
**PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER
« QUARTIER EXISTANT » (PAP QE)
COMMUNE DE MAMER**



**PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER
« QUARTIER EXISTANT » [PAP QE]**

Partie écrite (version coordonnée)

Janvier 2022



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

T +352 33 02 04
F +352 33 28 86
www.zeyenbaumann.lu

Partie écrite PAP QE version initiale votée définitivement au conseil communal le 4 mars 2013 et approuvée définitivement par le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région en date du 22 octobre 2013.

Modifications :

- » Modification ponctuelle concernant l'article « **Zone GARE** » approuvée définitivement par le Ministre de l'Intérieur en date du 23 août 2016 (Réf. 17700/22C) – [Dossier de modification n°0].
- » Modification ponctuelle concernant l'article « **Zone de bâtiments et d'équipements publics – BEP** » concernant la station d'épuration de Mamer et les morgues approuvée définitivement par le Ministre de l'Intérieur en date du 24 janvier 2018 (Réf. 18078/22C) – [Dossier de modification n°7].
- » Modification ponctuelle concernant l'article « **Zone de bâtiments et d'équipements publics - BEP** » concernant le CIPA II - Procédure allégée : *Conformité à l'article 30bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain constatée par le Ministre de l'Intérieur le 09.04.2018* - votée définitivement au conseil communal le 18 mai 2018 et notifiée pour information au Ministre de l'Intérieur le 28 mai 2018 (Réf. 16785/PA1/22C) – [Dossier de modification n°8].
- » Modification ponctuelle concernant l'article « **Zone d'activités économiques communale type 2 – ECO-c2** » approuvée définitivement par le Ministre de l'Intérieur en date du 31 janvier 2019 (Réf. 18391/22C) – [Dossier de modification n°10].
- » Modification ponctuelle concernant l'article « **Zone de bâtiments et d'équipements publics - BEP** » concernant le théâtre « Wëllebau » approuvée définitivement par le Ministre de l'Intérieur en date du 18 avril 2019 (Réf. : 18556/22C) – [Dossier de modification n°17].
- » Modification ponctuelle concernant les articles « **Zone mixte urbaine – MIX-u** », « **Zone d'habitation 2 – HAB-2** », « **Zone d'habitation 1 – HAB-1** » et « **Zone d'activités économiques communale type 1 – ECO-c1** » approuvée définitivement par le Ministre de l'Intérieur en date du 25 novembre 2019 (Réf. : 18651/22C) – [Dossier de modification n°20].
- » Modification ponctuelle concernant les articles « **Zone mixte urbaine – MIX-u** », « **Zone d'habitation 2 – HAB-2** », « **Zone d'habitation 1 – HAB-1** », « **Zone de bâtiments et d'équipements publics - BEP** » et « **Définitions** » (**Dépendances et Cave, sous-sol**) approuvée définitivement par le Ministre de l'Intérieur en date du 21 septembre 2020 (Réf. : 18889/22C) – [Dossier de modification n°24].
- » Modification ponctuelle concernant les articles « Division du territoire des localités de la commune en plans d'aménagement particulier « quartier existant » - PAP QE », « **Zone mixte urbaine – MIX-u** », « **Zone d'habitation 2 – HAB-2** », « **Zone d'habitation 1 – HAB-1** », « **Zone d'activités économiques communale type 1 – ECO-c1** », « **Zone de bâtiments et d'équipements publics - BEP** », « **Zone de sport et de loisir - REC** », « **Prescriptions générales applicables à toutes les zones** », « **Définitions** » et le tableau « **Prescriptions dimensionnelles relatives aux constructions principales** » approuvée définitivement par le Ministre de l'Intérieur en date du 25 janvier 2022 (Réf. : 19116/22C) – [Dossier de modification n°35].

Sommaire

1. Division du territoire des localités de la commune en plans d'aménagement particulier « quartier existant » - PAP QE	9
2. Zone mixte urbaine – MIX - u	11
2.1 Implantation des constructions	11
2.2 Profondeur des constructions	12
2.3 Hauteur des constructions	12
2.4 Taux d'occupation de la parcelle	13
2.5 Unité de logement	13
2.6 Dépendances sont autorisées,	13
2.7 Assainissement énergétique	13
3. Zone d'habitation 2 – HAB-2	14
3.1 Implantation des constructions	14
3.2 Profondeur des constructions	15
3.3 Hauteur des constructions	16
3.4 Surface d'emprise au sol	16
3.5 Taux d'occupation de la parcelle	16
3.6 Unité de logement.	16
3.7 Dépendances sont autorisées,	16
3.8 Assainissement énergétique	17
4. Zone d'habitation 1 – HAB-1	18
4.1 Implantation des constructions	18
4.2 Profondeur des constructions	19
4.3 Hauteur des constructions	19
4.4 Surface emprise au sol	20
4.5 Taux d'occupation de la parcelle	20
4.6 Unité de logement	20
4.7 Dépendances sont autorisées,	20
4.8 Assainissement énergétique	20
5. Zone d'activités économiques communale type 1 - ECO-c1	21
A. Caractère des secteurs d'activités A – Artisanat	21
A.1 Implantation des constructions	21
A.2 Emprise au sol	21
A.3 Hauteur des constructions	21
A.4 Profondeur des constructions	22
A.5 Obligation de plantation	22
B. Caractère des zones d'activités B - Service	22
B.1 Implantation des constructions.	22
B.2 Taux d'occupation de la parcelle.	22
B.3 Nombre de niveaux.	23
B.4 Hauteurs des constructions.	23
B.5 Profondeur des constructions	23
B.6 Obligation de plantation.	23
6. Zone d'activités économiques communale type 2- ECO-c2	24
6.1 Implantation des constructions	24
6.2 Taux d'occupation de la parcelle	24
6.3 Hauteur des constructions	24
6.4 Profondeur	24
6.5 Obligation de plantation.	24
7. Zone spéciale - SPEC	25
7.1 Implantation des constructions	25
7.2 Taux d'occupation de la parcelle	25
7.3 Hauteur des constructions	25
7.4 Profondeur	25

7.5	Obligation de plantation.	25
7.6	Implantation des constructions	26
7.7	Hauteur des bâtiments	26
7.8	Profondeur	26
7.9	Obligation de plantation	26
8.	Zone de bâtiments et d'équipements publics – BEP	27
8.1	Implantation des constructions	27
8.2	Taux d'occupation de la parcelle	27
8.3	Hauteur des constructions	28
8.4	Profondeur	28
8.5	Obligation de plantation	28
9.	Zone de gares et arrêts ferroviaires et routiers – GARE	29
9.1	Implantation des constructions	29
9.2	Hauteur des constructions	29
9.3	Profondeur	29
10.	Zone de sport et de loisir – REC	30
10.1	Implantation des constructions	30
10.2	Hauteur des constructions	30
10.3	Profondeur	30
11.	Prescriptions générales applicables à toutes les zones	32
11.1	Changement de limite	32
11.2	Accès aux garages	32
11.3	Places de stationnement	32
11.4	Aspect extérieur des constructions	33
12.	Définitions	35
1.	Servitude	35
2.	Accord écrit entre voisins	35
3.	Place à bâtir	35
4.	Activités compatibles avec l'habitat	35
5.	Habitation	36
6.	Nuisances	36
7.	Construction principale	36
8.	Dépendance	36
9.	Véranda	36
10.	Accès aux garages	37
11.	Place de stationnement	37
12.	Voie desservante	38
13.	Cave, sous-sol	38
14.	Travaux de remblai et de déblai	38
15.	Clôtures, plantations et murs de soutènement	39
16.	Niveaux, étages	39
17.	Hauteur	39
18.	Rez-de-chaussée	40
19.	Corniche, hauteur à la corniche	40
20.	Faîtage, hauteur au faîtage	40
21.	Surface de la parcelle	41
22.	Surface constructible	41
23.	Surface d'emprise au sol	41
24.	Logement	41
25.	Unité de logement	41
26.	Bande de construction	42
27.	Limites séparatives (*27)	42
28.	Marges de reculement	42
29.	Constructions érigées aux angles de rue	42
30.	Ordre contigu	43
31.	Surface habitable	43

32. Changement de limite	43
33. Terrasse non couverte	43
Annexe: Terminologie	45

Vue d'ensemble des plans d'aménagement particulier « quartier existant » - PAP QE

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 Mamer est divisé sur la base du plan d'aménagement général en plans d'aménagement particulier « quartier existant ».

Les plans d'aménagement particulier « quartier existant », appelés dans la suite (PAP QE) sont subdivisés en plan par type de zone et par localité, comme suit :

1. Le PAP QE des zones d'habitations 1 - [HAB-1]
2. Le PAP QE des zones d'habitations 2 - [HAB-2]
3. Le PAP QE des zones mixtes urbaines à Mamer et à Capellen - [MIX-u]
4. Le PAP QE des zones de bâtiments et d'équipements publics - [BEP]
5. Le PAP QE des zones de gares et arrêts ferroviaires et routiers – [GARE]
6. Le PAP QE de la zone d'activités économiques communale type 1 -[ECO-c1] – A et B
7. Le PAP QE de la zone d'activités économiques communale type 2 - [ECO-c2]
8. Le PAP QE des zones spéciales – [SPEC]
9. Le PAP QE des zones de sport et de loisir – [REC]

Les délimitations figurent dans la **partie graphique** relative à chaque PAP QE qui est constituée par le fond de plan du plan d'aménagement général avec en surimpression les limites du PAP QE respectif et qui font partie intégrante du présent dossier.

La présente **partie écrite** est valable pour tous les PAP QE

2. Zone mixte urbaine – MIX - u

La zone mixte urbaine couvre les centres des localités de Mamer et de Capellen. Elle est destinée à accueillir, dans des proportions qui varient en fonction de sa localisation et de sa vocation, des habitations, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 2.000 m² par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits à boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation et des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Le nombre de logements par maison plurifamiliale est défini comme suit :

maison plurifamiliale à 8 log. max par immeuble = d
sans limite de logement par immeuble = s

Le nombre de logements autorisables pour les maisons bi familiales et plurifamiliales est calculé sous réserve des prescriptions relatives à la définition de l'unité de logement.

Les lettres (d ou s) sont inscrites dans les parties graphiques du PAP QE.

2.1 Implantation des constructions

L'implantation des constructions en ordre contigu (*30)¹ doit y être dominante. L'implantation des constructions isolées, jumelées et/ou groupées en bande est autorisée.

- Implantation par rapport aux voies desservantes (*12).

Les constructions principales (*7) sont implantées obligatoirement sur l'alignement de façade des constructions voisines ou de la construction à remplacer.

L'alignement n'est pas obligatoire au-delà d'un recul antérieur de plus de 6 (six) mètres.

En cas d'absence de constructions existantes le recul antérieur est d'au moins 4 (quatre) mètres.

- Bande de construction (*26)

Les constructions principales (*7) autorisées dans ces secteurs sont à implanter dans une bande de construction de 40 (quarante) mètres de profondeur, à l'exception des rues Kirpach, du Commerce et de Dippach où une bande de construction de 20 (vingt) mètres de profondeur est autorisée. Cette bande de construction est calculée à partir de la façade principale, voire du recul antérieur réglementaire et parallèle à celui-ci.

