

Commune de Mersch



**Plan d'aménagement particulier
« quartiers existants » - PAP QE**

Partie écrite

Version coordonnée - Janvier 2019

10 décembre 2015

**ZB ZEYEN
BAUMANN**

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

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

Texte PAP QE version initiale

Vote du conseil communal le 19 juillet 2016

Approbation définitive du Ministre de l'Intérieur en date du 03 mars 2017

Modification concernant l'article « Zone mixte urbaine »

Vote du conseil communal le 05 mars 2018

Approbation définitive du Ministre de l'Intérieur en date du 06 juin 2018

Modification concernant les maisons bifamiliales + erreurs matérielles

Vote du conseil communal le 11 juin 2018

Approbation définitive du Ministre de l'Intérieur en date du 19 septembre 2018

Modification concernant les maisons plurifamiliales + erreurs matérielles

Vote du conseil communal le 04 février 2019

Sommaire

DIVISION DU TERRITOIRE DE LA COMMUNE EN PAP QE	5
ZONES D'HABITATION	6
article 1 PAP QE des zones d'habitation	6
article 2 PAP QE de la zone d'habitation 1 [HAB-1]	7
article 3 PAP QE de la zone d'habitation 2 [HAB-2]	11
ZONES MIXTES	14
article 4 PAP QE des zones mixtes	14
article 5 PAP QE de la zone mixte urbaine [MIX-u]	15
article 6 PAP QE de la zone mixte villageoise [MIX-v]	20
article 7 PAP QE de la zone mixte rurale [MIX-r]	24
LES ZONES D'ACTIVITES	29
article 8 PAP QE de la zone d'activités économiques communale type 1 [ECO-c1]	29
article 9 PAP QE de la zone commerciale [COM]	30
AUTRES ZONES	32
article 10 PAP QE de la zone de bâtiments et d'aménagements publics [BEP]	32
article 11 PAP QE de la zone spéciale pour pensions et refuges pour animaux [SPEC]	33
article 12 PAP QE de la zone de gares et arrêts ferroviaires et routiers [GARE]	36
article 13 PAP QE de la zone de sports et de loisirs [REC]	37
article 14 PAP QE de la zone de jardins familiaux [JAR]	37
DISPOSITIONS SPECIALES ET PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES	39
article 15 Dispositions spéciales	39
DISPOSITIONS ET PRESCRIPTIONS DIMENSIONNELLES	40
article 16 Hauteur des constructions	40
article 17 Recul des constructions	41
article 18 Forme des toits et des ouvertures	41
article 19 Saillies des constructions sur l'alignement des façades	42
article 20 Garages, car ports et emplacements de stationnement	43
article 21 Dépendances	45
GLOSSAIRE	47

Partie écrite concernant les plans d'aménagement particulier « quartier existant » - PAP QE

Division du territoire de la commune en PAP QE

Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées de la commune sont divisées en plusieurs types de PAP QE dénommés :

- Le PAP QE – zone d'habitation 1 [HAB-1]
- Le PAP QE – zone d'habitation 2 [HAB-2]
- Le PAP QE – zone mixte urbaine [MIX-u]
- Le PAP QE – zone mixte villageoise [MIX-v]
- Le PAP QE – zone mixte rurale [MIX-r]
- Le PAP QE – zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP]
- Le PAP QE – zone d'activités économiques communale type 1 [ECO-c1]
- Le PAP QE – zone commerciale [COM]
- Le PAP QE – zone spéciale pour pension et refuges pour animaux [SPEC]
- Le PAP QE – zone de gares et arrêts ferroviaires et routiers [GARE]
- Le PAP QE – zone de sport et de loisirs [REC]
- Le PAP QE – zone de jardins familiaux [JAR]

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

Les plans d'aménagement particulier (PAP), dûment approuvés par le Ministre de l'Intérieur, font partie du PAP QE respectif. Pour tout ce qui n'est pas règlementé dans la partie graphique et/ou la partie écrite du PAP approuvé et maintenu, les prescriptions du plan d'aménagement particulier «quartier existant» (PAP QE) sont d'application. En cas de contradiction entre les dispositions des PAP approuvés et de la partie écrite PAP QE, les dispositions de la partie graphique et/ou de la partie écrite des PAP approuvés priment.

Les définitions de base, c'est à dire les zones avec les affectations respectives, sont définies dans le Plan d'aménagement général "PAG" de la commune de Mersch.

Zones d'habitation

article 1 **PAP QE des zones d'habitation**

Les zones d'habitation sont constituées par les parties du territoire de la commune destinées à l'habitat ainsi qu'aux activités qui en sont le complément naturel.

Les plans d'aménagement particulier « quartier existant » des zones d'habitation sont subdivisés en:

- PAP QE de la zone d'habitation 1 (HAB-1)
- PAP QE de la zone d'habitation 2 (HAB-2)

Les constructions et les établissements qui, par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume et leur aspect sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité du quartier, ainsi que les stations-service, les garages de réparation et les postes de carburant, y sont interdits.

Les autorisations de construire octroyées avant l'entrée en vigueur de la présente partie écrite gardent leur validité.

Les habitations, entreprises, 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 dans le PAP QE, peuvent être maintenues respectivement poursuivre leurs activités. Des travaux de transformations mineures, de conservation et d'entretien des constructions et aménagements existants sont autorisables.

article 2 PAP QE de la zone d'habitation 1 [HAB-1]

article 2.1 Définition

Le PAP QE de la zone d'habitation 1 (HAB-1) est destiné aux maisons d'habitation. Y sont autorisées les activités de profession libérale à condition que le local professionnel soit situé à l'intérieur du bâtiment principal et à condition que la surface utile nette du local ne dépasse pas 50 m². Y sont interdites toutes activités commerciales, artisanales et socio-éducatives p.ex. crèches.

Le PAP QE de la zone d'habitation 1 est subdivisé comme suit:

- HAB-1•a
- HAB-1•b

Dans le PAP QE HAB-1•a sont autorisées les maisons unifamiliales.

Dans le PAP QE HAB-1•b sont autorisées les maisons unifamiliales et plurifamiliales avec 4 logements au maximum.

Y sont interdits la construction de maisons bifamiliales respectivement la transformation de maisons unifamiliales en maisons bifamiliales. Seuls les transformations/agrandissements de maisons bifamiliales existantes y sont autorisés.

Un logement intégré d'une surface nette de 65,00 m² maximum est autorisé dans les seules maisons unifamiliales.

article 2.2 Implantation et alignement

Les constructions sont isolées, jumelées ou en bande. Les maisons plurifamiliales ne peuvent être jumelées ou en bande.

Recul sur la limite antérieure

L'implantation des constructions sur l'alignement de façade, existant ou antérieur, est obligatoire. Une dérogation peut être imposée ou autorisée dans le cas où une augmentation ou une diminution du recul s'impose pour des raisons urbanistiques, topographiques, de raccordements aux immeubles existants, respectivement de sécurité de la circulation.

Si aucun alignement n'existe, la marge de reculement le long des voiries publiques, mesurée à partir de la limite du domaine public, a entre 3,00 mètres et 9,00 mètres.

Les reculs antérieurs sont aménagés sous forme de jardin ou d'emplacement de stationnement perméable, sauf pour les accès.

Recul sur la limite latérale

L'implantation des constructions se fait avec un recul latéral sur la limite de la parcelle d'au moins 3,00 mètres ou sans recul latéral dans le cas de maisons jumelées ou en bande.

Recul sur la limite postérieure

Le recul postérieur de la construction sur la limite de la parcelle est d'au moins 10,00 mètres.

article 2.3 Profondeur

La profondeur maximale des maisons unifamiliales isolées et jumelées est de 15,00 mètres, y compris vérandas, terrasses couvertes ou constructions similaires accolées.

La profondeur des maisons unifamiliales en bande et des maisons bi- ou plurifamiliales est égale ou inférieure à 13,00 mètres. Du côté arrière et au rez-de-chaussée la profondeur totale de la construction peut atteindre 15,00 mètres.

Du côté arrière et uniquement au sous-sol la profondeur totale de la construction peut atteindre 20,00 mètres pour une maison bi- ou plurifamiliale, sous condition de ne pas dépasser le terrain naturel de plus de 1,00 mètre et de respecter les reculs imposés. Ce dépassement peut être aménagé en toiture-terrasse ou être recouvert d'une couverture végétale.

article 2.4 Largeur et façades principales

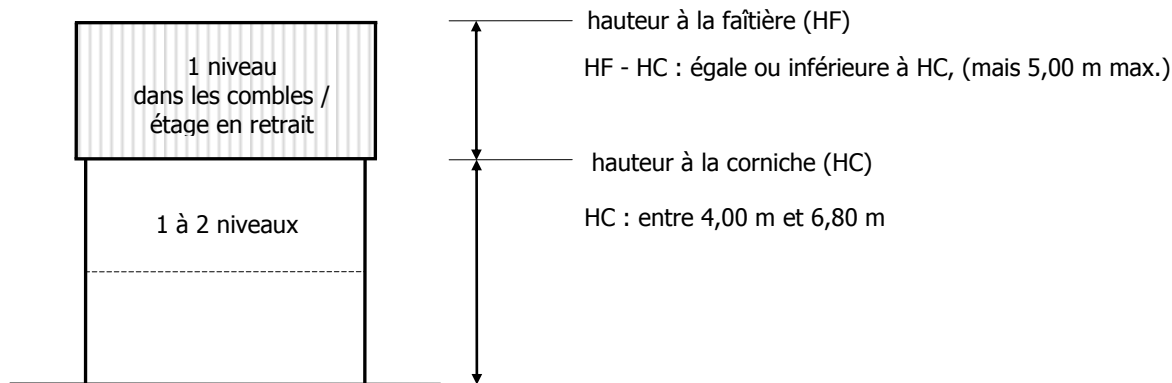
La largeur minimale d'une maison isolée est de 8,00 mètres. La largeur minimale d'une maison unifamiliale jumelée ou en bande est de 5,50 mètres.

Une maison plurifamiliale peut avoir une largeur maximale de 24,00 mètres. A partir d'une largeur de façade principale de 12,00 mètres pour une maison plurifamiliale, un changement de la structure de la façade et un décrochement ou un avant-corps sur tous les niveaux hors sol d'au moins 1,00 mètre est obligatoire.

article 2.5 Hauteur

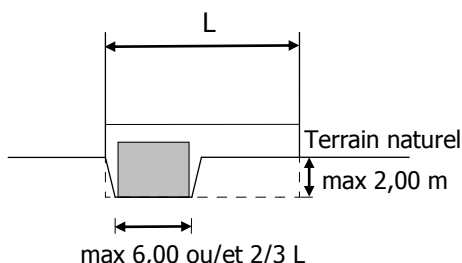
La hauteur de la corniche principale (HC) a entre 4,00 et 6,80 mètres. La hauteur (HF-HC) mesurée entre la corniche et la faîtière est égale ou inférieure à la hauteur de la corniche (HC), sans pour autant dépasser 5,00 mètres.

- Toiture à 2 versants continus



La hauteur des constructions principales est de 1 à 2 niveaux pleins plus la possibilité d'aménager 1 niveau dans les combles ou dans l'étage en retrait. Une mezzanine dans les combles peut être autorisée.

La partie de la façade en dessous de ce(s) niveau(x), logeant l'accès au garage, ne peut dépasser une hauteur de 2,00 mètres, ni une largeur de 6,00 mètres ni les 2/3 de la façade, sans préjudice d'une autorisation étatique (permission de voirie).

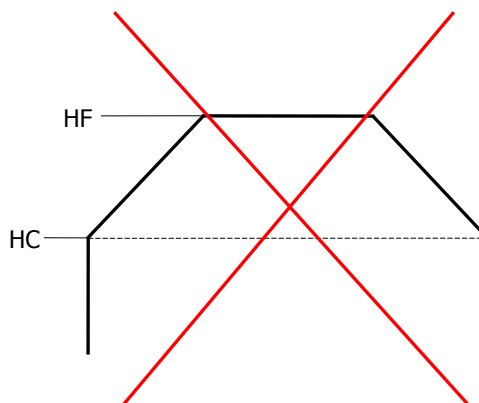
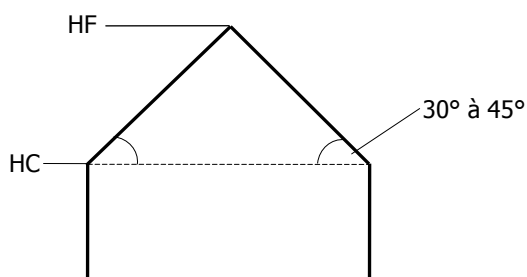


article 2.6 Toitures et étage en retrait

Les toitures principales ont au moins deux versants continus avec une pente entre 30 et de 45 degrés. Les ouvertures dans les toitures sont définies dans l'article relatif aux formes des toitures et des ouvertures dans le chapitre des « Dispositions et prescriptions dimensionnelles ».

Les toitures bombées et à pente unique sont interdites.

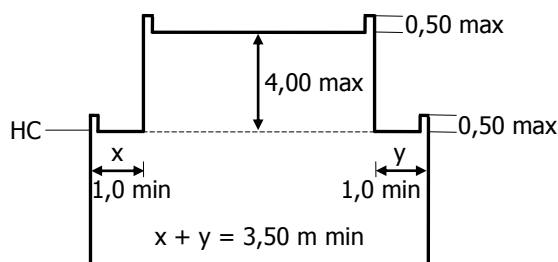
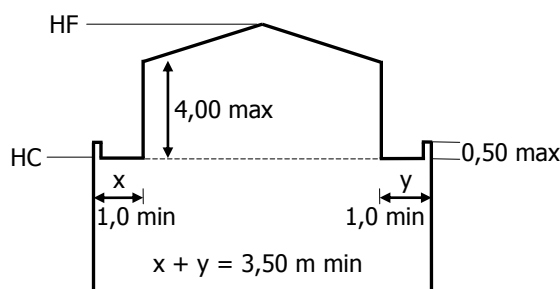
- Toiture à 2 versants continus



Des toitures plates ainsi que des étages en retrait sont autorisées. Un acrotère d'une hauteur de 0,50 mètre est autorisé.

Les retraits doivent avoir un recul minimal de 1,00 mètre par rapport au plan de la façade et des reculs combinés de 3,50 mètres minimum. La hauteur de l'acrotère ou de la corniche de l'étage en retrait est de 3,50 mètres maximum par rapport au niveau fini de la toiture.

