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



PARTIE ÉCRITE DES PAP « QUARTIER EXISTANTS »
PROJET DE VERSION COORDONNÉE [DOSSIER 38]

Juillet 2026



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

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

Partie écrite PAP QE version initiale votée définitivement au conseil communal le 4 mars 2013 et approuvée définitivement par 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.

Sommaire

1. Division du territoire des localités de la commune en plans d'aménagement particulier « quartier existant » - PAP QE	7
2. Zone mixte urbaine – MIX - u	9
2.1 Implantation des constructions	9
2.2 Profondeur des constructions	11
2.3 Hauteur des constructions	11
3. Zone d'habitation 2 – HAB-2	13
3.1 Implantation des constructions	13
3.2 Profondeur des constructions	15
3.3 Hauteur des constructions	16
4. Zone d'habitation 1 – HAB-1	17
4.1 Implantation des constructions	17
4.2 Profondeur des constructions	19
4.3 Hauteur des constructions	19
4.4 Surface emprise au sol	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 Surface d'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 Surface d'emprise au sol	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 Surface d'emprise au sol	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 Surface d'emprise au sol	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 Hauteur des constructions	27
8.3 Profondeur	28
8.4 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	31
11.1 Changement de limite	31
11.2 Places de stationnement	31
11.3 Aspect extérieur des constructions	31
11.4 Espaces libres et jardins privés	33
11.5 Installations techniques	33
11.6 Assainissement énergétique	33
11.7 Lotissement de terrains	34
12. Définitions	34
1. Servitude	34
2. Accord écrit entre voisins	34
3. Place à bâtir	34
4. Activités compatibles avec l'habitat	34
5. Habitation	34
Lieu destiné à la résidence de type principal ou secondaire de personnes.	34
6. Nuisances	34
7. Construction principale	35
8. Dépendance	35
9. Véranda	35
10. Accès aux garages	36
11. Place de stationnement	36
12. Cave, sous-sol	37
13. Travaux de remblai et de déblai	37
15. Niveaux, étages	39
16. Hauteur	40
17. Rez-de-chaussée	40
22. Limites séparatives	41
23. Marges de reculement	41
25. Ordre contigu	42
26. Surface habitable nette	42
27. Changement de limite	42
28. Terrasse	42
29. Piscine	43
13. Terminologie	44

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.

- Dans les secteurs « c », « d » et « s », le nombre de logements par immeuble est défini par le calcul des logements autorisables.

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 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 conformément à ce qui précède et s'applique sur l'ensemble des bâtiments de ladite propriété.

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 (*22) doit y être dominante.

Les constructions principales sont isolées, jumelées et/ou groupées en bande.

Les constructions en deuxième position sont proscrites.

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

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

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

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

L'implantation en ordre contigu (*22) est obligatoire lorsque la construction principale (*7) peut être adossée au pignon d'une construction existante, joignant déjà la limite séparative (*19), sous condition que le pignon ne soit pas 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 de l'autorisation de construire.

Les constructions principales (*7) doivent être implantées de telle manière que la distance la plus courte mesurée entre la construction principale (*7) projetée et la limite latérale (*20) séparative soit égale ou supérieure à 3,00 m et de 0,00 m pour l'implantation des constructions jumelées et/ou groupées en bande.

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

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

Toute construction principale (*7) doit respecter un recul postérieur égale ou supérieure à 10,00 m, calculé soit à partir de 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) 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 logements, le bourgmestre peut autoriser une réduction des marges de reculement (*20) latéral et postérieur.

Dans ces cas, la marge de reculement latéral minimale ne peut être inférieure à 2,00 m et celle de reculement postérieur minimale à 8,00 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), 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.

2.2 Profondeur des constructions

La profondeur maximale des constructions principales (*7) mesurée hors sol, ayant trois logements et plus est de 15,00 m. La profondeur maximale au rez-de-chaussée occupé par des entreprises 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 (*7) mesurée hors sol des constructions unifamiliales et bi familiales est de 20,00 m.

La profondeur maximale d'une nouvelle construction principale (*7) ou d'un ensemble de nouvelles constructions principales (*7) adossée à un pignon d'une construction existante joignant déjà la limite séparative est de 15,00 m hors sol.

