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



**PARTIE ÉCRITE DES PAP « QUARTIER EXISTANTS »
PROJET DE MODIFICATION [DOSSIER 38]
Plusieurs articles**

~~Janvier 2022~~ **Juillet 2026**



Zeyen+Baumann sàrl
36, rue des Près
L-2349 Luxembourg

T +352 33 02 04
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].
- » **Modification ponctuelle concernant plusieurs articles – [Dossier de modification n°38]**
Décision d'engagement dans la procédure en date du XX.XX.2026.
Ajout / suppression

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

1. Division du territoire des localités de la commune en plans d'aménagement particulier « quartier existant » - PAP QE	10
2. Zone mixte urbaine – MIX - u	11
2.1 Implantation des constructions	11
2.2 Profondeur des constructions	13
2.3 Hauteur des constructions	14
3. Zone d'habitation 2 – HAB-2	16
3.1 Implantation des constructions	16
3.2 Profondeur des constructions	19
3.3 Hauteur des constructions	19
4. Zone d'habitation 1 – HAB-1	21
4.1 Implantation des constructions	21
4.2 Profondeur des constructions	24
4.3 Hauteur des constructions	24
4.4 Surface emprise au sol	24
5. Zone d'activités économiques communale type 1 - ECO-c1	26
A. Caractère des secteurs d'activités A – Artisanat	26
A.1 Implantation des constructions	26
A.2 Surface d'emprise au sol	26
A.3 Hauteur des constructions	26
A.4 Profondeur des constructions	27
A.5 Obligation de plantation	27
B. Caractère des zones d'activités B - Service	27
B.1 Implantation des constructions	27
B.2 Surface d'emprise au sol	27
B.3 Nombre de niveaux	29
B.4 Hauteurs des constructions	29
B.5 Profondeur des constructions	29
B.6 Obligation de plantation.	29
6. Zone d'activités économiques communale type 2- ECO-c2	30
6.1 Implantation des constructions	30
6.2 Surface d'emprise au sol	30
6.3 Hauteur des constructions	30
6.4 Profondeur	30
6.5 Obligation de plantation.	30
7. Zone spéciale - SPEC	31
7.1 Implantation des constructions	31
7.2 Surface d'emprise au sol	31
7.3 Hauteur des constructions	31
7.4 Profondeur	31
7.5 Obligation de plantation.	31
7.6 Implantation des constructions	32
7.7 Hauteur des bâtiments	32
7.8 Profondeur	32
7.9 Obligation de plantation	32
8. Zone de bâtiments et d'équipements publics – BEP	33
8.1 Implantation des constructions	33
8.2 Hauteur des constructions	34
8.3 Profondeur	34
8.4 Obligation de plantation	34
9. Zone de gares et arrêts ferroviaires et routiers – GARE	35
9.1 Implantation des constructions	35
9.2 Hauteur des constructions	35
9.3 Profondeur	35
10. Zone de sport et de loisir – REC	36
10.1 Implantation des constructions	36

10.2	Hauteur des constructions	36
10.3	Profondeur	36
11.	Prescriptions générales applicables à toutes les zones	37
11.1	Changement de limite	38
11.2	Places de stationnement	38
11.3	Aspect extérieur des constructions	40
11.4	Espaces libres et jardins privés	42
11.5	Installations techniques	43
11.6	Assainissement énergétique	43
11.7	Lotissement de terrains	44
12.	Définitions	44
1.	Servitude	44
2.	Accord écrit entre voisins	44
3.	Place à bâtir	44
4.	Activités compatibles avec l'habitat	44
5.	Habitation	44
	Lieu destiné à la résidence de type principal ou secondaire de personnes.	44
6.	Nuisances	45
7.	Construction principale	45
8.	Dépendance	45
9.	Véranda	46
10.	Accès aux garages	47
11.	Place de stationnement	47
12.	Cave, sous-sol	48
13.	Travaux de remblai et de déblai	49
15.	Niveaux, étages	51
16.	Hauteur	51
17.	Rez-de-chaussée	52
22.	Limites séparatives	53
23.	Marges de reculement	54
25.	Ordre contigu	56
26.	Surface habitable nette	56
27.	Changement de limite	56
28.	Terrasse	56
29.	Piscine	57
13.	Terminologie	58

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~~ Dans les secteurs « c », « d » et « s », le nombre de logements par ~~maison plurifamiliale~~ **immeuble** est défini ~~comme suit :~~
~~maison plurifamiliale à 8 log. max par immeuble = d~~
~~sans limite de logement par immeuble =~~ **le calcul des logements autorisables.**

~~Le~~

Les différents secteurs sont indiqués sur le plan de repérage des PAP QE.

Calcul du nombre de logements autorisables pour tous les secteurs

Pour les nouvelles constructions, de ~~maisons bi familiales et plurifamiliales et bi-familiales~~, le nombre maximal d'unités de logement autorisables est défini en divisant la surface construite brute* totale des niveaux hors-sol de la construction principale par 80 m², en arrondissant le résultat vers le bas.

La même règle s'applique en cas d'agrandissement, de transformation ou de changement d'affectation visant la création ou le maintien d'une maison plurifamiliale ou bi-familiale.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul du nombre d'unités de logement, les surfaces servant à la circulation et au stationnement des véhicules motorisés.

En cas d'agrandissement, de transformation ou changement d'affectation d'un ou plusieurs bâtiments existants sis sur une même parcelle et formant un ensemble de trois logements ou plus, le nombre d'unités de logement est calculé ~~sous réserve des prescriptions relatives~~ conformément à la définition de l'unité de logement. ~~ce qui précède et s'applique sur l'ensemble des bâtiments de ladite propriété.~~

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

La prescription de la taille moyenne des logements ne s'applique pas aux structures d'hébergement pour personnes âgées au sens de la loi du 23 août 2023 portant sur la qualité des services pour personnes âgées, les logements abordables, les logements étudiants, les chambres meublées ou non meublées et les logements intégrés.

* Information à titre indicatif : ratio SCB/ surface nette habitable estimée 0,65 – 0,75

2.1 Implantation des constructions principales

L'implantation des constructions en ordre contigu ~~(*)~~⁴(22) doit y être dominante.

~~L'implantation des~~ Les constructions principales sont isolées, jumelées et/ou groupées en bande ~~est autorisée~~. Les constructions en deuxième position sont prosrites.

Les dispositions par rapport aux reculs réglementaires s'appliquent aussi dans le cadre d'un agrandissement d'une construction existante.

⁴-Voir explications à l'article « définitions »

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

Les constructions principales ~~(*)~~(*) sont implantées obligatoirement sur l'alignement ~~de façade~~ des **façades sur rue formé par les constructions principales** voisines ~~ou sises le long~~ de la **même rue desservante, lorsque cet alignement est homogène et déterminable ou sur l'alignement d'une** construction à remplacer.

~~L'alignement n'est pas obligatoire au-delà d'un~~

Lorsque cet alignement homogène et déterminé équivaut à un recul antérieur de plus de 6 ~~(six) mètres.~~

En, 00 m, l'alignement est facultatif sauf en cas d'absence de constructions principales existantes, **joignant déjà la limite séparative (*19). Dans ce cas,** le recul antérieur ~~est d'au moins 4 (quatre) mètres~~ doit se trouver entre 6,00 m et l'alignement homogène et déterminé.

~~- Bande de construction (*26)~~

~~Les constructions principales (*) 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.~~

A défaut d'alignement homogène et déterminé, le recul antérieur doit se trouver entre 4,00 m et 6,00 m.

Par dérogation aux alinéas précédents, le bourgmestre peut en tout état de cause autoriser une augmentation ou une diminution du recul avant prescrit pour des raisons urbanistiques, de configuration de parcelles (p.ex. triangulaires, situations de coin), d'adaptation de la construction à la topographie des terrains, d'alignement des constructions existantes ou de sécurité de la circulation et du public.

~~- Implantation par rapport aux limites séparatives (*27)~~

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

L'implantation en ordre contigu ~~(*)~~(*) est obligatoire lorsque la construction principale (*) peut être adossée au pignon d'une construction existante, joignant déjà la limite séparative ~~(*)~~. **Ce (*19), sous condition que le pignon ne doit soit pas être percé d'ouvertures servant à l'éclairage ou à l'aération de la construction existante. Dans le cas contraire, la construction principale doit être édifée avec un recul d'au moins 3,00 m sur la limite.**

~~Une construction d'un seul niveau peut être implantée sur la~~ **implantation en limite latérale donnant sur le domaine public, à condition qu'il y ait de propriété reste toutefois possible, par dérogation au recul latéral minimal de 3,00 m s'il existe un accord écrit entre voisins (*2), lequel doit alors faire partie intégrante du dossier de demande de l'autorisation de construire.**

Les constructions principales ~~(*)~~(*) doivent être implantées de telle manière que la distance la plus courte mesurée entre la construction principale (*) projetée et la limite latérale ~~(*)~~(*) séparative soit égale ou supérieure à 3 ~~(trois) mètres, 00 m~~ et de 0 ~~(zéro) mètre, 00 m~~ pour l'implantation des constructions jumelées et/ou groupées en bande.

La distance à observer entre constructions principales ~~(*)~~(*) sises sur une même propriété est égale ou supérieure à 6-~~(six) mètres~~,00 m.

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

Toute construction principale ~~(*)~~(*) doit respecter un recul postérieur égale ou supérieure à 10-~~(dix) mètres~~,00 m, calculé soit à partir de la limite ~~de~~entre la zone ~~(urbanisée ou destinée à être urbanisée, et la zone destinée à rester libre (c'est-à-dire la limite du périmètre d'agglomération))~~ soit à partir de la parcelle cadastrale, la disposition la plus contraignante est d'application.

Lorsque la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à la limite du lot ou de la parcelle, respectivement à la limite entre la zone urbanisée ou destinée à être urbanisée et la zone destinée à rester libre (c'est-à-dire la limite du périmètre d'agglomération), le recul réglementaire des constructions ne peut pas être diminué de plus de 2,00 m au point le plus rapproché.

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~~**bourgmestre** peut autoriser une réduction des marges de reculement ~~(*)~~(*) latéral et postérieur.

