



Commune de Mondorf-les-Bains

# **PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER** **« QUARTIERS EXISTANTS »**

## **Partie écrite**

**+ Parties graphiques 'Moulin sud' et 'Ellange Gare'**



**Version coordonnée du 17 avril 2026**

Partie écrite approuvée par le ministre de l'Intérieur le 2 avril 2021 (réf.15C/013/2019)

+ Modification « Moulin Sud » approuvée par la Ministre de l'Intérieur le 22 décembre 2022 (réf.19417/15C)

+ Modification « Ellange Gare » votée le 27 septembre 2022 – procédure allégée (réf.18609/PA3/15C)

+ Modification « Actualisations et adaptations 2025 » approuvée par le Ministre des Affaires intérieures le 8 avril 2026 (réf.20059/15C)

Dossier réalisé par :

**4urba sàrl**  
14 rue Vauban  
L-2663 Luxembourg  
Tel : +352 22 02 45  
E-mail : [info@4urba.lu](mailto:info@4urba.lu)

Autorisation d'établissement n°10000225/3

*Crédits photo page de garde : Administration communale de Mondorf-les-Bains*



# Sommaire

<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>5</b>
<b>TITRE 1 – REGLES APPLICABLES PAR QUARTIER.....</b>	<b>6</b>
ARTICLE 1. QUARTIER D’HABITATION 1 - GENERAL « QE HAB-1 G »	6
ARTICLE 2. QUARTIER D’HABITATION 1 - FALAISE « QE HAB-1 F »	8
ARTICLE 3. QUARTIER D’HABITATION 1 - MOULIN SUD « QE HAB-1 Ms »	10
ARTICLE 4. QUARTIER D’HABITATION 2 - GENERAL « QE HAB-2 G »	12
ARTICLE 5. QUARTIER D’HABITATION 2 - BRILL « QE HAB-2 B »	14
ARTICLE 6. QUARTIER MIXTE VILLAGEOIS « QE MIX-V »	15
ARTICLE 7. QUARTIER MIXTE VILLAGEOIS - ELLANGE GARE	17
ARTICLE 8. QUARTIER MIXTE URBAIN « QE MIX-U »	18
ARTICLE 9. QUARTIER DE BATIMENTS ET D’EQUIPEMENTS PUBLICS « QE BEP »	19
ARTICLE 10. QUARTIER D’ACTIVITES ECONOMIQUES COMMUNAL « QE ECO-C1 »	20
ARTICLE 11. QUARTIER DE SPORTS ET DE LOISIRS « QE REC »	21
ARTICLE 12. QUARTIER SPECIAL « QE SPEC - CASINO »	22
ARTICLE 13. QUARTIER SPECIAL « QE SPEC - ÉTABLISSEMENT THERMAL »	23
ARTICLE 14. QUARTIER SPECIAL « QE SPEC - PARC »	24
ARTICLE 15. QUARTIER SPECIAL « QE SPEC - CIPA »	25
<b>TITRE 2 – REGLES COMMUNES .....</b>	<b>27</b>
ARTICLE 16. EMBLEMES DE STATIONNEMENT	27
ARTICLE 17. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	27
ARTICLE 18. DEPENDANCES	27
ARTICLE 19. CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DANS LES ESPACES EXTERIEURS	28
ARTICLE 20. DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LES HABITATIONS LEGERES	29
ARTICLE 21. CONSTRUCTIONS DESTINEES A UNE ACTIVITE PROFESSIONNELLE	30
ARTICLE 22. ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET INTEGRATION DANS LEUR ENVIRONNEMENT	30
ARTICLE 23. ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES FIXES	31
ARTICLE 24. ÉQUIPEMENTS EN FAVEUR DES ENERGIES RENOUVELABLES	31
ARTICLE 25. COMBLES ET ETAGES EN RETRAIT	32
ARTICLE 26. TOITURES	32
ARTICLE 27. TERRAINS EN PENTE	32
ARTICLE 28. AUTORISATION DE LOTISSEMENT	33
ARTICLE 29. DEROGATIONS	33
<b>TITRE 3 – DEFINITIONS.....</b>	<b>35</b>





# Introduction

## Dispositions générales

Le présent plan d'aménagement particulier « quartiers existants » (ci-après appelé PAP-QE) est établi en application :

- des articles 25 à 27 et 29 à 34 inclus de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (loi ACDU) ;
- du 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 ».

Le PAP-QE fixe les prescriptions urbanistiques qui réglementent la construction dans les zones urbanisées des trois localités de la commune : Mondorf-les-Bains, Altwies et Ellange.

## Contenu du PAP « quartiers existants »

Le PAP-QE de la commune de Mondorf-les-Bains est composé :

- de la présente **partie écrite**, qui détaille les **règles par quartier** (titre 1), les **règles communes** applicables à l'ensemble des quartiers (titre 2) et les **définitions** des termes suivis d'un astérisque (\*) dans la partie écrite (titre 3) - les schémas explicatifs ainsi que le tableau « Résumé des règles par quartier » figurent uniquement à titre indicatif ;
- des plans de localisation suivants :
  - Localité de Mondorf-les-Bains ;
  - Localité d'Altwies et d'Ellange ;
- des parties graphiques suivantes :
  - PAP QE MIX-v « Ellange Gare » ;
  - PAP QE HAB-1 « Moulin sud ».

