à Belvaux :

- l'alignement existant (recul avant) est à reprendre,
- le recul latéral de la construction sur la limite de la parcelle peut être de 0,00 mètre,
- le recul postérieur de la construction sur la limite de la parcelle est de 9,00 mètres au minimum.

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

Le bourgmestre peut autoriser une diminution des reculs pour des projets d'infrastructures et des constructions spéciales.

5.3 Gabarit des constructions

La profondeur et la hauteur des constructions sont mesurées selon les dispositions du chapitre 2.

5.3.1 Profondeur

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

Pour le service de consultation / centre d'acceuil pour enfants et jeunes situé rue du Brill à Belvaux, 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, y compris véranda, et construction similaire.

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.

Pour les terrains classés en « zone de bâtiments et d'équipements publics – pavillon » [BEP.pa], la hauteur des constructions est de 6,00 mètres au maximum.

Pour le service de consultation / centre d'acceuil pour enfants et jeunes situé rue du Brill à Belvaux, les constructions peuvent avoir 2 niveaux pleins au maximum, y compris le rez-de-chaussée. Un niveau supplémentaire est autorisé dans les combles. Un seul niveau en sous-sol est autorisé.

Pour le service de consultation / centre d'acceuil pour enfants et jeunes situé rue du Brill à Belvaux, la hauteur totale des constructions doit reprendre la hauteur totale de la construction principale adjacente existante.

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

5.3.3 Toiture des constructions principales

Pour le service de consultation / centre d'acceuil pour enfants et jeunes situé rue du Brill à Belvaux, la toiture des constructions doit s'adapter à la toiture de la construction principale adajcente existante.

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 du chapitre 2.

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 du chapitre 2.

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, tels que cabine technique d'un ascenseur, élément de climatisation, cheminées, ponts roulants ou similaires 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.

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.

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 du chapitre 2.

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 du chapitre 2.

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, tels que cabine technique d'un ascenseur, élément de climatisation, cheminées, ponts roulants ou similaire 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 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.

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.

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 du chapitre 2.

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 du chapitre 2.

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 12,00 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, tels que cabine technique d'un ascenseur, élément de climatisation, cheminées, ponts roulants ou similaire 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.

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.

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 du chapitre 2.

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 du chapitre 2.

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 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.

Art. 10 PAP QE de la zone spéciale – park +ride [SPEC-p+r]

10.1 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.

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 du chapitre 2.

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 du chapitre 2.

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

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

11.1 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 les parcs publics, les espaces verts ouverts au public, les îlots de verdure, les aires de jeux, de loisir et de détente, la petite gastronomie et les centres de dressage pour chiens.

11.2 Agencement des constructions

11.2.1 Implantation

Les constructions sont isolées ou jumelées.

11.2.2 Marges de reculement

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions du chapitre2.

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

11.3 Gabarit des constructions

La profondeur et la hauteur des constructions sont mesurées selon les dispositions du chapitre 2.

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

La hauteur totale de la corniche respectivement de l’acrotère des constructions est de 4,00 mètres au maximum.

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

Art. 12 PAP QE de la zone spéciale - WSA [SPEC-w]

12.1 Destination

Le PAP QE de la zone spéciale – WSA est destiné à tout usage logistique militaire, d'intérêt public ou similaire.

12.2 Agencement des constructions

12.2.1 Implantation

Les constructions sont isolées, jumelées ou groupés en bande.

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

12.2.2 Marge de reculement

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

12.3 Gabarit des constructions

12.3.1 Profondeur

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

12.3.2 Hauteur

La hauteur de la corniche des constructions est de 10,00 mètres au maximum mesuré depuis le terrain naturel. La différence entre la hauteur de la corniche et la hauteur du faîte 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, tels que cabine technique d'un ascenseur, élément de climatisation, cheminées, ponts roulants ou similaire 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.

12.4 Aménagement extérieur

Les dispositions relatives aux aménagement extérieur du Chapitre 2 ne pas sont d'application pour la zone spéciale – WSA.

Une surface égale à au moins 10 % de la parcelle cadastrale 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.

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 propriété 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.

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

Art. 13 PAP QE de la zone spéciale – centre de formation [SPEC-c]

13.1 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.

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 du chapitre 2.

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

13.3 Gabarit des constructions

La profondeur et la hauteur des constructions sont mesurées selon les dispositions du chapitre 2.

13.3.1 Profondeur

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

13.3.2 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, tels que cabine technique d'un ascenseur, élément de climatisation, cheminées, ponts roulants ou similaires 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 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.

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.

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

Art. 14 PAP QE – Zone spéciale – dépôt [SPEC-d]

14.1 Destination

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

14.2 Agencement des constructions

14.2.1 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.

14.2.2 Marge de reculement

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions du chapitre 2.

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

14.3 Gabarit des constructions

La profondeur et la hauteur des constructions sont mesurées selon les dispositions du chapitre 2.

14.3.1 Profondeur

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

14.3.2 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. 15 PAP QE – Zone spéciale – dépôt pour anciens véhicules [SPEC-v]

15.1 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.

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 du chapitre 2.

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.

15.3 Gabarit des constructions

La profondeur et la hauteur des constructions sont mesurées selon les dispositions du chapitre 2.

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.

15.4 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.

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.

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

Art. 16 PAP QE – Zone spéciale – entreprise de transport [SPEC-t]

16.1 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.

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 du chapitre 2.