- Etage en retrait / toiture plate

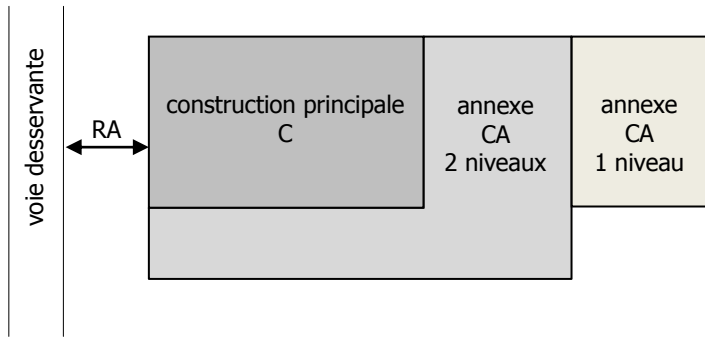


article 2.7 Construction accolée (annexe, véranda et/ou similaire)

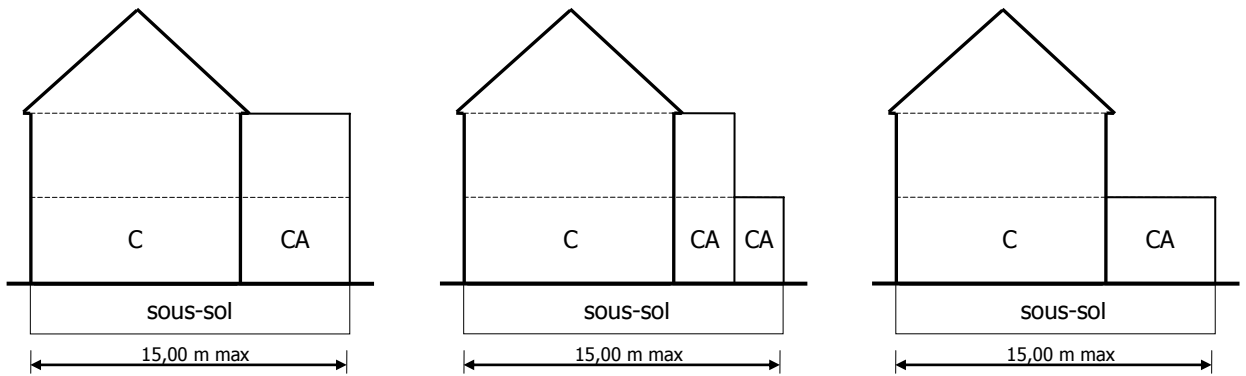
Des constructions accolées à la construction principale (annexe, véranda et/ou similaire) doivent observer les prescriptions concernant l'implantation ci-dessus (reculs, alignement, profondeur) et leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de l'emprise au sol de la construction principale.

Une annexe accolée à la construction principale destinée à agrandir la surface habitable ou utilisable, peut avoir une toiture à une ou plusieurs pentes, bombée ou plate, à condition que la hauteur de la toiture de l'annexe soit toujours égale ou inférieure à la hauteur de la corniche de la construction principale.

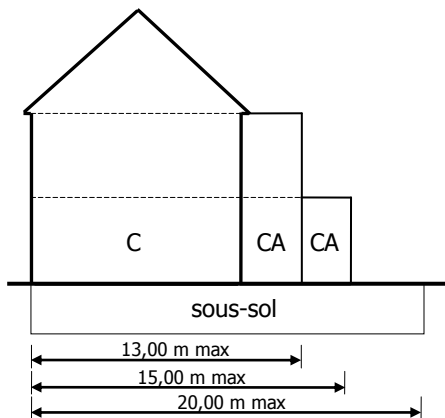
Exemple de constructions accolées :



- Maison unifamiliale isolée et/ou jumelée



- Maison unifamiliale en bande / bifamiliale / plurifamiliale



article 3 PAP QE de la zone d'habitation 2 [HAB-2]

article 3.1 Définition

Le PAP QE de la zone d'habitation 2 (HAB-2) est destiné aux maisons d'habitation. Y sont autorisés les édifices commerciaux, artisanaux et de service.

Le PAP QE de la zone d'habitation 2 est subdivisé comme suit:

- HAB-2 • c
- HAB-2 • d
- HAB-2 • e

Dans le PAP QE HAB-2•c sont autorisées les maisons unifamiliales et plurifamiliales avec 6 logements au maximum

Dans le PAP QE HAB-2•d sont autorisées les maisons unifamiliales et plurifamiliales avec 8 logements au maximum.

Dans le PAP QE HAB-2•e sont autorisées les maisons unifamiliales et plurifamiliales avec 10 logements au maximum.

Y sont interdits la construction de maisons bifamiliales respectivement la transformation de maisons unifamiliales en maisons bifamiliales. Seuls les transformations/agrandissements de maisons bifamiliales existantes y sont autorisés.

Un logement intégré d'une surface nette de 65,00 m² maximum est autorisé dans les seules maisons unifamiliales.

article 3.2 Implantation et alignement

Les constructions sont isolées, jumelées ou en bande.

Recul sur la limite antérieure

L'implantation des constructions sur l'alignement de façade, existant ou antérieur, est obligatoire. Une dérogation peut être imposée ou autorisée dans le cas où une augmentation ou une diminution du recul s'impose pour des raisons urbanistiques, topographiques, de raccordements aux immeubles existants, respectivement de sécurité de la circulation.

Si aucun alignement n'existe, la marge de reculement le long des voiries publiques, mesurée à partir de la limite du domaine public, a entre 5,00 mètres et 9,00 mètres.

Les reculs antérieurs sont aménagés sous forme de jardin ou d'emplacement de stationnement perméable, sauf pour les accès.

Recul sur la limite latérale

L'implantation des constructions se fait avec un recul latéral sur la limite de la parcelle d'au moins 3,00 mètres ou sans recul latéral dans le cas de constructions jumelées ou en bande.

Recul sur la limite postérieure

Le recul postérieur de la construction sur la limite de la parcelle est d'au moins 8,00 mètres.

article 3.3 Profondeur

La profondeur des constructions est égale ou inférieure à 13,00 mètres.

Du côté arrière et au rez-de-chaussée, au-delà des 13,00 mètres autorisés, une annexe accolée d'une profondeur maximale de 3,50 mètres avec le sous-sol correspondant est autorisée sous condition de respecter les reculs imposés.

Du côté arrière et uniquement au sous-sol, la profondeur totale de la construction peut atteindre 20,00 mètres, sous condition de ne pas dépasser le terrain naturel de plus de 1,00 mètre en hauteur et de respecter les reculs imposés. Ce dépassement peut être aménagé en toiture-terrasse ou être recouvert d'une couverture végétale.

article 3.4 Largeur et façades principales

La largeur minimale d'une maison isolée est de 8,00 mètres. La largeur minimale d'une maison jumelée ou en bande est de 5,50 mètres.

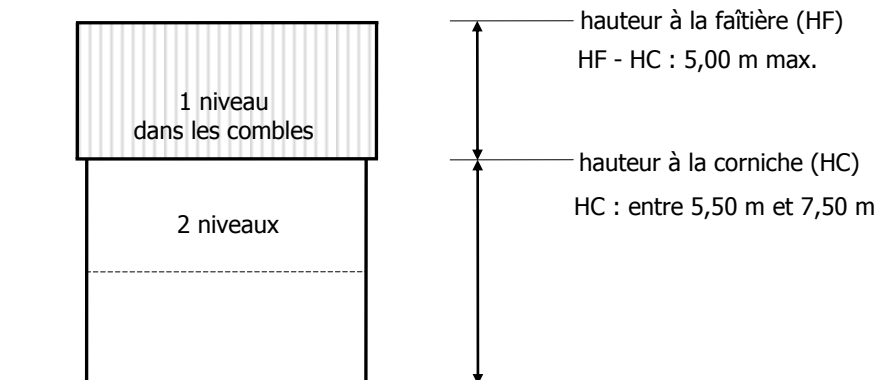
Une maison plurifamiliale peut avoir une largeur maximale de 24,00 mètres. A partir d'une largeur de façade principale de 12,00 mètres pour une maison plurifamiliale, un changement de la structure de la façade et un décrochement ou un avant-corps sur tous les niveaux hors sol d'au moins 1,00 mètre est obligatoire.

Mis à part dans la Rue Nicolas Welter à Mersch, les maisons plurifamiliales peuvent être jumelées ou en bande sans pouvoir dépasser 44,00 mètres au total.

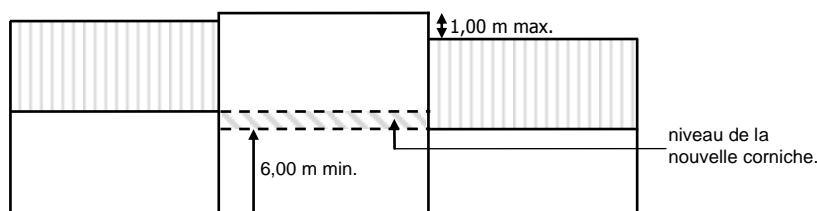
article 3.5 Hauteur

La hauteur de la corniche principale (HC) a entre 5,50 et 7,50 mètres. La hauteur (HF-HC) mesurée entre la corniche principale et la faîtière aura 5,00 mètres au maximum.

- Toiture à 2 versants continus

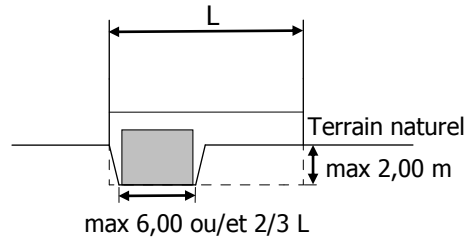


Dans la Rue Nicolas Welter à Mersch, la hauteur admissible à la corniche se détermine d'après la hauteur des corniches des 2 constructions principales d'origine voisines; la hauteur maximale admissible de la nouvelle corniche se situe entre les hauteurs des 2 corniches voisines existantes; la hauteur minimale de la nouvelle corniche ne sera pas inférieure à la corniche avoisinante la plus basse, sans toutefois être inférieure à 6,00 mètres. La hauteur de la faîtière peut être supérieure ou inférieure de maximum 1,00 mètre par rapport à l'une des faîtières adjacentes. La hauteur de la corniche arrière sera égale ou inférieure à la corniche sur rue.



La hauteur des constructions principales est de 2 niveaux pleins obligatoires plus la possibilité d'aménager 1 niveau dans les combles. Les combles peuvent être utilisés pour le séjour permanent de personnes seulement sur un niveau. Une mezzanine dans les combles peut être autorisée.

La partie de la façade en dessous de ce(s) niveau(x), logeant l'accès au garage, ne peut dépasser une hauteur de 2,00 mètres, ni une largeur de 6,00 mètres ni les 2/3 de la façade, sans préjudice d'une autorisation étatique (permission de voirie).

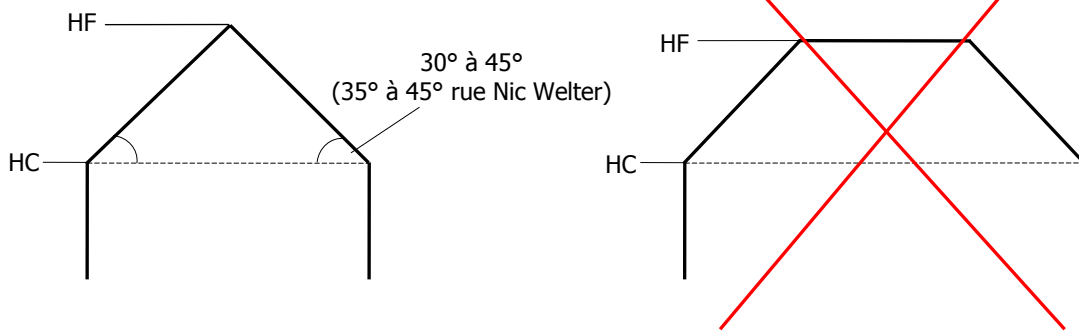


article 3.6 Toitures

Les toitures principales ont au moins deux versants continus avec une pente entre 30 et de 45 degrés à l'exception de la Rue Nicolas Welter à Mersch où la pente est entre 35 et 45 degrés. Les ouvertures dans les toitures sont définies dans l'article relatif aux formes des toitures et des ouvertures dans le chapitre des « Dispositions et prescriptions dimensionnelles ».

Les toitures bombées, à pente unique et plates, ainsi que les étages en retrait sont interdits.

- Toiture à 2 versants continus

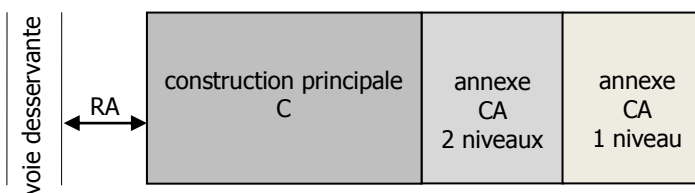


article 3.7 Construction accolée (annexe, véranda et/ou similaire)

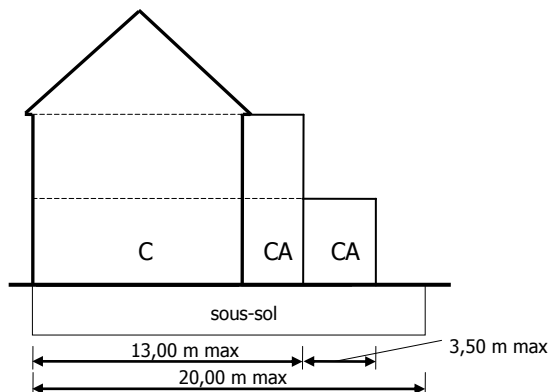
Des constructions accolées à la construction principale (annexe, véranda et/ou similaire) doivent observer les prescriptions concernant l'implantation ci-dessus (reculs, alignement, profondeur) et leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de l'emprise au sol de la construction principale.

Une annexe accolée à la construction principale destinée à agrandir la surface habitable ou utilisable, peut avoir une toiture à une ou plusieurs pentes, bombée ou plate, à condition que la hauteur de la toiture de l'annexe soit toujours égale ou inférieure à la hauteur de la corniche de la construction principale.

Exemple de constructions accolées :



- Maison unifamiliale en bande / bifamiliale / plurifamiliale



Zones mixtes

article 4 **PAP QE des zones mixtes**

Les zones mixtes sont destinées à affirmer le centre des localités.

Les plans d'aménagement particulier « quartier existant » des zones mixtes sont subdivisés en:

- PAP QE de la zone mixte urbaine (MIX-u)
- PAP QE de la zone mixte villageoise (MIX-v)
- PAP QE de la zone mixte rurale (MIX-r)

Les constructions et les établissements qui, par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume et leur aspect sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité du quartier, ainsi que les stations-service, les garages de réparation et les postes de carburant, y sont interdits.