## Champ d'application

Les dispositions du présent PAP-QE s'appliquent à toute réalisation, transformation ou changement du mode d'affectation d'une construction.

En cas de **transformation** d'une construction existante, seules les parties de la construction faisant l'objet des travaux doivent respecter les dispositions du présent PAP-QE.

Les constructions, aménagements et affectations d'immeubles existantes non conformes au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement bénéficient d'un droit acquis. Des travaux de transformation mineurs, de conservation et d'entretien sont autorisés. En cas de destruction involontaire suite à un incendie ou due à un cas de force majeure, la reconstruction de l'immeuble en raison des dimensions maximales dont elle faisait preuve avant l'évènement, est autorisé.

## TITRE 1 – REGLES APPLICABLES PAR QUARTIER

### Article 1. Quartier d'habitation 1 - général « QE HAB-1 g »

#### Article 1.1. Recul des constructions

##### Article 1.1.1. Recul avant

Les façades avant des constructions principales\* doivent être implantées dans la bande d'alignement avant\* ou en respectant un recul avant de six mètres en cas d'absence de construction sur les parcelles\* voisines.

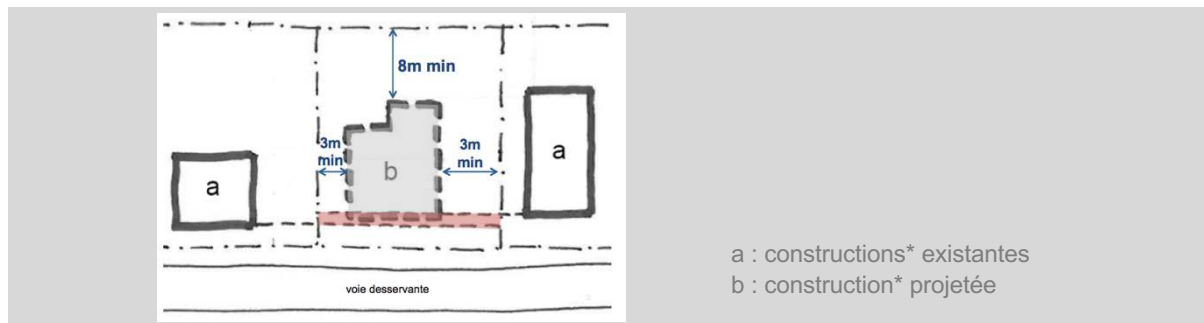
Si la bande d'alignement se situe au-delà de six mètres, un recul avant de six mètres est autorisé.

##### Article 1.1.2. Recul latéral

Le recul latéral des constructions principales\* est d'au moins trois mètres, sauf en cas de constructions accolées.

##### Article 1.1.3. Recul arrière

Les constructions principales\* doivent respecter un recul arrière d'au moins huit mètres.



#### Article 1.2. Type et implantation des constructions hors sol et sous-sol

##### Article 1.2.1. Type des constructions

Les constructions\* peuvent être isolées, jumelées ou en bande\*, à l'exception des maisons bi-familiales\* qui peuvent uniquement être isolées, sauf dans les îlots marqués d'un « J » dans la partie graphique du PAP « quartiers existants » où elles peuvent également être jumelées\*.

##### Article 1.2.2. Profondeur des constructions

La profondeur\* des constructions principales\* est d'au plus quatorze mètres pour les étages et d'au plus dix-sept mètres pour le rez-de-chaussée ou rez-de-jardin.



### **Article 1.2.3. Implantation des constructions en sous-sol**

Les constructions\* situées en sous-sol :

- sont limitées à une profondeur\* de quatorze mètres ;
- ne peuvent pas dépasser l'alignement de la façade avant de la construction hors-sol ;
- doivent respecter des reculs\* latéraux d'au moins un mètre, ou ne pas dépasser les façades latérales de la construction\* hors-sol ;
- peuvent dépasser la façade arrière de la construction\* hors-sol de six mètres au maximum, sous réserve de respecter un recul arrière d'au moins trois mètres.

Une dérogation aux deux premiers points est admise pour l'implantation d'un car-lift à l'avant de la construction, sous réserve de ne pas dépasser une profondeur totale du sous-sol de 20,50 mètres et de respecter un recul avant d'au moins un mètre.

Les parties des constructions\* situées en sous-sol dépassant les façades latérales ou arrières de la construction\* hors-sol doivent se situer entièrement en-dessous du niveau naturel du terrain\*.

### **Article 1.3. Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol des constructions**

Le nombre maximum de niveaux pour une construction\* abritant une ou plusieurs pièces destinées au séjour prolongé de personnes\* est de :

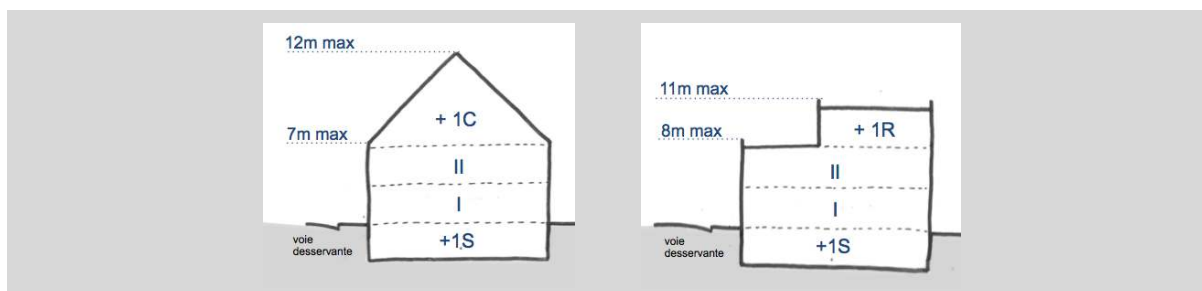
- deux niveaux hors-sol, soit un rez-de-chaussée et un étage ;
- un seul niveau en sous-sol\*.