- Implantation par rapport aux limites séparatives (*27)

a) par rapport aux limites latérales (*28) et aux constructions existantes :

L'implantation en ordre contigu (*30) est obligatoire lorsque la construction principale (*7) peut être adossée au pignon d'une construction existante, joignant déjà la limite séparative (*27). Ce pignon ne doit pas être percé d'ouvertures servant à l'éclairage ou à l'aération de la construction existante.

Une construction d'un seul niveau peut être implantée sur la limite latérale donnant sur le domaine public, à condition qu'il y ait un accord écrit entre voisins (*2).

¹ Voir explications à l'article « définitions »

Les constructions principales (*7) doivent être implantées de telle manière que la distance la plus courte mesurée entre la construction principale (*7) projetée et la limite latérale (*28) séparative soit égale ou supérieure à 3 (trois) mètres et de 0 (zéro) mètre pour l'implantation des constructions jumelées et/ou groupées en bande.

La distance à observer entre constructions principales (*7) sises sur une même propriété est égale ou supérieure à 6 (six) mètres.

b) par rapport aux limites postérieures (*28) :

Toute construction principale (*7) doit respecter un recul postérieur égale ou supérieure à 10 (dix) mètres, calculé soit à partir de la limite de la zone (du périmètre) soit à partir de la parcelle cadastrale, la disposition la plus contraignante est d'application.

c) dispositions particulières :

Pour une transformation d'une bâtisse existante répondant aux définitions d'une maison d'habitation du présent règlement, n'ayant pas plus de 2 (deux) logements, le Bourgmestre peut autoriser une réduction des marges de reculement (*28) latéral et postérieur.

Dans ces cas, la marge de reculement latéral minimale ne peut être inférieure à 2 (deux) mètres et celle de reculement postérieur minimale à 8 (huit) mètres. Dans le cas où la stricte application de ces prescriptions serait impossible, une réduction des marges de reculement ne peut être autorisée que moyennant accord écrit entre les voisins (*2).

Ces dispositions particulières ne valent pas pour les maisons d'habitations ayant plus de 2 (deux) logements.

2.2 Profondeur des constructions

La profondeur maximale des constructions principales (*7) mesurée hors sol, ayant trois logements et plus est de 15 (quinze) mètres. La profondeur maximale au rez-de-chaussée occupé par des entreprises de commerce, service, artisanat et similaire est de 20 (vingt) mètres.

La profondeur maximale d'une nouvelle construction principale (*7) adossée à un pignon d'une construction existante joignant déjà la limite séparative est de 15 (quinze) mètres hors sol.

Pour ces constructions, la profondeur maximale au sous-sol est de 20 (vingt) mètres, (voir également le chapitre 12 Définitions point 13 Cave, sous-sol).

2.3 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions principales (*7), mesurée à partir de l'axe de la voie desservante (*12), ne doit pas excéder :

- III niveaux 9,50 (neuf m cinquante) mètres à la corniche (*19),
- IV niveaux 12,50 (douze m cinquante) mètres à la corniche
- III niveaux 10,50 (dix m cinquante) mètres à l'acrotère (RGD²)
- IV niveaux 13,50 (treize m cinquante) mètres à l'acrotère

² RGD = en annexe

- III niveaux 13,50 (treize m cinquante) mètres au faitage (*20)
- IV niveaux 16,50 (seize m cinquante) mètres au faitage

pour le rez-de-chaussée abritant un commerce ou similaire 1 (un) mètre peut être ajouté aux hauteurs respectives énumérées ci-devant.

Le nombre maximum de niveaux (*16) est fixé à 3 (trois) et à 4 (quatre) niveaux pleins, compte non tenu des caves et sous-sol (*13), soit :

- un rez-de-chaussée (*18)
- trois ou quatre étages (*16).

Le nombre maximum de niveaux (*16) est indiqué sur la partie graphique du PAP QE respectif.

Il est possible d'aménager le dernier étage (*16) au-dessus de la corniche (*19), resp. acrotère, c'est-à-dire 1 (un) niveau dans les combles ou dans un étage en retrait à 80% de la surface utile du dernier étage plein.

2.4 Taux d'occupation de la parcelle

Le rapport maximum entre la surface d'emprise au sol (*23) et la surface de la parcelle (*21) est fixé à 35 (trente-cinq) %, à l'exception des rues du Commerce, du Millénaire et de Dippach à Mamer, où 50 (cinquante) % sont fixés.

2.5 Unité de logement

L'unité de logement (*25) est fixée à 125 (cent vingt-cinq) m².

2.6 Dépendances sont autorisées, voir sous (*8)

2.7 Assainissement énergétique

Afin de garantir l'assainissement énergétique des constructions existantes, une dérogation concernant l'alignement, les reculs et la hauteur peut être accordée.

3. Zone d'habitation 2 – HAB-2

La zone d'habitation 2 est principalement destinée aux maisons plurifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande, aux maisons unifamiliales et aux édifices et aménagements servant aux besoins propres à ces secteurs et aux constructions abritant des activités compatibles avec l'habitat (*4) ainsi que des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions. Les crèches sont autorisées dans les constructions de type unifamilial.

Le nombre de logements par maison plurifamiliale est défini comme suit :

maison plurifamiliale à 6 log. max par immeuble = c
maison plurifamiliale à 8 log. max par immeuble = d

Le nombre de logements autorisables pour les maisons bi familiales et plurifamiliales est calculé sous réserve des prescriptions relatives à la définition de l'unité de logement.

Les lettres (c, ou d) sont inscrites dans les parties graphiques des PAP QE.

3.1 Implantation des constructions

L'implantation des constructions isolées, jumelées et/ou groupées en bande est autorisée.

Dans le cadre d'un lotissement, les maisons sont isolées, jumelées ou groupées en bande de 5 (cinq) maisons au maximum et cette bande peut avoir une longueur maximale de 50 (cinquante) mètres.

Toutefois, 3 (trois) maisons plurifamiliales au maximum peuvent être accolées à des maisons unifamiliales ou bi familiales.

- Implantation par rapport aux voies desservantes (*12)

Les constructions principales (*7) sont implantées obligatoirement sur l'alignement de façade des constructions voisines ou de la construction à remplacer.

L'alignement n'est pas obligatoire au-delà d'un recul antérieur de plus de 6 (six) mètres.

En cas d'absence de constructions existantes le recul antérieur est d'au moins 4 (quatre) mètres.

- Bande de construction (*26)

Les constructions principales (*7) autorisées dans ces secteurs sont à implanter dans une bande de construction de 20 (vingt) mètres de profondeur, à l'exception de la rte d'Arlon, des rues du Centre et Libération (côté nord), à Mamer et de la rte d'Arlon, les rues du Kiem, Basse, Rannerwee, Dr. Frieden, de la Gare (côté ouest) à Capellen, où une bande de construction de 40 (quarante) mètres de profondeur est autorisée. Cette bande de construction est calculée à partir de l'alignement de la façade principale, voire du recul antérieur réglementaire et parallèle à celui-ci.

- Implantation par rapport aux limites séparatives (*27)

a) par rapport aux limites latérales (*28) et aux constructions existantes :

L'implantation en ordre contigu (*30) est obligatoire lorsque la construction principale (*7) peut être adossée au pignon d'une construction principale existante, joignant déjà la limite séparative (*27). Ce pignon ne doit pas être

percé d'ouvertures servant à l'éclairage ou à l'aération de la construction existante.

A Mamer dans les rues du Commerce, des Maximins, du Centre, Josy Barthel, Wieseck et du Marché (partie), l'implantation en ordre contigu (*30) est obligatoire lorsque la construction principale (*7) peut être adossée au pignon d'une construction existante, joignant déjà la limite séparative (*27). Ce pignon ne doit pas être percé d'ouvertures servant à l'éclairage ou à l'aération de la construction existante. La nouvelle construction ne peut dépasser 15 (quinze) mètres de profondeur.

Les constructions principales (*7) doivent être implantées de telle manière que la distance la plus courte mesurée entre la construction principale (*7) projetée et la limite latérale (*28) séparative soit égale ou supérieure à 3 (trois) mètres et de 0 (zéro) mètre pour l'implantation des constructions jumelées et/ou groupées en bande.

La distance à observer entre constructions principales (*7) sises sur une même propriété est égale ou supérieure à 6 (six) mètres.

b) par rapport aux limites postérieures (*28) :

Toute construction principale (*7) doit respecter un recul postérieur égale ou supérieure à 10 (dix) mètres, calculée soit à partir de la limite de la zone (du périmètre) soit à partir de la parcelle cadastrale, la disposition la plus contraignante est d'application

c) dispositions particulières :

- Pour l'implantation d'une habitation à caractère unifamilial (RGD), n'ayant pas plus de 2 (deux) logements, le Bourgmestre peut autoriser une réduction des marges de reculement (*28) latéral et postérieur sur une parcelle non encore bâtie, mais ayant les qualités d'une place à bâtir (*3).

- Pour une transformation d'une bâtisse existante répondant aux définitions d'une maison d'habitation du présent règlement, n'ayant pas plus de 2 (deux) logements, le Bourgmestre peut autoriser une réduction des marges de reculement (*28) latéral et postérieur.

Dans ces cas, la marge de reculement latéral minimale ne peut être inférieure à 2 (deux) mètres et celle de reculement postérieur minimale à 8 (huit) mètres. Dans le cas où la stricte application de ces prescriptions serait impossible, une réduction des marges de reculement ne peut être autorisée que moyennant accord écrit entre les voisins (*2).

Ces dispositions particulières ne valent pas pour les projets de lotissement.

3.2 Profondeur des constructions

La profondeur maximale des constructions principales (*7) mesurée hors sol, ayant trois logements et plus est de 15 (quinze) mètres. La profondeur maximale au rez-de-chaussée occupé par des entreprises de commerce, service, artisanat et similaire est de 20 (vingt) mètres.

La profondeur maximale d'une nouvelle construction principale (*7) adossée à un pignon d'une construction principale existante joignant déjà la limite séparative est de 15 (quinze) mètres hors sol.

Pour ces constructions, la profondeur maximale au sous-sol est de 20 (vingt) mètres, (voir également le chapitre 12 Définitions le point 13 Cave, sous-sol).

3.3 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions principales (*7), mesurée à partir de l'axe de la voie desservante (*12), ne doit pas excéder :

- II niveaux 7,50 (sept m cinquante) mètres à la corniche (*19)
- III niveaux 9,50 (neuf m cinquante) mètres à la corniche

- II niveaux 8,50 (huit m cinquante) mètres à l'acrotère (RGD)
- III niveaux 10,50 (dix m cinquante) mètres à l'acrotère

- II niveaux 12,00 (douze) mètres au faitage (*20)
- III niveaux 13,50 (treize m cinquante) mètres au faitage

Pour le rez-de-chaussée abritant un commerce ou similaire, 1 (un) mètre peut être ajouté aux hauteurs respectives énumérées ci-devant.

Le nombre maximum de niveaux (*16) est fixé à 2 (deux) ou 3 (trois) niveaux pleins, compte non tenu des caves et sous-sol (*13), soit :

- un rez-de-chaussée (*18)
- un étage ou deux étages (*16).