Les autorisations de construire octroyées avant l'entrée en vigueur de la présente partie écrite gardent leur validité.

Les habitations, entreprises, 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 dans le PAP QE, peuvent être maintenues respectivement poursuivre leurs activités. Des travaux de transformations mineures, de conservation et d'entretien des constructions et aménagements existants sont autorisables.

article 5 PAP QE de la zone mixte urbaine [MIX-u]

article 5.1 Définition

Le PAP QE de la zone mixte urbaine est destiné à affirmer le centre des localités de Mersch et de Rollingen et comprend, outre les habitations unifamiliales et plurifamiliales, les établissements commerciaux, de services, artisanaux, tertiaires, agricoles, administratifs, culturels et récréatifs.

A l'intérieur du PAP QE MIX-u de Mersch on distingue le secteur commercial englobant l'Impasse Aloyse Kayser, la Place St Michel, la Rue Grande-Duchesse Charlotte, la Rue Jean Majerus ainsi que les débuts de la Rue d'Arlon jusqu'à l'immeuble n°39, de la Rue de Colmar-Berg jusqu'à l'immeuble n°7 et de la Rue de la Gare jusqu' aux immeubles n°13 et 30.

Le PAP QE de la zone mixte urbaine est subdivisé comme suit:

- MIX-u•c
- MIX-u•d
- MIX-u•e
- MIX-u•s

Dans le PAP QE MIX-u•c sont autorisées les maisons unifamiliales et plurifamiliales avec 6 logements au maximum.

Dans le PAP QE MIX-u•d sont autorisées les maisons unifamiliales et plurifamiliales avec 8 logements au maximum.

Dans le PAP QE MIX-u•e sont autorisées les maisons unifamiliales et plurifamiliales avec 10 logements au maximum.

Y sont interdits la construction de maisons bifamiliales respectivement la transformation de maisons unifamiliales en maisons bifamiliales. Seuls les transformations/agrandissements de maisons bifamiliales existantes y sont autorisés.

Dans le PAP QE MIX-u•s, sont autorisés des projets de logements locatifs uniquement, dont la majorité sont des logements à caractère social et des logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale, notamment des logements pour étudiants, des chambres meublées, des studios et des appartements.

Un logement intégré d'une surface nette de 65,00 m² maximum est autorisé dans les seules maisons unifamiliales.

Les constructions nouvelles, les transformations et les modifications de constructions doivent s'intégrer dans la mesure du possible dans la structure bâtie existante caractérisée par la volumétrie, la proportionnalité, l'implantation des volumes, la verticalité des ouvertures et éléments structurants et décoratifs des façades, ainsi que les matériaux des façades d'origine.

article 5.2 Implantation et alignement

En principe, l'ordre contigu des constructions respectivement le parcellaire d'origine des façades est à respecter. Toute construction dépassant l'emprise au sol des constructions antérieures doit en tenir compte dans la conception de la structure de la façade et de la toiture.

Recul sur la limite antérieure

Les constructions doivent respecter l'alignement antérieur ou être situées obligatoirement à l'intérieur de la bande d'alignement délimitée par les alignements de façades voisines existantes, sauf dans le PAP QE MIX-u•s de la route d'Arlon, où le recul sur la limite antérieur peut se situer entre 0,0 et 12,0 mètres.

Une dérogation peut être imposée ou autorisée dans le cas où une augmentation ou une diminution du recul s'impose pour des raisons urbanistiques, topographiques, de raccordements aux immeubles existants, respectivement de sécurité de la circulation.

Recul sur la limite latérale

Si une construction existante sur le terrain voisin accuse un recul sur la limite latérale, il faut également observer un recul d'au moins 3,00 mètres sur cette limite.

Dans les ilots déjà construits en ordre contigu, à défaut de construction existante sur le terrain voisin, la construction doit être implantée sur la limite de propriété. Dans le cadre d'un lotissement, les reculs latéraux sont définis au cas par cas.

Dans le secteur commercial à Mersch l'ordre contigu est imposé c'est-à-dire aucun recul sur la limite latérale n'est permis.

Recul sur la limite postérieure

Le recul sur la limite postérieure de la parcelle a au moins 5,00 mètres.

article 5.3 Profondeur

La profondeur des constructions est égale ou inférieure à 13,00 mètres, sauf dans le PAP QE MIX-u*s où la profondeur des constructions implantées perpendiculairement à la rue desservante est égale ou inférieure à 24,00 mètres.

Du côté arrière et au rez-de-chaussée, au-delà des 13,00 mètres autorisés, une annexe accolée d'une profondeur maximale de 3,50 mètres avec le sous-sol correspondant est autorisée sous condition de respecter les reculs imposés.

Du côté arrière et seulement au sous-sol, la profondeur totale de la construction peut atteindre 20,00 mètres et 24,00 mètres dans le PAP QE MIX-u*s, sous condition de ne pas dépasser le terrain naturel de plus de 1,00 mètre en hauteur et de respecter les reculs imposés. Ce dépassement peut être aménagé en toiture-terrasse ou être recouvert d'une couverture végétale.

Dans le secteur commercial à Mersch, le rez-de-chaussée et le sous-sol des édifices commerciaux, administratifs, culturels et récréatifs et toutes constructions assimilables, peuvent être prolongés sur les mêmes niveaux sur une profondeur de 30,00 mètres, mais ceci uniquement lorsque ces locaux abritent des commerces et des activités tertiaires et à condition de respecter un recul postérieur d'au moins de 5,00 mètres

Les constructions agricoles, pour les besoins d'activité à titre principal, peuvent dépasser la profondeur prescrite. Les reculs sur les limites postérieures et latérales de la parcelle doivent être égaux à la hauteur de la corniche, mais avoir au moins 5,00 mètres.

article 5.4 Largeur et façades principales

Toute construction jumelée ou en bande, nouvelle et/ou transformée, également suite à un changement d'affectation, a une largeur minimale d'au moins 5,50 mètres sur au moins 2/3 de sa profondeur. Une construction isolée a au moins une largeur de 7,00 mètres. Une exception peut être accordée pour les constructions entre deux constructions existantes (Baulücke).

La conception des nouvelles façades et de celles qui sont transformées et modifiées doit reprendre le parcellaire d'origine et respecter les éléments caractéristiques d'origine (enduits, matériaux et structure).

Une maison plurifamiliale peut avoir une largeur maximale de 24,00 mètres. A partir d'une largeur de façade principale de 12,00 mètres pour une maison plurifamiliale, un changement de la structure de la façade et un décrochement ou un avant-corps sur tous les niveaux hors sol d'au moins 1,00 mètre est obligatoire.

Aucune partie de façade visible ne peut être inférieure au niveau du domaine public.

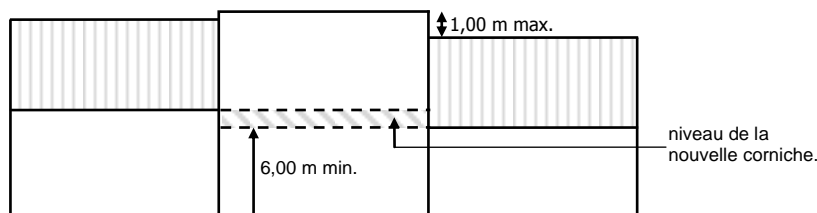
La largeur de l'entrée des garages ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade, sans dépasser une largeur totale de 5,00 mètres.

article 5.5 Hauteur

La hauteur des constructions principales est de 2 niveaux obligatoires plus la possibilité d'aménager 1 niveau dans les combles qui peut être utilisé de façon permanente pour l'habitat. Une mezzanine dans les combles peut être autorisée. La hauteur de la corniche principale a au moins 6,00 mètres.

La hauteur d'une construction accolée est définie comme suit:

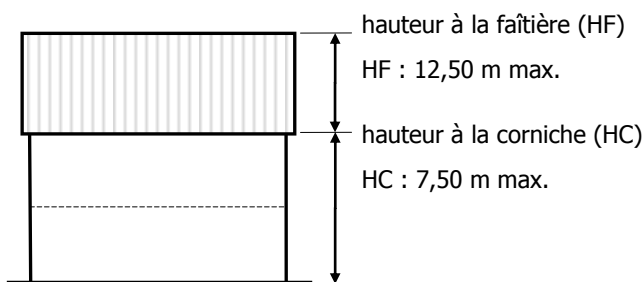
La hauteur admissible à la corniche se détermine d'après la hauteur des corniches des 2 constructions principales d'origine voisines; la hauteur maximale admissible de la nouvelle corniche se situe entre les hauteurs des 2 corniches voisines existantes; la hauteur minimale de la nouvelle corniche n'est pas inférieure à la corniche avoisinante la plus basse, sans toutefois être inférieure à 6,00 mètres. La hauteur de la faîtière peut être supérieure ou inférieure de maximum 1,00 mètre par rapport à l'une des faîtières adjacentes. La hauteur de la corniche arrière est égale ou inférieure à la corniche sur rue.



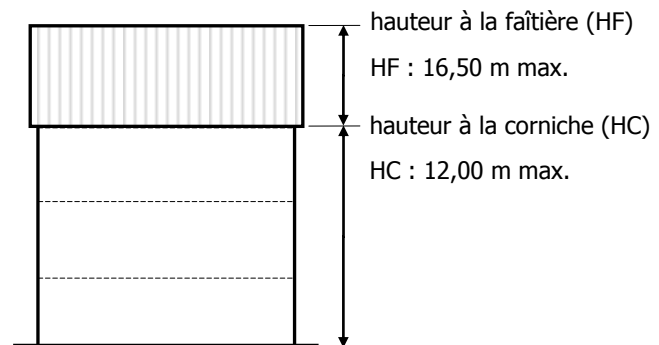
La hauteur d'une construction nouvelle non accolée ne peut dépasser les 7,50 mètres mesurés jusqu'à la corniche et 12,50 mètres jusqu'à la faîtière.

Dans le secteur commercial à Mersch, la hauteur d'une construction nouvelle non accolée ne peut dépasser les 12,00 mètres mesurés jusqu'à la corniche, c'est-à-dire 4 niveaux pleins avec un minimum de 3 niveaux pleins obligatoires et 16,50 mètres jusqu'à la faîtière. Dans le PAP QE MIX-u*s, la hauteur d'une construction nouvelle ne peut dépasser les 11,00 mètres mesurés jusqu'à l'acrotère et 15,50 mètres jusqu'à la faîtière.

- Toiture à 2 versants continus



- Toiture à 2 versants continus: secteur commercial



article 5.6 Toitures

Les toitures principales ont au moins 2 versants continus avec une pente entre 30 et 45 degrés, sauf dans le PAP QE MIX-u*s où les étages en retrait et des toitures plates sont autorisés.

L'orientation des faîtes est, en principe, parallèle à la rue desservante, sauf dans le PAP QE MIX-u*s, où des constructions peuvent être implantées perpendiculairement à la rue desservante.

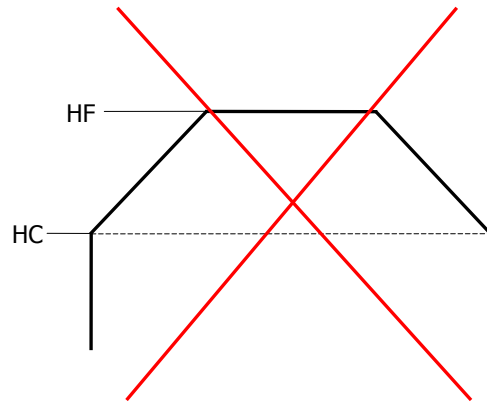
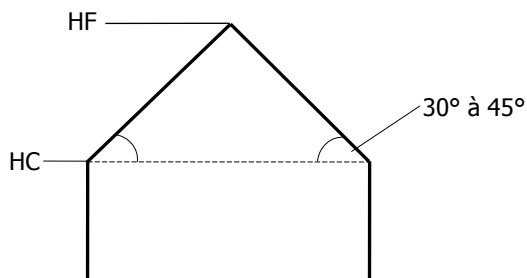
Les toits plats, bombés, à pente unique ainsi que les étages en retrait sont interdits.

La couverture des toitures est en ardoises naturelles, artificielles ou autres matériaux de couleur de ton mat foncé. La couverture en tuiles n'est pas admise.

La saillie de la corniche principale a entre 20 et 40 centimètres. La corniche principale peut être interrompue sur un tiers de la largeur de la façade sans qu'une seule interruption ne dépasse 2,00 mètres.

Les ouvertures dans les toitures sont définies dans l'article relatif aux formes des toitures et des ouvertures dans le chapitre des « Dispositions et prescriptions dimensionnelles ». Toutefois, dans les secteurs protégés, la largeur maximale de la construction logeant la lucarne ne peut dépasser 1,40 mètre.

- Toiture à 2 versants continus

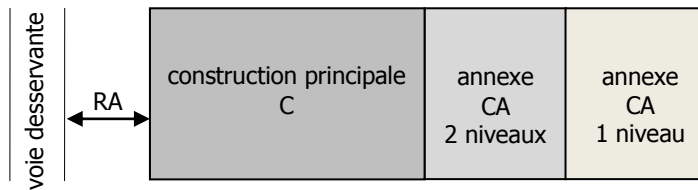


article 5.7 Construction accolée (annexe, véranda et/ou similaire)

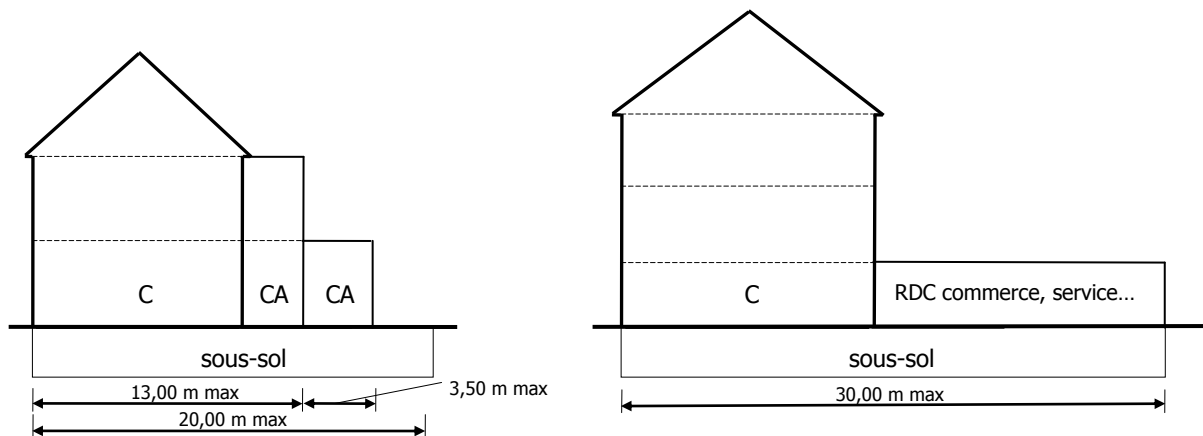
Des constructions accolées à la construction principale (annexe, véranda et/ou similaire) doivent observer les prescriptions concernant l'implantation ci-dessus (reculs, alignement, profondeur) et leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de l'emprise au sol de la construction principale.