Au maximum un niveau supplémentaire peut être réalisé dans les combles\* d'une toiture à pentes, ou comme étage en retrait\* dans le cas d'une toiture plate, sous les conditions fixées à l'article 25 de la présente partie écrite.

### **Article 1.4. Hauteurs des constructions**

La hauteur maximale des constructions principales\* est :

- de sept mètres à la corniche ;
- de douze mètres au faîtage\* ;
- de huit mètres à l'acrotère\* bas et onze mètres à l'acrotère\* haut, sur étage en retrait\*.



### **Article 1.5. Nombre d'unités de logement**

Le nombre d'unités de logement\* est limité à deux unités par bâtiment.

Pour la détermination du nombre d'unités de logement\* admis par bâtiment, une unité d'activité ou de service supérieure à 50 m<sup>2</sup> de surface habitable nette, ou de 25 m<sup>2</sup> dans les îlots marqués d'un « J » dans la partie graphique du PAP « quartiers existants », équivaut à une unité de logement\*.

## **Article 2. Quartier d'habitation 1 - Falaise « QE HAB-1 F »**

### **Article 2.1. Recul des constructions**

#### **Article 2.1.1. Recul avant**

Les façades avant des constructions principales\* doivent conserver le recul de la construction\* existante.

En cas de parcelle\* non bâtie, la façade avant de la construction principale\* doit être implantée dans la bande d'alignement avant\*, ou en respectant un recul nul en cas d'absence de construction\* sur les parcelles\* voisines, avec une tolérance d'un mètre vers l'arrière.

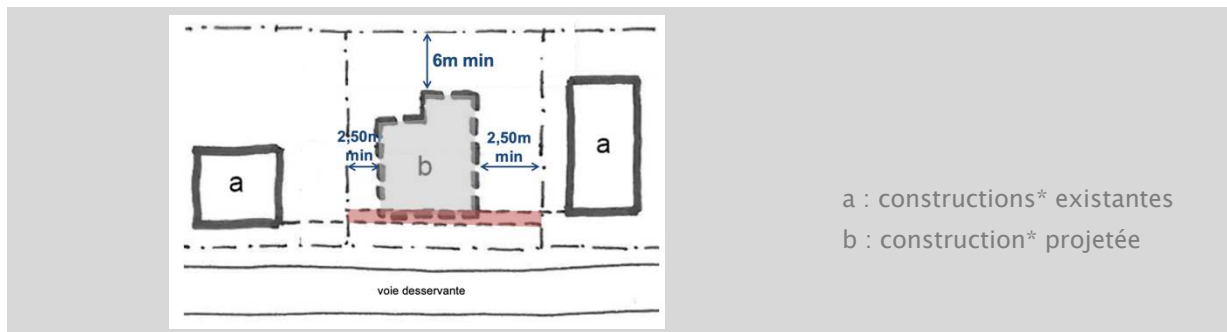
#### **Article 2.1.2. Recul latéral**

Le recul latéral des constructions principales\* existantes est à considérer comme minimum à respecter.

En cas de parcelle\* non bâtie, le recul latéral est d'au moins deux mètres cinquante, sauf en cas de constructions\* accolées.

#### **Article 2.1.3. Recul arrière**

Les constructions principales\* doivent respecter un recul arrière d'au moins six mètres.



### **Article 2.2. Type et implantation des constructions hors sol et sous-sol**

#### **Article 2.2.1. Type des constructions**

Les constructions\* peuvent être isolées, jumelées ou en bande\*, à l'exception des maisons bi-familiales\* qui peuvent uniquement être isolées, sauf dans les îlots marqués d'un « J » dans la partie graphique du PAP « quartiers existants » où elles peuvent également être jumelées\*.

#### **Article 2.2.2. Profondeur des constructions**

La profondeur\* des constructions principales\* est de dix mètres au maximum pour les étages et d'au plus treize mètres pour le rez-de-chaussée.

#### **Article 2.2.3. Implantation des constructions en sous-sol**

Les constructions\* situées en sous-sol :

- sont limitées à une profondeur\* de quatorze mètres ;
- ne peuvent pas dépasser l'alignement de la façade avant de la construction hors-sol ;
- doivent respecter des reculs\* latéraux d'au moins un mètre, ou ne pas dépasser les façades latérales de la construction\* hors-sol ;



- peuvent dépasser la façade arrière de la construction\* hors-sol de six mètres au maximum, sous réserve de respecter un recul arrière d'au moins trois mètres.

Une dérogation aux deux premiers points est admise pour l'implantation d'un car-lift à l'avant de la construction\*, sous réserve de ne pas dépasser une profondeur\* totale du sous-sol de 20,50 mètres et de respecter un recul avant d'au moins un mètre.