Le nombre maximum de niveaux (*16) est indiqué sur la partie graphique du PAP Quartier existant respectif.

Il est possible d'aménager le dernier étage (*16) au-dessus de la corniche (*19) resp. acrotère, c'est-à-dire un niveau dans les combles à 80% de la surface utile du dernier étage plein.

3.4 Surface d'emprise au sol

La surface d'emprise au sol (*23) maximale admissible des constructions principales (*7) ne doit pas excéder 375 (trois cent soixante-quinze) m².

La surface d'emprise au sol (*23) minimale admissible des constructions principales (*7) ne doit pas être inférieure à 100 (cent) m².

3.5 Taux d'occupation de la parcelle

Le rapport maximum entre la surface d'emprise au sol (*23) et la surface de la parcelle (*21) est fixé à 35 (trente-cinq) % maximum à l'exception à Mamer, des rues du Commerce, des Maximins, du Centre, Josy Barthel, Wieseck et du Marché (partie) où ce rapport est fixé à 50 (cinquante) % au maximum.

Dans le cas de constructions jumelées ou en bande (RGD), l'ensemble des constructions est pris en compte pour le calcul.

3.6 Unité de logement.

L'unité de logement (*25) est fixée à 125 (cent vingt-cinq) m².

3.7 Dépendances sont autorisées, voir sous (*8)

3.8 Assainissement énergétique

Afin de garantir l'assainissement énergétique des constructions existantes, une dérogation concernant l'alignement, les reculs et la hauteur peut être accordée.

4. Zone d'habitation 1 – HAB-1

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux maisons d'habitation unifamiliales, aux maisons bi familiales ainsi qu'aux maisons plurifamiliales, isolées, jumelées ou groupées en bande.

Sont admissible dans les secteurs marqués d'une lettre « b » les professions libérales, des édifices et aménagements servant aux besoins propres à ces secteurs et aux constructions abritant des activités compatibles avec l'habitat. Les crèches sont autorisées dans les constructions de type unifamilial.

Sont admissible dans les secteurs marqués d'une lettre « a » des professions libérales ayant un logement dans le même bâtiment, ainsi que des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions. Les crèches sont autorisées dans les constructions de type unifamilial.

Le nombre de logements par maison est défini comme suit :

maison unifamiliale avec logement intégré et bi familiale à 2 logement(s)	= a,
maison plurifamiliale à 4 log. max par immeuble	= b,

Le nombre de logements autorisables pour les maisons bi familiales et plurifamiliales est calculé *sous réserve des prescriptions relatives à la définition de l'unité de logement.*

Les lettres (a, ou b) sont inscrites dans les parties graphiques des PAP QE.

4.1 Implantation des constructions

L'implantation des constructions isolées, jumelées et/ou groupées en bande est autorisée.

Dans le cadre d'un lotissement, les maisons sont isolées, jumelées ou groupées en bande de 5 (cinq) maisons au maximum et cette bande peut avoir une longueur maximale de 50 (cinquante) mètres. Toutefois, 2 (deux) maisons plurifamiliales au maximum peuvent être accolées à des maisons unifamiliales ou bi familiales.

- Implantation par rapport aux voies desservantes (*12)

Les constructions principales (*7) sont implantées obligatoirement sur l'alignement de façade des constructions voisines ou de la construction à remplacer.

L'alignement n'est pas obligatoire au-delà d'un recul antérieur de plus de 6 (six) mètres.

En cas d'absence de constructions existantes le recul antérieur est d'au moins 4 (quatre) mètres.

- Bande de construction (*26)

Les constructions principales (*7) autorisées dans ces secteurs sont à implanter dans une bande de construction de 40 (quarante) mètres de profondeur, calculée à partir de l'alignement de la façade principale, voire du recul antérieur réglementaire et parallèle à celui-ci.

- Implantation par rapport aux limites séparatives (*27)

a) par rapport aux limites latérales (*28) et aux constructions existantes :

L'implantation en ordre contigu (*30) est obligatoire lorsque la construction principale (*7) peut être adossée au pignon d'une construction principale (*7)

existante, joignant déjà la limite séparative (*27). Ce pignon ne doit pas être percé d'ouvertures servant à l'éclairage ou à l'aération de la construction existante.

Les constructions principales (*7) doivent être implantées de telle manière que la distance la plus courte mesurée entre la construction principale (*7) projetée et la limite latérale (*28) séparative soit égale ou supérieure à 3 (trois) mètres et de 0 (zéro) mètre pour l'implantation des constructions jumelées et/ou groupées en bande, sauf dans la rue de la Forêt à Capellen où elle sera égale ou supérieure à 4 (quatre) mètres et de 0 (zéro) mètre pour l'implantation des constructions jumelées et/ou groupées en bande.

La distance à observer entre constructions principales (*7) sises sur une même propriété est égale ou supérieure à 6 (six) mètres.

b) par rapport aux limites postérieures (*28) :

Toute construction principale (*7) doit respecter un recul postérieur égale ou supérieure à 10 (dix) mètres, calculée soit à partir de la limite de la zone (du périmètre) soit à partir de la parcelle cadastrale, la disposition la plus contraignante est d'application.

c) dispositions particulières

- Pour l'implantation d'une habitation à caractère unifamilial (RGD), n'ayant pas plus de 2 (deux) logements, le Bourgmestre peut autoriser une réduction des marges de reculement (*28) latéral et postérieur sur une parcelle non encore bâtie, mais ayant les qualités d'une place à bâtir (*3).

Pour une transformation d'une bâtisse existante répondant aux définitions d'une maison d'habitation du présent règlement, n'ayant pas plus de 2 (deux) logements, le Bourgmestre peut autoriser une réduction des marges de reculement (*28) latéral et postérieur.

Dans ces cas, la marge de reculement latéral minimale ne peut être inférieure à 2 (deux) mètres et celle de reculement postérieur minimale à 8 (huit) mètres. Dans le cas où la stricte application de ces prescriptions serait impossible, une réduction des marges de reculement ne peut être autorisée que moyennant accord écrit entre les voisins (*2).

Ces dispositions particulières ne valent pas pour les projets de lotissement.

4.2 Profondeur des constructions

La profondeur maximale des constructions principales (*7) mesurées hors sol, ayant trois logements et plus, est de 15 (quinze) mètres.

La profondeur maximale d'une nouvelle construction principale (*7) adossée à un pignon d'une construction principale existante joignant déjà la limite séparative est de 15 (quinze) mètres hors sol.

Pour ces constructions, la profondeur maximale au sous-sol est de 20 (vingt) mètres (voir également le chapitre 12 Définitions le point 13 Cave, sous-sol).

4.3 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions principales (*7), mesurée à partir de l'axe de la voie desservante (*12), ne doit pas excéder :

- 7,50 (sept m cinquante) mètres à la corniche (*19), sauf dans la rue de la Forêt à Capellen où elle sera de 7 (sept) mètres à la corniche.

- 8,50 (huit m cinquante) mètres à l'acrotère (RGD), sauf la rue de la Forêt à Capellen où la hauteur corniche de 7 (sept) mètres est applicable.

- 12,00 (douze) mètres au faitage (*20)

Le nombre maximum de niveaux (*16) est fixé à 2 (deux), compte non tenu des caves et sous-sol (*13), soit :

- un rez-de-chaussée (*18)
- un étage (*16).

Le nombre maximum de niveaux est indiqué sur la partie graphique du PAP QE respectif.

Il est possible d'aménager le dernier étage (*16) au-dessus de la corniche (*19) resp. acrotère, c'est-à-dire 1 (un) niveau dans les combles ou dans un étage en retrait à 80% de la surface utile du dernier étage plein.

4.4 Surface emprise au sol

La surface emprise au sol (*23) maximale admissible des constructions principales (*7) ne doit pas excéder 300 (trois cents) m².

La surface emprise au sol (*23) minimale admissible des constructions principales (*7) ne doit pas être inférieure à 60 (soixante) m².

4.5 Taux d'occupation de la parcelle

Le rapport maximum entre la surface d'emprise au sol (*23) et la surface de la parcelle (*21) est fixé à 35 (trente-cinq) %, sauf dans la rue de la Forêt à Capellen où il sera de 25 (vingt-cinq) %.

Dans le cas de constructions jumelées ou en bande (RGD), l'ensemble des constructions est pris en compte pour le calcul.

4.6 Unité de logement

L'unité de logement (*25) est fixée à 125 (cent vingt-cinq) m².

4.7 Dépendances sont autorisées, voir sous (*8)

4.8 Assainissement énergétique

Afin de garantir l'assainissement énergétique des constructions existantes, une dérogation concernant l'alignement, les reculs et la hauteur peut être accordée.

5. Zone d'activités économiques communale type 1 - ECO-c1

Les zones d'activités économiques communales type 1 sont réservées aux activités de services, de commerce de gros, aux établissements à caractère artisanal, à l'industrie légère, aux équipements collectifs techniques ainsi qu'aux activités de transport et de logistique. Le commerce de détail est limité à 2.000 m² de surface de vente par immeuble bâti.

Les services administratifs ou professionnels sont limités à 3.500 m² de surface construite brute par immeuble.

On distingue :

- le secteur A,
- le secteur B

Le stockage de marchandises ou de matériaux n'est autorisé que complémentirement à l'activité principale.

Y sont admis des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions.

A. Caractère des secteurs d'activités A – Artisanat

Les secteurs dont les terrains comprennent sur la partie graphique une lettre « A » sont réservés aux activités de commerce de gros, aux établissements à caractère artisanal, à l'industrie légère, aux équipements collectifs techniques ainsi qu'aux activités de transport et de logistique. N'y sont admises que les prestations de services relevant de l'entreprise.

Dans les zones d'activités situées au bout de la rue du Barendall et entre la rue de Dippach et le chemin de fer sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume et leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité de ce quartier d'habitation.

A.1 Implantation des constructions

Les reculs entre les constructions et les limites séparatives (*27) de terrains ont au minimum 6,00 (six) mètres.

La distance à observer entre constructions sises sur une même propriété est égale ou supérieure 10,00 (dix) mètres.

A.2 Emprise au sol

L'emprise au sol ne dépassera pas 50 (cinquante) % du terrain total.

A.3 Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir de l'axe de la voie desservante (*12) ne doit pas excéder ni 3 (trois) niveaux ni 16 (seize) mètres.

Le Bourgmestre peut autoriser des éléments de construction hors gabarit, si le propriétaire de l'industrie, du commerce ou de l'artisanat peut établir que les besoins particuliers de l'établissement l'exigent et si ces constructions n'entraînent aucun préjudice pour le voisinage.

A.4 Profondeur des constructions

La profondeur maximale est définie par déduction des reculs antérieur et postérieur.

A.5 Obligation de plantation

Une surface égale au moins à 1/10^e (un dixième) de la superficie de la parcelle devra être réservée à la plantation et entretenue comme telle. Ces surfaces de plantation se trouveront de préférence dans les marges de reculement (*28). Elles ne pourront en aucun cas être utilisées comme dépôts de matériaux, ni comme places de stationnement.