Les reculs de la construction par rapport aux limites 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 du chapitre 2.

16.3.1 Profondeur

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

16.3.2 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, tels que cabine technique d'un ascenseur, élément de climatisation, cheminées, ponts roulants ou similaires 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

16.4 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.

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.

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 – Sotel [SPEC-s]

17.1 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'Energie Electrique du Grand-Duché de Luxembourg SC.

17.2 Agencement des constructions

17.2.1 Implantation

Les constructions sont isolées, jumelées ou groupés en bande.

17.2.2 Marge de reculement

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions du chapitre 2.

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

17.3 Gabarit des constructions

La profondeur et la hauteur des constructions sont mesurées selon les dispositions du chapitre 2.

17.3.1 Profondeur

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

17.3.2 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. 18 PAP QE de la zone de jardins familiaux [JAR]

18.1 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.

Pour l'aménagement de cités jardinières couvrant plusieurs terrains, ou si ces terrains ne sont pas encore viabilisés, un concept d'aménagement peut être exigé.

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.

18.2 Implantation, marges de reculement et gabarit des constructions

Les dépendances sont isolées.

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

Art. 19 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.

19.1 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.

19.2 Parcellaire

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.

19.3 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.

19.4 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.

19.5 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. 20 Dispositions spécifiques

20.1 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.

Le Bourgmestre peut déroger aux prescriptions à condition que les mesures proposées par le maître d'ouvrage garantissent une meilleure qualité architecturale.

Les constructions, aménagements et affectations d'immeubles autorisés avant l'entrée en vigueur de la présente partie écrite gardent leur validité. Des transformations et agrandissements sont permis à condition de ne pas dépasser les limites maximales relatives des différentes zones. Les surfaces d'activités dûment autorisées avant l'entrée en vigueur de la présente partie écrite peuvent accueillir d'autres activités à condition que ces activités soient compatibles avec les prescriptions des différents règlements.

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 selon l'implantation, le gabarit et l'affectation originels 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.

20.2 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.

20.3 Cession de terrains

Avant l'octroi d'une autorisation de construire, le collège échevinal peut demander la cession d'une emprise du terrain à bâtir afin de réaliser ces travaux, conformément à l'article 34 point (5) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

20.4 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 autorisé 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.

20.5 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.

20.6 Construction érigée aux angles de rue

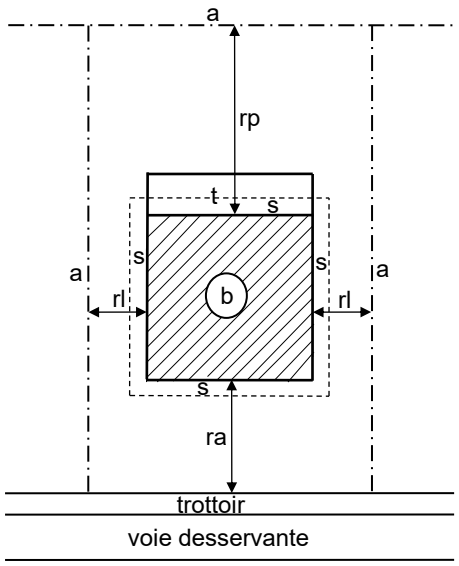
Pour les constructions érigées aux angles de rue, des conditions spéciales telles que pans coupés, angles arrondis, retraits sur les alignements, pourront être imposées dans l'intérêt de la sécurité de la circulation.

Art. 21 Prescriptions dimensionnelles

21.1 Mesure des marges de reculement

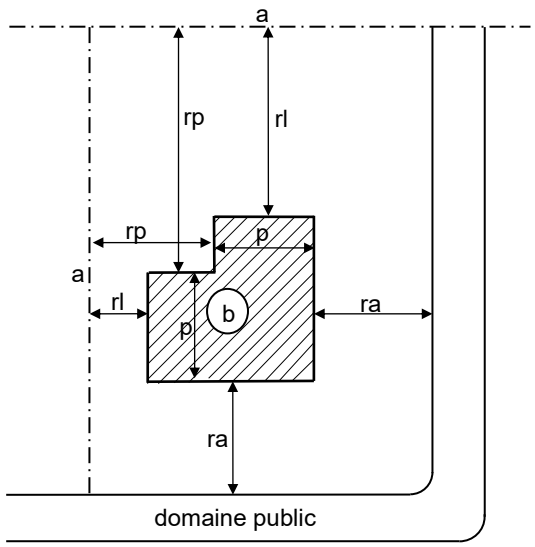
Le recul des constructions sur les limites de propriété est mesuré perpendiculairement dès le nu de la façade, compte non tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des balcons, des arcs, (fermés latéralement ou non) et autres installations semblables.