Les parties des constructions\* situées en sous-sol dépassant les façades latérales ou arrières de la construction\* hors-sol doivent se situer entièrement en-dessous du niveau naturel du terrain\*.

### **Article 2.3. Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol des constructions**

Le nombre maximum de niveaux pour une construction\* abritant une ou plusieurs pièces destinées au séjour prolongé de personnes\* est de :

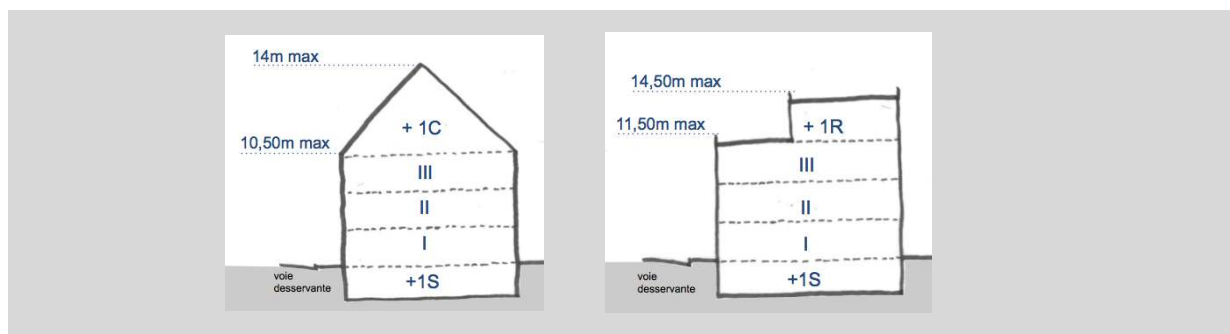
- trois niveaux hors-sol, soit un rez-de-chaussée et deux étages ;
- un seul niveau en sous-sol\*.

Au maximum un niveau supplémentaire peut être réalisé dans les combles\* d'une toiture à pentes, ou comme étage en retrait\* dans le cas d'une toiture plate, sous les conditions fixées à l'article 25 de la présente partie écrite.

### **Article 2.4. Hauteurs des constructions**

La hauteur maximale des constructions principales\* est :

- de dix mètres cinquante à la corniche ;
- de quatorze mètres au faîtage\* ;
- de onze mètres cinquante à l'acrotère\* bas et quatorze mètres cinquante à l'acrotère\* haut, sur étage en retrait\*.



### **Article 2.5. Nombre d'unités de logement**

Le nombre d'unités de logement\* est limité à deux unités par bâtiment.

Pour la détermination du nombre d'unités de logement\* admis par bâtiment, une unité d'activité ou de service supérieure à 50 m<sup>2</sup> de surface habitable nette, ou de 25 m<sup>2</sup> dans les îlots marqués d'un « J » dans la partie graphique du PAP « quartiers existants », équivaut à une unité de logement\*.

## Article 3. Quartier d'habitation 1 - Moulin sud « QE HAB-1 Ms »

### Article 3.1. Recul des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net

Les reculs et alignements des constructions\* doivent respecter la partie graphique propre au quartier Moulin sud.

Dans le cas de plusieurs constructions\* non mitoyennes sur un même lot\* (ou parcelle\*), un écart d'au moins six mètres entre les constructions\* est à respecter.

### Article 3.2. Type et implantation des constructions hors sol et sous-sol

#### Article 3.2.1. Type des constructions

Les constructions\* peuvent être isolées, jumelées ou en bande\*, à l'exception des maisons bi-familiales\* qui peuvent uniquement être isolées.

#### Article 3.2.2. Implantation des constructions hors sol et sous-sol

Les constructions\* hors sol ne doivent pas dépasser les emprises constructibles inscrites sur la partie graphique propre au quartier Moulin sud, à l'exception des rez-de-jardin accessibles depuis le chemin piéton desservant la partie sud des parcelles\*.

Les rez-de-jardin peuvent dépasser l'emprise constructible et s'étendre jusqu'à la limite sud des parcelles\* à condition :

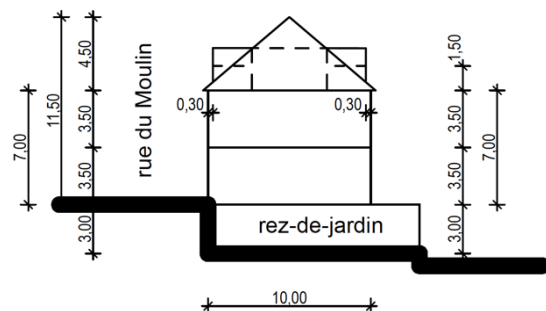
- de respecter les reculs latéraux préconisés dans la partie graphique Moulin sud ;
- de faire en sorte que la hauteur à l'acrotère\* du rez-de-jardin ne dépasse pas le niveau de la rue du Moulin ;
- d'aménager en terrasses ou en surfaces vertes les toitures du rez-de-jardin.

Les parties situées en sous-sol ne peuvent dépasser l'emprise du rez-de-jardin.

### Article 3.3. Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol des constructions

Le nombre maximum de niveaux pour une construction\* abritant une ou plusieurs pièces destinées au séjour prolongé de personnes\* est de :

- deux niveaux hors sol, côté rue du Moulin ;
- trois niveaux hors sol, rez-de-jardin compris, côté sud.