B. Caractère des zones d'activités B - Service

Les secteurs dont les terrains comprennent sur la partie graphique une lettre « B » sont réservées aux activités de service, de commerce, aux bureaux, aux établissements à caractère artisanal, services de restauration, hôtels, débits de boisson, crèches et aux équipements collectifs techniques.

B.1 Implantation des constructions.

Les reculs entre les constructions et les limites séparatives (*27) de terrains ont au minimum 6,00 (six) mètres.

L'implantation en ordre contigu (*30) est obligatoire lorsque la construction principale (*7) peut être adossée au pignon d'une construction existante, joignant déjà la limite séparative (*27).

Le recul entre les constructions implantées sur une même parcelle est au minimum 10,00 (dix) mètres, à l'exception des sous-sols (*13).

Des passerelles de liaison entre des constructions sur une même parcelle ou sur des parcelles adjacentes sont autorisables sans préjudice des reculs imposés, à condition de ne pas empiéter dans le recul antérieur, de se limiter à un niveau d'étage et d'avoir une largeur maximale hors-œuvre de 3,00 (trois) mètres. Si une telle passerelle de liaison surplombe une voie d'accès pour véhicules de secours, une hauteur libre de 4,00 (quatre) mètres au minimum doit être garanti sous la passerelle.

Des connexions souterraines entre deux sous-sols de constructions hors-sol non-contigües sur des parcelles adjacentes sont autorisables sans préjudice des reculs imposés, à condition d'être complètement enterrées et d'avoir une largeur maximale hors-œuvre de 7,00 (sept) mètres.

B.2 Taux d'occupation de la parcelle.

Le rapport maximum entre la surface d'emprise au sol (*23) et la surface de la parcelle (*21) est fixé à 35 (trente-cinq) % maximum.

B.3 Nombre de niveaux.

Le nombre de niveau maximum est fixé à trois, soit un rez-de-chaussée et deux étages. L'espace à l'intérieur du gabarit de la toiture peut être aménagé comme comble ou étage en retrait.

B.4 Hauteurs des constructions.

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir de l'axe de la voie desservante (*12) ne doit pas excéder ni 3 (trois) niveaux ni 14,50 (quatorze m cinquante) mètres.

Le Bourgmestre peut autoriser des éléments de construction hors gabarit, si le propriétaire de l'industrie, du commerce ou de l'artisanat peut établir que les besoins particuliers de l'établissement l'exigent et si ces constructions n'entraînent aucun préjudice pour le voisinage.

B.5 Profondeur des constructions

La profondeur maximale est définie par déduction des reculs antérieur et postérieur.

B.6 Obligation de plantation.

Une surface égale au moins à 30 (trente) % de la superficie de la parcelle devra être réservée à la plantation et entretenue comme telle. Ces surfaces de plantation se trouveront de préférence dans les marges de reculement (*28). Elles ne pourront en aucun cas être utilisées comme dépôts de matériaux, ni comme places de stationnement.

6. Zone d'activités économiques communale type 2- ECO-c2

Les zones d'activités économiques communales type 2 sont destinées aux établissements industriels et aux activités de production, d'assemblage et de transformation.

N'y sont admises que les prestations de services liées aux activités de la zone.

L'installation de logements y est prohibée, à l'exception de logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions.

6.1 Implantation des constructions

Les reculs entre les constructions et les limites séparatives (*27) de terrains ont au minimum 6,00 (six) mètres.

Le recul entre les constructions implantées sur une même parcelle est au minimum 10,00 (dix) mètres.

6.2 Taux d'occupation de la parcelle

Le rapport maximum entre la surface d'emprise au sol (*23) et la surface de la parcelle (*21) est fixé à 70 (soixante-dix) % maximum.

6.3 Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions, ne doit pas excéder ni 3 (trois) niveaux ni 16 (seize) mètres et celle à la corniche ou à l'acrotère ne doit pas excéder 11,50 (onze m cinquante) mètres. Elles sont mesurées à partir de l'axe de la voie desservante (*12).

Par dérogation à l'alinéa précédent et uniquement pour un stationnement à étages, la hauteur totale de cette construction, ne doit pas excéder ni 5 (cinq) niveaux ni 16 (seize) mètres. La hauteur est mesurée à partir de l'axe de la voie desservante (*12).

Le Bourgmestre peut autoriser des éléments de construction hors gabarit, si le propriétaire de l'industrie, du commerce ou de l'artisanat peut établir que les besoins particuliers de l'établissement l'exigent et si ces constructions n'entraînent aucun préjudice pour le voisinage.

6.4 Profondeur

La profondeur maximale est définie par déduction des reculs antérieur et postérieur.

6.5 Obligation de plantation.

Une surface égale au moins à 1/10^e (un dixième) de la superficie de la parcelle devra être réservée à la plantation et entretenue comme telle. Ces surfaces de plantation se trouveront de préférence dans les marges de reculement (*28). Elles ne pourront en aucun cas être utilisées comme dépôts de matériaux, ni comme places de stationnement.

7. Zone spéciale - SPEC

On distingue :

- a) Les terrains sis à Capellen, aux abords de la rue de la Gare, sont réservés au siège et à un centre d'exploitation de **l'Agence OTAN de soutien (NSPA)**, qui est l'agence prestataire de service et de logistique intégrée de l'OTAN.

Y peuvent être admises les prestations de services liées aux activités de la zone.

7.1 Implantation des constructions

Les reculs entre les constructions et les limites séparatives (*27) de terrains ont au minimum 6,00 (six) mètres.

Le recul entre les constructions implantées sur une même parcelle est au minimum de 10,00 (dix) mètres.

7.2 Taux d'occupation de la parcelle

Le rapport maximum entre la surface d'emprise au sol (*23) et la surface de la parcelle (*21) est fixé à 50 (cinquante) % maximum.

7.3 Hauteur des constructions

- La hauteur totale des constructions, mesurée à partir de l'axe de la voie desservante (*12) ne doit pas excéder 16 (seize) mètres.

- La hauteur maximale des constructions situées aux abords de la rue de la Gare, mesurée à partir de l'axe de la voie desservante (*12), ne doit pas excéder :

- III niveaux 9,50 (neuf m cinquante) mètres à la corniche (*19)

- III niveaux 10,50 (dix m cinquante) mètres à l'acrotère (RGD)

- III niveaux 13,50 (treize m cinquante) mètres au faitage (*20)

Le Bourgmestre peut autoriser des éléments de construction hors gabarit, si le propriétaire de l'industrie, du commerce ou de l'artisanat peut établir que les besoins particuliers de l'établissement l'exigent et si ces constructions n'entraînent aucun préjudice pour le voisinage.

7.4 Profondeur

La profondeur maximale est définie par déduction des reculs antérieur et postérieur.

7.5 Obligation de plantation.

Une surface égale au moins à 1/10^e (un dixième) de la superficie de la parcelle devra être réservée à la plantation et entretenue comme telle. Ces surfaces de plantation se trouveront de préférence dans les marges de reculement (*28). Elles ne pourront en aucun cas être utilisées comme dépôts de matériaux, ni comme places de stationnement.

- b) L'**Aire de Capellen** englobe les terrains des stations – services, situés aux abords des deux côtés de l'autoroute Luxembourg – Arlon.

Y peuvent être admises les prestations de services liées aux activités de la zone.

7.6 Implantation des constructions

Les reculs entre les constructions et les limites séparatives (*27) de terrains ont au minimum 6,00 (six) mètres.

7.7 Hauteur des bâtiments

La hauteur maximale des constructions principales (*7), mesurée à partir de l'axe de la voie desservante (*12), ne doit pas excéder :

Il niveaux - 7,50 (sept m cinquante) mètres à la corniche (*19)

Il niveaux - 8,50 (huit m cinquante) mètres à l'acrotère (RGD)

Il niveaux - 12,00 (douze) mètres au faîtage (*20)

Le Bourgmestre peut autoriser des éléments de construction hors gabarit, si le propriétaire du commerce peut établir que les besoins particuliers de l'établissement l'exigent et si ces constructions n'entraînent aucun préjudice pour le voisinage.

7.8 Profondeur

La profondeur maximale est définie par déduction des reculs antérieur et postérieur.

7.9 Obligation de plantation

Une surface égale au moins à 1/10^e (un dixième) de la superficie de la parcelle devra être réservée à la plantation et entretenue comme telle. Ces surfaces de plantation se trouveront de préférence dans les marges de reculement (*28). Elles ne pourront en aucun cas être utilisées comme dépôts de matériaux, ni comme places de stationnement.

8. Zone de bâtiments et d'équipements publics – BEP

Les zones de bâtiments et d'équipements publics sont réservées aux constructions et aménagements d'utilité publique et sont destinées à satisfaire des besoins collectifs.

Y sont admis des logements de service.

8.1 Implantation des constructions

Les reculs entre les constructions et les limites séparatives (*27) latérales et postérieur de terrains ont au minimum 6,00 (six) mètres. Les constructions ont un recul antérieur d'au moins 4 (quatre) mètres. Des aménagements et équipements techniques de faible envergure, notamment des escaliers, rampes d'accès, ascenseurs et autres constructions similaires, peuvent empiéter dans ces reculs.

Les reculs entre toutes les limites séparatives et les constructions de faible envergure, notamment des abris bus, stationnements pour vélos, sanitaires, et constructions similaires peuvent avoir 0,00 (zéro) mètre.

Les constructions sur le site du CIPA, rue du Marché à Mamer, sur une ou plusieurs parcelles ou sur un ou plusieurs lots, peuvent être isolées, jumelées ou en bande, à condition de respecter les reculs sur les limites séparatives avec les parcelles en dehors du site du CIPA.

Pour la station d'épuration "STEP Mamer" les constructions peuvent être implantées sans recul sur les limites séparatives, notamment sur la limite de la commune, du domaine public et autres.

Pour les morgues les reculs sur les limites séparatives sont tous d'au moins 3 (trois) mètres. Pour le site de la morgue de Capellen, les reculs sur les limites séparatives peuvent être de 0 (zéro) mètre au premier niveau plein (rez-de-chaussée), pour la réalisation d'une extension ou pour une nouvelle construction.

Pour le théâtre « Wëllebau » rue du Marché à Mamer les reculs entre les nouvelles constructions et les limites séparatives (*27) latérales et postérieur de terrains ont au minimum 1,50 (un virgule cinquante) mètre. Les constructions ont un recul antérieur sur le domaine public entre 0 et 8 (zéro et huit) mètres.

Pour la construction d'un bâtiment multifonctionnel « Vereinshaus », route de Capellen à Holzem, un avant-toit d'une profondeur maximale de 2,50 (deux virgule cinquante) mètres est autorisé endéans les reculs entre constructions et limites séparatives.

Pour la construction du bâtiment multifonctionnel (maison relais/life long learning center) sur le site Kinneksbond à Mamer, les reculs entre les nouvelles constructions et les limites séparatives (*27) latérales et postérieur de terrains ont au minimum 3 (trois) mètres. Les constructions ont un recul antérieur sur la voie de desserte de 2 (deux) mètres au minimum.

8.2 Taux d'occupation de la parcelle

Le rapport maximum entre la surface d'emprise au sol (*23) et la surface de la parcelle (*21) est fixé à 35 (trente-cinq) % maximum.