La profondeur maximale au sous-sol est de 20,00 m, (voir également le chapitre 12 Définitions point 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), mesurée à partir de l'axe de la voie desservante, ne doit pas excéder :

- 3 niveaux 9,50 m à la corniche
- 4 niveaux 12,50 m à la corniche

- 3 niveaux 10,50 m à l'acrotère
- 4 niveaux 13,50 m à l'acrotère

- 3 niveaux 13,50 m au faitage
- 4 niveaux 16,50 m au faitage

pour le rez-de-chaussée abritant un commerce ou similaire 1,00 m peut être ajouté aux hauteurs respectives énumérées ci-devant.

Le nombre maximal de niveaux est fixé à 3 et à 4 niveaux pleins, compte non tenu des caves et sous-sol, soit :

- 1 rez-de-chaussée
- 2 ou 3 étages.

Le nombre maximal de niveaux est indiqué sur le plan de repérage du PAP QE respectif.

Un niveau supplémentaire est admis dans les combles ou dans un étage en retrait sur 80% de la surface construite brute du dernier niveau en dessous de l'étage en retrait, voir schéma à l'article .11.3.1.

2.4 Dépendances autorisables

Voir sous (*8)

3. Zone d'habitation 2 – HAB-2

La zone d'habitation 2 est principalement destinée aux maisons plurifamiliales, 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 (*4) ainsi que des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions. Les crèches sont 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 dans la « rue Henri Funck » à Capellen est limité à 6 logements maximum par immeuble.

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 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 conformément à ce qui précède et s'applique sur l'ensemble des bâtiments de ladite propriété.

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.

3.1 Implantation des constructions principales

Les constructions principales sont isolées, jumelées et/ou groupées en bande. Les constructions en deuxième position sont proscrites.

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 maisons au maximum et cette bande peut avoir une longueur maximale de 50,00 m.

Toutefois, 2 maisons plurifamiliales au maximum peuvent être accolées à des maisons unifamiliales ou bi familiales.

- Implantation par rapport aux voies desservantes

Les constructions principales (*7) sont implantées obligatoirement sur l'alignement des façades sur rue formé par les constructions voisines sises le

long de la même rue desservante, lorsque cet alignement est homogène et déterminable ou sur l'alignement d'une construction à remplacer.

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

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 (*20) et aux constructions existantes :

L'implantation en ordre contigu (*22) est obligatoire lorsque la construction principale (*7) peut être adossée au pignon d'une construction principale existante, joignant déjà la limite séparative (*19), sous condition que le pignon ne soit pas 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.

L'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), lorsque la construction principale (*7) peut être adossée au pignon d'une construction existante, joignant déjà la limite séparative (*19), sous condition que le pignon ne soit pas 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) doivent être implantées de telle manière que la distance la plus courte mesurée entre la construction principale (*7) projetée et la limite latérale (*20) séparative soit égale ou supérieure à 3,00 m et de 0,00 m pour l'implantation des constructions jumelées et/ou groupées en bande.

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

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

Toute construction principale (*7) doit respecter un recul postérieur égale ou supérieure à 10,00 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, le bourgmestre peut autoriser une réduction des marges de reculement (*20) latéral et postérieur sur une parcelle non encore bâtie, mais ayant les qualités d'une place à bâtir (*3).

- Pour une transformation d'une bâtisse existante répondant aux définitions d'une maison d'habitation du présent règlement, n'ayant pas plus de 2 logements, le bourgmestre peut autoriser une réduction des marges de reculement (*20) latéral et postérieur.

Dans ces cas, la marge de reculement latéral minimale ne peut être inférieure à 2,00 m et celle de reculement postérieur minimale à 8,00 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), 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 (*7) mesurée hors sol, ayant 3 logements et plus est de 15,00 m. La profondeur maximale au rez-de-chaussée occupé par des entreprises ou sociétés dont les activités correspondent à celles visées à l'alinéa 1^{er} du point 3 est de 20,00 m.

La profondeur maximale des constructions principales (*7) mesurée hors sol des constructions unifamiliales et bi familiales est de 20,00 m.

La profondeur maximale d'une nouvelle construction principale (*7) ou d'un ensemble de nouvelles constructions principales (*7) adossée à un pignon d'une construction principale existante joignant déjà la limite séparative est de 15,00 m hors sol.