Au maximum un niveau supplémentaire peut être réalisé dans les combles\* d'une toiture à pentes, ou comme étage en retrait\* dans le cas d'une toiture plate, sous les conditions fixées à l'article 25 de la présente partie écrite.



### **Article 3.4. Hauteurs des constructions**

La hauteur maximale des constructions principales\* est :

- de sept mètres à la corniche\* ;
- de onze mètres cinquante au faîtage\* ;
- de huit mètres cinquante à l'acrotère\* bas et onze mètres cinquante à l'acrotère\* haut, sur étage en retrait\*.

La hauteur des constructions\* est à mesurer à partir de l'axe de la rue du Moulin.

### **Article 3.5. Nombre d'unités de logement**

Le nombre d'unités de logement\* est limité à deux unités par bâtiment.



## Article 4. Quartier d'habitation 2 - général « QE HAB-2 g »

### Article 4.1. Recul des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net

#### Article 4.1.1. Recul avant

Les façades avant des constructions principales\* doivent être implantées dans la bande d'alignement avant\* ou en respectant un recul avant entre trois et cinq mètres en cas d'absence de construction\* sur les parcelles\* voisines.

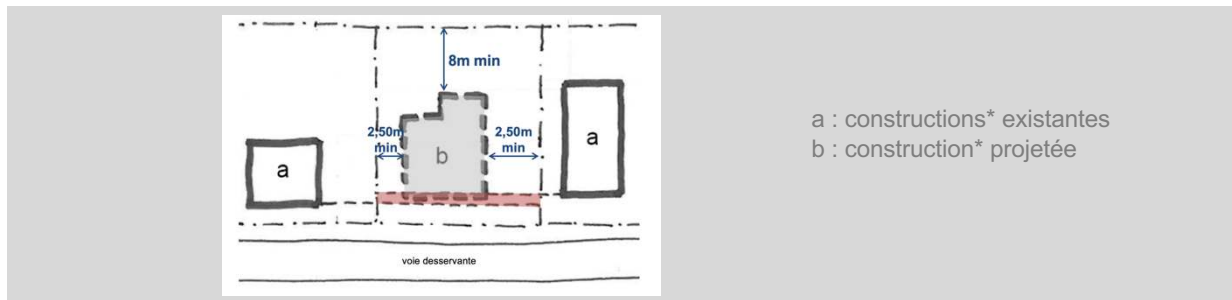
Si la bande d'alignement se situe au-delà de cinq mètres, un recul avant entre trois et cinq mètres est autorisé.

#### Article 4.1.2. Recul latéral

Le recul latéral des constructions principales\* est d'au moins deux mètres cinquante, sauf en cas de constructions\* accolées.

#### Article 4.1.3. Recul arrière

Les constructions principales\* doivent respecter un recul arrière d'au moins huit mètres.



### Article 4.2. Type et implantation des constructions hors sol et sous-sol

#### Article 4.2.1. Type des constructions

Les constructions\* peuvent être isolées, jumelées ou en bande\*.

#### Article 4.2.2. Profondeur des constructions

La profondeur\* des constructions principales\* est d'au plus quatorze mètres hors-sol.

Cette profondeur\* peut être portée à vingt mètres au plus pour le seul niveau du rez-de-chaussée.

#### Article 4.2.3. Implantation des constructions en sous-sol

Les constructions\* situées en sous-sol :

- sont limitées à une profondeur\* de vingt mètres ;
- ne peuvent pas dépasser l'alignement de la façade avant de la construction hors-sol ;
- doivent respecter des reculs\* latéraux d'au moins un mètre, ou ne pas dépasser les façades latérales de la construction\* hors-sol ;
- doivent respecter un recul arrière d'au moins trois mètres.

Une dérogation aux deux premiers points est admise pour l'implantation d'un car-lift à l'avant de la construction\*, sous réserve de ne pas dépasser une profondeur\* totale du sous-sol de 26,50 mètres et de respecter un recul avant d'au moins un mètre.



Les parties des constructions\* situées en sous-sol dépassant les façades latérales ou arrières de la construction\* hors-sol doivent se situer entièrement en-dessous du niveau naturel du terrain\*.

### **Article 4.3. Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol des constructions**

Le nombre maximum de niveaux\* pour une construction\* abritant une ou plusieurs pièces destinées au séjour prolongé de personnes\* est de :

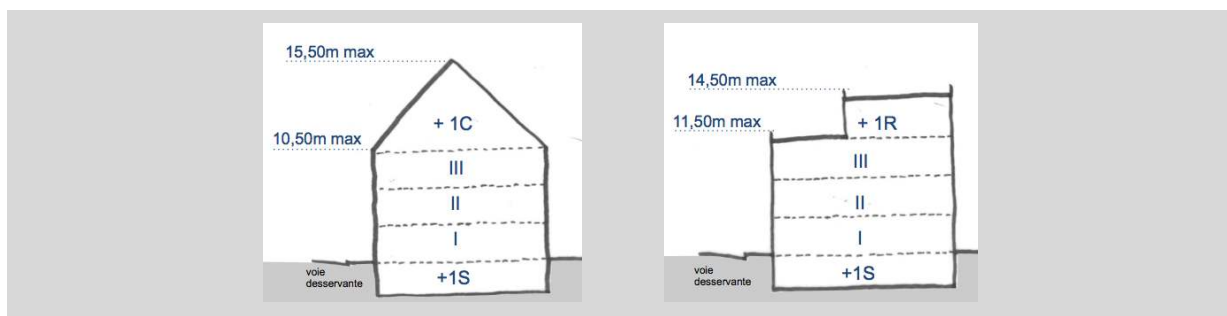
- trois niveaux hors-sol, soit un rez-de-chaussée et deux étages ;
- un seul niveau en sous-sol\*.