Dans ces cas, la marge de reculement latéral minimale ne peut être inférieure à 2-~~(deux) mètres~~,00 m et celle de reculement postérieur minimale à 8-~~(huit) mètres~~,00 m. 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 ~~(*)~~(*), **à l'exception des transformations réalisées à l'intérieur de l'immeuble existant et ne modifiant pas son aspect extérieur.**

Ces dispositions particulières ne valent pas pour les **projets de lotissement de terrains, voir article 11.7.**

Les ~~maisons d'habitations ayant~~**dispositions particulières ne sont pas applicables si la transformation de la construction existante implique une augmentation du volume au niveau des combles ou du volume d'un étage en retrait de plus de 2-~~(deux) logements~~30% du volume préexistant des combles ou de l'étage en retrait.**

2.2 Profondeur des constructions

La profondeur maximale des constructions principales ~~(*)~~(*) mesurée hors sol, ayant trois logements et plus est de 15-~~(quinze) mètres~~,00 m. La profondeur maximale au rez-de-chaussée occupé par des entreprises ~~de commerce, service, artisanat et similaire~~**ou sociétés dont les activités correspondent à celles visées à l'alinéa 1^{er} du point 2** est de 20,00 m.

La profondeur maximale des constructions principales (*) mesurée hors sol des constructions unifamiliales et bi familiales est de 20-~~(vingt) mètres~~,00 m.

La profondeur maximale d'une nouvelle construction principale ~~(*)~~(*) **ou d'un ensemble de nouvelles constructions principales (*)** adossée à un pignon d'une construction existante joignant déjà la limite séparative est de 15-~~(quinze) mètres~~,00 m hors sol.

~~Pour ces constructions, la~~ La profondeur maximale au sous-sol est de 20 ~~(vingt) mètres,00 m~~, (voir également le chapitre 12 Définitions point ~~13~~12 Cave, sous-sol) ~~), sans préjudice du recul postérieur pour constructions principales.~~

La profondeur maximale d'une construction est mesurée entre la façade avant et la façade arrière. La façade avant est celle donnant sur la voie desservante. La façade arrière est située à l'opposé de la façade avant.

2.3 Hauteur des constructions

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

~~III~~3 niveaux 9,50 ~~(neuf m cinquante) mètres m~~ à la corniche ~~(*)19~~,

~~IV~~
~~- 4~~ niveaux 12,50 ~~(douze m cinquante) mètres m~~ à la corniche

~~III~~3 niveaux 10,50 ~~(dix m cinquante) mètres m~~ à l'acrotère ~~(RGD²)~~

~~IV~~
~~- 4~~ niveaux 13,50 ~~(treize m cinquante) mètres~~ à l'acrotère

~~III~~3 niveaux 13,50 ~~(treize m cinquante) mètres~~ au faitage ~~(*)20~~

~~IV~~
~~- 4~~ niveaux 16,50 ~~(seize m cinquante) mètres m~~ au faitage

pour le rez-de-chaussée abritant un commerce ou similaire 1 ~~(un) mètre,00 m~~ peut

être ajouté aux hauteurs respectives énumérées ci-devant.

Le nombre ~~maximum~~maximal 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~~ 1 rez-de-chaussée ~~(*)18~~

~~trois ou quatre~~

~~- 2 ou 3 étages~~ ~~(*)16~~.

Le nombre ~~maximum~~maximal de niveaux ~~(*)16~~ est indiqué sur la ~~partie graphique~~le plan de repérage 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) Un niveau supplémentaire est admis dans les combles ou dans un étage en retrait à sur 80% de la surface utile du dernier étage plein.~~

~~Taux d'occupation de la parcelle construite bruterapport 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 dernier niveau en dessous de Dippach à Mamer, où 50 (cinquante) % sont fixés. l'étage en retrait, voir schéma à l'article .11.3.1.~~

²RGD = en annexe

2.3 ~~Unité de logement~~

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

2.4 Dépendances ~~sont autorisées,~~ **autorisables**

~~voir sous (*8)~~

2.5 ~~Assainissement énergétique~~

~~Afin de garantir l'assainissement énergétique des constructions existantes, une dérogation concernant l'alignement, les reculs et la hauteur peut être accordée. Voir~~
sous (*8)

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,~~ **aux maisons bi-familiales, ainsi qu'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 ~~(*)~~**(*)** ainsi que des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions. Les crèches sont ~~autorisées~~**admises** dans les constructions de type unifamilial.

- Dans les secteurs « c », « d » et « s », le nombre de logements par immeuble est défini par le calcul des logements autorisables.
- 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~~ **est limité à 6 logements maximum** par immeuble ~~= d.~~
~~Le~~

Les différents secteurs sont indiqués sur le plan de repérage des PAP QE.

Calcul du nombre de logements autorisables pour **tous** les **secteurs**

Pour les nouvelles constructions, de maisons bi-familiales et plurifamiliales est calculé sous réserve des prescriptions relatives à la définition de l'unité et bi-familiales, le nombre maximal d'unités de logement.

autorisables est défini en divisant la surface construite brute totale des niveaux hors-sol de la construction principale par 80 m², en arrondissant le résultat vers le bas.

La même règle s'applique en cas d'agrandissement, de transformation ou de changement d'affectation visant la création ou le maintien d'une maison plurifamiliale ou bi-familiale.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul du nombre d'unités de logement, les surfaces servant à la circulation et au stationnement des véhicules motorisés.

En cas d'agrandissement, de transformation ou changement d'affectation d'un ou plusieurs bâtiments existants sis sur une même parcelle et formant un ensemble de trois logements ou plus, le nombre d'unités de logement est calculé conformément à ce qui précède et s'applique sur l'ensemble des bâtiments de ladite propriété.

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

prescription de la taille moyenne des logements ne s'applique pas aux structures d'hébergement pour personnes âgées au sens de la loi du 23 août 2023 portant sur la qualité des services pour personnes âgées, les logements abordables, les logements étudiants, les chambres meublées ou non meublées et les logements intégrés.

3.1 Implantation des constructions principales

~~L'implantation des~~ **Les constructions principales sont** isolées, jumelées et/ou groupées en bande ~~est autorisée.~~ **Les constructions en deuxième position sont prosrites.**

Les **dispositions par rapport aux reculs réglementaires s'appliquent aussi dans le cadre d'un agrandissement d'une construction existante.**

La **largeur maximale d'une maison plurifamiliale est de 22,00 m.**

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.~~
,00 m.

Toutefois, ~~3 (trois)~~ 2 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 **façades sur rue formé par les** constructions voisines ~~ou sises le long~~ de la **même rue desservante, lorsque cet alignement est homogène et déterminable** ou sur l'alignement d'une construction à remplacer.

~~L'alignement n'est pas obligatoire au-delà d'un~~

Lorsque cet alignement homogène et déterminé équivaut à un recul antérieur de plus de 6 ~~(six) mètres~~, 00 m, **l'alignement est facultatif sauf en cas d'absence** de constructions **principales** existantes, **joignant déjà la limite séparative (*)19). Dans ce cas**, le recul antérieur **est d'au moins 4 (quatre) mètres doit se trouver entre 6,00 m et l'alignement homogène et déterminé.**

~~Bande de construction (*)~~26)

~~Les constructions principales (*) 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.~~

A défaut d'alignement homogène et déterminé, le recul antérieur doit se trouver entre 4,00 m et 6,00 m.

Par dérogation aux alinéas précédents, le bourgmestre peut en tout état de cause autoriser une augmentation ou une diminution du recul avant prescrit pour des raisons urbanistiques, d'adaptation de la construction à la topographie des terrains, d'alignement des constructions existantes ou de sécurité de la circulation et du public.

- Implantation par rapport aux limites séparatives ~~(*)~~27)

a)- par rapport aux limites latérales ~~(*)~~28) (*)20) et aux constructions existantes :

L'implantation en ordre contigu ~~(*)~~30) (*)22) est obligatoire lorsque la construction principale (*) peut être adossée au pignon d'une construction principale ~~(*)~~7) existante, joignant déjà la limite séparative ~~(*)~~27). **Ce (*)19), sous condition que le pignon ne doit pas être percé d'ouvertures servant à l'éclairage ou à l'aération de la construction existante. Dans le cas contraire, la construction principale doit être édifée avec un recul d'au moins 3,00 m sur la limite. Une implantation en limite de propriété reste toutefois possible, par dérogation au recul latéral minimal de 3,00 m s'il existe un accord écrit entre voisins, lequel doit alors faire partie intégrante du dossier de demande d'autorisation de construire.**

AL'implantation en ordre contigu (*)22) est obligatoire à 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) (*)27) peut être adossée au pignon d'une construction existante, joignant déjà la limite séparative ~~(*)~~27). **Ce (*)19), sous condition que**

le pignon ne ~~doit~~^{soit} pas ~~être~~ percé d'ouvertures servant à l'éclairage ou à l'aération de la construction existante. ~~La nouvelle~~^{Dans le cas contraire, la} construction ~~ne peut dépasser 15 (quinze) mètres~~^{principale doit être édifiée avec un recul d'au moins 3,00 m sur la limite. Une implantation en limite de profondeur} ~~propriété~~ reste toutefois possible, par dérogation au recul latéral minimal de 3,00 m s'il existe un accord écrit entre voisins, lequel doit alors faire partie intégrante du dossier de demande d'autorisation de construire.

Les constructions principales ~~(*)~~^(*) doivent être implantées de telle manière que la distance la plus courte mesurée entre la construction principale (*) projetée et la limite latérale ~~(*)~~^(*) séparative soit égale ou supérieure à 3 ~~(trois) mètres,00 m~~ et de 0 ~~(zéro) mètre,00 m~~ pour l'implantation des constructions jumelées et/ou groupées en bande.

La distance à observer entre constructions principales ~~(*)~~^(*) sises sur une même propriété est égale ou supérieure à 6 ~~(six) mètres,00 m~~.

b) par rapport aux limites postérieures ~~(*)~~^(*) :

Toute construction principale ~~(*)~~^(*) doit respecter un recul postérieur égale ou supérieure à 10 ~~(dix) mètres,00 m~~, calculée soit à partir de la limite de la zone ~~(urbanisée ou destinée à être urbanisée, soit de la zone destinée à rester libre (c'est-à-dire la limite du périmètre d'agglomération))~~ soit à partir de la parcelle cadastrale, la disposition la plus contraignante est d'application.

Lorsque la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à la limite du lot ou de la parcelle, respectivement à la limite entre la zone urbanisée ou destinée à être urbanisée et la zone destinée à rester libre (c'est-à-dire la limite du périmètre d'agglomération), le recul réglementaire des constructions ne peut pas être diminué de plus de 2,00 m au point le plus rapproché.

c) **dispositions particulières :**

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

(*).