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 et à partir de la limite de la « zone urbanisées ou destinées à être urbanisées ».



a	limite de propriété ou limite de la « zones urbanisées ou destinées à être urbanisées »
b	bâtiment
s	saillie
t	terrasse sur terrain existant
ra	recul avant
rl	recul latéral
rp	recul postérieur

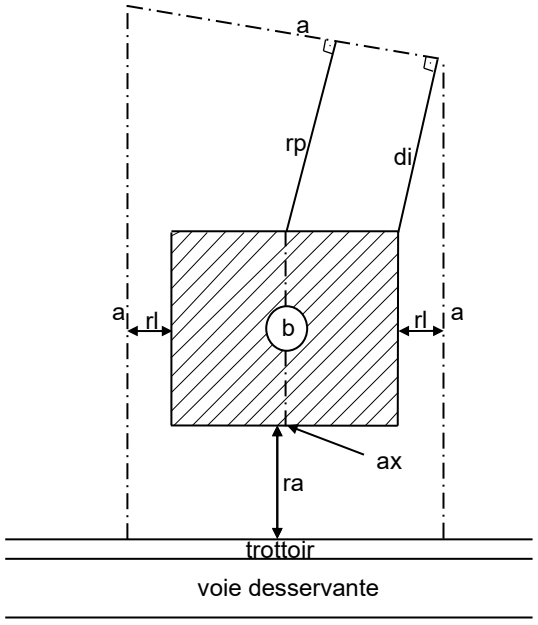
Sur les parcelles sises à l'angle de deux rues, les reculs des constructions à observer sont les suivants.



a	limite de propriété ou limite de la « zones urbanisées ou destinées à être urbanisées »
b	bâtiment
ra	recul avant
rl	recul latéral
rp	recul postérieur
p	profondeur

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. Cette exception n'est pas applicable si la limite de propriété est aux abords du domaine public.

- **Exemple pour une limite postérieure oblique**



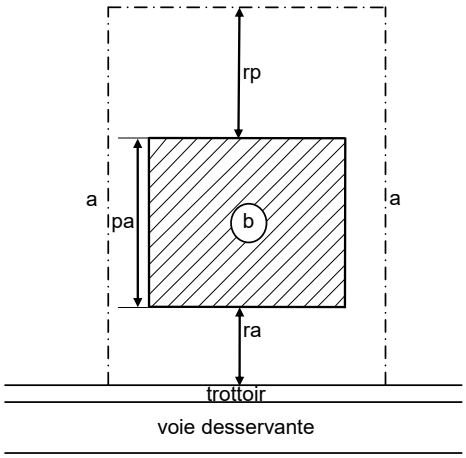
a	limite de propriété ou limite de la « zones urbanisées ou destinées à être urbanisées »
b	bâtiment
di	distance minimale entre le point le plus rapproché et la limite de propriété
ra	recul avant
rl	recul latérale
rp	recul postérieur à mesurer perpendiculairement à la limite de propriété
ax	axe de symétrie du bâtiment

21.2 Mesure de la profondeur des constructions

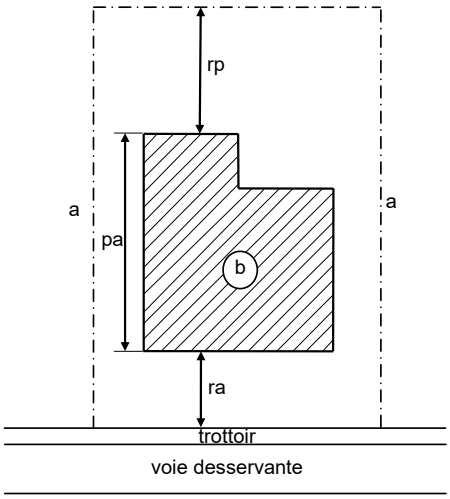
La profondeur des immeubles, au rez-de-chaussée et aux étages, compte pour tous les volumes couverts clos ou non clos, chauffés ou non chauffés. La profondeur est mesurée depuis la façade avant et entre façades frontales opposées, sur le plan du niveau de plus grande surface.

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.

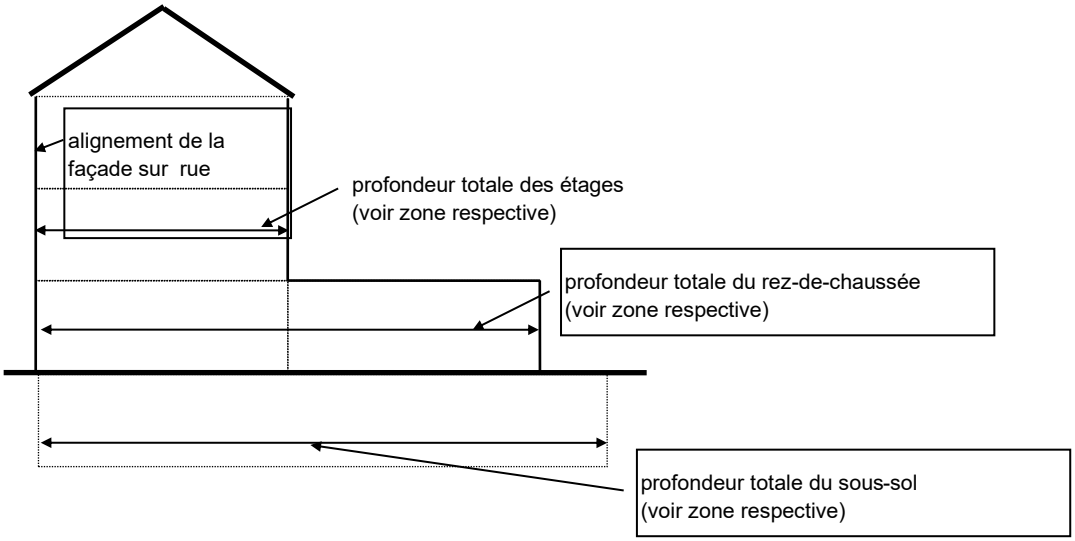
Les terrasses non couvertes, les balcons, les avant-corps et les saillies ne sont pas pris en compte dans le calcul de la profondeur.