Une annexe accolée à la construction principale destinée à agrandir la surface habitable ou utilisable, peut avoir une toiture à une ou plusieurs pentes, bombée ou plate, à condition que la hauteur de la toiture de l'annexe soit toujours égale ou inférieure à la hauteur de la corniche de la construction principale.

Exemple de constructions accolées :



- Maison unifamiliale en bande / bifamiliale / plurifamiliale
- Secteur commercial de Mersch



article 6 PAP QE de la zone mixte villageoise [MIX-v]

article 6.1 Définition

Le PAP QE de la zone mixte villageoise est destiné à affirmer le centre des localités à caractère villageois et comprend, outre les habitations unifamiliales et plurifamiliales, les établissements commerciaux, de services, artisanaux, tertiaires, agricoles, administratifs, culturels et récréatifs.

Le PAP QE de la zone mixte villageoise est subdivisé comme suit:

- MIX-v•a
- MIX-v•b
- MIX-v•c

Dans le PAP QE MIX-v•a sont autorisées les maisons unifamiliales.

Dans le PAP QE MIX-v•b sont autorisées les maisons unifamiliales et plurifamiliales avec 4 logements au maximum. Néanmoins, dans la localité de Pettingen, la construction de maisons plurifamiliales respectivement la transformation de bâtiments en maisons plurifamiliales sont interdites.

Dans le PAP QE MIX-v•c, sont autorisées les maisons unifamiliales et plurifamiliales avec 6 logements au maximum.

Y sont interdits la construction de maisons bifamiliales respectivement la transformation de maisons unifamiliales en maisons bifamiliales. Seuls les transformations/agrandissements de maisons bifamiliales existantes y sont autorisés.

Un logement intégré d'une surface nette de 65,00 m² maximum est autorisé dans les seules maisons unifamiliales.

Les constructions nouvelles, les transformations et les modifications de constructions doivent s'intégrer dans la mesure du possible dans la structure bâtie existante caractérisée par la volumétrie, la proportionnalité, l'implantation des volumes, la verticalité des ouvertures et éléments structurants et décoratifs des façades, ainsi que les matériaux des façades d'origine.

article 6.2 Implantation et alignement

En principe l'ordre contigu des constructions respectivement le parcellaire d'origine des façades est à respecter. Toute construction dépassant l'emprise au sol des constructions antérieures doit en tenir compte dans la conception de la structure de la façade et de la toiture.

Les maisons plurifamiliales ne peuvent être jumelées ou en bande.

Recul sur la limite antérieure

Les constructions doivent respecter l'alignement antérieur ou être situées obligatoirement à l'intérieur de la bande d'alignement délimitée par les alignements de façades voisines existantes.

Une dérogation peut être imposée ou autorisée dans le cas où une augmentation ou une diminution du recul s'impose pour des raisons urbanistiques, topographiques, de raccordements aux immeubles existants, respectivement de sécurité de la circulation.

Recul sur la limite latérale

Si une construction existante sur le terrain voisin accuse un recul sur la limite latérale, il faut également observer un recul d'au moins 3,00 mètres sur cette limite.

Dans les îlots déjà construits en ordre contigu, à défaut de construction existante sur le terrain voisin, la construction doit être implantée sur la limite de propriété. Dans le cadre d'un lotissement, les reculs latéraux sont définis au cas par cas.

Recul sur la limite postérieure

Le recul sur la limite postérieure de la parcelle a au moins 5,00 mètres.

article 6.3 Profondeur

La profondeur des constructions est égale ou inférieure à 13,00 mètres.

Du côté arrière et au rez-de-chaussée, au-delà des 13,00 mètres autorisés, une annexe accolée d'une profondeur maximale de 3,50 mètres avec le sous-sol correspondant est autorisée sous condition de respecter les reculs imposés.

Du côté arrière et seulement au sous-sol, la profondeur totale de la construction peut atteindre 20,00 mètres, sous condition de ne pas dépasser le terrain naturel de plus de 1,00 mètre en hauteur et de respecter les reculs imposés. Ce dépassement peut être aménagé en toiture-terrasse ou être recouvert d'une couverture végétale.

Les constructions agricoles, pour les besoins d'activité à titre principal, peuvent dépasser la profondeur prescrite. Les reculs sur les limites postérieures et latérales de la parcelle doivent être égaux à la hauteur de la corniche, mais avoir au moins 5,00 mètres.

article 6.4 Largeur et façades principales

Toute construction jumelée ou en bande nouvelle et/ou transformée, également suite à un changement d'affectation, a une largeur minimale d'au moins 5,50 mètres sur au moins 2/3 de sa profondeur. Une construction isolée a au moins une largeur de 7,00 mètres. Une exception peut être accordée pour les constructions entre deux constructions existantes (Baulücke).

La conception des nouvelles façades et de celles qui sont transformées et modifiées doit reprendre le parcellaire d'origine et respecter les éléments caractéristiques d'origine (enduits, matériaux et structure).

Une maison plurifamiliale peut avoir une largeur maximale de 18,00 mètres. A partir d'une largeur de façade principale de 12,00 mètres pour une maison plurifamiliale, un changement de la structure de la façade et un décrochement ou un avant-corps sur tous les niveaux hors sol d'au moins 1,00 mètre est obligatoire.

Aucune partie de façade visible ne peut être inférieure au niveau du domaine public.

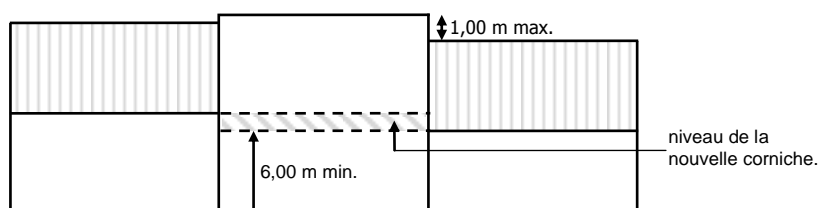
La largeur de l'entrée des garages ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade, sans dépasser une largeur totale de 5,00 mètres.

article 6.5 Hauteur

La hauteur des constructions principales est de 2 niveaux obligatoires plus la possibilité d'aménager 1 niveau dans les combles qui peut être utilisé de façon permanente pour l'habitat. Une mezzanine dans les combles peut être autorisée. La hauteur de la corniche principale a au moins 6,00 mètres.

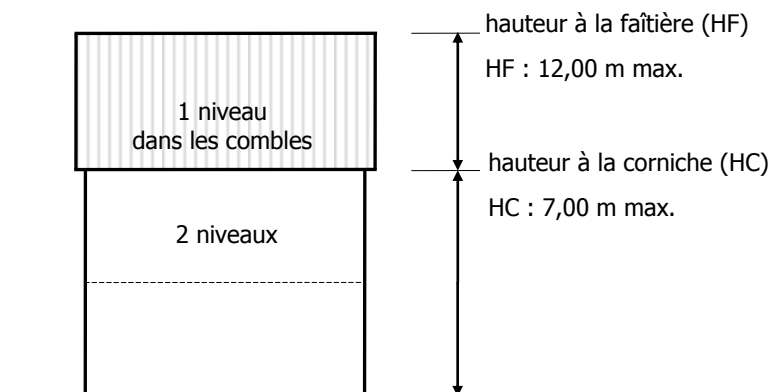
La hauteur d'une construction accolée sera définie comme suit:

La hauteur admissible à la corniche se détermine d'après la hauteur des corniches des 2 constructions principales d'origine voisines; la hauteur maximale admissible de la nouvelle corniche se situe entre les hauteurs des 2 corniches voisines existantes; la hauteur minimale de la nouvelle corniche n'est pas inférieure à la corniche avoisinante la plus basse, sans toutefois être inférieure à 6,00 mètres. La hauteur de la faîtière peut être supérieure ou inférieure de maximum 1,00 mètre par rapport à l'une des faîtières adjacentes. La hauteur de la corniche arrière est égale ou inférieure à la corniche sur rue.



La hauteur d'une construction nouvelle non accolée ne peut dépasser les 7,00 mètres mesurés jusqu'à la corniche et 12,00 mètres jusqu'à la faîtière.

- Toiture à 2 versants continus



article 6.6 Toitures

Les toitures principales ont au moins 2 versants continus avec une pente entre 30 et 45 degrés. L'orientation des faîtes est, en principe, parallèle à la rue desservante.

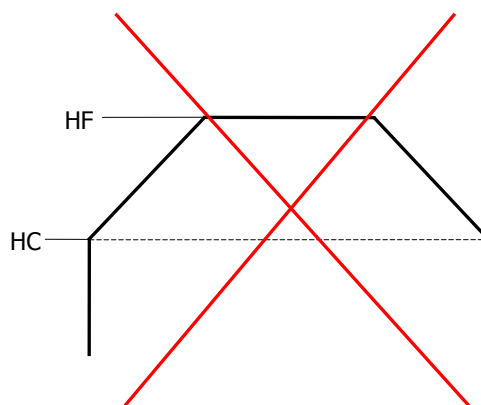
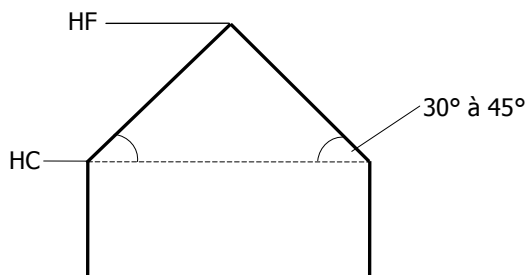
Les toits plats, bombés, à pente unique ainsi que les étages en retrait sont interdits.

La couverture des toitures est en ardoises naturelles, artificielles ou autres matériaux de couleur de ton mat foncé. La couverture en tuiles n'est pas admise.

La saillie de la corniche principale a entre 20 et 40 centimètres. La corniche principale peut être interrompue sur un tiers de la largeur de la façade sans qu'une seule interruption ne dépasse 2,00 mètres.

Les ouvertures dans les toitures sont définies dans l'article relatif aux formes des toitures et des ouvertures dans le chapitre des « Dispositions et prescriptions dimensionnelles ». Toutefois, dans les secteurs protégés, la largeur maximale de la construction logeant la lucarne ne peut dépasser 1,40 mètre.

- Toiture à 2 versants continus

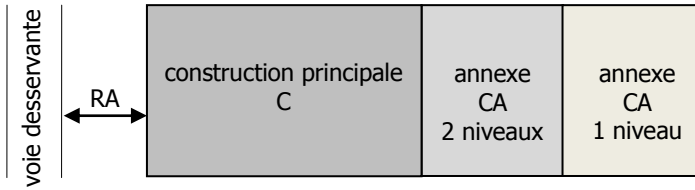


article 6.7 Construction accolée (annexe, véranda et/ou similaire)

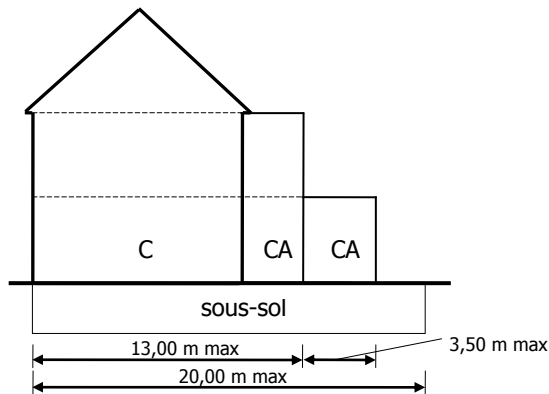
Des constructions accolées à la construction principale (annexe, véranda et/ou similaire) doivent observer les prescriptions concernant l'implantation ci-dessus (reculs, alignement, profondeur) et leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de l'emprise au sol de la construction principale.

Une annexe accolée à la construction principale destinée à agrandir la surface habitable ou utilisable, peut avoir une toiture à une ou plusieurs pentes, bombée ou plate, à condition que la hauteur de la toiture de l'annexe soit toujours égale ou inférieure à la hauteur de la corniche de la construction principale.

Exemple de constructions accolées :



- Maison unifamiliale / bifamiliale / plurifamiliale



article 7 PAP QE de la zone mixte rurale [MIX-r]

article 7.1 Définition

Le PAP QE de la zone mixte rurale est destiné aux exploitations agricoles dans les localités et comprend, outre les habitations unifamiliales, les constructions, installations et les aménagements servant aux exploitations agricoles, des activités commerciales, artisanales, culturelles et récréatives qui sont en relation directe avec la destination de la zone.

Dans le PAP QE MIX-r•a une maison unifamiliale par exploitation, respectivement par site est autorisée.

Y sont interdits la construction de maisons bi- et plurifamiliales respectivement la transformation de maisons unifamiliales en maisons bi- et/ou plurifamiliales. Seuls les transformations/agrandissements de maisons bi- et/ou plurifamiliales existantes y sont autorisés.

Un logement intégré d'une surface nette de 65,00 m² maximum est autorisé dans les seules maisons unifamiliales.

Les constructions d'habitation nouvelles, les transformations et les modifications de constructions doivent s'intégrer dans la mesure du possible dans la structure bâtie existante caractérisée par la volumétrie, la proportionnalité, l'implantation des volumes, la verticalité des ouvertures et éléments structurants et décoratifs des façades, ainsi que les matériaux des façades d'origine.

article 7.2 Implantation et alignement

Les constructions sont isolées, jumelées ou en bande. Toute construction d'habitation dépassant l'emprise au sol de la construction antérieure doit en tenir compte dans la conception de la structure de la façade et de la toiture.

Recul sur la limite antérieure

Les constructions doivent respecter l'alignement antérieur ou être situées obligatoirement à l'intérieur de la bande d'alignement délimitée par les alignements de façades voisines existantes.

Une dérogation peut être imposée ou autorisée dans le cas où une augmentation ou une diminution du recul s'impose pour le bon fonctionnement de l'exploitation agricole ou pour des raisons urbanistiques, topographiques, de raccordements aux immeubles existants, respectivement de sécurité de la circulation.