Pour ces constructions, la profondeur maximale au sous-sol est de 20,00 m, (voir également le chapitre 12 Définitions le point 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

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

- 2 niveaux 7,50 m à la corniche
- 3 niveaux 9,50 m à la corniche

- 2 niveaux 8,50 m à l'acrotère
- 3 niveaux 10,50 m à l'acrotère

- 2 niveaux 12,00 m
- 3 niveaux 13,50 m au faitage

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

Le nombre maximal de niveaux est fixé à 2 ou 3 niveaux pleins, compte non tenu des caves et sous-sol, soit :

- 1 rez-de-chaussée
- 1 étage ou 2 étages.

Le nombre maximal de niveaux est indiqué sur le plan de repérage du PAP QE respectif.

Un niveau supplémentaire est admis dans les combles ou dans un étage en retrait sur 80% de la surface construite brute du dernier niveau en dessous de l'étage en retrait, voir article 11.3.1.

3.4 Dépendances autorisables

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.

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 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 admises dans les constructions de type unifamilial.

Le nombre de logements par maison plurifamiliale en secteur « a » et « b » est limité à 4 logements maximum par immeuble.

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 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 conformément à ce qui précède et s'applique sur l'ensemble des bâtiments de ladite propriété.

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.

4.1 Implantation des constructions principales

Les constructions principales sont isolées, jumelées et/ou groupées en bande. 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 maisons au maximum et cette bande a une longueur maximale de 50,00 m.

Toutefois, dans le secteur « a », les maisons plurifamiliales ne peuvent être accolées à des maisons unifamiliales, 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 (*7) sont implantées obligatoirement sur l'alignement des façades sur rue formé par les constructions principales voisines sises le long de la même rue desservante, lorsque cet alignement est homogène et déterminé ou sur l'alignement d'une construction à remplacer.

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

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 (*20) et aux constructions existantes :

L'implantation en ordre contigu (*22) est obligatoire lorsque la construction principale (*7) peut être adossée au pignon d'une construction principale existante, joignant déjà la limite séparative (*19), sous condition que le pignon ne soit pas 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) doivent être implantées de telle manière que la distance la plus courte mesurée entre la construction principale (*7) projetée et la limite latérale (*20) séparative soit égale ou supérieure à 3,00 m et de 0,00 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 4,00 m et de 0,00 m pour l'implantation des constructions jumelées et/ou groupées en bande.

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

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

Toute construction principale (*7) doit respecter un recul postérieur égale ou supérieure à 10,00 m, calculée soit à partir de 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) 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, le bourgmestre peut autoriser une réduction des marges de reculement (*20) latéral et postérieur sur une parcelle non encore bâtie, mais ayant les qualités d'une place à bâtir (*3).

Pour une transformation d'une bâtisse existante répondant aux définitions d'une maison d'habitation du présent règlement, n'ayant pas plus de 2 logements, le bourgmestre peut autoriser une réduction des marges de reculement (*20) latéral et postérieur.

Dans ces cas, la marge de reculement latéral minimale ne peut être inférieure à 2,00 m et celle de reculement postérieur minimale à 8,00 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), 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.

4.2 Profondeur des constructions

La profondeur maximale des constructions principales (*7) mesurées hors sol, ayant 3 logements et plus, est de 15,00 m.

La profondeur maximale des constructions principales (*7) mesurée hors sol des constructions unifamiliales et bi familiales est de 20,00 m.

La profondeur maximale d'une nouvelle construction principale (*7) ou d'un ensemble de nouvelles constructions principales (*7) adossée à un pignon d'une construction principale existante joignant déjà la limite séparative est de 15,00 m hors sol.

Pour ces constructions, la profondeur maximale au sous-sol (*12) est de 20,00 m (voir également le chapitre 12 Définitions le point 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.

4.3 Hauteur des constructions

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

- 7,50 m à la corniche, sauf dans la rue de la Forêt à Capellen où elle sera de 7,00 m à la corniche.

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

- 12,00 m au faitage

Le nombre maximal de niveaux est fixé à 2 niveaux pleins, compte non tenu des caves et sous-sol, soit :

- 1 rez-de-chaussée
- 1 étage.

Le nombre maximal de niveaux est indiqué sur le plan de repérage du PAP QE respectif.

Un niveau supplémentaire est admis dans les combles ou dans un étage en retrait sur 80% de la surface construite brute du dernier niveau en dessous de l'étage en retrait, voir schéma à l'article 11.3.1.

4.4 Surface emprise au sol

Le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions et la surface du terrain à bâtir net est fixée à 25 % maximum. pour la rue de la Forêt à Capellen.