a	limite de propriété
b	bâtiment
pa	profondeur maximale autorisée
ra	recul avant
rp	recul postérieur



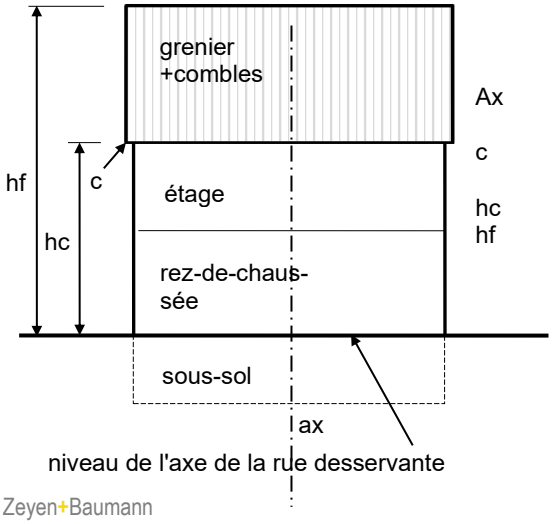
a limite de propriété
b bâtiment
pa profondeur maximale autorisée
ra recul avant
rp recul postérieur

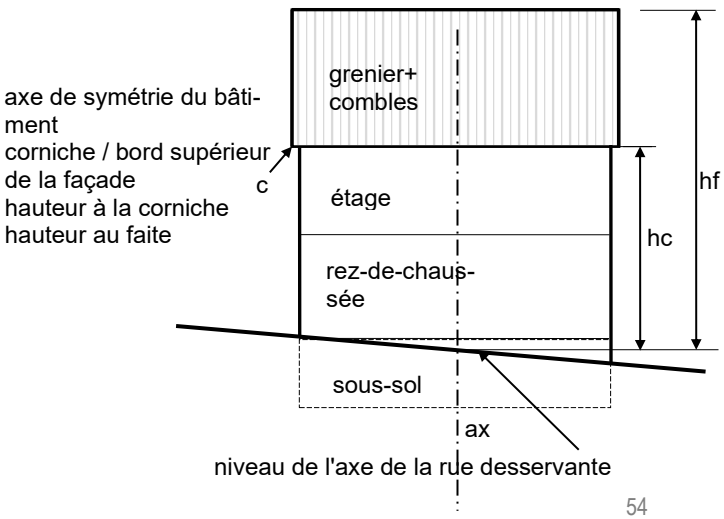


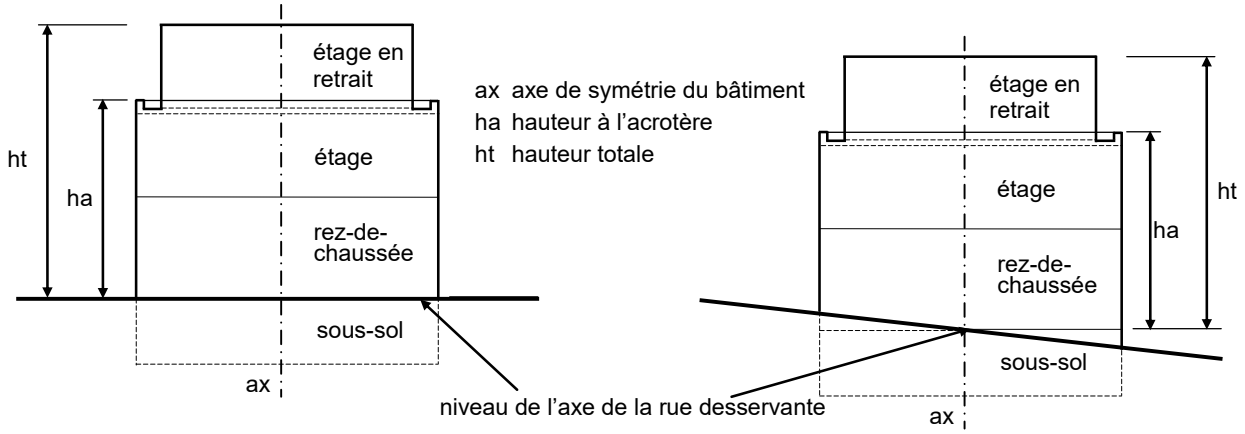
21.3 Mesure de la hauteur des constructions

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 des constructions de la « Zone spéciale – WSA [SPEC-w] » est calculée à partir du terrain naturel.

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.



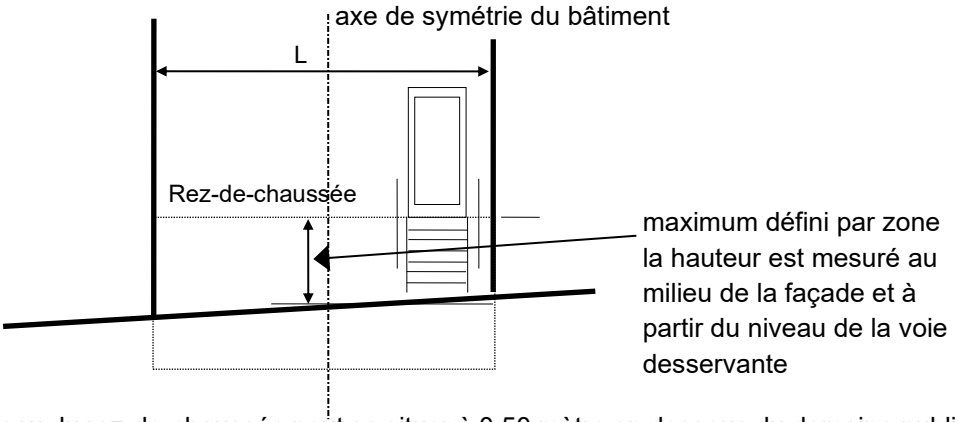




Pour les dépendances, la hauteur est définie comme la différence moyenne entre le niveau du terrain existant et le niveau de la corniche et du faîte, mesuré dans l'axe de la façade frontale.