Recul sur la limite latérale

Si une construction existante sur le terrain voisin accuse un recul sur la limite latérale, il faut également observer un recul sur cette limite. Pour une maison habitation le recul sur cette limite est d'au moins 3,00 mètres. Pour les constructions agricoles commerciales, artisanales culturelles et récréatives le recul sur cette limite a au moins l'équivalent de la hauteur de la construction, mais 5,00 mètres au minimum.

Recul sur la limite postérieure

Pour une maison d'habitation, le recul sur la limite postérieure de la parcelle aura au moins 5,00 mètres. Pour les constructions agricoles commerciales, artisanales culturelles et récréatives, le recul sur la limite postérieure de la parcelle a au moins l'équivalent de la hauteur de la construction, mais 5,00 mètres minimum.

article 7.3 Profondeur

La profondeur des constructions d'habitation est égale ou inférieure à 13,00 mètres.

Du côté arrière et au rez-de-chaussée, au-delà des 13,00 mètres autorisés, une annexe accolée d'une profondeur maximale de 3,50 mètres avec le sous-sol correspondant est autorisée sous condition de respecter les reculs imposés.

Du côté arrière et seulement au sous-sol, la profondeur totale de la construction d'habitation peut atteindre 20,00 mètres, sous condition de ne pas dépasser le terrain naturel de plus de 1,00 mètre en hauteur et de respecter les reculs imposés. Ce dépassement peut être aménagé en toiture-terrasse ou être recouvert d'une couverture végétale.

La profondeur des bâtiments servant aux exploitations agricoles, est définie par la surface résultant des marges de recul sur les limites de propriété.

Les constructions agricoles et celles réservées aux activités commerciales, artisanales culturelles et récréatives pour les besoins d'activité à titre principal, peuvent dépasser la profondeur prescrite à condition de respecter les reculs imposés.

article 7.4 Largeur et façades principales

Toute construction jumelée ou en bande nouvelle et/ou transformée, également suite à un changement d'affectation, a une largeur minimale d'au moins 5,50 mètres sur au moins 2/3 de sa profondeur. Une construction isolée a au moins une largeur de 7,00 mètres. Une exception peut être accordée pour les constructions entre deux constructions existantes (Baulücke).

La conception des nouvelles façades et de celles qui sont transformées et modifiées doit reprendre le parcellaire d'origine et respecter les éléments caractéristiques d'origine (enduits, matériaux et structure).

Aucune partie de façade visible ne peut être inférieure au niveau du domaine public.

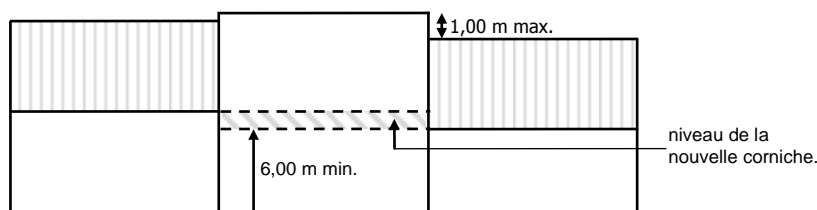
La largeur de l'entrée des garages ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade, sans dépasser une largeur totale de 5,00 mètres.

article 7.5 Hauteur

La hauteur des constructions principales est de 2 niveaux obligatoires plus la possibilité d'aménager 1 niveau dans les combles qui peut être utilisé de façon permanente pour l'habitat. Une mezzanine dans les combles peut être autorisée. La hauteur de la corniche principale a au moins 6,00 mètres.

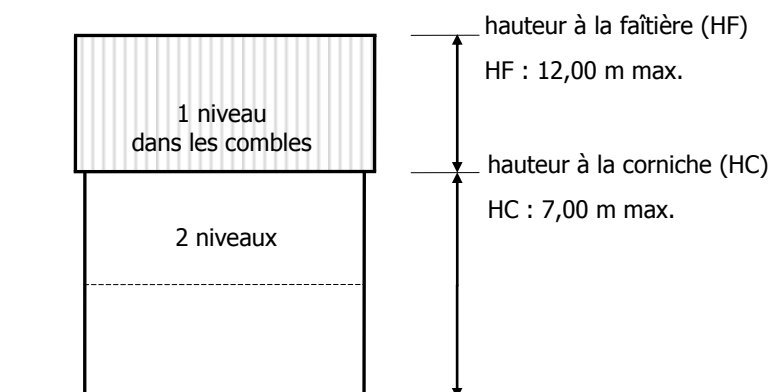
La hauteur d'une construction d'habitation accolée à une autre habitation sera définie comme suit:

La hauteur admissible à la corniche se détermine d'après la hauteur des corniches des 2 constructions principales d'origine voisines; la hauteur maximale admissible de la nouvelle corniche se situe entre les hauteurs des 2 corniches voisines existantes; la hauteur minimale de la nouvelle corniche n'est pas inférieure à la corniche avoisinante la plus basse, sans toutefois être inférieur à 6,00 mètres. La hauteur de la faîtière peut être supérieure ou inférieure de maximum 1,00 mètre par rapport à l'une des faîtières adjacentes. La hauteur de la corniche arrière est égale ou inférieure à la corniche sur rue.



La hauteur d'une construction nouvelle non accolée ne peut dépasser les 7,00 mètres mesurés jusqu'à la corniche et 12,00 mètres jusqu'à la faîtière.

- Toiture à 2 versants continus



article 7.6 Toitures

Les toitures principales ont au moins 2 versants continus avec une pente entre 30 et 45 degrés. L'orientation des faîtes est, en principe, parallèle à la rue desservante.

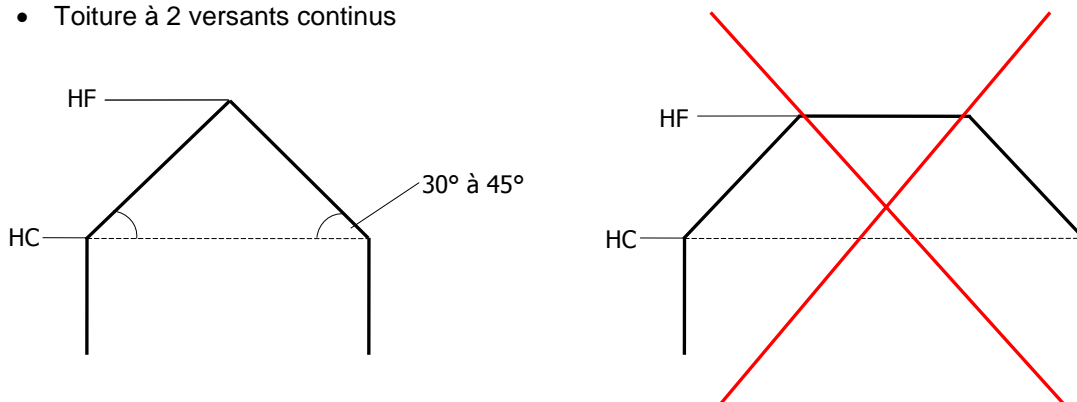
Les toits plats, bombés, à pente unique ainsi que les étages en retrait sont interdits.

La couverture des toitures est en ardoises naturelles, artificielles ou autres matériaux de couleur de ton mat foncé. La couverture en tuiles n'est pas admise.

La saillie de la corniche principale a entre 20 et 40 centimètres. La corniche principale peut être interrompue sur un tiers de la largeur de la façade sans qu'une seule interruption ne dépasse 2,00 mètres.

Les ouvertures dans les toitures sont définies dans l'article relatif aux formes des toitures et des ouvertures dans le chapitre des « Dispositions et prescriptions dimensionnelles ». Toutefois, dans les secteurs protégés, la largeur maximale de la construction logeant la lucarne ne peut dépasser 1,40 mètre.

- Toiture à 2 versants continus

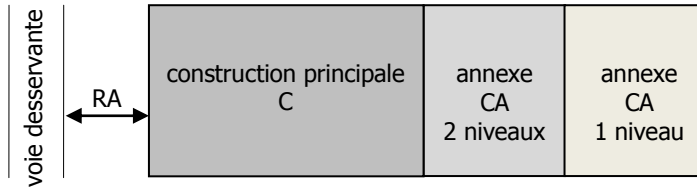


article 7.7 Construction accolée (annexe, véranda et/ou similaire)

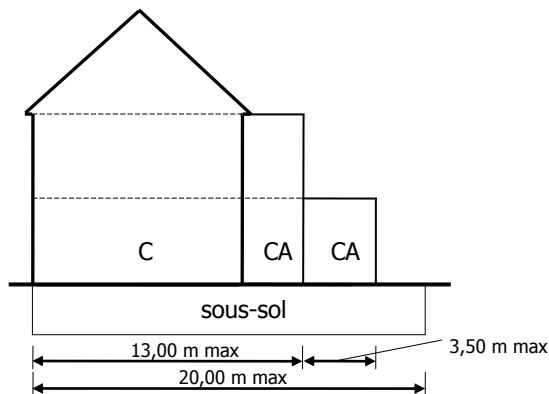
Des constructions accolées à la construction principale (annexe, véranda et/ou similaire) doivent observer les prescriptions concernant l'implantation ci-dessus (reculs, alignement, profondeur) et leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de l'emprise au sol de la construction principale.

Une annexe accolée à la construction principale destinée à agrandir la surface habitable ou utilisable, peut avoir une toiture à une ou plusieurs pentes, bombée ou plate, à condition que la hauteur de la toiture de l'annexe soit toujours égale ou inférieure à la hauteur de la corniche de la construction principale.

Exemple de constructions accolées:



- Maison unifamiliale en bande / bifamiliale / plurifamiliale



Les zones d'activités

article 8 PAP QE de la zone d'activités économiques communale type 1 [ECO-c1]

Le PAP QE de la zone d'activités économiques communale type 1 est réservé aux activités de commerce en 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 et doit être lié à l'entreprise y implantée. N'y sont admis que les prestations de services liées aux activités de la zone.

Ces zones sont destinées aux établissements ne dégageant ni fumées, ni émanations de gaz, d'odeurs, de vapeurs, de poussières, ni bruits excessifs.

Y est admis un logement de service par parcelle à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage d'une entreprise. Exceptionnellement, deux logements peuvent y être autorisés si l'activité de l'entreprise justifie des besoins spécifiques. Ce(s) logement(s) est (sont) à intégrer dans le corps même des constructions abritant l'activité économique principale.

article 8.1 Hauteur et implantation

Les constructions sont implantées à au moins 12,00 mètres de l'alignement de la rue desservante.

Le recul des constructions sur les limites latérales et postérieures est égal à la moitié de leur hauteur, mais a au moins 4,00 mètres. Les constructions, à l'exception de celles à vocation commerciale, peuvent être implantées sur la limite, à condition d'avoir l'accord écrit du voisin.

La hauteur maximale à la corniche est de 11,50 mètres et de 12,50 mètres pour la hauteur totale d'un acrotère respectivement de la faîtière. Des éléments de construction techniques (par exemple: ascenseur, ventilation ou similaire) hors gabarit peuvent être autorisés.

article 8.2 Aménagement des surfaces libres

Au moins 10 % de la surface du terrain sont à aménager en zone de verdure. Les plans de constructions des bâtiments sont à compléter par des plans des aménagements extérieurs comprenant les plantations, les aires de stationnement et de circulation et les surfaces nécessaires pour l'évacuation des eaux pluviales. L'infiltration des eaux de pluies dans le sol par des puisards ou par des étangs, en fonction des couches géologiques, doit être indiquée tout en évitant que les eaux pluviales concentrées ne s'écoulent sur les terrains limitrophes.

Pour les chemins d'accès et autres surfaces de circulation, les surfaces imperméabilisées sont à réduire au minimum. Les aires de stationnement sont à aménager comme surfaces perméables.

article 8.3 Profilage du terrain

Tout remaniement et reprofilage du terrain est à indiquer dans les plans de construction et aménagements extérieurs.

Le sol naturel est à sauvegarder le plus possible. Des remblais de plus de 1,50 mètre et des déblais de plus de 2,50 mètres ne peuvent être autorisés que si le site et le projet l'exigent expressément et sont aménagés sous forme de terrasses ne dépassant pas 1,50 mètre.

article 9 PAP QE de la zone commerciale [COM]

Le PAP QE de la zone commerciale est principalement destiné aux commerces de gros et de détail, ainsi qu'aux hôtels, restaurants, activités de loisir, centres commerciaux et aux grandes surfaces. La zone commerciale superposée de la lettre «S», à l'arrière des bâtiments aux abords de la Rue Nicolas Welter à Mersch, est réservée exclusivement aux serres horticoles et aux aménagements en relation avec les serres. Aucune autre activité ou construction n'y est autorisée.

L'implantation de nouvelles stations-services et de nouvelles concessions automobiles n'y est pas autorisable, sauf le long de la Rue de Colmar Berg (N7).

Y est admis un logement de service par parcelle, sauf dans la zone commerciale superposée de la lettre «S», à l'arrière des bâtiments aux abords de la Rue Nicolas Welter à Mersch, à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage d'une entreprise. Ce logement est à intégrer dans le corps même des constructions abritant l'activité économique principale.

La surface de vente actuelle autorisée par parcelle cadastrale dans cette zone s'élève à:

Localisation	N° de parcelle	Surface de vente (m ²)
11, Um Mierscherbiereg	1010/5528	1.200
9, Um Mierscherbiereg	1010/5527	1.200
7, Um Mierscherbiereg	1010/5526	1.200
5, Um Mierscherbiereg	1010/5524 1010/5525 1014/5482 1014/5483	1.200
1-3, Um Mierscherbiereg	1014/5478 1014/5479	12.000
2, Allée John W. Léonard	830/6073	14.000
4-6, Allée John W. Léonard	816/4807	4.200
74, Rue de Colmar-Berg	819/6046	4.000
70-72, Rue de Colmar-Berg	816/6174	500
64-66, Rue de Colmar-Berg	804/4233 804/4232 partie	1.500

article 9.1 Hauteur et implantation

Les constructions sont implantées à au moins 12,00 mètres de l'alignement de la rue desservante à l'exception du site existant Cactus qui respectera un recul d'au moins 5,00 mètres.

Le recul des constructions sur les limites latérales et postérieures est égal à la moitié de leur hauteur, mais a au moins 4,00 mètres. Les constructions, à l'exception de celles à vocation commerciale, peuvent être implantées sur la limite, à condition d'avoir l'accord écrit du voisin.