Au maximum un niveau supplémentaire peut être réalisé dans les combles\* d'une toiture à pentes, ou comme étage en retrait\* dans le cas d'une toiture plate, sous les conditions fixées à l'article 25 de la présente partie écrite.

### **Article 4.4. Hauteurs des constructions**

La hauteur maximale des constructions principales\* est :

- de dix mètres cinquante à la corniche ;
- de quinze mètres cinquante au faîtage\* ;
- de onze mètres cinquante à l'acrotère\* bas et quatorze mètres cinquante à l'acrotère\* haut, sur étage en retrait\*.



### **Article 4.5. Nombre d'unités de logement**

Le nombre d'unités de logement\* est limité à huit unités par bâtiment.



## **Article 5. Quartier d'habitation 2 - Brill « QE HAB-2 B »**

### **Article 5.1. Recul des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net**

Les reculs avant, latéraux et arrière existants sont à considérer comme minimum à respecter.

### **Article 5.2. Type et implantation des constructions hors sol et sous-sol**

#### **Article 5.2.1. Type des constructions**

Les constructions\* peuvent être isolées, jumelées ou en bande.

#### **Article 5.2.2. Profondeur des constructions**

Les profondeurs\* des constructions\* existantes sont à considérer comme maximum à respecter.

#### **Article 5.2.3. Implantation des constructions en sous-sol**

Les reculs des constructions\* existantes situées en sous-sol sont à considérer comme minimum à respecter.

### **Article 5.3. Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol des constructions**

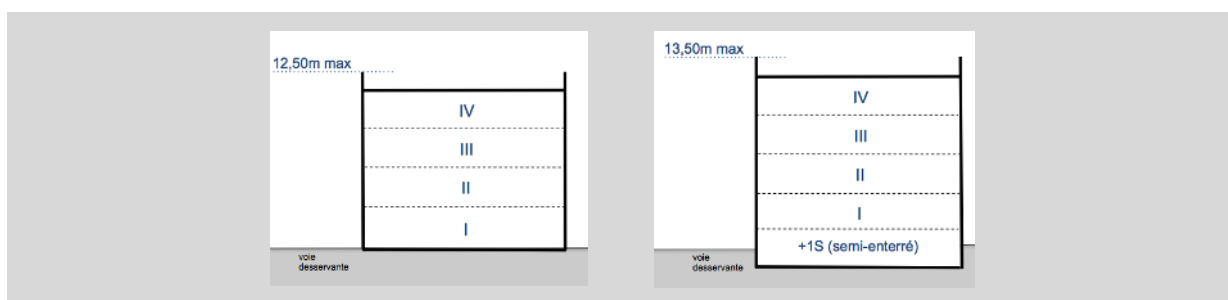
Le nombre maximum de niveaux pour une construction\* abritant une ou plusieurs pièces destinées au séjour prolongé de personnes\* est de quatre niveaux hors-sol, soit un rez-de-chaussée et trois étages.

Les sous-sols sont interdits, à l'exception des sous-sols existants qui sont semi-enterrés et dont la hauteur ne dépasse pas de plus d'un mètre le terrain naturel.

### **Article 5.4. Hauteurs des constructions**

La hauteur maximale des constructions principales\* est de douze mètres cinquante à l'acrotère\*.

Cette hauteur peut être augmentée d'un mètre pour les constructions\* implantées sur socle (sous-sol dépassant du terrain naturel).



### **Article 5.5. Nombre d'unités de logement**

Le nombre d'unités de logement\* est limité à 12 unités par bâtiment.

Le nombre de logements\* de service, de logements\* situés dans les structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite, les internats, les logements\* pour étudiants, les logements\* locatifs sociaux et les logements\* destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale n'est pas à considérer dans ce calcul. Leur nombre est à définir en fonction des besoins.



## Article 6. Quartier mixte villageois « QE MIX-v »

Les quartiers mixtes villageois sont divisés en trois sous-quartiers :

- les QE « MIX-v1 » correspondant aux quartiers mixtes villageois dans la localité de Mondorf-les-Bains ;
- les QE « MIX-v2 » correspondant aux quartiers mixtes villageois dans la localité d'Altwies ;
- les QE « MIX-v3 » correspondant aux quartiers mixtes villageois dans la localité d'Ellange.

### Article 6.1. Recul des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net

#### Article 6.1.1. Recul avant

Les façades avant des constructions principales\* doivent être implantées dans la bande d'alignement avant\* ou en respectant un recul avant de trois mètres en cas d'absence de construction\* sur les parcelles\* voisines.