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

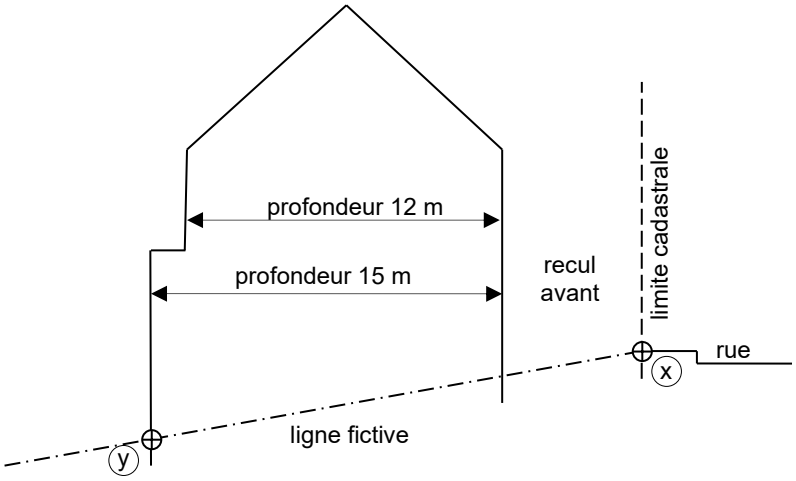
Le niveau du rez-de-chaussée peut dépasser le niveau de la voie desservante. Ce dépassement est défini pour chaque PAP QE et est mesuré dans l'axe de symétrie du bâtiment.



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.

21.5 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%.



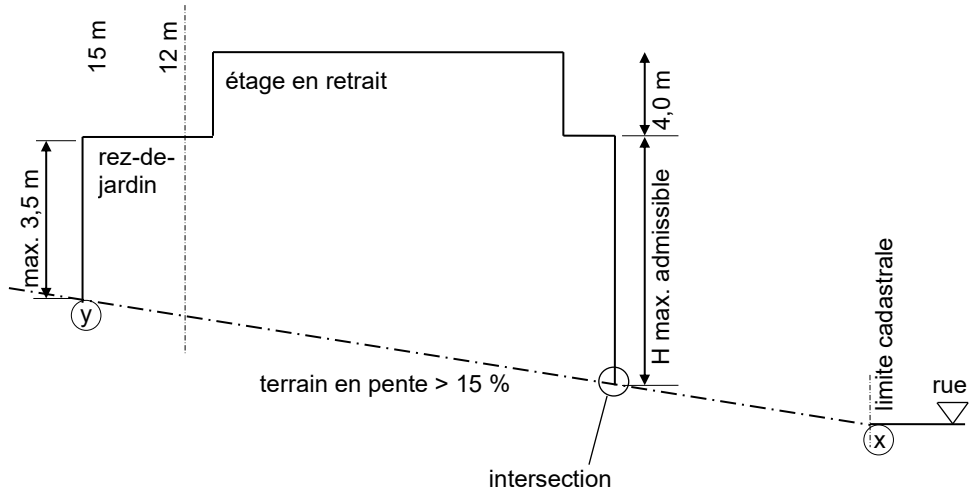
Dans les terrains en pente (plus de 15%), le volume du sous-sol peut dépasser le terrain existant de 1,00 mètre au maximum. Ce dépassement peut être aménagé en terrasse d'une profondeur maximale de 4,00 mètres. Les parties du sous-sol au-delà de la terrasse doivent être recouvert d'une couverture végétale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

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

21.6.1 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.

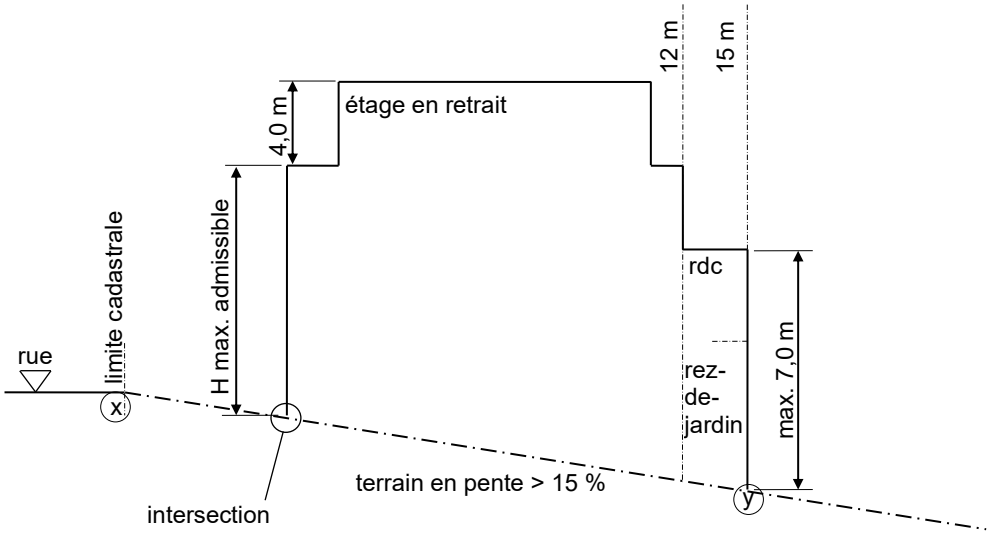
Un rez-de-jardin jusqu'à une profondeur de 15m est permis. Toutefois, la hauteur maximale de la façade arrière du rez-de-jardin est limitée à 3.50m par rapport au terrain naturel existant. La toiture du rez-de-jardin doit cependant rester inférieure ou égale à la hauteur maximale admissible dans cette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