- 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~~**bourgmestre** peut autoriser une réduction des marges de reculement ~~(*)~~^(*) latéral et postérieur.

Dans ces cas, la marge de reculement latéral minimale ne peut être inférieure à 2 ~~(deux) mètres,00 m~~ et celle de reculement postérieur minimale à 8 ~~(huit) mètres,00 m~~. 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 ~~(*)~~^(*), **à l'exception des transformations réalisées à l'intérieur de l'immeuble existant et ne modifiant pas son aspect extérieur.**

Ces dispositions particulières ne valent pas pour les projets de lotissement **de terrains, voir article 11.7.**

Les **dispositions particulières ne sont pas applicables si la transformation de la construction existante implique une augmentation du volume au niveau des combles ou du volume d'un étage en retrait de plus de 30% du volume préexistant des combles ou de l'étage en retrait.**

3.2 Profondeur des constructions

La profondeur maximale des constructions principales ~~(*)~~**(*)** mesurée hors sol, ayant ~~trois~~**3** logements et plus est de 15-~~(quinze) mètres~~**,00 m**. La profondeur maximale au rez-de-chaussée occupé par des entreprises ~~de commerce, service, artisanat et similaire~~**ou sociétés dont les activités correspondent à celles visées à l'alinéa 1^{er} du point 3** est de 20-~~(vingt) mètres~~**,00 m**.

La profondeur maximale des constructions principales (*) mesurée hors sol des constructions unifamiliales et bi familiales est de 20,00 m.

La profondeur maximale d'une nouvelle construction principale ~~(*)~~**(*)** ou d'un **ensemble de nouvelles constructions principales (*)** adossée à un pignon d'une construction principale existante joignant déjà la limite séparative est de 15-~~(quinze) mètres~~**,00 m** hors sol.

Pour ces constructions, la profondeur maximale au sous-sol est de 20-~~(vingt) mètres~~**,00 m**, (voir également le chapitre 12 Définitions le point ~~13~~**12** Cave, sous-sol-) **sans préjudice du recul postérieur pour constructions principales.**

La profondeur maximale d'une construction est mesurée entre la façade avant et la façade arrière. La façade avant est celle donnant sur la voie desservante. La façade arrière est située à l'opposé de la façade avant.

3.3 Hauteur des constructions

3.4 ~~Hauteur des constructions~~

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

— II - **2** niveaux -7,50 ~~(sept m cinquante) mètres~~ à la corniche ~~(*)~~**(*)**

— III - **3** niveaux 9,50 ~~(neuf m cinquante) mètres~~ à la corniche

— II **2** niveaux 8,50 ~~(huit m cinquante) mètres~~ à l'acrotère ~~(RGD)~~

— III - **3** niveaux 10,50 ~~(dix m cinquante) mètres~~ à l'acrotère

— II **2** niveaux -12,00 ~~(douze) mètres au faitage~~ ~~(*)~~**(*)**

— III **3** niveaux 13,50 ~~(treize m cinquante) mètres~~ au faitage

Pour le rez-de-chaussée abritant un commerce ou similaire, 1-~~(un) mètre~~**,00 m** peut être ajouté aux hauteurs respectives énumérées ci-devant.

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

- ~~un~~**1** rez-de-chaussée ~~(*)~~**(*)**

- ~~un~~**1** étage ou ~~deux~~**2** étages ~~(*)~~**(*)**.

Le nombre ~~maximum~~ **maximal** de niveaux ~~(*)16~~ est indiqué sur ~~la partie graphique~~ **le plan de repérage** du PAP ~~Quartier existant~~ **QE** respectif.

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

~~Surface d'emprise au sol~~ **niveau en dessous**

~~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.~~

~~Taux d'occupation de la parcelle~~ **l'étage en retrait, voir article 11.3.1.**

~~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, Wiesbeck 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.~~

~~Unité de logement.~~

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

Dépendances ~~sont autorisées,~~ **autorisables**

~~voir sous (*)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.~~

Voir sous (*)8

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 » **suivant le plan de repérage du PAP QE** les professions libérales, des édifices et aménagements servant aux besoins propres à ces secteurs et aux constructions abritant des activités compatibles avec l'habitat- **(*4)**. Les crèches sont ~~autorisées~~ **admises** dans les constructions de type unifamilial.

Sont admissible dans les secteurs marqués d'une lettre « a » **suivant le plan de repérage du PAP QE** 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~~ **admises** 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 en secteur « a » et « b » est limité à 4 log. max logements~~
maximum par immeuble ~~= b.~~

~~Le~~ **Les différents secteurs sont indiqués sur le plan de repérage des PAP QE.**

Calcul du nombre de logements autorisables pour tous les secteurs

Pour les nouvelles constructions, de maisons bi familiales et plurifamiliales et bi-familiales, le nombre maximal d'unités de logement autorisables est défini en divisant la surface construite brute totale des niveaux hors-sol de la construction principale par 80 m², en arrondissant le résultat vers le bas.

La même règle s'applique en cas d'agrandissement, de transformation ou de changement d'affectation visant la création ou le maintien d'une maison plurifamiliale ou bi-familiale.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul du nombre d'unités de logement, les surfaces servant à la circulation et au stationnement des véhicules motorisés.

En cas d'agrandissement, de transformation ou changement d'affectation d'un ou plusieurs bâtiments existants sis sur une même parcelle et formant un ensemble de trois logements ou plus, le nombre d'unités de logement est calculé ~~sous réserve des prescriptions relatives~~ conformément à ~~la définition de l'unité de logement.~~ ce qui précède et s'applique sur l'ensemble des bâtiments de ladite propriété.

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

prescription de la taille moyenne des logements ne s'applique pas aux structures d'hébergement pour personnes âgées au sens de la loi du 23 août 2023 portant sur la qualité des services pour personnes âgées, les logements abordables, les logements étudiants, les chambres meublées ou non meublées et les logements intégrés.

4.1 Implantation des constructions principales

~~L'implantation des~~ **Les constructions principales sont** isolées, jumelées et/ou groupées en bande ~~est autorisée.~~ **Les constructions en deuxième position sont proscrites.**

Dans le cadre d'un lotissement **de terrains**, 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.~~

,00 m.

Toutefois, ~~2 (deux)~~ dans le secteur « a », les maisons plurifamiliales ~~au maximum~~ peuvent être accolées à des maisons unifamiliales ~~ou, bi-~~ familiales ~~ou plurifamiliales~~. Dans le secteur « b », 2 maisons plurifamiliales au maximum peuvent être accolées à des maisons unifamiliales ou bi familiales.

Les dispositions par rapport aux reculs réglementaires s'appliquent aussi dans le cadre d'un agrandissement d'une construction existante.

- Implantation par rapport aux voies desservantes

Les constructions principales ~~(*)~~(*) sont implantées obligatoirement sur l'alignement ~~de façade~~ des **façades sur rue formé par les constructions principales** voisines ~~ou sises le long~~ de la même rue desservante, lorsque **cet alignement est homogène et déterminé** ou sur l'alignement d'une construction à remplacer.

~~L'alignement n'est pas obligatoire au-delà d'un~~

Lorsque cet alignement homogène et déterminé équivaut à un recul antérieur de plus de 6 (six) mètres.

En, 00 m, l'alignement est facultatif sauf en cas d'absence de constructions principales existantes, joignant déjà la limite séparative (*19). Dans ce cas, le recul antérieur est d'au moins 4 (quatre) mètres doit se trouver entre 6,00 m et l'alignement homogène et déterminé.

~~- Bande de construction (*26)~~

~~Les constructions principales (*) 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.~~

A défaut d'alignement homogène et déterminé, le recul antérieur doit se trouver entre 4,00 m et 6,00 m.

Par dérogation aux alinéas précédents, le bourgmestre peut en tout état de cause autoriser une augmentation ou une diminution du recul avant prescrit pour des raisons urbanistiques, d'adaptation de la construction à la topographie des terrains, d'alignement des constructions existantes ou de sécurité de la circulation et du public.

- Implantation par rapport aux limites séparatives ~~(*)~~(*)

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

L'implantation en ordre contigu ~~(*)~~(*) est obligatoire lorsque la construction principale (*) peut être adossée au pignon d'une construction principale (*) existante, joignant déjà la limite séparative ~~(*)~~(*) **Ce (*19), sous condition que le pignon ne doit soit pas être percé d'ouvertures servant à l'éclairage ou à l'aération de la construction existante. Dans le cas contraire, la construction principale doit être édifiée avec un recul d'au moins 3,00 m sur la limite. Une implantation en limite de propriété reste toutefois possible, par dérogation au recul latéral minimal de 3,00 m s'il existe un accord écrit entre voisins, lequel doit alors faire partie intégrante du dossier de demande d'autorisation de construire.**

Les constructions principales ~~(*7)~~(~~*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)~~(~~*20~~) séparative soit égale ou supérieure à 3 ~~(trois) mètres,00 m~~ et de 0 ~~(zéro) mètre,00 m~~ 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,00 m~~ et de 0 ~~(zéro) mètre,00 m~~ pour l'implantation des constructions jumelées et/ou groupées en bande.

La distance à observer entre constructions principales ~~(*7)~~(~~*7~~) sises sur une même propriété est égale ou supérieure à 6 ~~(six) mètres,00 m~~.

b) par rapport aux limites postérieures ~~(*28)~~(~~*20~~) :

Toute construction principale ~~(*7)~~(~~*7~~) doit respecter un recul postérieur égale ou supérieure à 10 ~~(dix) mètres,00 m~~, calculée soit à partir de la limite ~~de~~entre la zone ~~(urbanisée ou destinée à être urbanisée, et la zone destinée à rester libre (c'est-à-dire la limite du périmètre d'agglomération))~~ soit à partir de la parcelle cadastrale, la disposition la plus contraignante est d'application.

Lorsque la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à la limite du lot ou de la parcelle, respectivement à la limite entre la zone urbanisée ou destinée à être urbanisée et la zone destinée à rester libre (c'est-à-dire la limite du périmètre d'agglomération), le recul réglementaire des constructions ne peut pas être diminué de plus de 2,00 m au point le plus rapproché.

c) dispositions particulières

- Pour l'implantation d'une habitation à caractère unifamilial ~~(RGD)~~, ~~n'ayant pas plus de 2 (deux) logements~~, le ~~Bourgmestre~~**bourgmestre** peut autoriser une réduction des marges de reculement ~~(*28)~~(~~*20~~) latéral et postérieur sur une parcelle non encore bâtie, mais ayant les qualités d'une place à bâtir ~~(*3)~~(~~*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~~**bourgmestre** peut autoriser une réduction des marges de reculement ~~(*28)~~(~~*20~~) latéral et postérieur.