4.5 Dépendances autorisables

Voir sous (*8)

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 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 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 (*19) de terrains ont au minimum 6,00 m.

La distance à observer entre constructions sises sur une même propriété est égale ou supérieure 10,00 m.

A.2 Surface d'emprise au sol

Le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions et la surface du terrain 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 ne doit pas excéder ni 3 niveaux ni 16,00 m.

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

A.4 Profondeur des constructions

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

A.5 Obligation de plantation

Une surface égale au moins à 10% de la superficie de la parcelle devra être réservée à la plantation et entretenue comme telle. Ces surfaces de plantation se trouveront en pleine terre dans les marges de reculement (*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 (*19) de terrains ont au minimum 6,00 m.

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

Le recul entre les constructions implantées sur une même parcelle est au minimum 10,00 m, à l'exception des sous-sols (*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 m. Si une telle passerelle de liaison surplombe une voie d'accès pour véhicules de secours, une hauteur libre de 4,00 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 m.

B.2 Surface d'emprise au sol

Le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions et la surface du terrain à bâtir net est fixée à 50% maximum.

B.3 Nombre de niveaux

Le nombre maximal de niveau est fixé à 3, soit :

- 1 rez-de-chaussée
- 2 étages.

L'aménagement de l'espace à l'intérieur du gabarit de la toiture 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 ne doit pas excéder ni 3 niveaux ni 14,50 m.

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

B.5 Profondeur des constructions

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

B.6 Obligation de plantation.

Une surface égale au moins à 10% de la superficie de la parcelle devra être réservée à la plantation et entretenue comme telle. Ces surfaces de plantation se trouveront en pleine terre dans les marges de reculement (*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 (*19) de terrains ont au minimum 6,00 m.

Le recul entre les constructions implantées sur une même parcelle est au minimum 10,00 m.

6.2 Surface d'emprise au sol

Le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions et la surface du terrain à bâtir net est fixée à 70% maximum.

6.3 Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions, ne doit pas excéder ni 3 niveaux ni 16,00 m et celle à la corniche ou à l'acrotère ne doit pas excéder 11,50 m. Elles sont mesurées à partir de l'axe de la voie desservante.

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 niveaux ni 16,00 m. La hauteur est mesurée à partir de l'axe de la voie desservante.

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

6.4 Profondeur

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

6.5 Obligation de plantation

Une surface égale au moins à 10% de la superficie de la parcelle devra être réservée à la plantation et entretenue comme telle. Ces surfaces de plantation se trouveront en pleine terre dans les marges de reculement (*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 (*19) de terrains ont au minimum 6,00 m.

Le recul entre les constructions implantées sur une même parcelle est au minimum de 10,00 m.

7.2 Surface d'emprise au sol

Le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions et la surface du terrain à bâtir net est fixée à 50% maximum.

7.3 Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir de l'axe de la voie desservante ne doit pas excéder 16,00 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, ne doit pas excéder :

- 3 niveaux 9,50 m à la corniche
- 3 niveaux 10,50 m à l'acrotère
- 3 niveaux 13,50 m au faitage

Le bourgmestre peut autoriser des éléments de construction hors gabarit, si le propriétaire 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 10% de la superficie de la parcelle devra être réservée à la plantation et entretenue comme telle. Ces surfaces de plantation se trouveront en pleine terre dans les marges de reculement (*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 (*19) de terrains ont au minimum 6,00 m.

7.7 Hauteur des bâtiments

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

2 niveaux - 7,50 m à la corniche

2 niveaux - 8,50 m à l'acrotère

2 niveaux - 12,00 m au faîtage

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

7.8 Profondeur

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

7.9 Obligation de plantation

Une surface égale au moins à 10% de la superficie de la parcelle devra être réservée à la plantation et entretenue comme telle. Ces surfaces de plantation se trouveront en pleine terre dans les marges de reculement (*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.

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 (*19) latérales et postérieur de terrains ont au minimum 3,00 m. Les constructions ont un recul antérieur d'au moins 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 m.

Les constructions sur le site du CIPA, rue du Marché à Mamer, sur une ou plusieurs parcelles ou sur un ou plusieurs lots, 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 le site de la morgue de Capellen, les reculs sur les limites séparatives peuvent être de 0,00 m au premier niveau plein (rez-de-chaussée), pour la réalisation d'une extension ou pour une nouvelle construction.