Pour le site du CIPA, rue du Marché à Mamer, le rapport maximum entre la surface d'emprise au sol (*23) et la surface de la parcelle (*21) est fixé à 50 (cinquante) % maximum. Dans le cas de constructions jumelées ou en ordre contigu, l'ensemble des constructions est pris en compte pour le calcul du taux d'occupation de la parcelle.

Pour le théâtre « Wëllebau », rue du Marché à Mamer, le rapport maximum entre la surface d'emprise au sol (*23) et la surface de la parcelle (*21) est fixé à 75 (soixante-quinze) % maximum.

Pour la station d'épuration "STEP Mamer" le taux d'occupation n'est pas à considérer.

8.3 Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder ni 3 niveaux ni 15,00 (quinze) mètres, celles à la corniche sera au maximum 11,00 (onze) mètres et celle à l'acrotère au maximum 12,00 (douze) mètres. Elles sont mesurées à partir de l'axe de la voie desservante (*12) ou par rapport au terrain naturel respectivement au terrain remanié.

Au-delà de l'acrotère, il est possible d'aménager une superstructure technique sous forme d'étage en retrait représentant au maximum 60% de la surface construite brute du dernier étage plein, sans excéder la hauteur totale des constructions de 15,00 (quinze) mètres. Un retrait minimum de 0,75 mètre doit être respecté par rapport au plan des façades.

Pour la station d'épuration "STEP Mamer" la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 16,50 (seize m cinquante) mètres Elles sont mesurées à partir de l'axe de la voie desservante (*12).

8.4 Profondeur

La profondeur maximale est définie par déduction des reculs antérieur et postérieur.

8.5 Obligation de plantation

Une surface égale au moins à 1/10^e (un dixième) de la superficie de la parcelle devra être réservée à la plantation et entretenue comme telle. Ces surfaces de plantation se trouveront de préférence dans les marges de reculement (*28). Elles ne pourront en aucun cas être utilisées comme dépôts de matériaux, ni comme places de stationnement.

Pour le site du CIPA, rue du Marché à Mamer, l'ensemble des terrains est pris en compte pour la surface des plantations à prévoir.

9. Zone de gares et arrêts ferroviaires et routiers – GARE

Les zones de gares et arrêts ferroviaires et routiers sont destinées aux bâtiments, infrastructures et installations en relation avec les activités ferroviaires et routières.

Y sont également admis les services administratifs et professionnels ainsi que les activités en relation avec la destination de la zone.

9.1 Implantation des constructions

Les constructions, équipements et infrastructures peuvent être implantés sans aucun recul en limite du domaine public et des voies ferrées, sans préjudice des réglementations y relatives.

Les reculs entre les constructions et les autres limites séparatives (*27) latérales et postérieur de terrains ont au minimum 4,00 (quatre) mètres.

9.2 Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder ni 2 niveaux ni 12,00 (douze) mètres, celles à la corniche sera au maximum 8,5 (huit m cinquante) mètres et celle à l'acrotère au maximum 8,5 (huit m cinquante) mètres. Elles sont mesurées à partir de l'axe de la voie desservante (*12) ou du domaine public. La hauteur des équipements et infrastructures sont tributaires de leur fonction.

9.3 Profondeur

La profondeur maximale est définie par déduction des reculs antérieur et postérieur.

10. Zone de sport et de loisir – REC

Les zones de sport et de loisir sont destinées aux bâtiments, infrastructures et installations de sports, de loisirs et touristiques, aux espaces verts de détente et de repos, aux aires de jeux ainsi qu'aux équipements de service public.

La surface délimitée comme REC-pa, « zone de sport et de loisir – parc », est destinée aux infrastructures et installations de sports, de loisirs et touristiques, aux infrastructures, installations temporaires et aménagements pour les événements culturels, aux espaces verts de détente et de repos, aux aires de jeux ainsi qu'aux équipements de service public. Seuls des constructions légères et des aménagements légers en relation avec la vocation de la zone et liés aux activités en plein air sont autorisés.

10.1 Implantation des constructions

Les reculs entre les constructions et les limites séparatives (*27) antérieur, latérales et postérieur de terrains ont au minimum 2,00 (deux) mètres.
Les reculs entre toutes les limites séparatives et les constructions, infrastructures, aménagements et installations de faible envergure ou temporaires peuvent avoir 0,00 (zéro) mètre.

10.2 Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 6,00 (six) mètres. Elle est mesurée à partir de l'axe de la voie desservante (*12) ou du domaine public. La hauteur des équipements, infrastructures et installations sont tributaires de leur fonction. Le bourgmestre peut autoriser une augmentation de la hauteur pour des constructions spéciales ou temporaires.

10.3 Profondeur

La profondeur maximale est définie par déduction des reculs antérieur et postérieur.

Tableau : Prescriptions dimensionnelles

	Zone mixte urbaine Mix - u	Zones d'habitation		Zones d'activités économiques communales			Zone spéciale SPEC	Zone de bâtiments et équip. publics ³⁾ BEP	Zone de Gares et arrêts ferroviaires et routiers GARE	Zone de sport et de loisir ⁷⁾ REC	Zone agricole ⁴⁾ conforment PE du PAG
		HAB - 2	HAB - 1	ECO – c1 - A	ECO – c1 - B	ECO – c2					
Recul minimal antérieur ⁵⁾	constr. voisines, antérieures. ou 4 m	constr. voisines, antérieures. ou 4 m	constr. voisines, antérieures. ou 4 m	6 m	6 m	6 m	6 m	4 m	-	2 m	-
latéral	accolée ou 3 m	accolée ou 3 m	accolée ou 3 m ⁶⁾	6 m	Accolée ou 6 m	6 m	6 m	6 m	4 m	2 m	-
postérieur	10 m	10 m	10 m	6 m	6 m	6 m	6 m	6 m	4 m	2 m	-
Distance entre bâtiments				10 m	10 m	10 m	-	-	-	-	-
Bande de construction ⁷⁾	40 / 20 m	40 / 20 m	40 m	-	-	-	-	-	-	-	-
Rapport maximal entre la surface d'emprise au sol et la parcelle ⁴⁾	50 / 35 %	50 / 35 %	35 % ⁵⁾	50 %	35 %	70 %	NSPA 50 % Aire de Cap. -	35 %	-	-	-
Surface d'emprise au sol pour construction principale	min max	- 100 m ² 375 m ²	60 m ² 300 m ²	-	-	-	-	-	-	-	-
Profondeur max. pour les constr. ≥ 3 log	hors-sol	15 m / 20 m pour commerce	15 m / 20 m pour commerce	-	-	-	-	-	-	-	-
pour constr. accolée à un pignon existant	hors-sol	15 m	15 m	-	-	-	-	-	-	-	-
pour les sous-sols		20 m ⁸⁾	20 m ⁸⁾	-	-	-	-	-	-	-	-
Nombre d'étages max indication sur la partie graphique.	III ou IV comble ou retrait sur un niveau	II ou III comble ou retrait sur un niveau	II comble ou retrait sur un niveau	III	III comble ou retrait sur un niveau	III ⁷⁾	NSPA = III Aire de Cap. = II	-	II	-	II
Hauteur max. à la corniche	III = 9,50 IV = 12,50	II = 7,50 m III = 9,50 m	7,50 m ⁵⁾	-	-	11,50 m	NSPA III = 9,50 m Aire de Cap II = 7,50 m	III = 11 m	II = 8,50 m	-	7,50 m
à l'acrotère	III = 10,50 IV = 13,50	II = 8,50 m III = 10,50 m	8,50 m ⁵⁾	-	-	11,50 m	NSPA = 10,50 m Aire de Cap. = 8,50 m	III = 12 m	II = 8,50 m	-	8,50 m
au faîte	III = 13,50 IV = 16,50	II = 12,00 m III = 13,50 m	12,00 m	-	-	-	NSPA = 13,50 m Aire de Cap = 12,00 m	-	-	-	12,00 m
totale				16 m	14,50 m	16 m	NSPA – 16 m Aire de Cap -	15 m	12 m	6 m	-
Nombre de logement max. par immeuble + 125m ² u.log ⁹⁾	d = 8 log. s = sans limite	c = 6 log. d = 8 log.	a = 1-2 log b = 4 log.								

³⁾ voir les prescriptions spécifiques pour la STEP Mamer, les morgues, le CIPA, le théâtre « Wëllebau » rue du Marché, et les bâtiments multifonctionnels (« Vereinshaus » et maison relais/life long learning center).

⁴⁾ prescriptions dimensionnelles concernant une maison d'habitation et la hauteur au faîte est égale à la hauteur maximale pour un hangar agricole

⁵⁾ voir les prescriptions relatives aux dépendances

⁶⁾ voir les exceptions pour la Cité Kurt

⁷⁾ voir les exceptions dans le texte de la zone respective

⁸⁾ Sans préjudice du recul postérieur

⁹⁾ sous réserve des prescriptions relatives à la définition de l'unité de logement

11. Prescriptions générales applicables à toutes les zones

11.1 Changement de limite

Un changement de limite (*32) de propriété survenu après l'entrée en vigueur du présent règlement n'entraînera pas une diminution des marges de reculement (*28) réglementaires ni un dépassement du rapport autorisé entre la surface d'emprise au sol (*23) et la surface de la parcelle (*21).

11.2 Accès aux garages

a) Les accès aux garages (*10) doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique et n'apporte ni gêne ni perturbation.

b) Les accès doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique et les cheminements piétonniers.

c) Les pentes d'accès ne peuvent être supérieures à 15 (quinze) % mesurées à partir de la limite de propriété jusqu'à l'entrée du garage.

11.3 Places de stationnement

Le nombre minimal d'emplacements de stationnement (*11) est défini comme suit :

a) Le Bourgmestre fixe le nombre de places privées de stationnement à ciel couvert ou à l'intérieur de la construction pour voitures devant être aménagées par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privé en cas de construction nouvelle, de reconstruction ou de transformation, augmentant la surface exploitée de plus de 25 (vingt-cinq) m², ceci ne comptant pas pour l'agrandissement d'une maison unifamiliale, proportionnellement à l'importance et à la destination des nouvelles constructions.

Cette disposition est également applicable en cas de changement d'affectation ou de destination d'un immeuble existant. Ces emplacements devront figurer dans le projet soumis pour autorisation.