La hauteur maximale à la corniche est de 11,50 mètres et de 12,50 mètres pour la hauteur totale d'un acrotère respectivement de la faîtière. Des éléments de construction techniques (par exemple: ascenseur, ventilation ou similaire) hors gabarit peuvent être autorisés.

La hauteur totale maximale des serres horticoles est de 6,00 mètres.

article 9.2 Aménagement des surfaces libres

Au moins 10 % de la surface du terrain sont à aménager en zone de verdure. Les plans de constructions des bâtiments sont à compléter par des plans des aménagements extérieurs comprenant les plantations, les aires de stationnement et de circulation et les surfaces nécessaires pour l'évacuation des eaux pluviales. L'infiltration des eaux de pluies dans le sol par des puisards ou par des étangs, en fonction des couches géologiques, doit être indiquée tout en évitant que les eaux pluviales concentrées ne s'écoulent sur les terrains limitrophes.

Pour les chemins d'accès et autres surfaces de circulation, les surfaces imperméabilisées sont à réduire au minimum. Les aires de stationnement sont à aménager comme surfaces perméables.

article 9.3 Profilage du terrain

Tout remaniement et reprofilage du terrain est à indiquer dans les plans de construction et aménagements extérieurs.

Le sol naturel est à sauvegarder le plus possible. Des remblais de plus de 1,50 mètre et des déblais de plus de 2,50 mètres ne peuvent être autorisés que si le site et le projet l'exigent expressément et sont aménagés sous forme de terrasses ne dépassant pas 1,50 mètre.

Autres zones

article 10 PAP QE de la zone de bâtiments et d'aménagements publics [BEP]

article 10.1 Définition

Le PAP QE de la zone de bâtiments et d'aménagements publics comprend les terrains nécessaires à la vie communautaire du point de vue de la culture, de l'éducation, de la santé, de l'administration, de la sécurité ou du culte.

Sur ces terrains seuls sont autorisés les constructions et aménagements destinés à une utilisation d'intérêt public.

Un ou deux logement(s) pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou la surveillance des installations y est/sont autorisé(s).

Des logements à caractère social sont également autorisés. Les dimensions des unités de logements/chambres y aménagées ne sont pas soumises aux prescriptions du RBVS, mais à celles du règlement grand-ducal modifié du 25 février 1979 déterminant les critères de location, de salubrité ou d'hygiène et celles du règlement grand-ducal du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides individuelles au logement promouvant l'accès à la propriété.

article 10.2 Implantation et alignement

Les constructions sont isolées, jumelées ou en bande.

Recul sur la limite antérieure

L'implantation des constructions peut se faire sans un recul antérieur sur la limite de la parcelle.

Recul sur la limite latérale

Si une construction existante sur le terrain voisin accuse un recul sur la limite latérale, il faut également observer un recul d'au moins 2,00 mètres sur cette limite.

Si une construction existante sur le terrain voisin n'accuse aucun recul sur la limite latérale, il est possible de construire sur la limite latérale ou d'observer un recul d'au moins 2,00 mètres sur cette limite.

Recul sur la limite postérieure

Le recul postérieur de la construction sur la limite de la parcelle est d'au moins 5,00 mètres.

article 10.3 Profondeur

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

article 10.4 Hauteur

Le nombre de niveaux est de cinq au maximum et la hauteur totale maximale des bâtiments est de 16,00 mètres.

Le bourgmestre peut autoriser une augmentation de la hauteur pour des constructions spéciales, par exemple une antenne, un château d'eau.

article 11 PAP QE de la zone spéciale pour pensions et refuges pour animaux [SPEC]

article 11.1 Définition

Le PAP QE de la zone spéciale est destiné à recevoir les équipements et services spécifiques pour les pensions et pour les refuges pour animaux. Y sont interdits les établissements commerciaux, artisanaux, tertiaires et administratifs.

Dans le PAP QE SPEC•a une maison unifamiliale par site est autorisée. Y sont interdits la construction de maisons bi- et plurifamiliales, respectivement la transformation de maisons unifamiliales en maisons bi- et/ou plurifamiliales. Seuls les transformations/agrandissements de maisons bi- et/ou plurifamiliales existantes y sont autorisés.

Les constructions d'habitation nouvelles, les transformations et les modifications de constructions doivent s'intégrer dans la mesure du possible dans la structure bâtie existante caractérisée par la volumétrie, la proportionnalité, l'implantation des volumes, la verticalité des ouvertures et éléments structurants et décoratifs des façades, ainsi que les matériaux des façades d'origine.

article 11.2 Implantation et alignement

Les constructions sont isolées, jumelées ou en bande. Toute construction d'habitation dépassant l'emprise au sol de la construction antérieure doit en tenir compte dans la conception de la structure de la façade et de la toiture.

Recul sur la limite antérieure

Les constructions doivent respecter l'alignement antérieur ou être situées obligatoirement à l'intérieur de la bande d'alignement délimitée par les alignements de façades voisines existantes.

Une dérogation peut être imposée ou autorisée dans le cas où une augmentation ou une diminution du recul s'impose pour le bon fonctionnement de l'entreprise ou pour des raisons urbanistiques, topographiques, de raccordements aux immeubles existants, respectivement de sécurité de la circulation.

Recul sur la limite latérale

Pour une maison habitation le recul sur cette limite est d'au moins 3,00 mètres. Pour les constructions spécifiques pour les pensions et refuges pour animaux, le recul sur cette limite a au moins l'équivalent de la hauteur de la construction, mais 5,00 mètres au minimum.

Recul sur la limite postérieure

Pour une maison d'habitation, le recul sur la limite postérieure de la parcelle aura au moins 5,00 mètres. Pour les constructions spécifiques pour les pensions et refuges pour animaux, le recul sur la limite postérieure de la parcelle a au moins l'équivalent de la hauteur de la construction, mais 5,00 mètres minimum.

article 11.3 Profondeur

La profondeur des constructions est égale ou inférieure à 13,00 mètres.

Du côté arrière et au rez-de-chaussée, au-delà des 13,00 mètres autorisés, une annexe accolée d'une profondeur maximale de 3,50 mètres avec le sous-sol correspondant est autorisée sous condition de respecter les reculs imposés.

Du côté arrière et seulement au sous-sol, la profondeur totale de la construction d'habitation peut atteindre 20,00 mètres, sous condition de ne pas dépasser le terrain naturel de plus de 1,00 mètre en hauteur et de respecter les reculs imposés. Ce dépassement peut être aménagé en toiture-terrace ou être recouvert d'une couverture végétale.

La profondeur des constructions spécifiques pour les pensions et pour les refuges pour animaux est définie par la surface résultant des marges de recul sur les limites de propriété.

article 11.4 Largeur et façades principales

Toute construction jumelée ou en bande nouvelle et/ou transformée, également suite à un changement d'affectation, a une largeur minimale d'au moins 5,50 mètres sur au moins 2/3 de sa profondeur. Une construction isolée a au moins une largeur de 7,00 mètres.

Pour les maisons d'habitation la conception des nouvelles façades et de celles qui sont transformées et modifiées doit respecter les éléments caractéristiques d'origine (enduits, matériaux et structure).

Aucune partie de façade visible ne peut être inférieure au niveau du domaine public.

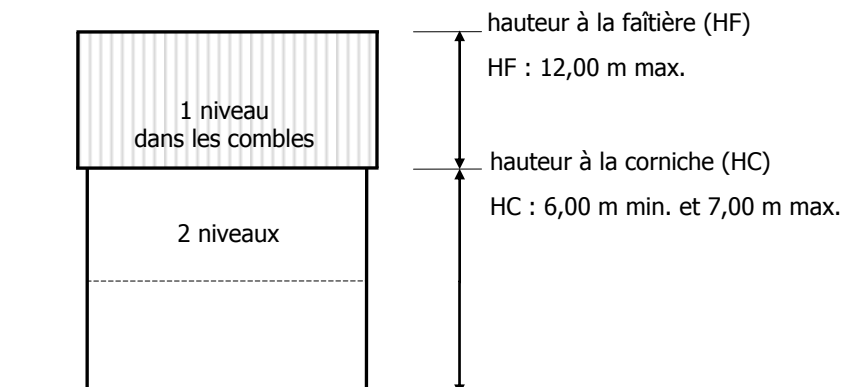
La largeur de l'entrée des garages ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade, sans dépasser une largeur totale de 5,00 mètres.

article 11.5 Hauteur

La hauteur des constructions principales est de 2 niveaux obligatoires plus la possibilité d'aménager 1 niveau dans les combles qui peut être utilisé de façon permanente pour l'habitat. Une mezzanine dans les combles peut être autorisée. La hauteur de la corniche principale a au moins 6,00 mètres.

La hauteur d'une construction nouvelle non accolée ne peut dépasser les 7,00 mètres mesurés jusqu'à la corniche et 12,00 mètres jusqu'à la faîtière.

- Toiture à 2 versants continus



article 11.6 Toitures

Les toitures principales ont au moins 2 versants continus avec une pente entre 30 et 45 degrés. L'orientation des faîtes sont, en principe, parallèle à la rue desservante.

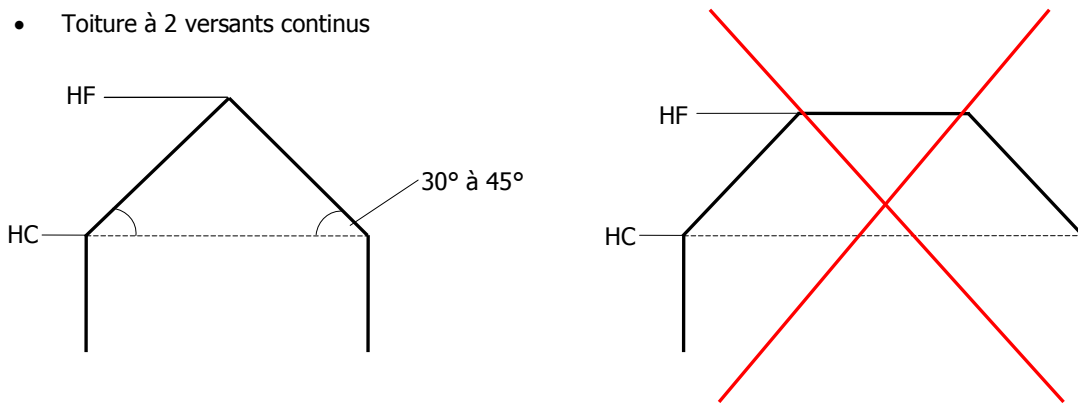
Les toits plats, bombés, à pente unique ainsi que les étages en retrait sont interdits.

La couverture des toitures est en ardoises naturelles, artificielles ou autres matériaux de couleur de ton mat foncé. La couverture en tuiles n'est pas admise.

La saillie de la corniche principale a entre 20 et 40 centimètres. La corniche principale peut être interrompue sur un tiers de la largeur de la façade sans qu'une seule interruption ne dépasse 2,00 mètres.

Les ouvertures dans les toitures sont définies dans l'article relatif aux formes des toitures et des ouvertures dans le chapitre des «Dispositions et prescriptions dimensionnelles». Toutefois, dans les secteurs protégés, la largeur maximale de la construction logeant la lucarne ne peut dépasser 1,40 mètre.

- Toiture à 2 versants continus

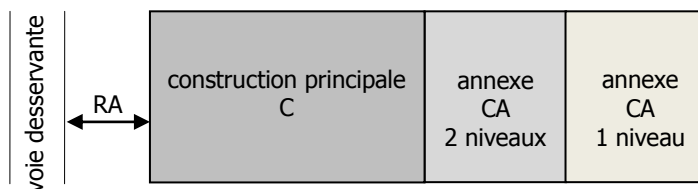


article 11.7 Construction accolée (annexe, véranda et/ou similaire)

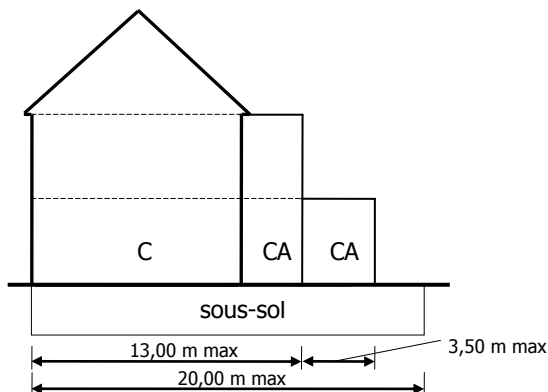
Des constructions accolées à la construction principale (annexe, véranda et/ou similaire) doivent observer les prescriptions concernant l'implantation ci-dessus (reculs, alignement, profondeur) et leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de l'emprise au sol de la construction principale.

Une annexe accolée à la construction principale destinée à agrandir la surface habitable ou utilisable, peut avoir une toiture à une ou plusieurs pentes, bombée ou plate, à condition que la hauteur de la toiture de l'annexe soit toujours égale ou inférieure à la hauteur de la corniche de la construction principale.

Exemple de constructions accolées:



- Maison unifamiliale en bande / bifamiliale / plurifamiliale



article 12 PAP QE de la zone de gares et arrêts ferroviaires et routiers [GARE]

article 12.1 Définition

Le PAP QE de la zone de gares et arrêts ferroviaires et routiers englobe des bâtiments, infrastructures et installations en relation avec les activités ferroviaires et routières. Sont également admis les services administratifs et professionnels ainsi que les activités en relation avec la destination de la zone.

article 12.2 Implantation et alignement

Les constructions sont isolées, jumelées ou en bande.

Recul sur la limite antérieure

L'implantation des constructions peut se faire sans recul antérieur sur la limite de la parcelle.

Une dérogation peut être imposée ou autorisée dans le cas où une augmentation ou une diminution du recul s'impose pour des raisons urbanistiques, topographiques, de raccordements aux immeubles existants, respectivement de sécurité de la circulation.

Recul sur la limite latérale

Si une construction existante sur le terrain voisin accuse un recul sur la limite latérale, il faut également observer un recul d'au moins 2,00 mètres sur cette limite.

Si une construction existante sur le terrain voisin n'accuse aucun recul sur la limite latérale, il est possible de construire sur la limite latérale ou d'observer un recul d'au moins 2,00 mètres sur cette limite.

Recul sur la limite postérieure

Le recul postérieur de la construction sur la limite de la parcelle est d'au moins 5,00 mètres.

article 12.3 Profondeur

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

article 12.4 Hauteur

Le nombre de niveaux est de cinq au maximum et la hauteur totale maximale des bâtiments sera de 16,00 mètres.

article 13 PAP QE de la zone de sports et de loisirs [REC]

Le PAP QE de la zone de sports et de loisirs est destiné à recevoir les équipements récréatifs, sportifs et touristiques à l'exception de tout équipement de séjour. Dans cette zone, les activités et travaux peuvent être soumis à des restrictions afin de respecter le caractère du site. Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et des matériaux compatibles avec l'architecture locale et l'harmonie du paysage.