Pour le « Wëllebau » rue du Marché à Mamer les reculs entre les nouvelles constructions et les limites séparatives (*19) latérales et postérieur de terrains ont au minimum 1,50 m. Les constructions ont un recul antérieur sur le domaine public entre 0,00 et 8,00 m.

Pour le bâtiment multifonctionnel « Veräinshaus », route de Capellen à Holzem, un avant-toit d'une profondeur maximale de 2,50 m est admise endéans les reculs entre constructions et limites séparatives.

8.2 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 3 niveaux pleins ni 16,00 m au total, celles à la corniche sera au maximum 12,00 m et celle à l'acrotère au maximum 13,00 m. Elles sont mesurées à partir de l'axe de la voie desservante ou par rapport au terrain naturel respectivement au terrain remanié.

Au-delà de l'acrotère, il est possible d'aménager 1 étage en retrait représentant au maximum 60% de la surface construite brute du dernier niveau plein, sans excéder la hauteur totale des constructions de 16,00 m. Un retrait minimum de 75 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 m. Elles sont mesurées à partir de l'axe de la voie desservante.

8.3 Profondeur

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

8.4 Obligation de plantation

Une surface égale au moins à 10% de la superficie de la parcelle devra être réservée à la plantation et entretenue comme telle. Ces surfaces de plantation se trouveront en pleine terre dans les marges de reculement (*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

L'implantation des constructions, équipements et 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 (*19) latérales et postérieur de terrains ont au minimum 4,00 m.

9.2 Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 2 niveaux ni 12,00 m, celles à la corniche sera au maximum 8,5 m et celle à l'acrotère au maximum 8,50 m. Elles sont mesurées à partir de l'axe de la voie desservante 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 admis.

10.1 Implantation des constructions

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

Les reculs entre toutes les limites séparatives et les constructions, infrastructures, aménagements et installations de faible envergure ou temporaires peuvent avoir 0,00 m.

10.2 Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 6,00 m. Elle est mesurée à partir de l'axe de la voie desservante 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.

11. Prescriptions générales applicables à toutes les zones

11.1 Changement de limite

Un changement de limite (*24) de propriété survenue après l'entrée en vigueur du présent règlement n'entraînera pas une diminution des marges de reculement (*20) réglementaires ni un dépassement du rapport autorisé entre la surface d'emprise au sol et la surface de la parcelle.

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.

11.3 Emplacements de stationnement pour véhicules

Le nombre minimal d'emplacements de stationnement (*11) est défini dans la partie écrite du PAG.

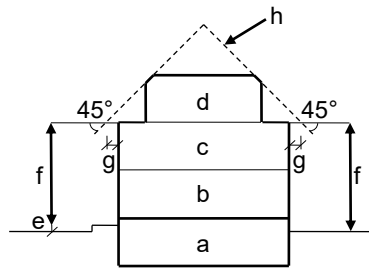
11.4 Aspect extérieur des constructions

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° sur la ligne de rive, d'une corniche fictive ou effective formant saillie de 0,75 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 m
- h) gabarit théorique

b) Les lucarnes peuvent être placées à l'aplomb du parement extérieur du mur de façade, à 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 de la longueur de la façade.

11.4.2. Eléments de constructions accolées, saillies.

a) Les constructions accolées, comme p.ex. les avant-toits, corniches, les encadrements, les éléments décoratifs en façades, les marquises, les cheminées extérieures, sont admises, si elles s'intègrent dans la conception générale du quartier et si elles ne sont pas susceptibles de causer des nuisances. 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.

La saillie maximale autorisable des balcons est de 2,00 m (*20). Les balcons sont autorisables pour les niveaux pleins.

Un avant-corps d'une profondeur de 0,50 m est autorisable à condition qu'il 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.

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

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 (*1) et à traiter comme telle.

3. Place à bâtir

Terrain viabilisé, c'est-à-dire desservi par une voie desservante.