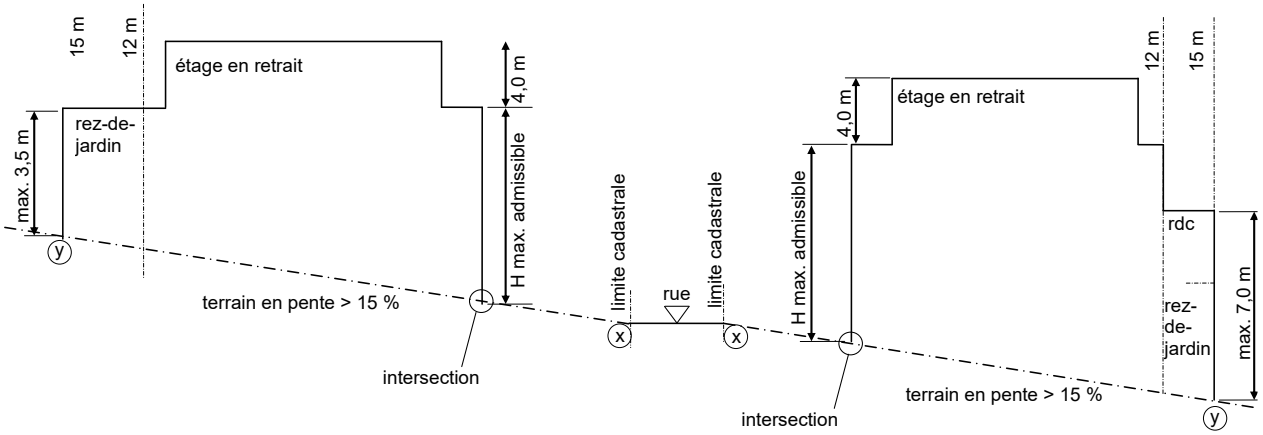
21.6.2 Rue en amont

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 %



21.7 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.

21.8 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.

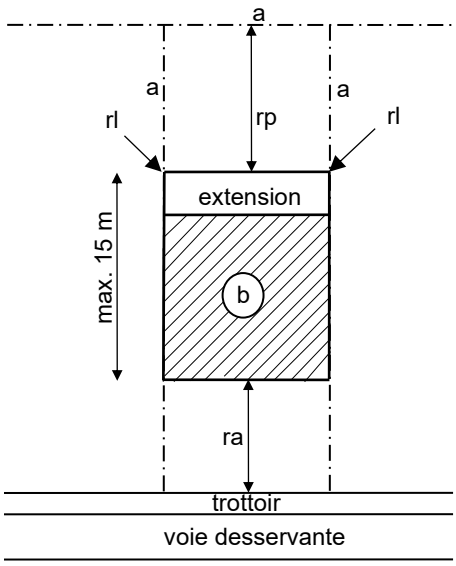
Les eaux de précipitations originaires des surfaces consolidées et des toitures pourront être évacuées moyennant un puits perdu / puits d'infiltration ou système similaire. L'infiltration des eaux de pluies dans le sol doit être déterminée, soit par des puisards ou des étangs en fonction des couches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

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.

21.9 Agrandissement de la construction existante

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

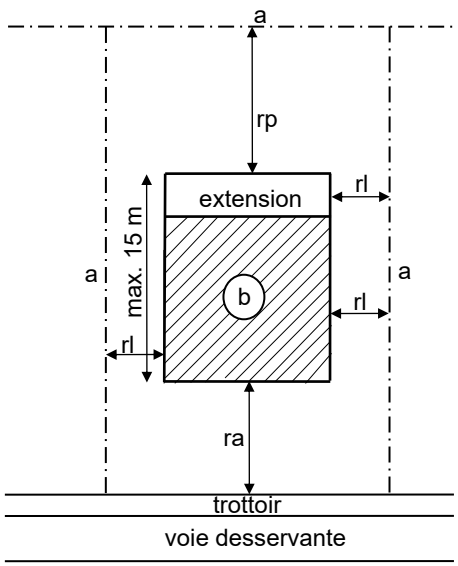
1. La construction existante n'accuse aucun recul sur les limites latérales



a	limite de propriété
b	bâtiment
ra	recul avant
rl	recul latéral
rp	recul postérieur

- 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.