Dans ces cas, la marge de reculement latéral minimale ne peut être inférieure à 2 ~~(deux) mètres,00 m~~ et celle de reculement postérieur minimale à 8 ~~(huit) mètres,00 m~~. 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)~~(~~*2~~), **à l'exception des transformations réalisées à l'intérieur de l'immeuble existant et ne modifiant pas son aspect extérieur.**

Ces dispositions particulières ne valent pas pour les projets de lotissement, **voir article 11.7.**

Les dispositions particulières ne sont pas applicables si la transformation de la construction existante implique une augmentation du volume au niveau des combles ou du volume d'un étage en retrait de plus de 30% du volume préexistant des combles ou de l'étage en retrait.

4.14.2 Profondeur des constructions

La profondeur maximale des constructions principales ~~(*)~~(*) mesurées hors sol, ayant ~~trois~~3 logements et plus, est de 15-~~(quinze) mètres~~,00 m.

La profondeur maximale des constructions principales (*) mesurée hors sol des constructions unifamiliales et bi familiales est de 20,00 m.

La profondeur maximale d'une nouvelle construction principale ~~(*)~~(*) ou d'un **ensemble de nouvelles constructions principales (*)** adossée à un pignon d'une construction principale existante joignant déjà la limite séparative est de 15-~~(quinze) mètres~~,00 m hors sol.

Pour ces constructions, la profondeur maximale au sous-sol **(*)12** est de 20 ~~(vingt) mètres~~,00 m (voir également le chapitre 12 Définitions le point ~~13~~12 Cave, sous-sol-~~)~~ **sans préjudice du recul postérieur des constructions principales.**

La profondeur maximale d'une construction est mesurée entre la façade avant et la façade arrière. La façade avant est celle donnant sur la voie desservante. La façade arrière est située à l'opposé de la façade avant.

4.24.3 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions principales ~~(*)~~(*), 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~~,00 m à la corniche.

- 8,50 ~~(huit m cinquante) mètres~~m à l'acrotère (RGD), sauf la rue de la Forêt à Capellen où la hauteur corniche de 7-~~(sept) mètres~~,00 m est applicable.

_____ 12,00 ~~(douze) mètres~~m au faitage ~~(*)20~~

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

_____ ~~un~~ **1** rez-de-chaussée ~~(*)18~~

_____ ~~un étage~~ ~~(*)16~~.

- 1 étage.

Le nombre ~~maximum~~**maximal** de niveaux est indiqué sur ~~la partie graphique~~**le plan de repérage** 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)~~**Un niveau supplémentaire est admis** dans les combles ou dans un étage en retrait **à sur** 80% de la surface ~~utile~~**construite brute** du dernier ~~étage plein~~**niveau en dessous de l'étage en retrait, voir schéma à l'article 11.3.1.**

4.34.4 Surface emprise au sol

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

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

4.4 Taux d'occupation de la parcelle

Le rapport ~~maximum~~ entre la surface d'emprise au sol (*23) ~~de la ou des constructions~~ et la surface ~~de la parcelle (*21)~~ est fixé à 35 ~~(trente-cinq) %~~, ~~sauf dans du terrain à bâtir net est fixée à 25 % maximum. pour~~ 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.~~

4.5 Unité de logement

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

4.64.5 Dépendances sont autorisées, autorisables

Voir sous (*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~~ **admise** 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 ~~Bärendall~~ **Baerendall** 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~~ **19**) de terrains ont au minimum 6,00 ~~(six) mètres~~ **m**.

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

A.2 ~~Emprise~~ **Surface d'emprise** au sol

~~L'emprise~~ **Le rapport entre la surface d'emprise** au sol ~~ne dépassera pas 50 (cinquante) % de la ou des constructions et la surface~~ du terrain ~~total à bâtir net~~ **est fixée à 50% maximum**.

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~~ **,00 m**.

Le ~~Bourgmestre~~ **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)~~ **10%** de la superficie de la parcelle devra être réservée à la plantation et entretenue comme telle. Ces surfaces de plantation se trouveront ~~de préférence en~~ **pleine terre** dans les marges de reculement ~~(*28) (*20)~~. 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)19~~ de terrains ont au minimum 6,00 ~~(six) mètres~~ **m**.

L'implantation en ordre contigu ~~(*30)2~~ est obligatoire lorsque la construction principale (*7) peut être adossée au pignon d'une construction existante, joignant déjà la limite séparative ~~(*27) (*19)~~.

Le recul entre les constructions implantées sur une même parcelle est au minimum 10,00 ~~(dix) mètres~~ **m**, à l'exception des sous-sols ~~(*13)12~~.

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~~ **m**. Si une telle passerelle de liaison surplombe une voie d'accès pour véhicules de secours, une hauteur libre de 4,00 ~~(quatre) mètres~~ **m** 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~~ **m**.

~~B.2 Taux d'occupation de la parcelle.~~

B.2 Surface d'emprise au sol

Le rapport ~~maximum~~ entre la surface d'emprise au sol ~~(*)23~~ **de la ou des constructions** et la surface ~~de la parcelle (*)21~~ **du terrain à bâtir net** est ~~fixé~~ **fixée** à ~~35 (trente-cinq)~~ **50** % maximum.

B.3 Nombre de niveaux-

Le nombre **maximal** de niveau ~~maximum~~ est fixé à ~~trois~~**3**, soit ~~un~~ :

- **1** rez-de-chaussée-~~et deux~~

- **2** étages. ~~L'espace~~

L'aménagement de l'espace à l'intérieur du gabarit de la toiture ~~peut être aménagé~~ comme comble ou étage en retrait **est admis**.

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~~**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)~~**10**% de la superficie de la parcelle devra être réservée à la plantation et entretenue comme telle. Ces surfaces de plantation se trouveront ~~de préférence~~**en pleine terre** dans les marges de reculement (~~*28~~)(***20**). 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~~**19**) de terrains ont au minimum 6,00 (~~six~~) **mètres m.**

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

6.2 ~~Taux d'occupation de la parcelle~~

6.2 Surface d'emprise au sol

Le rapport ~~maximum~~ entre la surface d'emprise au sol (~~*23~~) **de la ou des constructions** et la surface ~~de la parcelle (*21)~~ **du terrain à bâtir net** est ~~fixée~~ **fixée** 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,00 m** et celle à la corniche ou à l'acrotère ne doit pas excéder 11,50 (~~onze m cinquante~~) **mètres m.** 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,00 m.** La hauteur est mesurée à partir de l'axe de la voie desservante (~~*12~~).

Le ~~Bourgmestre~~ **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)~~ **10%** de la superficie de la parcelle devra être réservée à la plantation et entretenue comme telle. Ces surfaces de plantation se trouveront ~~de préférence en~~ **pleine terre** dans les marges de reculement (~~*28~~) (~~*20~~). 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 et d'acquisition (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~~**19**) de terrains ont au minimum 6,00 (~~six~~) **mètres m**.

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

~~7.2~~ Taux d'occupation de la parcelle

7.2 Surface d'emprise au sol

Le rapport ~~maximum~~ entre la surface d'emprise au sol (~~*23~~) **de la ou des constructions** et la surface ~~de la parcelle (*21)~~ **du terrain à bâtir net** est ~~fixé~~**fixée** 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, 00 m**.

—La hauteur maximale des constructions situées aux abords de la rue de la Gare, **sur une bande de construction d'une profondeur de 25,00 m à partir de la limite de parcelle donnant sur la rue de la Gare**, mesurée à partir de l'axe de la voie desservante (~~*12~~), ne doit pas excéder :

- ~~III~~**3** niveaux 9,50 (~~neuf m cinquante~~) **mètres m** à la corniche (~~*19~~)
- ~~III~~**3** niveaux 10,50 (~~dix m cinquante~~) **mètres m** à l'acrotère (~~RGD~~)
- ~~III~~**3** niveaux 13,50 (~~treize m cinquante~~) **mètres m** au faitage (~~*20~~)

Le ~~Bourgmestre~~**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)~~**10%** de la superficie de la parcelle devra être réservée à la plantation et entretenue comme telle. Ces surfaces de plantation se trouveront ~~de préférence~~**en pleine terre** dans les

marges de reculement ~~(*28).~~(*20). 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)~~19) de terrains ont au minimum 6,00 ~~(six) mètres~~ m.

7.7 Hauteur des bâtiments

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

H2 niveaux - 7,50 ~~(sept m cinquante) mètres~~ à la corniche ~~(*19)~~

H2 niveaux - 8,50 ~~(huit m cinquante) mètres~~ à l'acrotère ~~(RGD)~~

H2 niveaux - 12,00 ~~(douze) mètres~~ m au faîtage ~~(*20)~~

Le ~~Bourgmestre~~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)~~10% de la superficie de la parcelle devra être réservée à la plantation et entretenue comme telle. Ces surfaces de plantation se trouveront ~~de préférence~~ en pleine terre dans les marges de reculement ~~(*28).~~(*20). 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.~~

Seuls des logements de service ainsi que les logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite, les centres de jour pour personnes âgées, les maisons de soins, les logements encadrés, les structures d'hébergement pour personnes âgées, les internats, les logements pour étudiants, les logements intergénérationnels, les logements locatifs à caractère social ou abordable, les logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale, les foyers d'urgences et les structures d'hébergement y sont admis, pour autant qu'ils garantissent la satisfaction des besoins collectifs.

8.1 Implantation des constructions

Les reculs entre les constructions et les limites séparatives (*~~27~~**19**) latérales et postérieur de terrains ont au minimum ~~63,00 (six) mètres~~**m**. Les constructions ont un recul antérieur d'au moins ~~4 (quatre) mètres~~**2,00 m**. 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~~**m**.

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~~**sont** 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~~**,00 m** 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~~**19**) latérales et postérieur de terrains ont au minimum 1,50 ~~(un virgule cinquante) mètre~~**m**. Les constructions ont un recul antérieur sur le domaine public entre 0,00 et 8 ~~(zéro et huit) mètres~~**,00 m**.