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

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 peut excéder 3,50 m mesurée à partir du terrain naturel. Les dépendances doivent respecter un recul sur la limite de propriété d'au moins 0,75 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 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 peut autoriser un alignement divergeant.
- d) Pour la rue de la forêt en zone HAB-1, si la surface d'emprise au sol des dépendances ne dépasse pas le tiers de la surface d'emprise au sol de la construction principale (*7), ou s'il s'agit de dépendances souterraines, il n'en est pas tenu compte dans les calculs de la surface d'emprise au sol.
- e) Une dépendance est considérée comme souterraine, si tout son volume se situe en dessous du terrain naturel (*12). La hauteur maximale autorisable pour les dépendances en sous-sol est de 3,50 m.
- f) Pour ce qui est en particulier des garages, car-ports ou similaires, ces dépendances ne sont admises que dans les reculs latéraux et à condition de respecter un recul sur la limite de propriété d'au moins 0,75 m. Ces dépendances peuvent être implantées sur la limite de propriété latérale, à condition qu'il y ait accord écrit entre voisins concernés (*2). Ces dépendances ont un recul antérieur d'au moins 6,00 m en cas d'accès direct. Ces dépendances ont une profondeur maximale de 7,00 m et un recul postérieur d'au moins 10,00 m.
- g) Pour ce qui est en particulier des abris de jardin ou similaires, ces dépendances ne 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 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.

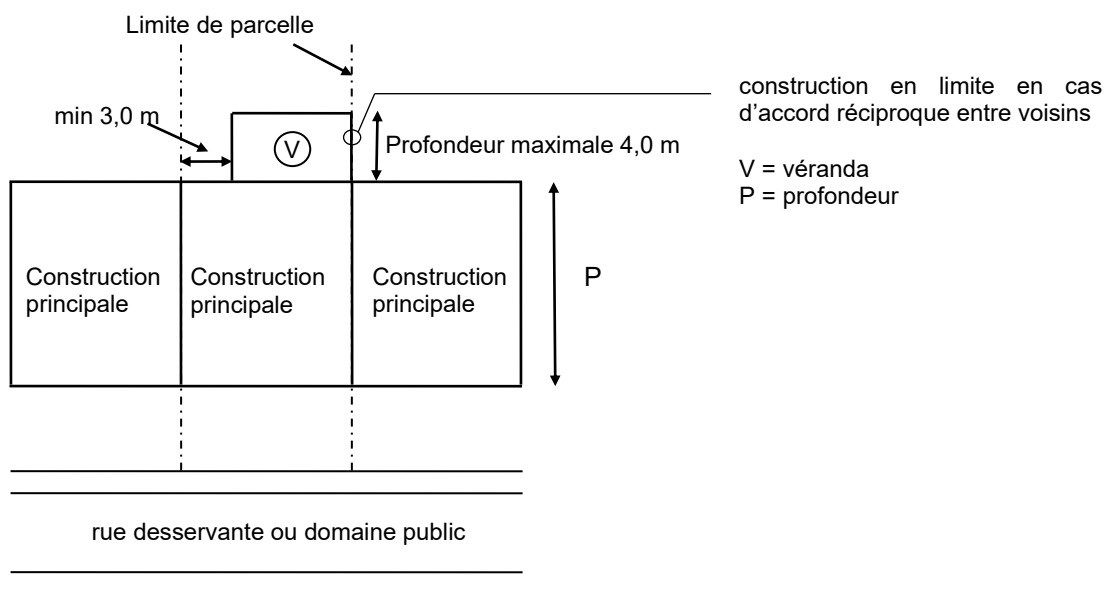
9. Véranda

La construction accolée d'une véranda à la construction principale (*7) 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 m, sans entrer dans le recul postérieur, est admise pour 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 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.

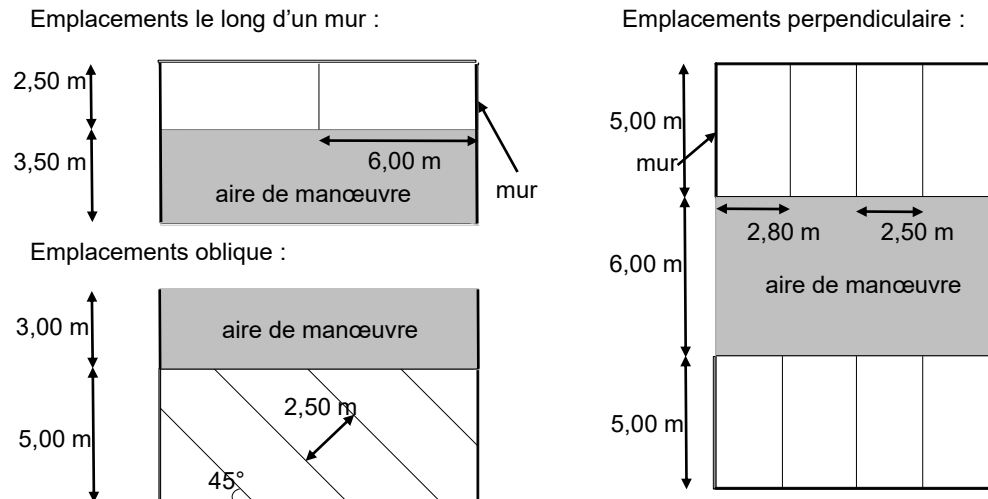
11. Place de stationnement

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 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 m, la profondeur aura au moins 5,00 m et une aire de manœuvre (drive) de 6,00 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).