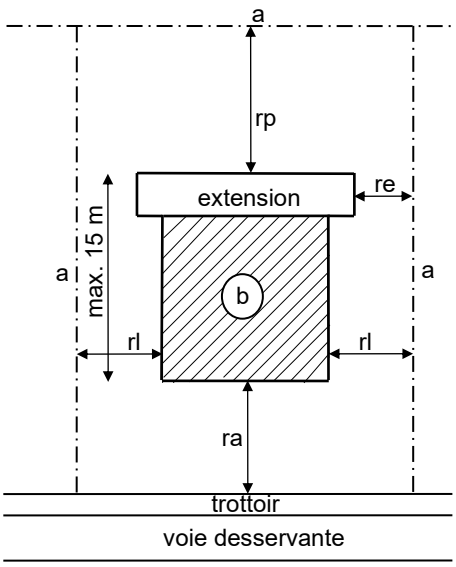
La construction existante accuse un recul sur la limite latérale inférieur au recul latéral prévu pour la zone



a	limite de propriété
b	bâtiment
ra	recul avant
rl	recul latéral
rp	recul postérieur

- 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



a	limite de propriété
b	bâtiment
ra	recul avant
re	recul latéral de l'annexe
rl	recul latéral de la construction
rp	recul postérieur

- 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.

21.10 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 pares-vue translucides sont autorisés.

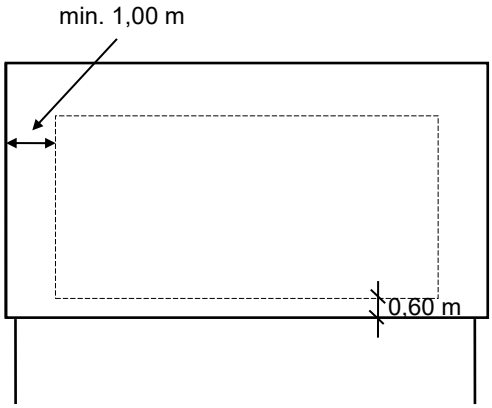
Le dépassement du sous-sol au-delà de la façade postérieure de l'immeuble doit être recouvert d'une surface végétale d'au moins 0,30 mètre d'épaisseur ou il peut être aménagé en terrasse d'une profondeur maximale de 4,00 mètres.

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.

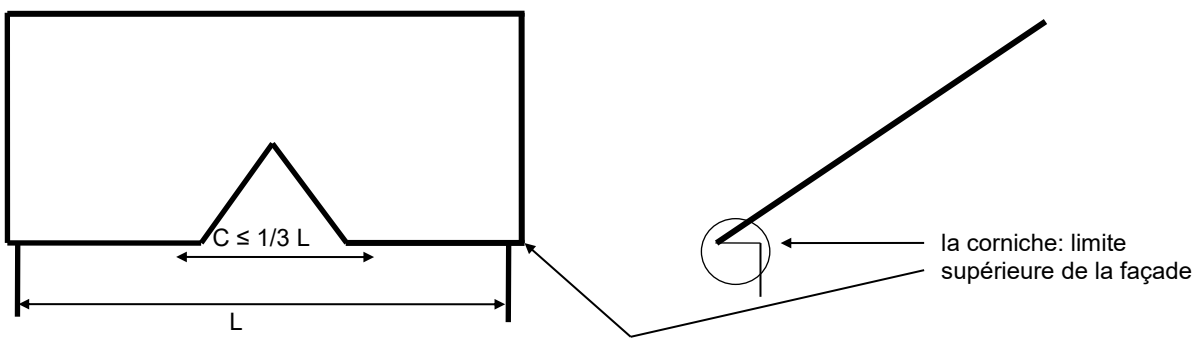
21.11 Superstructure, lucarne et corniche

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 plates et à une pente des coupoles et des lanterneaux sont autorisés.

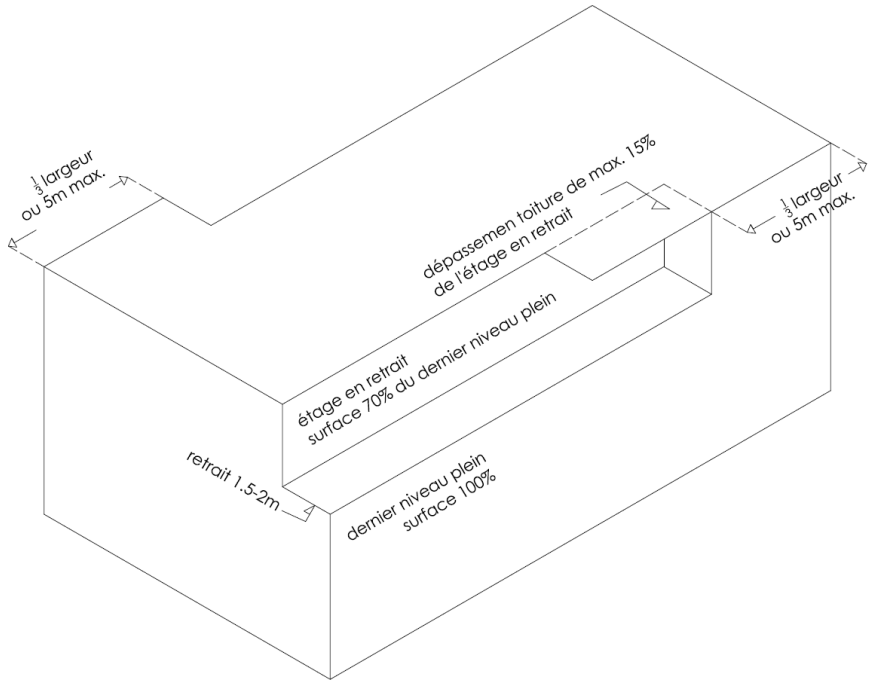
21.12 Etage en retrait

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.