L'accès au garage ne compte comme une place de stationnement qu'à partir d'une largeur égale ou supérieur à 5 (cinq) mètres.

b) Sont à considérer comme minimum :

- 2 (deux) emplacements par maison unifamiliale
- 1 (un) emplacement pour un logement intégré
- 1.5 (un et demi) emplacement par logement pour les maisons bi familiales et plurifamiliales
- 1 (un) emplacement par logement à coût modéré (loi du 20 décembre 2019)

- 1 (un) emplacement par tranche de 25 (vingt-cinq) m² de surface exploitable, sans les surfaces réservées aux installations secondaires (p.ex. sanitaires, aux dépôts de réserve, d'archives, aux ateliers de production, cage d'escalier), pour les bureaux, administrations, commerces, hôtels, cafés et restaurants,

- 3 (trois) emplacements réservés aux clients par cabinet médical, paramédical ou autre profession libérale,

- 5 (cinq) emplacements pour une crèche (de 20 à 30 enfants), dont 2 (deux) réservés pour les employés et 3 (trois) réservés pour les parents,

- 1 (un) emplacement par tranche de 50 (cinquante) m² de surface de niveau ou 1 (un) emplacement par tranche de 5 (cinq) salariés pour les établissements industriels et artisanaux,

- 1 (un) emplacement par 15 (quinze) m² de surface de vente relative aux grands ensembles commerciaux,

- 1 (un) emplacement par tranche de 10 (dix) sièges pour les salles de réunion, cinémas, théâtres, églises,

- 1 (un) emplacement par tranche de 30 (trente) m² de surface de niveau pour les stations d'essence et les garages de réparation, avec un minimum de 4 (quatre) places,

- pour les autres affectations ou entreprises ne figurant pas dans la présente liste, le bourgmestre fixe le nombre de places de stationnement et de parking en fonction des besoins spécifiques pour chaque établissement.

c) Les établissements commerciaux, artisanaux et industriels devront en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements pour leurs véhicules utilitaires.

d) Sauf exception autorisée par le Bourgmestre, notamment pour des parkings et garages collectifs, les places de stationnement sont aménagées sur le même bien-fonds que la construction à laquelle elles se rapportent. Pour des raisons urbanistiques, de mobilité ou de sécurité, le Bourgmestre pourra demander des emplacements supplémentaires ou réduire les emplacements sur le même bien-fonds que la construction à laquelle elles se rapportent. Les parkings ou garages collectifs ne dispensent en aucun cas les aménagements privés.

e) Lorsque le propriétaire établit qu'il se trouve dans l'impossibilité d'aménager sur la propriété, en situation appropriée, tout ou une partie des places imposées en vertu des alinéas précédents, il peut s'exonérer totalement ou partiellement de cette obligation, moyennant versement d'une contribution compensatoire. Un règlement taxe communal fixera les conditions à observer, les montant et les modalités de paiement.

Il en est de même pour le propriétaire qui est tenu de remplacer sur son fonds et en situation appropriée, les places de stationnement obligatoires qui ont été supprimées pour quelque cause que ce soit.

f) Le dossier de demande d'autorisation de bâtir indiquera clairement le calcul du nombre de voitures et leur emplacement exact.

g) Par 50 places de stationnement, un emplacement réservé aux personnes à mobilité réduite est à aménager.

h) Par tranche de six emplacements de stationnement en surface, un arbre à haute tige doit être planté.

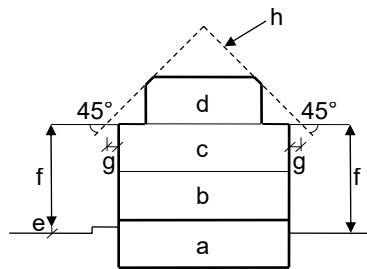
11.4 Aspect extérieur des constructions

Toute construction par la situation, son architecture, ses dimensions, etc... ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Est notamment réglementée la construction de :

11.4.1. Superstructures, lucarnes et antennes.

a) A l'exception des souches de cheminées et de ventilation et des rampes d'appui, toutes les superstructures des constructions, notamment les toitures, les lucarnes, les étages en retrait, les cabanons et les équipements de conditionnement d'air, devront se trouver à l'intérieur d'un gabarit établi à 45° (quarante-cinq) sur la ligne de rive, d'une corniche (*19) fictive ou effective formant saillie de 0,75 (zéro soixante-quinze) mètres.



- a) sous-sol
- b) rez-de-chaussée
- c) premier étage
- d) étage en retrait
- e) voie existante
- f) hauteur maximale autorisée de la corniche
- g) corniche fictive ou effective de 0,75 (zéro soixante-quinze) mètres
- h) gabarit théorique

b) Les lucarnes peuvent être placées à l'aplomb du parement extérieur du mur de façade, à un mètre sur les limites latérales, les arêtes et les noues d'une toiture surélevée.

La largeur additionnée des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 (deux tiers) de la longueur de la façade.

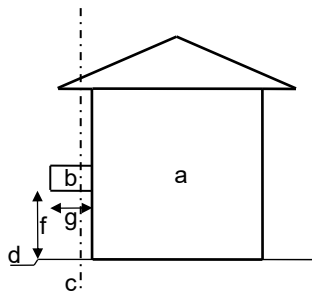
11.4.2. Eléments de constructions accolées, saillies.

a) Les constructions accolées, comme p.ex. les arcades, les cheminées extérieures, les pergolas etc..., peuvent être autorisées, si elles s'intègrent dans la conception générale du quartier et si elles ne sont pas susceptibles de causer des nuisances. Toutefois, elles devront respecter les prescriptions dimensionnelles prévues pour les marges de reculement (*28).

b) Le Bourgmestre peut autoriser l'emprise sur le domaine public de parties saillantes de constructions (avant-toit, corniche, marquise, enseignes publiques, éclairage privé, etc...), à condition que leur hauteur soit maintenue à 4,50m (quatre mètres cinquante) au moins au-dessus du niveau de l'axe de la voie desservante (*12).

La saillie maximale des balcons est de 1,30m (un mètre trente) mesurée dès l'alignement.

Les portes et barrières mobiles ne peuvent s'ouvrir sur le domaine public. Il en est de même pour les contrevents et stores placés à moins de 4,50m (quatre mètres cinquante) au-dessus du niveau de la voie desservante (*12).



- a) construction principale
- b) avant-toit, balcon, enseigne, etc...
- c) limite domaine public
- d) niveau de la voie existante
- g) saillie max : 1,30m (un mètre trente)
- f) hauteur min : 4,50m (quatre mètre cinquante)

Un corps avancé d'une profondeur de 0,50 (cinquante centimètres) mètre peut être autorisé à condition de ne pas dépasser un tiers de la largeur de la façade. Il n'est pas autorisé au niveau cave.

L'implantation des appareillages au gabarit excessif, tel que pompe à chaleur dépassant un (1) mètre de hauteur peut être autorisée dans les reculs latéraux et postérieur, à condition qu'il y ait accord écrit des voisins concernés (*2).

12. Définitions

1. Servitude

Obligation imposée à un bien foncier, limitant le droit de propriété, dans un but d'intérêt public ou d'intérêt commun.

2. Accord écrit entre voisins

Acte écrit rendu obligatoire par le présent règlement pour certaines autorisations de bâtir et signé par deux ou plusieurs personnes. S'il est suivi d'effet, il est à considérer comme servitude (*1) et à traiter comme telle.

3. Place à bâtir

Terrain viabilisé, c'est-à-dire desservi par une voie desservante (*12) qui dispose au minimum d'infrastructures en eau, canalisation d'égout et électricité de capacité et qualité satisfaisantes.

4. Activités compatibles avec l'habitat

- a) Toute activité non classée comme dangereuse, insalubre, impropre, bruyante ou incommode.
- b) Les activités artisanales ou commerciales, publique ou privées, dont l'existence et l'exploitation ne présentent pas des causes de danger ou des inconvénients pour la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité, sont à considérer comme compatibles avec l'habitat.

5. Habitation

Lieu destiné à la résidence de type principal ou secondaire de personnes.

6. Nuisances

Ensemble de facteurs d'origine technique (bruits, dégradations, pollutions, ...) ou sociale (encombrement, promiscuité) qui dégradent la qualité de la vie.

7. Construction principale

Sert à l'habitation, à l'exercice d'une activité professionnelle ou aux administrations et équipements publics.

8. Dépendance

- a) Construction annexe à la construction principale (*7), accolée ou non à celle-ci, et qui ne peut en aucun cas servir à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle.
- b) La hauteur totale des dépendances ne pourra excéder 3,50 mètres mesurée à partir du terrain naturel. Les dépendances doivent respecter un recul sur la limite de propriété d'au moins 0,75 mètre.
- c) Les dépendances sont en principe à implanter sur l'alignement ou en retrait de la façade avant de la construction principale ou en saillie de maximum 0,50 mètre de la façade avant de la construction principale. Deux dépendances voisines implantées après accord écrit entre voisins concernés (*2) en limite de propriété latérale doivent avoir le même alignement par rapport au domaine public, sauf si la situation des lieux ne permet pas un tel alignement à l'identique, notamment dans l'intérêt de la sécurité de la circulation, auquel cas le Bourgmestre peut autoriser un alignement divergeant.
- d) Si la surface d'emprise au sol (*23) des dépendances ne dépasse pas le tiers de la surface d'emprise au sol de la construction principale (*7), ou s'il s'agit de dépendances souterraines, il n'en est pas tenu compte dans les calculs de la surface d'emprise au sol.
- e) Une dépendance est considérée comme souterraine, si tout son volume se situe en dessous du terrain naturel (*14). La hauteur maximale autorisable pour les dépendances en sous-sol est de 3,50 mètres.
- f) Pour ce qui est en particulier des garages, car-ports ou similaires, ces dépendances ne peuvent être autorisées que dans les reculs latéraux et à condition de respecter un recul sur la limite de propriété d'au moins 0,75 mètre. Ces dépendances peuvent être implantées sur la limite de propriété latérale, à condition qu'il y ait accord écrit entre voisins concernés (*2). Ces dépendances ont un recul antérieur d'au moins 6,00 mètres en cas d'accès direct. Ces dépendances ont une profondeur maximale de 7,00 mètres et un recul postérieur d'au moins 10,00 mètres.
- g) Pour ce qui est en particulier des abris de jardin ou similaires, ces dépendances ne peuvent être autorisées que dans les reculs latéraux et/ou postérieurs. L'emprise au sol de ces dépendances ne doit pas dépasser 12,00 m² et elle doit respecter un recul sur la limite de propriété d'au moins 0,75 mètre.

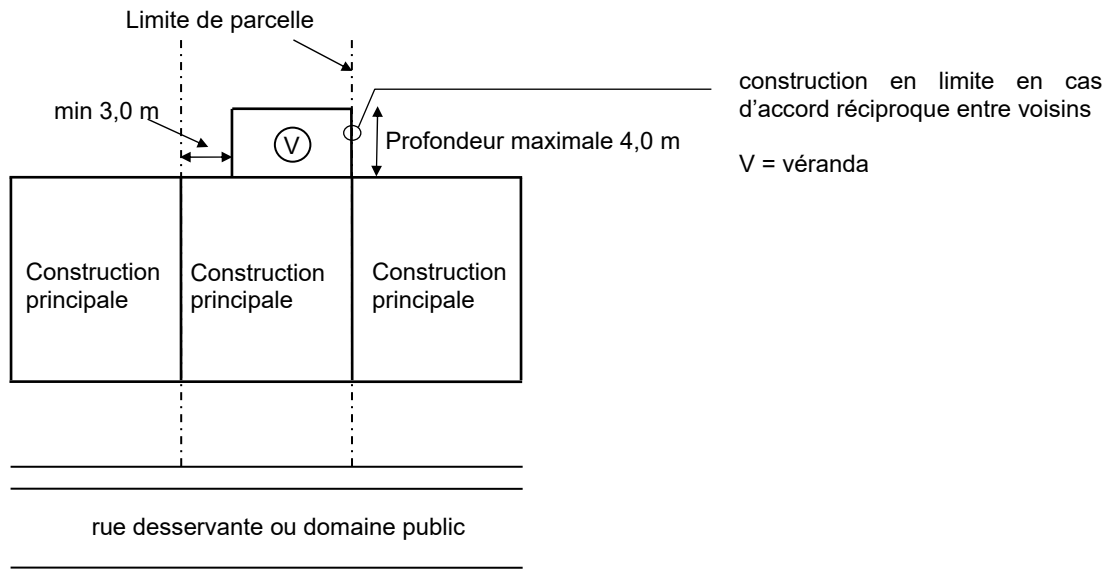
9. Véranda

La construction accolée (p. ex. véranda, terrasse couverte) à la construction principale (*7), sur 1 (un) niveau, du côté arrière, au rez-de-chaussée ou au rez-de-jardin d'une profondeur maximale de 4,00 mètres, sans dépasser la bande de construction (*26) ni entrer dans le recul arrière, est autorisée pour un immeuble isolé.