12. Cave, sous-sol

La partie des caves ou du sous-sol dépassant l'emprise de la construction principale (*7) doit être aménagée en dessous du terrain naturel.

13. Travaux de remblai et de déblai

- 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.
- Dans les zones « mixte urbaine », « habitation 2 » et « habitation 1 », les remblais de terre sont admis sous condition de ne pas dépasser une hauteur d'un maximum de 1,50 m au-dessus du terrain existant au moment de la demande d'autorisation de construire et de garder une distance d'au moins 1,00 m des limites de la parcelle. Un déblai ne peut dépasser 1,00 m.
- 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.
- 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.
- 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 et aménagements en bordure des limites séparatives

Tous les aménagements et clôtures implantés en limite séparative doivent être préalablement autorisés par le bourgmestre.

La hauteur maximale des clôtures est à mesurer à partir de la différence moyenne entre les niveaux des terrains des propriétés contiguës.

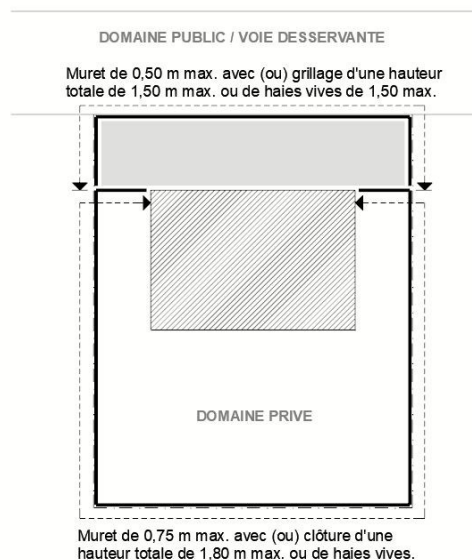
Aucun aménagement ni clôture ne pourra entraver la bonne visibilité et nuire à la sécurité routière.

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 espaces libres entre les alignements de façade de la construction principale et les alignements de la voie 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.

L'implantation 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 m 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.



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*.

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 - 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 à partir de la façade arrière, à condition que le mur ou le pare-vue soit opaque.

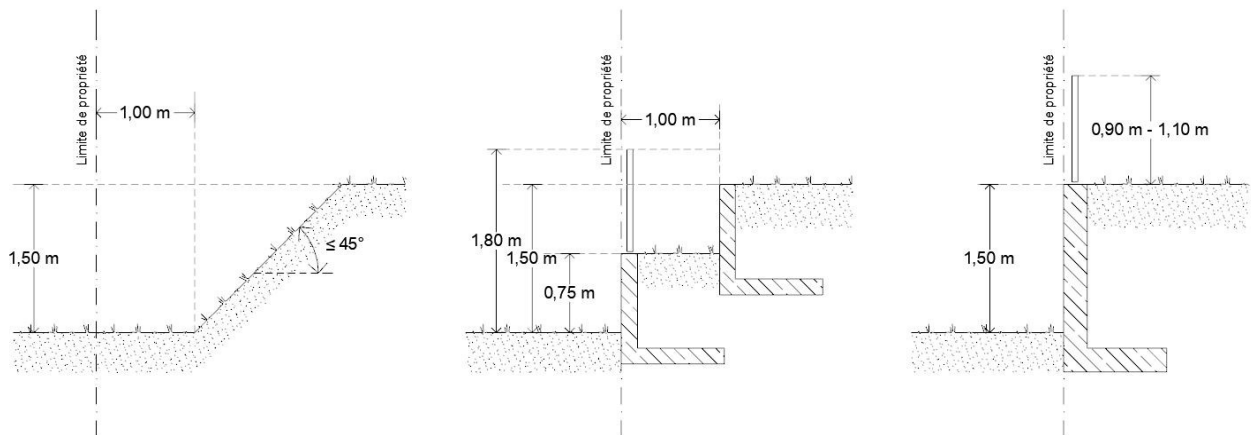
Pour les raisons d'hygiène et/ou de sécurité de la circulation, le bourgmestre pourra ordonner le clôturage de parcelles construites ou non construites, situées en bordure des voies publiques et en définir la nature et les dimensions.