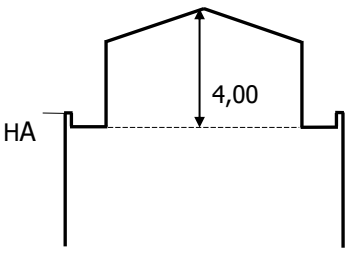
Pour une maison unifamiliale, les retraits doivent avoir un recul de 1,50 mètre au minimum par rapport au plan de la façade avant et arrière.

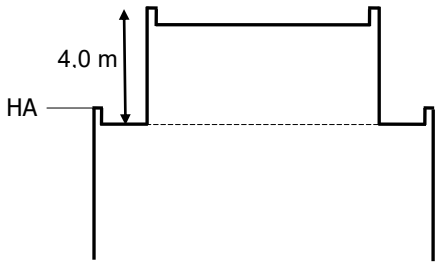
Pour une maison bi-familiale et plurifamiliale, les retraits doivent avoir un recul de 2,00 mètres au minimum par rapport au plan de la façade avant et arrière.

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.

21.13 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.

21.13.1 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 règlementaires.

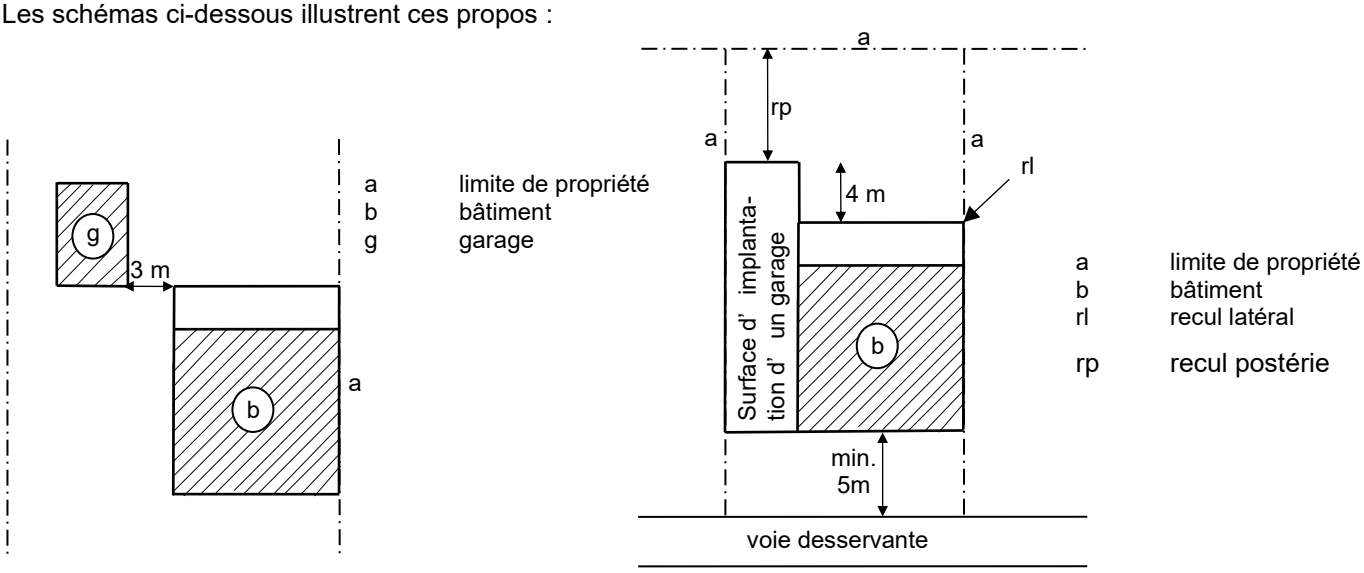
Pour toute construction de garages et car-ports les prescriptions suivantes doivent être respectées :

- 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,

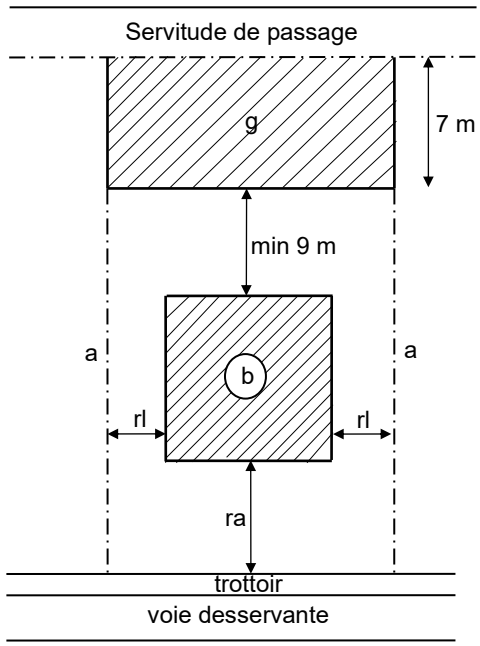
Les schémas ci-dessous illustrent ces propos :



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 autorisée.



a	limite de propriété
b	bâtiment
g	surface d'implantation d'un garage
ra	recul avant
rl	recul latéral
rp	recul postérieur

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 Fenkelbierg », 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.

21.13.2 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.