Dans le cas d'un immeuble accolé à un ou deux immeuble(s) existant(s), cette construction accolée,

est autorisée sous condition de ne pas dépasser la façade postérieure de l'immeuble accolé ou de respecter les reculs imposés ou avec l'accord réciproque entre voisins (*2) (voir dessin ci-après).

Elle est réalisée sur le terrain naturel ou sur pilier uniquement.



10. Accès aux garages

Aménagement réalisé sur fonds privé pour garantir un accès sur la voie existante.

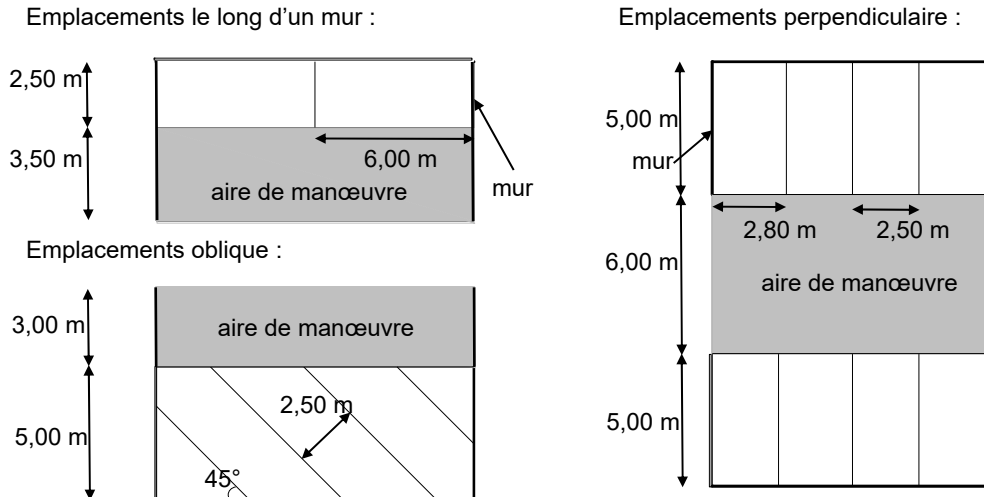
Les pentes d'accès devront être aménagées de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique. L'inclinaison de ces pentes mesurée à partir du niveau de l'axe de la rue desservante ne pourra être supérieure à 15% sans préjudice des dispositions contraires éventuelles de la permission de voirie. Les conditions, le cas échéant, de la permission de voirie sont à respecter.

11. Place de stationnement

On entend par place de stationnement tout espace ouvert ou couvert prévu pour le stationnement de voitures.

L'aménagement d'aires de stationnement n'est pas autorisé à l'arrière de la construction principale (*7) pour les immeubles ayant plus de 2 logements, ainsi que pour les immeubles ayant des chambres meublées ou non meublées en location.

La largeur minimale d'une place de stationnement, ou garage, sera de 2,50 mètres, la profondeur aura au moins 5,00 mètres et une aire de manœuvre (drive) de 6,00 mètres est à prévoir. Les accès doivent être réalisés suivant les règles de l'art et garantir un accès facile (voir également les différents cas de figure ci-après).



Les emplacements de stationnement doivent être clairement identifiés pour chaque logement et leur vente devra se faire en liaison avec le logement (dans l'acte notarié du logement).

12. Voie desservante

Sont considérées comme des voies ou parties de voies existantes, les voies de l'Etat, de la commune ou privées, les parties de ces voies, reconnues comme partie intégrante du réseau de voirie publique, et qui ont été spécialement consolidées et équipées au minimum des infrastructures en eau, canalisation d'égout et électricité de capacité et qualité satisfaisantes.

13. Cave, sous-sol

- a) Les caves, ou le sous-sol, sont les parties d'une construction situées en-dessous du rez-de-chaussée et enterrées dans le terrain naturel (*14). L'habitation y est interdite.
- b) La cave dont la surface est plus importante que celle de la construction principale (*7) sera aménagée par analogie aux dépendances souterraines, à savoir tout son volume devra se trouver en dessous du terrain naturel.

14. Travaux de remblai et de déblai

- a) En principe le sol naturel est à sauvegarder. Tous les travaux de déblai et/ou de remblai peuvent être interdits, s'ils gênent le voisinage ou l'aspect du quartier ou du site, entravent la sécurité de la circulation, modifient l'aspect du site, le niveau de la nappe phréatique ou l'écoulement des eaux de surface.
- b) Dans les zones « mixte urbaine », « habitation 2 » et « habitation 1 », les remblais de terre sont autorisés sous condition de ne pas dépasser une hauteur d'un maximum de 1,50 mètre au-dessus du sol naturel et de garder une distance d'au moins 1 mètre des limites de la parcelle. Un déblai ne peut dépasser 1,00 (un) mètre.
- c) En cas de construction ou de reconstruction, le bourgmestre pourra exiger que la configuration du terrain soit sauvegardée ou modifiée dans l'intérêt du voisinage et de l'aspect du quartier ou du site.
Toute modification apportée au niveau naturel ainsi qu'au sol naturel même doit être indiquée dans les plans.
- d) En tout état de cause, les terrains contigus devront être protégés par des ouvrages en talus ou de soutènement à ériger sur le terrain de l'exécutant des travaux de déblai ou de remblai.

- e) Les matériaux utilisés pour les travaux de remblai de terrains, tels que décombres, sable, graviers ou terreau, ne peuvent contenir des matières nuisibles à la santé ou au bien-être.

15. Clôtures, plantations et murs de soutènement

- a) Tous les murs implantés en limite de propriété doivent être préalablement autorisés par le bourgmestre.
- b) Les clôtures et plantations situées aux angles de rues ne peuvent entraver la bonne visibilité.
- c) Les domaines publics et privés, entre les alignements de façades et les alignements de la voie, pourront être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur maximale de 0,75 (soixante-cinq centimètres) mètre. La hauteur totale des clôtures – murets et grillages ou haies vives - ne pourra pas dépasser 1,50 mètre par rapport au niveau du domaine public.
- d) Les limites de propriété latérales et postérieures pourront être clôturées par des socles ou des murets d'une hauteur maximale de 1,50 (un m cinquante) mètre et des grillages. La hauteur totale de ces clôtures ne pourra pas dépasser 1,80 (un m quatre-vingt) mètre (les haies 2,00 mètres suivant code civil).
- e) Dans le recul latéral et postérieur, un resp. deux murs de soutènement, d'une hauteur totale de 1,50 mètre, est resp. sont autorisé(s). Entre deux murs une distance d'au moins 1 mètre est à respecter. Les murs de soutènement et les aménagements extérieurs en pente sont soumis à une autorisation du bourgmestre et peuvent faire l'objet de prescriptions destinées à assurer leur intégration au paysage et à les doter d'une certaine esthétique.
- f) La hauteur maximale des murs de clôture à établir sur la ligne séparatrice entre deux constructions jumelées ou groupées - entre cours ou terrasse - derrière la façade postérieure des constructions est fixée à 2 mètres au maximum. Cette hauteur peut être dépassée avec l'accord réciproque du voisin. Leur longueur ne pourra excéder 4 (quatre) mètres.
- g) Pour les raisons d'hygiène et/ou de sécurité de la circulation, le bourgmestre pourra ordonner le clôturage de parcelles construites ou non construites, situées en bordure des voies publiques et en définir la nature.
Pour ces mêmes raisons ainsi que pour des raisons d'esthétique, le bourgmestre peut ordonner la plantation d'arbres, de rideaux d'arbres, de haies ou imposer le maintien ou la création d'autres aménagements.

16. Niveaux, étages

Sont considérés comme niveaux pleins, les étages situés entre et y compris le niveau du rez-de-chaussée et le plafond du dernier étage, dont les vides d'étages sont de 2,50 (deux m cinquante) mètres ou plus. Le vide étage est la hauteur libre entre le plancher et le plafond.

Les étages mansardés, les étages aménagés dans les combles et en retrait peuvent être aménagés à 80%, c'est-à-dire une surface égale ou inférieure à 80% de la surface utile du dernier étage plein (*31). Ils devront avoir la hauteur imposée sur au moins la moitié de leur surface.

Les locaux destinés au séjour prolongé de personnes devront avoir une hauteur sous plafond d'au moins 2,50 (deux m cinquante) mètres.

Les locaux utilitaires auront une hauteur sous plafond d'au moins 2,20 (deux m vingt) mètres.

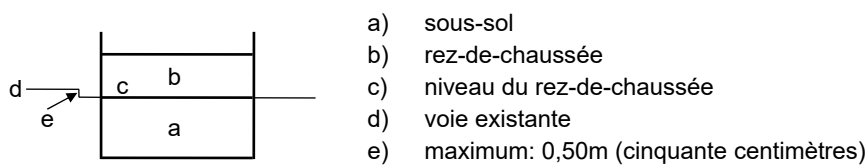
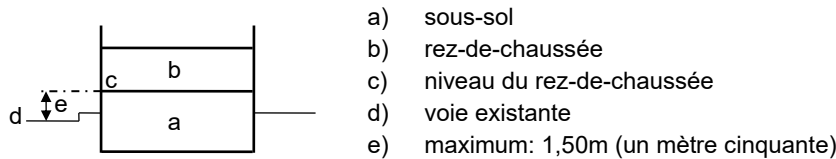
17. Hauteur

Les hauteurs des constructions, comme à la corniche, à l'acrotère, au faîte et totale, sont mesurées au milieu de la bâtisse et par rapport à l'axe de la voie desservante ou par rapport au terrain naturel en

cas d'une certaine distance d'une voie desservante. Il en est de même pour le terrain remanié qui lui est soumis à une autorisation spécifique.

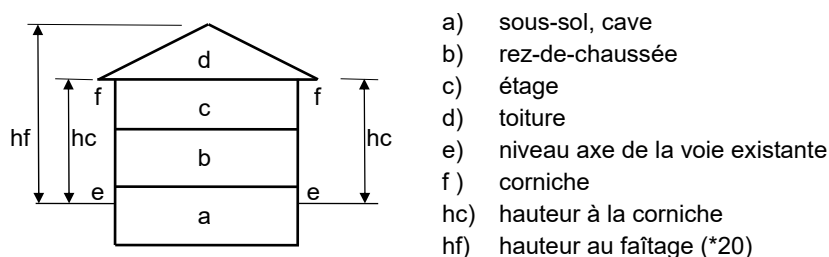
18. Rez-de-chaussée

- a) Le niveau du rez-de-chaussée correspond au niveau de l'axe de la voie existante, ou dépasse cette cote de 1,50 (un m cinquante) mètre au maximum ou est en contrebas de 50 (cinquante) cm au maximum.
- b) Si, sur un terrain desservi par une voie desservante (*12), cette cote de 1,50 (un m cinquante) mètre ne peut être respectée pour des raisons techniques p.ex. raccordement à la canalisation, le Bourgmestre pourra autoriser une dérogation.