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 habitables destinés 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 m ou plus. Le vide étage est la hauteur libre entre le plancher et le plafond.

L'aménagement des étages mansardés, des étages aménagés dans les combles et en retrait 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.

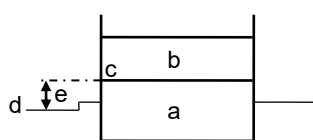
Les locaux utilitaires auront une hauteur sous plafond d'au moins 2,20 m.

16. Hauteur

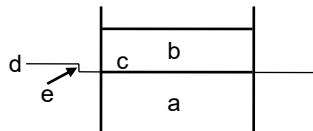
Les hauteurs des constructions principales, sont mesurées au milieu de la façade et par rapport à l'axe de la voie desservante suivant terminologie RGD.

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 m au maximum ou est en contrebas de 0,50 m.
- b) Si, sur un terrain desservi par une voie desservante, cette cote de 1,50 m ne peut être respectée pour des raisons techniques p.ex. raccordement à la canalisation, le 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)

18. Largeur minimale des constructions

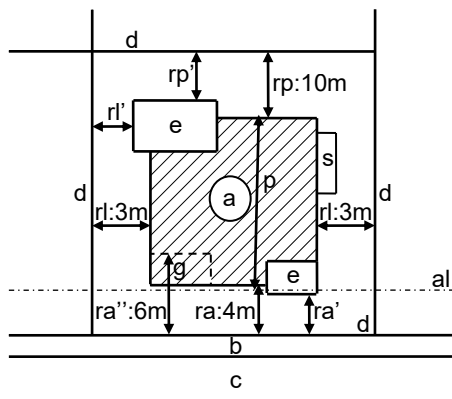
La largeur minimale d'une construction d'habitation est de 5,00 m. Si une parcelle devient inconstructible, le bourgmestre peut exceptionnellement, et pour des raisons urbanistiques autoriser une construction d'une largeur inférieure à 5,00 m, sous condition de garantir un habitat de qualité.

19. Limites séparatives

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

20. Marges de reculement

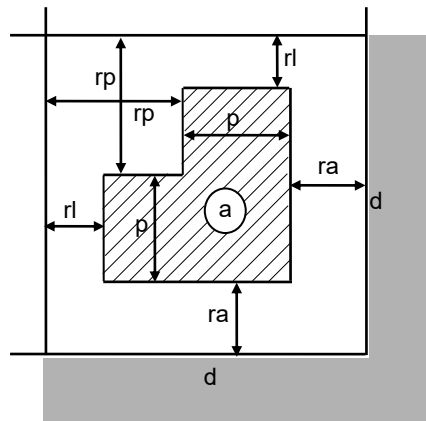
- a) Les marges de reculement déterminent des espaces non aedificandi réglementaires entre les limites séparatives (*19) et la construction principale (*7).
- b) Le recul des constructions par rapport aux limites séparatives (*19) est mesuré à partir du nu de la façade, sans tenir compte des seuils, des perrons, des balcons (non fermés latéralement) et autres installations 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 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) 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

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

Une terrasse accolée à un bâtiment principal et déposée directement au sol, sans piliers ou construction similaire, est admise sur une profondeur maximale de 4,00 m.

Une terrasse accolée au niveau rez-de-chaussée d'un bâtiment principal, dont la hauteur finie dépasse de 1,50 m au maximum le niveau du terrain naturel est admise sur une profondeur maximale de 3,00 m.

Une couverture de terrasse accolée à un bâtiment principal est admise sous condition de reposer sur piliers fixés au sol et/ou en partie fixé à la façade, ne pas dépasser un niveau et d'avoir une profondeur maximale de 4,00 m. Les parties verticales peuvent être fermés 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 m de côté latéral,
- 6,00 m de 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).

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 installées 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 L_{Aeqm1h} 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. Terminologie¹

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 surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 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

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

¹ Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier «quartier existant» et du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune

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.

Ilot

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

Limite de surface constructible

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

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

Logement

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

Logement 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. 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 ou un lot.

Voie publique

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