Y est admis un logement de service par parcelle à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage. Ce logement est à intégrer dans le corps même de la construction destinée à recevoir les équipements récréatifs, sportifs et touristiques.

article 13.1 Implantation et alignement

Les constructions sont isolées ou jumelées.

Recul sur la limite antérieure

L'implantation des constructions peut se faire avec un recul antérieur de 5,00 mètre sur la limite de la parcelle.

Recul sur la limite latérale

Un recul d'au moins 3,00 mètres sur la limite latérale est obligatoire.

Recul sur la limite postérieure

Le recul postérieur de la construction sur la limite de la parcelle est d'au moins 10,00 mètres.

article 13.2 Profondeur

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

article 13.3 Hauteur

La hauteur des constructions sera de 1 niveau maximum et la possibilité d'aménager 1 niveau dans les combles. La hauteur de la corniche principale sera de 4,50 mètres maximum et la hauteur totale sera de 7,00 mètres.

article 14 PAP QE de la zone de jardins familiaux [JAR]

Le PAP QE de la zone de jardins familiaux est destiné à la culture jardinière et à la détente.

Y est admise une seule construction en relation directe avec la destination de la zone, en respectant les conditions suivantes :

- la superficie n'excède pas 12,00 mètres carrés avec un côté ayant une longueur maximale de 4,50 mètres,
- la hauteur de la corniche ne dépasse pas 2,50 mètres et la hauteur du faîtage ne dépasse pas 3,50 mètres,
- le recul sur les limites de propriété a au moins 1,00 mètre, respectivement sans recul en cas de constructions jumelées,

Les dépendances ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle.

Dispositions spéciales et prescriptions spécifiques

article 15 Dispositions spéciales

- a) L'augmentation ou la diminution de la hauteur d'une construction, dans le cas de son implantation dans un terrain à forte pente ou si les spécificités du site l'exigent peut être autorisée ou imposée suivant un plan d'implantation. La surface de planchers ne doit pas dépasser celle qui est autorisée dans des conditions normales.

La dérogation aux dispositions concernant les hauteurs des constructions peut être autorisée afin de raccorder de manière convenable de nouvelles constructions à des constructions existantes réalisées avant l'entrée en vigueur du présent règlement, respectivement de permettre l'observation des pentes minimales imposées et l'aménagement de niveaux pleins.

- b) Pour les nouvelles constructions, transformations ou agrandissements, une dérogation aux prescriptions des reculs antérieurs et postérieurs peut être accordée, sans que pour autant le recul postérieur ne peut être inférieur à 5,00 mètres, sous réserve qu'une des conditions suivantes soit remplie :

- que la construction s'intègre de façon harmonieuse dans l'ensemble du secteur et qu'il n'en résulte aucune gêne anormale pour les propriétés voisines;
- qu'elle soit dictée par des impératifs topographiques, des raisons environnementales, de raccordements aux immeubles existants, respectivement de sécurité de la circulation;
- que la propriété voisine soit constituée par une voie de chemin de fer ou un talus important ou encore qu'une autre spécificité ne permette pas de construction sur celle-ci;
- que les reculs avant et postérieurs soient fixés dans le cadre d'un plan d'aménagement particulier.

- c) Le bourgmestre peut autoriser une distance inférieure à la distance réglementaire entre deux constructions principales existantes ou entre une construction principale existante et une limite séparative, ainsi qu'une dérogation aux prescriptions des profondeurs et/ou hauteurs des constructions existantes aux fins de permettre la réalisation d'une isolation thermique nécessaire à améliorer la performance énergétique de la construction ou des constructions en question.

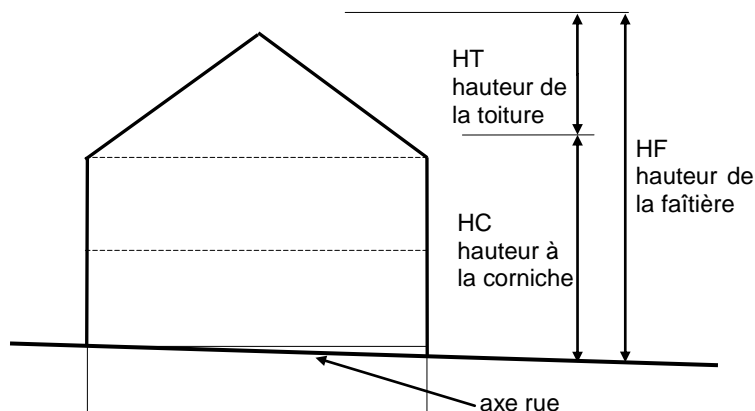
Cette exception ne compte pas pour les façades caractéristiques des bâtiments protégés.

- d) Pour des raisons urbanistiques, topographiques, des raisons environnementales, esthétiques, de sécurité ou de circulation, le bourgmestre peut autoriser ou imposer un autre alignement.

Dispositions et prescriptions dimensionnelles

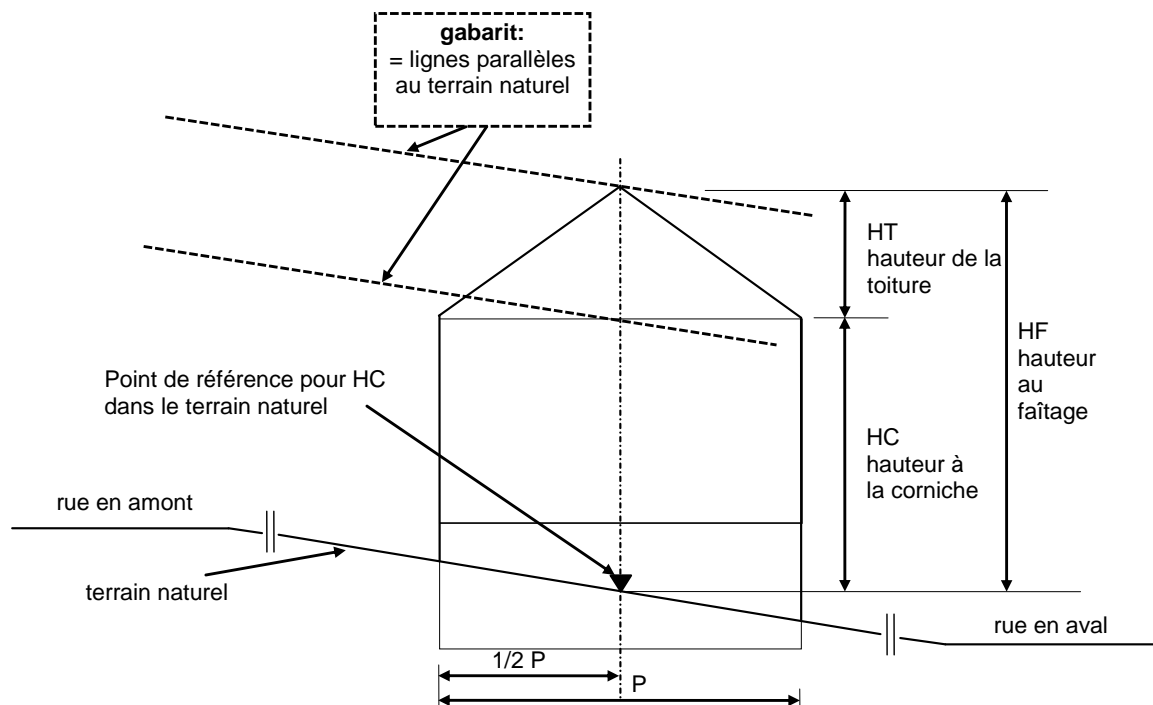
article 16 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est définie comme la différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et l'intersection du plan du toit (corniche principale) et du plan de la façade donnant sur rue. Elle est mesurée dans l'axe de la construction.



Le long des voies en pente et sur les terrains en pente, les hauteurs de la construction maximales admissibles sont mesurées au milieu de chaque façade à partir du terrain naturel.

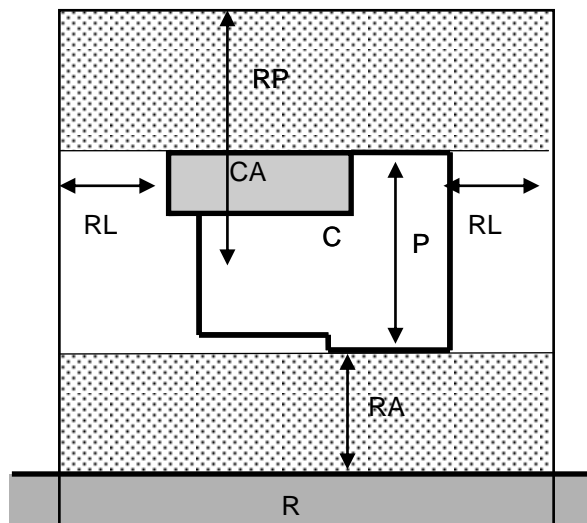
La hauteur ne peut dépasser le gabarit établi suivant la pente du terrain.



article 17 Recul des constructions

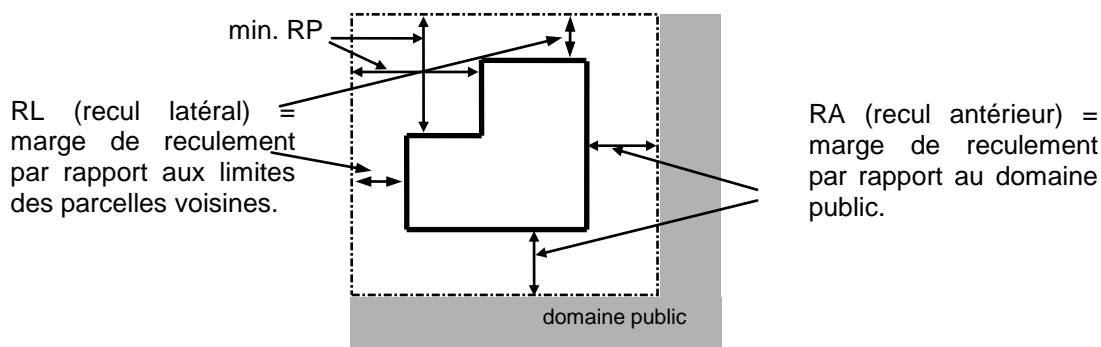
Le recul des constructions sur les limites avant, latérales et postérieures est mesuré au milieu de la façade correspondante et perpendiculairement à la limite de la propriété.

- RA = marge de reculement avant
- RL = marge de reculement latérale
- RP = marge de reculement postérieure
- A = alignement de façade
- C = construction principale
- P = profondeur (voir art. suivant)
- CA = construction annexe: terrasses couvertes, vérandas ou jardins d'hiver etc.
- L = limite de propriété
- R = voie, route, chemin avec ou sans trottoir



Pour les parcelles, dont les limites sont obliques, le point le plus rapproché de la construction à la limite postérieure ne peut être inférieur à 1,00 mètre au recul postérieur imposé. Le recul imposé des constructions sur les limites latérales est à respecter à chaque point de la construction.

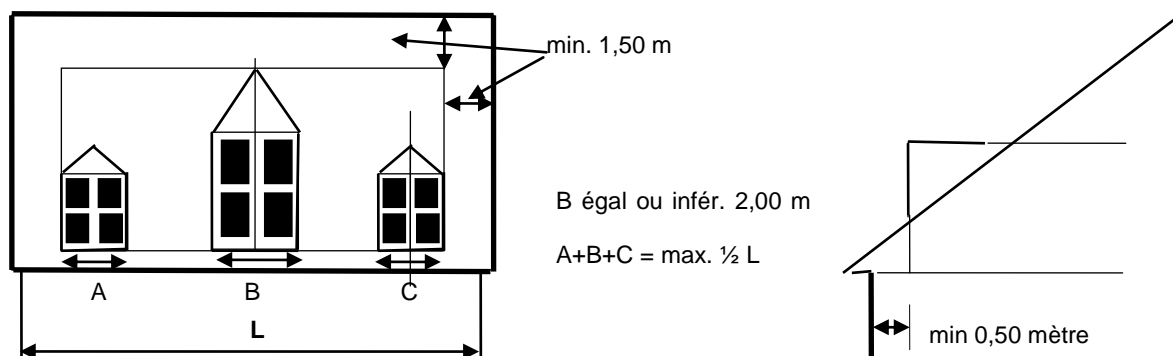
Sur les parcelles sises à l'angle formé par une respectivement deux rues, les reculs des constructions à observer sont les suivants sans préjudice aux dispositions des profondeurs.



Des conditions spéciales telles que pans coupés, angles arrondis, retraits sur les alignements, peuvent être imposées dans l'intérêt de la sécurité de la circulation, sans que ces conditions puissent donner droit à une indemnité quelconque.

article 18 Forme des toits et des ouvertures

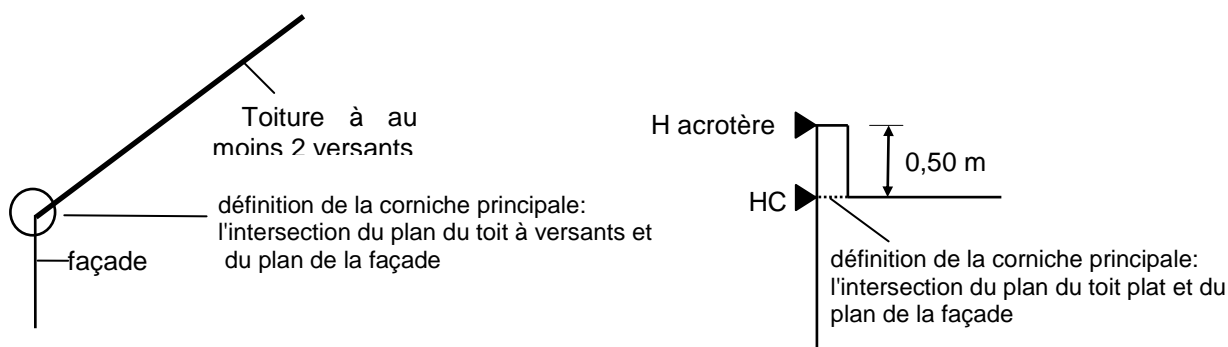
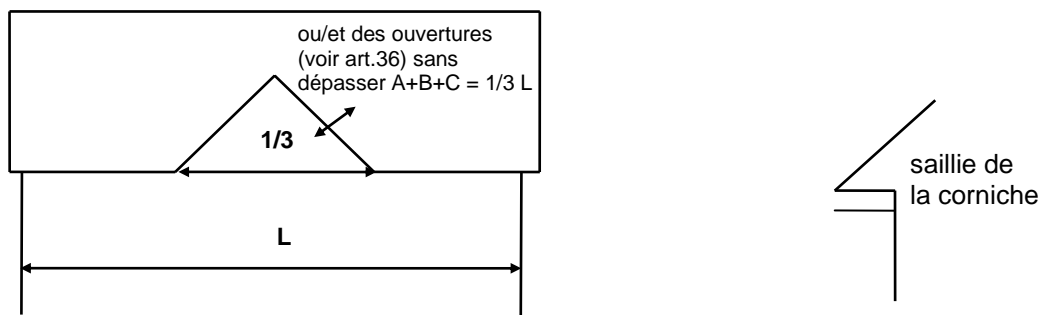
Les ouvertures, lucarnes, loggias ou ouvertures similaires, sont implantées avec un recul minimal de 1,50 mètre de recul des limites latérales, des arêtes et des noues de la toiture. La largeur d'une ouverture sera égale ou inférieure à 2,00 mètres, sauf pour les PAP QE des zones : mixte urbaine, mixte villageoise, mixte rurale et zone spéciale pour pensions et refuges pour animaux du présent règlement. La somme des largeurs des ouvertures ne doit pas dépasser la moitié de la longueur de la façade. Les lucarnes doivent avoir un recul minimal de 0,50 mètre sur le plan de la façade. L'aménagement de fenêtres de toiture du type «Velux» est exempté d'une autorisation de bâtir, mais soumis à une déclaration de travaux.