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

~~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.~~

8.38.2 Hauteur des constructions

La hauteur ~~totale~~ des constructions ne doit pas excéder ~~ni 3 niveaux pleins ni 15~~ **16,00 (quinze) mètres m au total**, celles à la corniche sera au maximum ~~11~~ **12,00 (onze) mètres m** et celle à l'acrotère au maximum ~~12~~ **13,00 (douze) mètres m**. 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~~ **1 étage** en retrait représentant au maximum 60% de la surface construite brute du dernier ~~étage~~ **niveau** plein, sans excéder la hauteur totale des constructions de ~~15~~ **16,00 (quinze) mètres m**. Un retrait minimum de ~~0,75 mètre cm~~ 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 m~~ Elles sont mesurées à partir de l'axe de la voie desservante ~~(*12)~~.

8.48.3 Profondeur

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

8.58.4 Obligation de plantation

Une surface égale au moins à ~~1/10^e (un dixième)~~ **10%** de la superficie de la parcelle devra être réservée à la plantation et entretenue comme telle. Ces surfaces de plantation se trouveront ~~de préférence~~ **en pleine terre** dans les marges de reculement ~~(*28) (*20)~~. 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~~ **L'implantation des** constructions, équipements et ~~infrastructures peuvent être implantés~~ sans aucun recul en limite du domaine public et des voies ferrées **est admise**, sans préjudice des réglementations y relatives.

Les reculs entre les constructions et les autres limites séparatives (*~~27~~**19**) latérales et postérieur de terrains ont au minimum 4,00 ~~(quatre) mètres~~ **m**.

9.2 Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder ~~ni 2 niveaux ni 12,00 (douze) mètres~~ **m**, celles à la corniche sera au maximum 8,5 ~~(huit m cinquante) mètres~~ **m** et celle à l'acrotère au maximum 8,5 ~~(huit m cinquante) mètres~~ **50 m**.

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~~ **admis**.

10.1 Implantation des constructions

Les reculs entre les constructions et les limites séparatives (*~~27~~**19**) antérieur, latérales et postérieur de terrains ont au minimum 2,00 (~~deux~~) **mètres****m**.

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****m**.

10.2 Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 6,00 (~~six~~) **mètres****m**. 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⁾ conformément 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	accollée ou 3 m	accollée ou 3 m	accollée ou 3 m ⁶⁾	6 m	Accollée 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	15 m	-	-	-	-	-	-	-
pour constr. accolée à un pignon existant	hors-sol	15 m	15 m	15 m	-	-	-	-	-	-	-
pour les sous-sols		20 m ⁸⁾	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 faite	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 + 125 m ² u.log. ⁹⁾	d = 8 log. s = sans limite	e = 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 « Willebau » 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 faite 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~~(*)24 de propriété ~~survenu~~survenue après l'entrée en vigueur du présent règlement n'entraînera pas une diminution des marges de reculement ~~(*)28~~(*)20 réglementaires ni un dépassement du rapport autorisé entre la surface d'emprise au sol ~~(*)23~~et la surface de la parcelle ~~(*)24~~.

~~Accès aux garages~~ Lors d'un changement de limite d'une parcelle déjà construite sise en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée qui fait suite à une cession d'une partie de cette parcelle au domaine public, une dérogation à l'alinéa précédent peut être autorisée.

11.2 Constructions existantes et affectations

Les logements, exploitations agricoles, commerces et services existants et dûment autorisés avant l'entrée en vigueur de la présente partie écrite et dont l'affectation n'est plus autorisable, peuvent être maintenus, respectivement poursuivre leurs activités.

Pour la rénovation et la transformation de ces constructions existantes dont les prescriptions ne sont plus autorisables, le bourgmestre peut déroger aux dispositions concernant le nombre de niveaux admis, la hauteur des constructions et toitures, la profondeur, les reculs sur les limites ainsi que la forme de la toiture.

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

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

~~e) 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.~~

11.2.11.3 Places de stationnement pour véhicules

Le nombre minimal d'emplacements de stationnement ~~(*)11~~(*)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.~~
- partie écrite du PAG** ~~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.~~

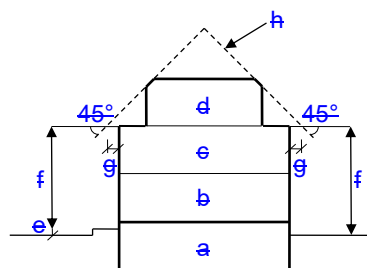
~~11.3~~ 11.4 Aspect extérieur des constructions

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.

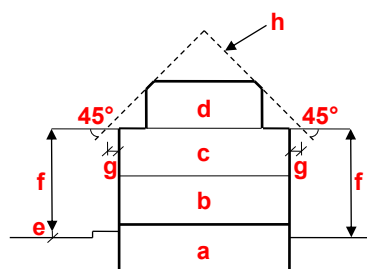
Est notamment réglementée la construction de :

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~~ **m**.



- ~~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~~



- 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 m**
- h) gabarit théorique**

b) Les lucarnes peuvent être placées à l'aplomb du parement extérieur du mur de façade, à ~~un mètre~~ **1,00 m** 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.

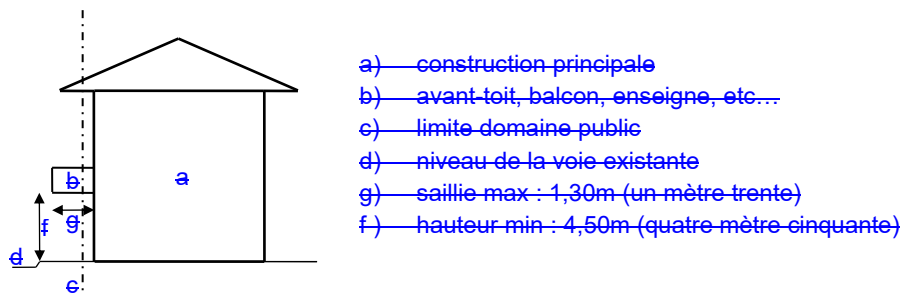
a) Les constructions accolées, comme p.ex. les ~~arcades~~ **avant-toits, corniches, les encadrements, les éléments décoratifs en façades, les**

marquises, les cheminées extérieures, ~~les pergolas etc..., peuvent être autorisées~~**sont admises**, 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).~~**La saillie maximale autorisable est de 0,50 m. Le bourgmestre peut autoriser l'emprise sur le domaine public de ces parties saillantes, à condition que leur hauteur soit maintenue à 4.50 m au moins au-dessus du niveau du domaine public.**

~~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 **autorisable** des balcons est de ~~1,30m (un mètre trente)~~ **mesurée dès l'alignement.**

2,00 m (*20). ~~Les portes et barrières mobiles ne peuvent s'ouvrir sur le domaine public. Il en est de même~~**balcons sont autorisables** pour les ~~contrevents et stores placés à moins de 4,50m (quatre mètre cinquante) au-dessus du niveau de la voie desservante (*12).~~**niveaux pleins.**



Un **avant-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, m est autorisable à condition qu'il y ait accord écrit des voisins concernés (*2). ne dépasse pas 1/3 de la surface de la façade respective. Il est toutefois interdit au niveau du sous-sol.~~

b) Les cours anglaises sont autorisables sur une parcelle privée uniquement, ceci au niveau du sous-sol, à condition qu'elles ne dépassent pas le niveau du terrain existant/naturel ou remanié. Elles peuvent avoir une saillie de 1,00 m par rapport à la façade correspondante et doivent être adossées à l'immeuble. La hauteur maximale d'ouverture de la cours anglaise dans le mur extérieur du sous-sol est de 1,50 m. La largeur totale d'une ou de plusieurs cours anglaises ne peut dépasser 1/3 de la longueur de la façade correspondante.

c) Les escaliers extérieurs au niveau du sous-sol sont autorisables et peuvent avoir une saillie maximale de 1,10 m à partir de la façade à laquelle ils se rapportent. Ces escaliers ne peuvent donner accès qu'au rez-de-chaussée ou au rez-de-jardin.

d) Les auvents ont une saillie de 1,00 m au maximum et une largeur de 2,00 m maximum sur le plan de façade.

11.5 Espaces libres et jardins privés

Le **présent article s'applique à l'intérieur des zones d'habitation 1, zones d'habitation 2 et aux zones mixtes urbaines et villageoises.**

11.4

a) Au moins 50% de la surface totale des marges de reculement avant, arrière et latéraux est à aménager en tant qu'espace vert.

b) Dans la marge de reculement antérieur d'une construction isolée ou mitoyenne d'un côté, uni- ou bi-familiale, une surface de 30 % de la surface totale de la marge de reculement doit être non scellée, rester libre de toute construction et être aménagée sous forme d'espace vert. Pour les constructions plurifamiliales, la proportion est de 20% et pour les constructions mitoyennes de deux côtés, la proportion est de 10%.

d) Ne sont pas considérés en tant qu'espace vert dans le sens du présent article :

- toute surface couverte par un revêtement de sol minéral ;
- toute surface couverte par des escaliers ;
- les rampes d'accès, chemins, terrasses ;
- les dépendances à l'exception des abris de jardin ;
- les piscines ;
- les installations de panneaux solaires

e) Les jardins rocheux, les dalles de gazon ou autre revêtements similaires permettant l'infiltration de l'eau sont considérés comme espace vert à hauteur de 50% de leur surface totale.

f) Les jardins rocheux ne sont pas autorisables dans le recul antérieur

11.6 Installations techniques

L'installation de panneaux solaires, de collecteurs thermiques ainsi que l'installation de pompes à chaleur ou de conditionnement d'air est soumise aux dispositions du règlement communal modifié du 17 juillet 2023 lequel est annexé au présent PAP QE.

Le présent article s'applique à l'intérieur des zones d'habitation 1, zones d'habitation 2 et aux zones mixtes urbaines et villageoises.

Pour le secteur protégé de type « environnement construit – C » les panneaux solaires ou collecteurs thermiques en façade sont interdits et tout type de panneau solaire ou collecteur thermique dont l'ensemble des composants visibles sont de couleur noire c'est-à-dire sans éléments métalliques scintillants.

11.7 Assainissement énergétique

~~11.5~~

Afin de garantir l'assainissement énergétique des constructions existantes, une dérogation concernant l'alignement, les reculs et la hauteur ainsi que la hauteur libre sous-plafond des locaux utilitaires y compris garages peut être accordée par le bourgmestre.

11.8 Lotissement de terrains

Un lotissement de terrain ne peut être autorisé que s'il conduit à la création de parcelles dont la taille ou les contours ne permettent pas la réalisation d'une construction autorisable en vertu de la présente réglementation. Le lotissement est également refusé si la constructibilité des lots à autoriser est conditionnée à l'application d'une disposition dérogatoire prévue par la présente réglementation.