19. Corniche, hauteur à la corniche

- a) La corniche correspond à la partie la plus basse de la toiture et à la partie la plus haute du mur non pignon.
- b) La hauteur à la corniche et au faîtage est mesurée dès le niveau de l'axe de la voie desservante (*12) au milieu de la façade.



20. Faîtage, hauteur au faîtage

- a) Le faîtage est la partie de la toiture la plus élevée.

- b) La hauteur du faîtage est mesurée au milieu de la façade conformément au croquis de la règle (*19) (hf).

21. Surface de la parcelle

- a) La parcelle est le terrain constituant une ou plusieurs unité(s) cadastrale(s).
- b) La surface de la parcelle et les reculs à prendre en considération sont ceux contenus dans les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées.

22. Surface constructible

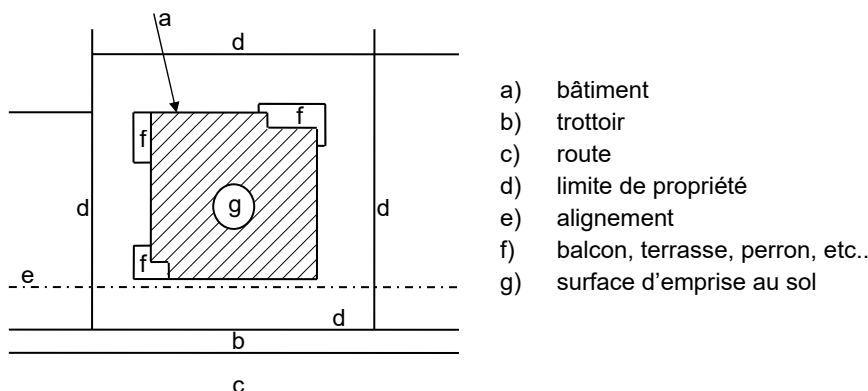
Elle représente la surface maximale à construire dans une parcelle donnée, après avoir respecté les conditions suivantes :

- le taux d'occupation de la parcelle,
- la bande de construction (*26),
- les marges de reculement (*28) avant, latéral et postérieur,
- la surface d'emprise au sol (*23) maximale admissible.

23. Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol, la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol, les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.



24. Logement

On entend par logement, un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

25. Unité de logement

- a) « L'unité de logement », variable suivant les zones, sert à définir le nombre maximum possible de logements à construire pour une grandeur de parcelle déterminée.

La surface au sol constructible, obtenue par l'application de la règle (*22), multipliée par le nombre maximum admissible de niveaux (*16) habitables et divisée par l'unité de logement, donne le nombre possible de logements.

La surface des combles non aménagés, cages d'escaliers ou d'ascenseurs, gaines techniques et autres parties impropres à l'habitation n'entre pas en compte pour fixer le nombre max. possible de logements.

- b) La surface minimale habitable (*31) par logement est fixée à 45 (quarante-cinq) m².

26. Bande de construction

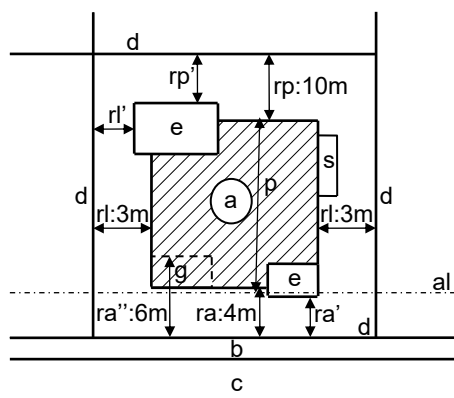
- a) C'est une bande de construction variable suivant les zones, calculée à partir de la façade principale, voire du recul antérieur réglementaire et parallèle à celui-ci.
- b) Les constructions principales (*7) seront obligatoirement implantées à l'intérieur de cette bande.

27. Limites séparatives (*27)

Elles constituent les limites de(s) l'unité(s) cadastrale(s), sous le respect de la zone urbanisée.

28. Marges de reculement

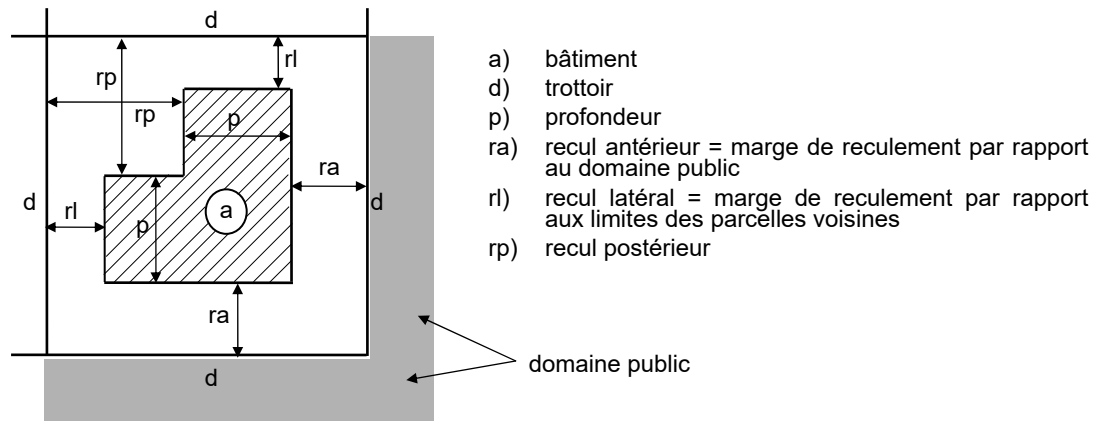
- a) Elles déterminent des espaces non aedificandi réglementaires entre les limites séparatives (*27) et la construction principale (*7).
- b) Le recul des constructions sur les limites séparatives (*27) est mesuré dès le nu de la façade, compte non tenu des seuils, des perrons, des balcons (non fermés latéralement) et autres installations semblables.



- a) bâtiment
b) trottoir
c) route
d) limite de propriété
e) balcon, perron, etc...
g) accès au garage
s) saillie de 0,5m max sur 1/3 de la longueur de la façade
p) profondeur
al) alignement de façade
ra) marge de recul à l'avant du bâtiment min. ra - 4m
ra') marge de recul à l'avant d'un balcon, ... min. ra - 1m
ra'') marge de recul à l'avant pour garage min. ra - 6m
rl) marge de reculement latéral du bâtiment
rl') marge de reculement latéral d'un balcon, ... min. rl - 1m
rp) marge de reculement arrière du bâtiment
rp') marge de reculement arrière d'un balcon, ... min. rp - 1m

29. Constructions érigées aux angles de rue

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



30. Ordre contigu

Il est caractérisé par l'implantation des constructions principales (*7) sur les limites latérales de propriété et sur les alignements de façade, afin de conserver à certaines rues du centre des localités un aspect continu et dense.

31. Surface habitable

Elle représente le total de la surface utilisable sur un niveau à l'intérieur du gros œuvre, compte non tenu des caves, combles non aménagés, cages d'escaliers ou d'ascenseurs, gaines techniques et autres parties impropres à l'habitation.

32. Changement de limite

Est appelé changement de limite, toute modification touchant la configuration initiale de la parcelle.

33. Terrasse non couverte

Une terrasse non couverte accolée à un bâtiment principal et déposée directement au sol, sans piliers ou construction similaire, est autorisée sur une profondeur maximale de 4,00 (quatre) mètres.

Une terrasse non couverte accolée au niveau rez-de-chaussée d'un bâtiment principal, dont la hauteur finie dépasse de 1,50 (un et demi) mètre au maximum le niveau du terrain naturel est autorisée sur une profondeur maximale de 3,00 (trois) mètres.

Les reculs minimums sur les limites de propriété sont :

- 4,00 (quatre) mètres de recul antérieur,
- 2,00 (deux) mètres de recul latéral,
- 6,00 (six) mètres de recul postérieur.

Dans le cas d'un bâtiment accolé, jumelé ou en bande, une terrasse non couverte peut être implantée sur la limite latérale de propriété où les constructions sont accolées, à condition qu'il y ait un accord réciproque entre voisins concernés (*2).

Annexe: Terminologie¹⁰⁾

Acrotère

On entend par acrotère, la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.

Alignement de voirie

On entend par alignement de voirie, la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

Alignement obligatoire

On entend par alignement obligatoire, la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Auvent

On entend par auvent, un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

Avant-corps

On entend par avant-corps, un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la largeur de la façade, toiture non comprise, et une saillie égale ou inférieure à 0,50 mètre (*les dimensions sont adaptées pour les besoins de la commune de Mamer*).

Balcon

On entend par balcon, une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant de la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Car-port

On entend par car-port, toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

Clôture

On entend par clôture, toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés.

On distingue trois types de clôtures :

- les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- les clôtures végétales (p.ex. haies).

Comble

On entend par comble, le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture d'un bâtiment.

Construction

On entend par construction, tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

¹⁰ Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier «quartier existant» et du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune

Cote de niveau

On entend par cote de niveau, l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

Dépendance

On entend par dépendance, tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle, comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

Étage en retrait

On entend par étage en retrait, le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

Faîte/Faîtage

On entend par faite ou faitage, la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

Hauteur à la corniche

On entend par hauteur à la corniche, la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur à l'acrotère

On entend par hauteur à l'acrotère, la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur du socle

On entend par hauteur du socle, la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Ilot

On entend par îlot, une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

Limite de surface constructible

On entend par limite de surface constructible, soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Logement

On entend par logement, un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

Logement intégré

On entend par logement intégré, un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

Loggia

On entend par loggia, un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Lot

On entend par lot, une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

Maison bi-familiale

On entend par maison bi-familiale, une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

Maison en bande

On entend par maison en bande, toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

Maison jumelée

On entend par maison jumelée, toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

Maison plurifamiliale

On entend par maison plurifamiliale, une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

Maison unifamiliale

On entend par maison unifamiliale, une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

Niveau naturel du terrain

On entend par niveau naturel du terrain, le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

Nombre d'étages

On entend par nombre d'étages, le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

Nombre de niveaux

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds pour lesquels il n'y a pas ou peu de différence de niveau d'altitude des planchers, alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu'ils laissent. Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur en dessous du terrain naturel.

Niveau plein

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

Parcelle

On entend par parcelle, une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

Profondeur de construction

On entend par profondeur de construction, la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

Recul

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.

Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

Terrasse

On entend par terrasse, une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

On distingue:

- la terrasse accolée à un bâtiment;
- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ;
- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

Voie desservante

On entend par voie desservante, toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle, à un lot ou à une construction.

Voie publique

On entend par voie publique, les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.