Les prescriptions concernant la forme des toitures et des ouvertures ne s'applique pas au PAP Quartier Existant (PAP QE) de la zone de bâtiments et aménagements publics.

article 19 Saillies des constructions sur l'alignement des façades

Sauf pour les PAP QE des zones; mixte urbaine, mixte villageoise, mixte rurale et zone spéciale pour pensions et refuges pour animaux du présent règlement, la saillie de la corniche principale peut être égale ou inférieure à 0,50 mètre par rapport à l'alignement de la façade et elle peut être interrompue sur 1/3 de la largeur de la façade.

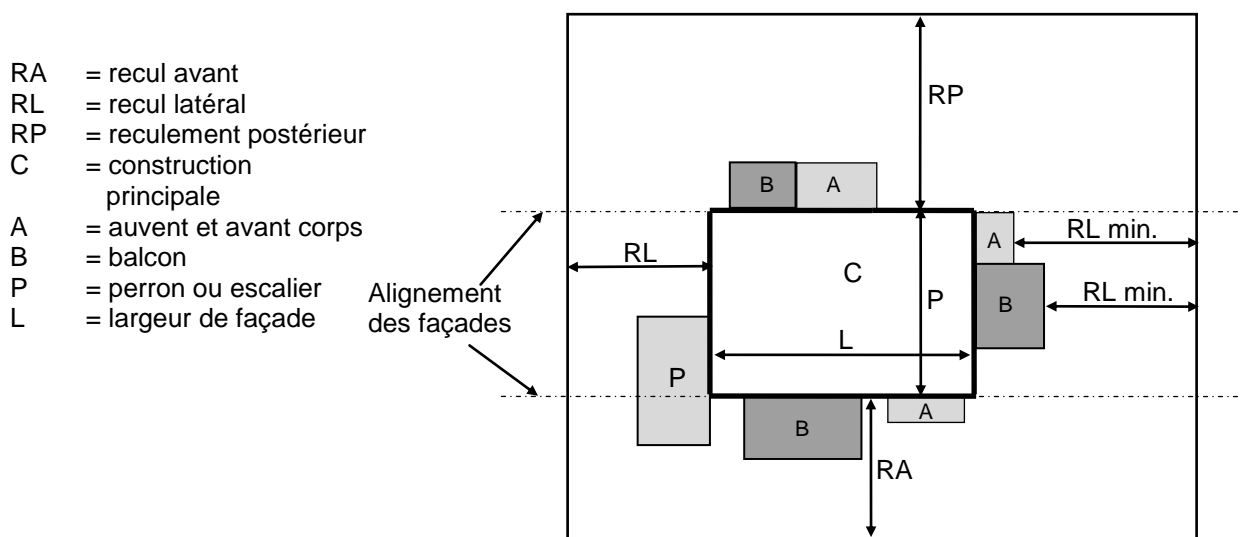


Cette interruption d'un tiers de la corniche peut être combinée avec les lucarnes, sans que l'ensemble dépasse pour autant la moitié de la longueur de la façade L.

Les prescriptions concernant les saillies des constructions sur l'alignement des façades ne s'appliquent pas au PAP Quartier Existant (PAP QE) de la zone de bâtiments et aménagements publics.

article 19.1 Les immeubles érigés avec un recul sur le domaine public

- a) Les avant-corps ne peuvent pas dépasser une saillie de 2,00 mètres et ils ne peuvent couvrir qu'un tiers de la surface de la façade concernée de l'immeuble. Les avant-corps ne peuvent pas entrer dans le recul latéral minimal et doivent respecter un recul postérieur minimal de 3,00 mètres. Les auvents ne peuvent pas dépasser une saillie de 2,00 mètres et ils ne peuvent couvrir qu'un tiers de la largeur de la façade concernée de l'immeuble.
- b) La surface cumulée des balcons peut avoir une surface utilisable égale au huitième de la surface de la façade concernée de l'immeuble. Leur saillie ne peut pas dépasser 2,00 mètres. Sauf convention réciproque entre propriétaires voisins, ils doivent respecter un recul de 1,90 mètre sur les limites latérales pour les constructions accolées. Les balcons ne peuvent entrer dans le recul latéral minimal. Les balcons doivent être munis d'un garde-corps d'au moins 1,00 mètre de hauteur.
- c) Les saillies définies sous les points précédents a) et b) ne peuvent être additionnées. La surface cumulée au plan horizontal des balcons et avant-corps ne peut pas dépasser une surface égale au cinquième de la surface de la façade concernée de l'immeuble.



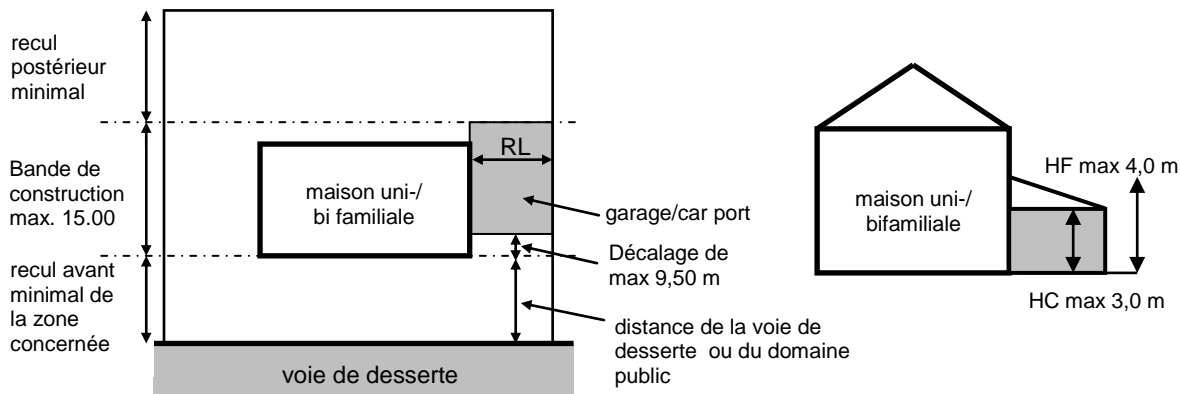
article 20 Garages, car ports et emplacements de stationnement

- a) Pour les maisons unifamiliales, la construction maximale de 2 portes de garages (à l'intérieur du gabarit autorisé), mais sans dépasser une ouverture totale de 5,50 mètres, est autorisée pour la construction principale.

La construction de garages et carports (en dehors du gabarit autorisé pour la construction principale servant à l'habitation) est admise dans un des reculs latéraux, le cas échéant, partiellement dans le recul postérieur et dans le recul avant des maisons uni- respectivement bi familiales, en respectant les conditions suivantes:

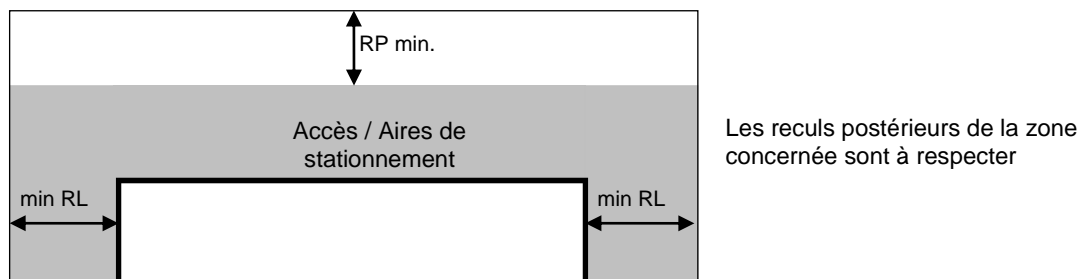
- la hauteur de la corniche est de 3,00 mètres au maximum;
- la hauteur de la faîtière est de 4,00 mètres au maximum;
- la distance minimale du domaine public est, en principe, de 6,00 mètres au minimum. Toutefois, la distance minimale doit tenir compte de l'alignement existant respectivement projeté de la construction principale ; il est possible de dépasser l'alignement de la façade principale avant jusqu'à 3,00 mètres sous condition de respecter la distance minimale du domaine public de 6,00 mètres. Le garage ou car port doit être situé à l'intérieur d'une bande de construction de 15,00 mètres, mesurée à partir du recul avant par la façade avant;
- la porte de garage doit avoir une largeur maximale de 5,00 mètres;

- la profondeur minimale est de 5,50 mètres et la profondeur maximale est de 12,00 mètres ;
- la toiture ne peut en aucun cas être aménagée en terrasse, sauf si un plan d'aménagement particulier en dispose autrement;
- la construction ne peut en aucun cas servir à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle.



- b) Pour les maisons plurifamiliales la construction de garages est autorisée à l'intérieur du gabarit autorisé pour la construction principale avec une porte d'entrée d'une largeur maximale de 5,50 mètres pour les façades principales. Dans la façade postérieure des portes de garages peuvent être réalisées sur toute la longueur de la façade.

Un aménagement des emplacements de stationnement et leurs accès en dehors des reculs postérieurs minimaux de la zone respective, avec au maximum un accès d'une largeur maximale de 4,50 mètres, sur le domaine public, peut être réalisé suivant les règles de l'art et suivant le dessin ci-après pour les maisons plurifamiliales :



Exceptionnellement l'aménagement d'emplacements de stationnement peut être autorisé dans les reculs postérieurs minimaux sous condition que ceux-ci soient immédiatement adjacents au périmètre d'une zone d'activités, du chemin de fer ou d'un talus important.

article 21 **Dépendances**

En dehors du gabarit autorisé pour la construction principale, sans préjudice d'autres dispositions légales en la matière,

- a) une dépendance par lot est admise dans le recul postérieur, en respectant les conditions suivantes:
 - sauf dans le PAP QE de la zone de jardins familiaux, la superficie n'excède pas 15,00 m², avec un côté ayant une longueur maximale de 4,50 mètres;
 - la hauteur de la corniche ne dépasse pas 2,50 mètres; la hauteur du faîtage ne dépasse pas 3,50 mètres, et le recul sur les limites de propriété a au moins 1,00 mètre, respectivement sans recul en cas de constructions jumelées.

- b) Pour les maisons unifamiliales, des vélo – boxes et / ou un local pour poubelles sont admis par lot, en respectant les conditions suivantes:
 - la superficie n'excède pas 2,50 m² avec un côté ayant une longueur maximale de 2,00 mètres;
 - la hauteur maximale ne dépasse pas 1,50 mètres;
 - le recul sur les limites de propriété a au moins 1,00 mètre.

- c) Pour les maisons plurifamiliales, un local pour poubelles est admis dans le recul latéral, en respectant les conditions suivantes:
 - la superficie n'excède pas 3,00 m² par logement avec un maximum de 30,00 m² au total;
 - il est situé au niveau du sous-sol et ne dépasse pas le terrain naturel;
 - il est seulement accessible de l'extérieur avec une (des) porte(s) de 2,00 mètres de largeur maximum;
 - il est fermé, aéré et ne cause pas de gêne visuelle;
 - le recul imposé sur la limite postérieure de propriété doit être respecté.

- d) un escalier est admis, en respectant les conditions suivantes:
 - l'emprise au sol n'excède pas 5,50 m² avec un côté ayant une longueur maximale de 5,50 mètres;
 - la hauteur maximale ne dépasse pas 3,50 mètres;
 - le recul sur les limites de propriétés a au moins 1,90 mètre.

Les dépendances ne servent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle.

Glossaire

Acrotère

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

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.

Comble

Est considéré comme combles l'espace compris entre le plancher haut et la toiture du bâtiment.

Constructions

Est considérée comme construction dans le cadre du présent règlement toute construction publique ou privée servant à abriter des personnes, des animaux ou des choses ainsi que toutes les parties des immeubles se situant tant au-dessus qu'en dessous du niveau de l'axe de la voie desservante et/ou du terrain naturel.

Dépendance

On entend par dépendance, tout volume isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin.

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.

Logement

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

Logement intégré

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

Maison unifamiliale

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

Maison bifamiliale

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

Maison plurifamiliale

On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement collectif permanent et comprenant au moins trois 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.

Niveau plein

On entend par niveau plein, un niveau dont la hauteur sous plafond est de 2,50 mètres minimum sur toute la surface du niveau.

Nombre de niveaux

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

Parcelle

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

Profondeur de construction

On entend par profondeur de construction, la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante.

Recul

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

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

Terrasse

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

On distingue:

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

Voie desservante

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

Profession libérale

La profession libérale est une activité qui, sans relever du commerce ou de l'artisanat, consiste à fournir de façon prépondérante des prestations à caractère intellectuel.

Surface utile nette

La surface utile nette est considéré comme la surface bâtie mesurée à l'intérieur des murs extérieurs.

Surface de vente

La surface de vente représente la surface bâtie mesurée à l'intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas comprises dans la surface de vente, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux bureaux, aux ateliers de production, aux dépôts de réserve nettement séparés moyennant un cloisonnement en dur.