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

Lors de la demande d'autorisation de lotissement, le demandeur doit fournir un plan de lotissement qui démontre la conformité avec les dispositions du présent règlement.

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 ~~(*)~~(*) et à traiter comme telle.

3. Place à bâtir

Terrain viabilisé, c'est-à-dire desservi par une voie desservante ~~(*)~~ 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

~~Ser~~**On entend par construction principale, toute construction accolée ou isolée, destinée 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~~**peut** excéder 3,50 ~~mètres~~**m** mesurée à partir du terrain naturel. Les dépendances doivent respecter un recul sur la limite de propriété d'au moins 0,75 ~~mètre~~**m**. **Pour ce qui est des garages et carports, la hauteur maximale est mesurée à partir de l'intersection entre le terrain naturel et la façade du garage ou du carport donnant sur la voie d'accès.**
- 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~~**m** 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~~**bourgmestre** peut autoriser un alignement divergeant.
- d) ~~Si~~**Pour la rue de la forêt en zone HAB-1, 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),(*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),(*12)~~. La hauteur maximale autorisable pour les dépendances en sous-sol est de 3,50 ~~mètres~~**m**.
- f) Pour ce qui est en particulier des garages, car-ports ou similaires, ces dépendances ne ~~peuvent être autorisées~~**sont admises** que dans les reculs latéraux et à condition de respecter un recul sur la limite de propriété d'au moins 0,75 ~~mètre~~**m**. Ces dépendances peuvent être implantées sur la limite de propriété latérale, à condition qu'il y ait accord écrit entre voisins concernés ~~(*2),(*2)~~. Ces dépendances ont un recul antérieur d'au moins 6,00 ~~mètres~~**m** en cas d'accès direct. Ces dépendances ont une profondeur maximale de 7,00 ~~mètres~~**m** et un recul postérieur d'au moins 10,00 ~~mètres~~**m**.
- g) Pour ce qui est en particulier des abris de jardin ou similaires, ces dépendances ne ~~peuvent être autorisées~~**sont admises** 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~~**m**. **Ces abris de jardin ou similaire peuvent être prolongés par une partie couverte non-close, ouverte sur au moins 2 cotés sans dépasser une surface totale abris de jardin inclus de maximum 18 m².**
- h) ~~————~~**Pour ce qui est en particulier des abris poubelles et abris vélos, ces dépendances ont une emprise au sol maximale de 6,00 m² et une hauteur maximale de 1,20 m.**

9. Véranda

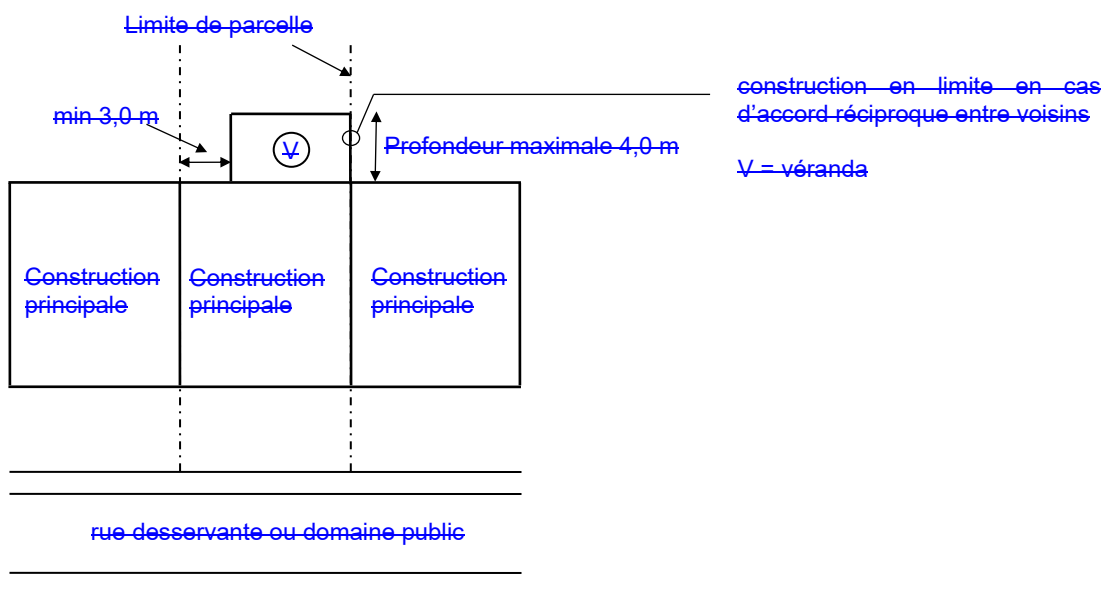
La construction accolée (~~p. ex. d'une véranda, terrasse couverte~~) à la construction principale (*7), ~~sur 1 (un)) et faisant partie de l'enveloppe thermique de celle-ci, sur 1~~ niveau, du côté arrière, au rez-de-chaussée ou au rez-de-jardin d'une profondeur maximale de 4,00 ~~mètres~~m, sans ~~dépasser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

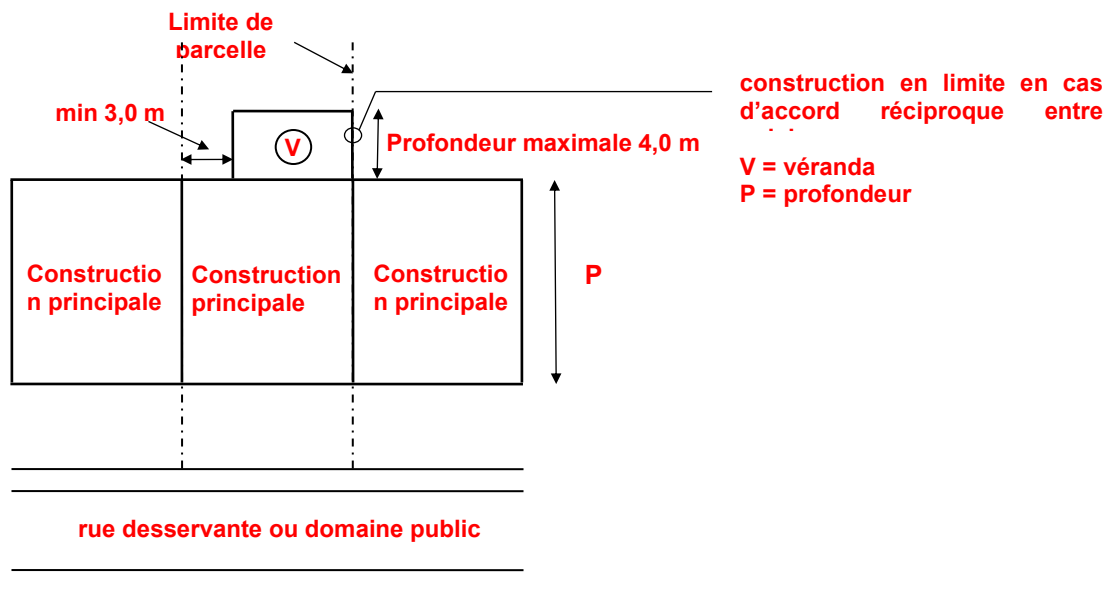
une maison isolée. Cette construction uniquement « habitable » doit être majoritairement vitrée et disposer d'un ou de plusieurs puit(s) de lumière sur la toiture. La hauteur totale de la construction est de 4,00 m maximum mesuré à partir du niveau du rez-de-chaussée ou du rez-de-jardin.

Pour les constructions bi-familiales, les vérandas ne sont pas admises au-delà de la profondeur de 20 m des constructions principales (*7) à l'exception des constructions bi-familiales dûment autorisées avant l'entrée en vigueur du PAP-QE de 2016.

Dans le cas d'un immeuble accolé à un ou deux immeuble(s) existant(s), cette construction accolée, est ~~autorisée~~admise 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.

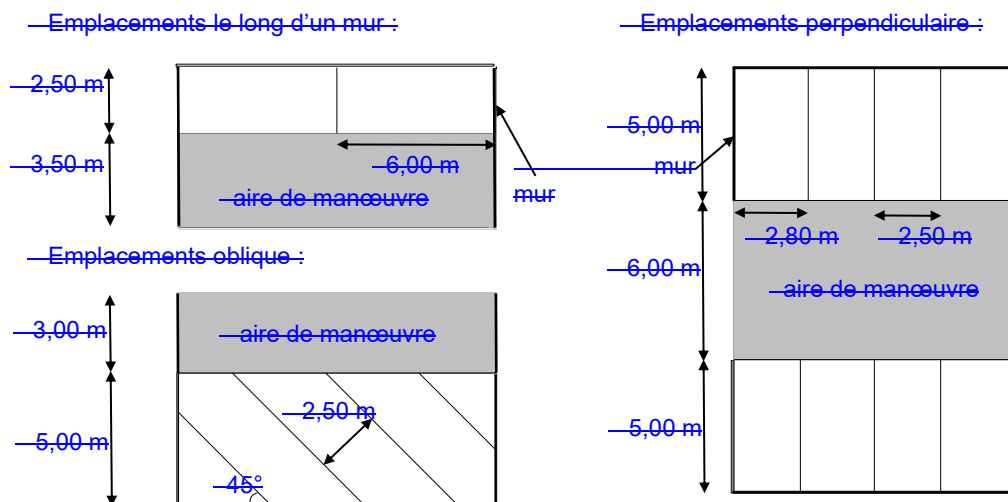
Les pentes d'accès devront être aménagées de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique. L'inclinaison de ces pentes mesurée à partir du niveau de l'axe de la rue desservante ne pourra être supérieure à 15% sans préjudice des dispositions contraires éventuelles de la permission de voirie.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