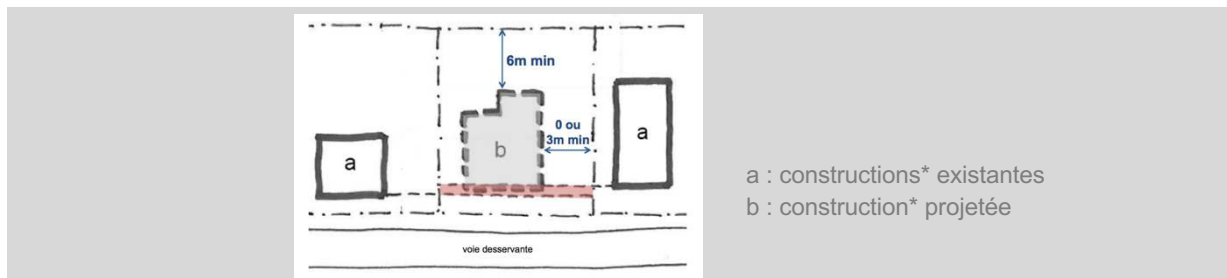
Si la bande d'alignement se situe au-delà de trois mètres, un recul avant de trois mètres est autorisé.

#### Article 6.1.2. Recul latéral

Le recul latéral des constructions principales\* est soit nul, soit d'au moins trois mètres.

#### Article 6.1.3. Recul arrière

Les constructions principales\* doivent respecter un recul arrière d'au moins six mètres.



### Article 6.2. Type et implantation des constructions\* hors sol et sous-sol

#### Article 6.2.1. Type des constructions

Les constructions\* peuvent être isolées, jumelées ou en bande.

#### Article 6.2.2. Profondeur des constructions

La profondeur\* des constructions principales\* est :

- au maximum quatorze mètres hors-sol dans le sous-quartier « MIX-v1 » ;
- au maximum douze mètres hors-sol dans les sous-quartiers « MIX-v2 » et « MIX-v3 ».

La profondeur\* maximum hors-sol peut être augmentée de six mètres pour le seul niveau du rez-de-chaussée dans le sous-quartier « MIX-v1 » et de quatre mètres dans les sous-quartiers « MIX-v2 » et « MIX-v3 ».

#### Article 6.2.3. Implantation des constructions en sous-sol

Les constructions\* situées en sous-sol :

- sont limitées à une profondeur\* de vingt mètres ;
- ne peuvent pas dépasser l'alignement de la façade avant de la construction hors-sol ;
- doivent respecter des reculs\* latéraux d'au moins un mètre, ou ne pas dépasser les façades latérales de la construction\* hors-sol ;
- doivent respecter un recul arrière d'au moins trois mètres.



Une dérogation aux deux premiers points est admise pour l'implantation d'un car-lift à l'avant de la construction\*, sous réserve de ne pas dépasser une profondeur\* totale du sous-sol de 26,50 mètres et de respecter un recul avant d'au moins un mètre.

Les parties des constructions\* situées en sous-sol dépassant les façades latérales ou arrières de la construction\* hors-sol doivent se situer entièrement en-dessous du niveau naturel du terrain\*.

### **Article 6.3. Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol des constructions**

Le nombre maximum de niveaux pour une construction\* abritant une ou plusieurs pièces destinées au séjour prolongé de personnes\* est de :

- trois niveaux hors-sol, soit un rez-de-chaussée et deux étages, et un seul niveau en sous-sol\*, dans le sous-quartier « MIX-v1 » ;
- deux niveaux hors-sol, soit un rez-de-chaussée et un étage, et un seul niveau en sous-sol\*, dans les sous-quartiers « MIX-v2 » et « MIX-v3 ».

Au maximum un niveau supplémentaire peut être réalisé dans les combles\* d'une toiture à pentes, ou comme étage en retrait\* dans le cas d'une toiture plate, sous les conditions fixées à l'article 25 de la présente partie écrite.

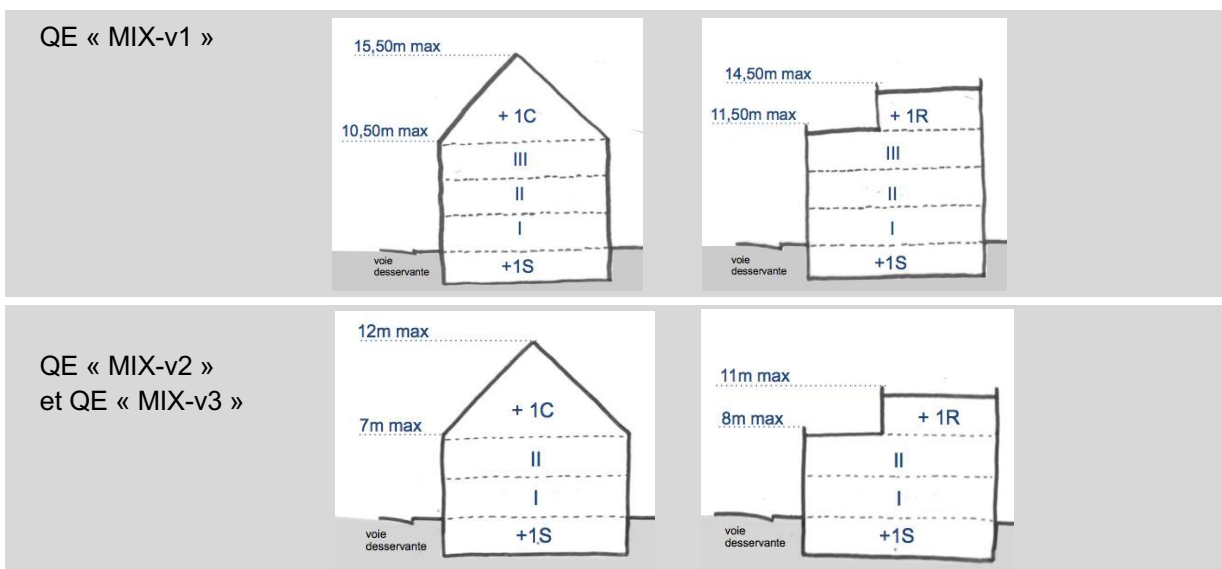
### **Article 6.4. Hauteurs des constructions**