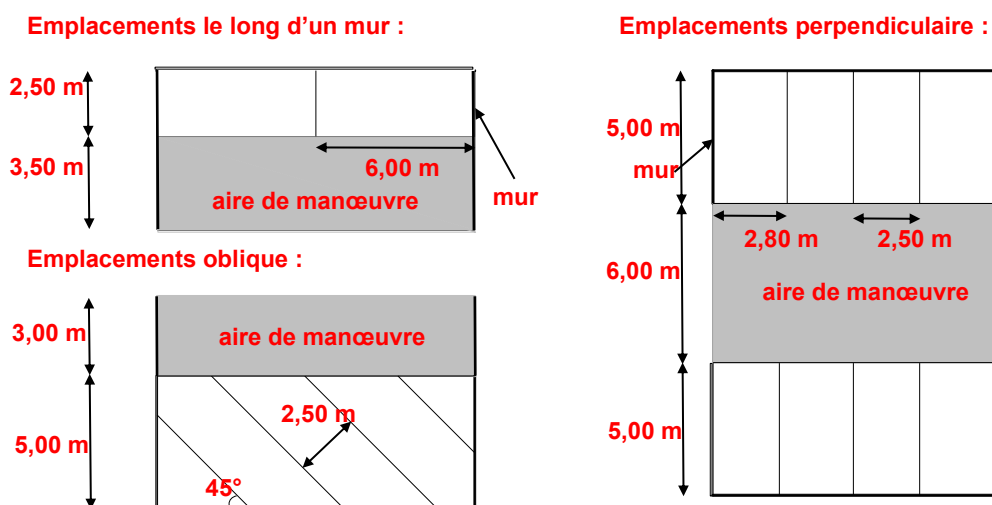
La largeur minimale d'une place de stationnement, ou garage, sera de 2,50 ~~mètres~~ **m**, la profondeur aura au moins 5,00 ~~mètres~~ **m** et une aire de manœuvre (drive) de 6,00 ~~mètres~~ **m** est à prévoir. Les accès doivent être réalisés suivant les règles de l'art et garantir un accès facile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

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.~~



12. Cave, sous-sol

- a) ~~Les~~ **La partie des** caves, ou **le du** 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) **dépassant l'emprise** ~~cave dont la surface est plus importante que celle~~ de la construction principale (*7) **sera doit être** aménagée ~~par analogie aux dépendances souterraines, à savoir tout son volume devra se trouver~~ en dessous du terrain naturel.

13. 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~~**admis** sous condition de ne pas dépasser une hauteur d'un maximum de 1,50 ~~mètre~~**m** au-dessus du ~~sol naturel~~**terrain existant au moment de la demande d'autorisation de construire** et de garder une distance d'au moins 1 ~~mètre~~**,00 m** des limites de la parcelle. Un déblai ne peut dépasser 1,00 ~~(un) mètre~~**m**.
- 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.

14. Clôtures, ~~plantations~~ et ~~murs de soutènement~~ **aménagements en bordure des limites séparatives**

- a) Tous les ~~murs~~**aménagements et clôtures** implantés en limite ~~de propriété~~**séparative** doivent être préalablement autorisés par le bourgmestre.

~~Les~~

La hauteur maximale des clôtures ~~et plantations situées aux angles~~ est à mesurer à partir de ~~rues~~ la différence moyenne entre les niveaux des terrains des propriétés contiguës.

- b) ~~Aucun aménagement ni clôture~~ ne ~~peuvent~~**pourra** entraver la bonne visibilité **et nuire à la sécurité routière.**

a) Clôtures

Dans les zones « mixte urbaine », « habitation 2 » et « habitation 1 », les limites de propriété aux abords du domaine public, à l'exception des accès carrossables et piétons, doivent être matérialisées au minimum par une file de pavé ou bordure, et/ou par un muret d'une hauteur maximale de 0,50 m pouvant être surmonté d'un grillage pour une hauteur totale maximale de 1,50 m et/ou par une haie vive de 1,50 m de hauteur. Pour des projets spécifiques, notamment un usoir ou la présence d'un shared-space, les limites de propriété aux abords du domaine public peuvent ne pas être matérialisées sous condition que le projet proposé par le maître d'ouvrage s'intègre dans l'espace public et garantisse au moins le même degré de salubrité.

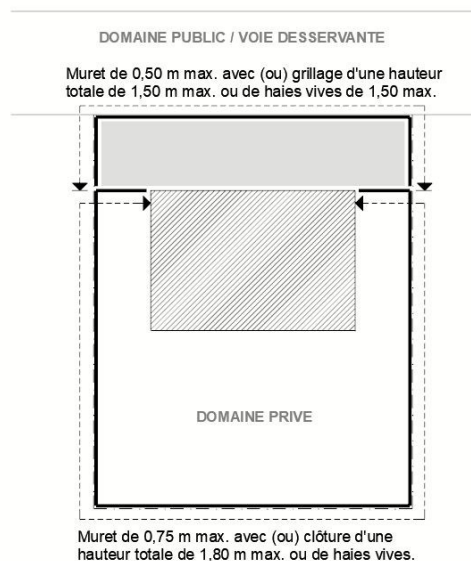
Les ~~domaines publics et privés~~**espaces libres** entre les alignements de ~~façades~~**façade de la construction principale** et les alignements de la voie, ~~pourront~~**peuvent** être clôturés par des socles ou des murets **d'une hauteur maximale de 0,50 m, et/ou par des haies vives d'une hauteur maximale de 1,50 m.**

- e) L'implantation ~~d'une~~**d'une** clôture sur la limite postérieure et sur les limites latérales de la parcelle jusqu'à l'alignement de la façade de la construction principale est admise. À partir de cette limite, la clôture peut venir se rattacher à la construction principale, parallèlement à l'alignement de la façade avant. Cette

clôture peut être matérialisée par un muret 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 pouvant être surmonté d'un grillage et/ou par une clôture ajourée à minimum 75% et/ou par une haie vive. La hauteur totale maximale de la clôture est de 1,80 m.~~

- 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.~~

~~La hauteur maximale des murs de clôture à établir sur la ligne séparatrice~~



Les haies vives, implantées sur la limite postérieure et sur les limites latérales de la parcelle jusqu'à l'alignement de la façade avant de la construction principale, sont réglées par le code civil aux articles 670 et suivants.

Les clôtures végétales sont obligatoirement constituées de plantes *non invasives* et adaptées aux lieux.

f) **Les clôtures opaques, les clôtures pourvues de fils de fer barbelés ou de piquets ainsi que les clôtures électriques, sont de manière générale interdites. Toutefois, en limite de propriété latérale entre deux constructions jumelées ou groupées - entre cours ou terrasse - derrière la façade postérieure des constructions est fixée à 2 mètres au la mise en place d'un mur ou d'un pare-vue d'une hauteur maximale de 2,00 m est admise sur une profondeur de 4,00 m maximum. Cette hauteur peut être dépassée avec l'accord réciproque du voisin. Leur longueur ne pourra excéder 4 (quatre) mètres à partir de la façade arrière, à condition que le mur ou le pare-vue soit opaque.**

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.

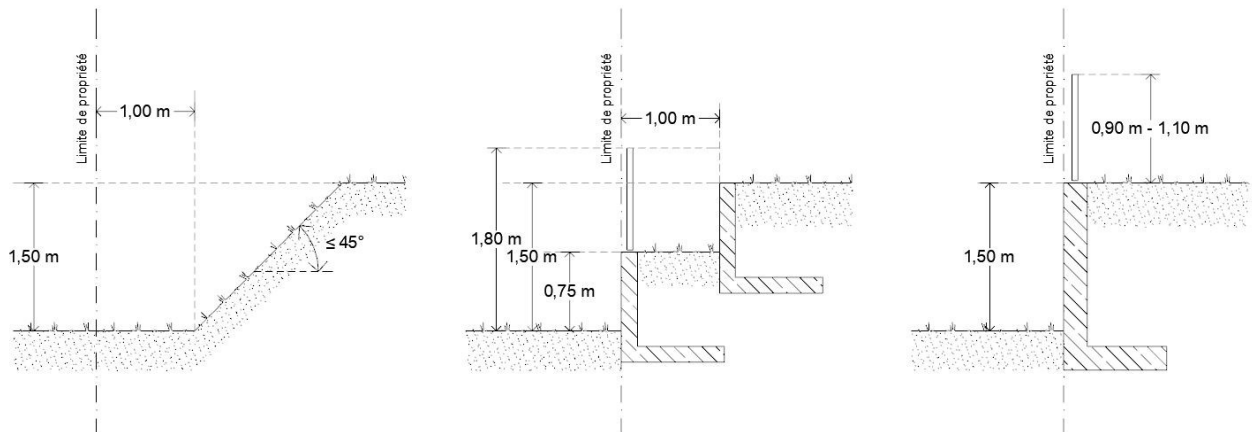
~~Pour ces mêmes raisons ainsi que pour des raisons d'esthétique, le bourgmestre peut ordonner la plantation d'arbres, de rideaux d'arbres, de haies ou imposer le maintien ou la création d'autres aménagements et les dimensions.~~

b) Murs de soutènement

Dans les zones « mixte urbaine », « habitation 2 » et « habitation 1 », des murs de soutènement aux alentours des constructions implantées sur des terrains en pente sont autorisables sans dépasser une hauteur totale maximale de 1,50 m depuis le terrain naturel existant avant remaniement.

Tout terrain surélevé de 1,00 m à 1,50 m par rapport aux terrains voisins, doit être équipé d'au moins un des éléments suivants :

- un mur de soutènement d'une hauteur maximale de 1,50 m avec un dispositif antichute (grillage ou garde-corps métallique) d'une hauteur entre 0,90 m et 1,10 m pour une hauteur totale maximale de 2,60 m au maximum,
- deux murs de soutènement en escalier d'une hauteur totale maximale de 1,50 m et respectant 1,00 m de distance entre chaque mur,
- un talus de transition dont la pente est inférieure à 45° ou en dégradation avec une distance minimale de 1,00 m de la limite séparatrice.

**15. Niveaux, étages**

Sont considérés comme niveaux ~~pleins~~ **habitable** ~~destiné au séjour prolongé de personnes~~, les étages situés entre et y compris le niveau du rez-de-chaussée ~~ou rez-de-jardin~~ 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~~ **L'aménagement des** étages mansardés, ~~les~~ **des** étages aménagés dans les combles et en retrait ~~peuvent être aménagés~~ **est admis** à 80%, c'est-à-dire une surface égale ou inférieure à 80% de la surface utile du dernier étage plein ~~(*)~~. 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~~.

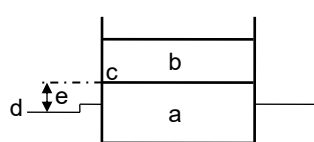
16. Hauteur

Les hauteurs des constructions, ~~comme à la corniche, à l'acrotère, au faite et totale~~ **principales**, sont mesurées au milieu de la ~~bâti~~ **façade** et par rapport à l'axe de la voie desservante ~~ou par rapport~~

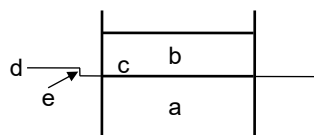
~~au terrain naturel en cas d'une certaine distance d'une voie desservante. Il en est de même pour le terrain remanié qui lui est soumis à une autorisation spécifique~~ **suivant terminologie RGD.**

17. 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~~ **m** au maximum ou est en contrebas de **0,50** ~~(cinquante) cm au maximum~~ **m**.
- b) Si, sur un terrain desservi par une voie desservante ~~(*12)~~, cette cote de 1,50 ~~(un m cinquante) mètre~~ **m** ne peut être respectée pour des raisons techniques p.ex. raccordement à la canalisation, le ~~Bourgmestre~~ **bourgmestre** pourra autoriser une dérogation.
- c) Pour les transformations de bâtisses existantes et dûment autorisées, le bourgmestre pourra déroger à la cote maximale du rez-de-chaussée de 1,50 m. Dans ce cas, le niveau sis en dessous du rez-de-chaussée restera considéré comme « sous-sol » et ne sera pas destiné au séjour prolongé de personnes.**



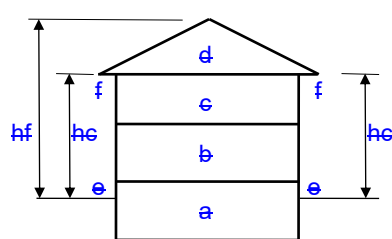
- a) sous-sol
b) rez-de-chaussée
c) niveau du rez-de-chaussée
d) voie existante
e) maximum: 1,50m (un mètre cinquante)



- a) sous-sol
b) rez-de-chaussée
c) niveau du rez-de-chaussée
d) voie existante
e) maximum: 0,50m (cinquante centimètres)

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.~~



- a) sous-sol, cave
b) rez-de-chaussée
c) étage
d) toiture
e) niveau axe de la voie existante
f) corniche
hc) hauteur à la corniche
hf) hauteur au faîtage (*20)

Faîtage, hauteur au faîtage

~~Le faîtage est la partie de la toiture la plus élevée.~~

18. Largeur minimale des constructions

La largeur minimale d'une construction d'habitation est de 5,00 m. Si une parcelle devient inconstructible, le bourgmestre peut exceptionnellement, et pour des raisons urbanistiques autoriser une construction d'une largeur inférieure à 5,00 m, sous condition de garantir un habitat de qualité.

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

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.~~

Surface constructible

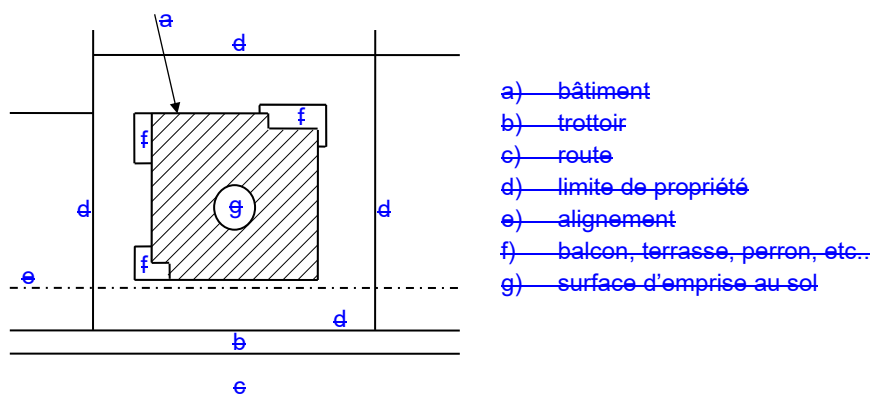
~~Elle représente la surface maximale à construire dans une parcelle donnée, après avoir respecté les conditions suivantes :~~

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

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.~~



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.~~

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

~~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.~~

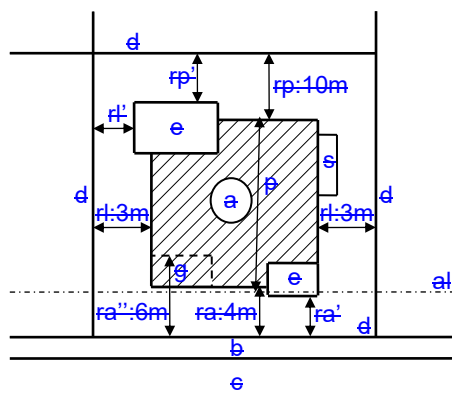
Limites séparatives (*27)

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

20. Marges de reculement

a) ~~Elles~~ **Les marges de reculement** déterminent des espaces non aedificandi réglementaires entre les limites séparatives (*2719) et la construction principale (*7).

b) Le recul des constructions ~~sur les~~ **par rapport aux** limites séparatives (*2719) est mesuré ~~dès le~~ **à partir du** nu de la façade, **sans tenir** compte ~~non tenu~~ des seuils, des perrons, des balcons (non fermés latéralement) et autres installations ~~semblables~~ **similaires. Le graphique ci-dessous s'applique aux zones d'habitation 1, d'habitation 2 et mixte urbaine.**



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

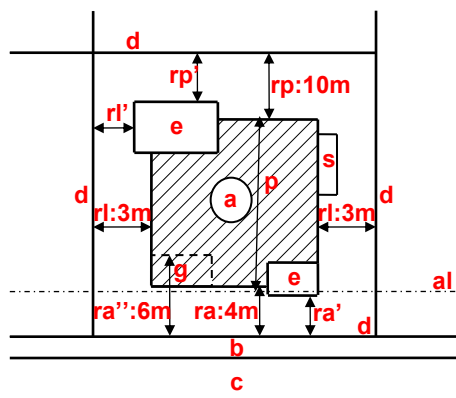
ra'') — marge de recul à l'avant pour garage min. ra = 6m

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

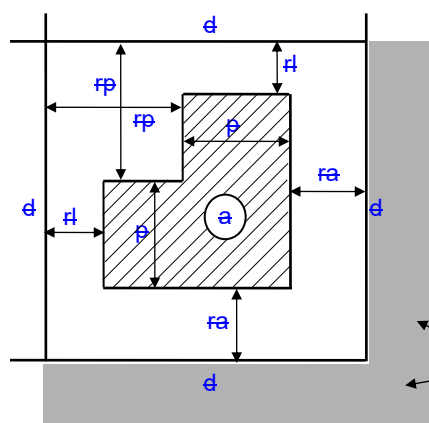
rp') — marge de reculement arrière d'un balcon, ... min. rp = 1m



- 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 surface de la façade
- p) profondeur max
- 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

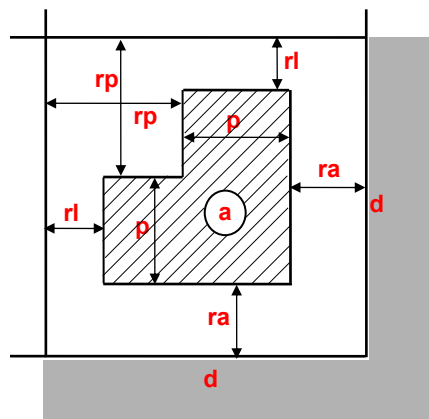
21. Constructions érigées aux angles de rue

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.



- a) bâtiment
- d) trottoir
- p) profondeur
- ra) recul antérieur = marge de reculement par rapport au domaine public
- rl) recul latéral = marge de reculement par rapport aux limites des parcelles voisines
- rp) recul postérieur

domaine public



- a) bâtiment
- d) voie desservante
- p) profondeur max
- ra) marge de reculement par rapport au domaine public
- rl) marge de reculement par rapport aux limites latérales des parcelles voisines
- rp) marge de reculement par rapport aux limites postérieures des parcelles voisines

22. 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.

23. Surface habitable nette

~~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.~~

La surface habitable nette minimale d'un logement est fixée à 35m².

24. Changement de limite

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

25. Terrasse non couverte

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

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~~**m** au maximum le niveau du terrain naturel est ~~autorisée~~**admise** sur une profondeur maximale de 3,00 ~~(trois) mètres~~**m**.

~~Les reculs minimums sur les limites de propriété sont :~~

4,00 (quatre) mètres de recul. Une couverture de terrasse accolée à un bâtiment principal est admise sous condition de reposer sur piliers fixés au sol et/ou en partie fixée à la façade, ne pas dépasser un niveau et d'avoir une profondeur maximale de 4,00 m. Les parties verticales peuvent être fermées par des panneaux vitrés, des stores ou par un autre matériau léger.

Une toiture en verre avec ou sans stores occultant, munie de lamelles ou en tissu fixes ou mobiles laissant passer l'air et la lumière ou une combinaison de ces options est admise. L'utilisation de maçonnerie, de béton ou autres matières synthétiques est interdite.

Les distances minimales sur les limites de propriété sont :

- **4,00 m de côté** antérieur,
- 2,00 ~~(deux) mètres~~**m** de ~~recul~~**côté** latéral,
- 6,00 ~~(six) mètres~~**m** de ~~recul~~**côté** 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:26. Piscine

La construction d'une seule piscine est autorisable dans le respect des règles suivantes :

- Elles doivent être installées dans le recul arrière (*20).
- Un recul d'au moins 2,00 m est à respecter par rapport aux limites séparatives (*19). Exceptionnellement, la construction peut être implantée avec un recul minimum de 1,00 m sur la limite de parcelle, s'il y a accord réciproque entre voisins.
- La hauteur ne peut excéder 0,50 m par rapport au niveau de terrain naturel ou remanié.
- La construction ainsi que les remblais et déblais doivent s'intégrer harmonieusement dans le terrain naturel.
- Les eaux de vidange et de nettoyage de piscine/étang sont obligatoirement à évacuer dans le réseau des eaux usées et non dans celui des eaux de pluies.
- Les installations techniques telle que les pompes avec filtre ou les pompes à chaleur servant au fonctionnement de la piscine doivent être installés de manière que le niveau de bruit causé au point d'incidence sur la propriété avoisinante par les équipements techniques fixes ne doit pas dépasser le niveau de bruit LAeqm1h de 40 dB(A), valeur à certifier par un « homme de l'art » (ingénieur génie technique ou installateur agréé) lors de la demande d'autorisation.

13. 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~~**surface** 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)~~**2 mètres**.

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.

Bande de construction

On entend par bande de construction la partie du terrain à bâtir net sur laquelle les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être implantées. Cette bande est mesurée à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante.

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

¹⁰ ~~Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011~~ **mars 2017** concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune

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.

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.

Îlot

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 de type collectif

On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.

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.~~ **Les niveaux en sous-sol ne sont pris en compte.**

Niveau en sous-sol

Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.

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

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 ou 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.