La hauteur maximale des constructions principales\* en QE « MIX-v1 » est :

- de dix mètres cinquante à la corniche ;
- de quinze mètres cinquante au faîtage\* ;
- de onze mètres cinquante à l'acrotère\* bas et quatorze mètres cinquante à l'acrotère\* haut, sur étage en retrait\*.

La hauteur maximale des constructions principales\* en QE « MIX-v2 » et QE « MIX-v3 » est :

- de sept mètres à la corniche ;
- de douze mètres au faîtage\* ;
- de huit mètres à l'acrotère\* bas et onze mètres à l'acrotère\* haut, sur étage en retrait\*.



### **Article 6.5. Nombre d'unités de logement**

Le nombre d'unités de logement\* est limité à :

- huit unités par bâtiment dans le sous-quartier « MIX-v1 » ;
- six unités par bâtiment dans le sous-quartier « MIX-v2 » ;
- quatre unités par bâtiment dans le sous-quartier « MIX-v3 ».



## **Article 7. Quartier mixte villageois - Ellange Gare**

### **Article 7.1. Recul des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net**

Les reculs des constructions\* doivent respecter les alignements obligatoires et limites de surfaces constructibles définis dans la partie graphique propre au quartier Ellange Gare.

### **Article 7.2. Type et implantation des constructions\* hors sol et sous-sol**

#### **Article 7.2.1. Type des constructions**

Les constructions\* peuvent être isolées ou jumelées\*.

#### **Article 7.2.2. Implantation des constructions hors sol et sous-sol**

Les constructions\* hors sol ne doivent pas dépasser les emprises constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé inscrites sur la partie graphique propre au quartier Ellange Gare.

Dans le cas de plusieurs constructions\* non mitoyennes sur un même lot\* (ou parcelle\*), un écart d'au moins six mètres entre les constructions\* est à respecter.

Les constructions\* situées en sous-sol ne doivent pas dépasser les emprises constructibles pour constructions souterraines inscrites sur la partie graphique propre au quartier Ellange Gare.

### **Article 7.3. Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol des constructions**

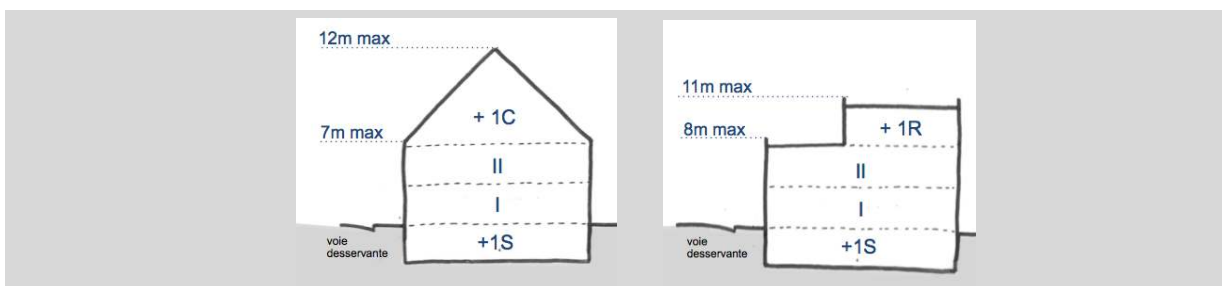
Le nombre maximum de niveaux pour une construction\* abritant une ou plusieurs pièces destinées au séjour prolongé de personnes\* est de deux niveaux hors-sol, soit un rez-de-chaussée et un étage, et un seul niveau en sous-sol\*.

Au maximum un niveau supplémentaire peut être réalisé dans les combles\* d'une toiture à pentes, ou comme étage en retrait\* dans le cas d'une toiture plate, sous les conditions fixées à l'article 25 de la présente partie écrite.

### **Article 7.4. Hauteurs des constructions**

La hauteur maximale des constructions principales\* est :

- de sept mètres à la corniche\* ;
- de douze mètres au faîtage\* ;
- de huit mètres à l'acrotère\* bas et onze mètres à l'acrotère\* haut, sur étage en retrait\*.



### **Article 7.5. Nombre d'unités de logement**

Le nombre d'unités de logement\* est limité à quatre unités par bâtiment.



## **Article 8. Quartier mixte urbain « QE MIX-u »**

### **Article 8.1. Recul des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net**

#### **Article 8.1.1. Recul avant**

Le recul avant des constructions principales\* est nul.

#### **Article 8.1.2. Recul latéral**

Le recul latéral des constructions principales\* est nul.

#### **Article 8.1.3. Recul arrière**

Le recul arrière des constructions principales\* n'est pas limité.

### **Article 8.2. Type et implantation des constructions hors sol et sous-sol**

#### **Article 8.2.1. Type des constructions**

Les constructions\* peuvent être isolées, jumelées ou en bande.

#### **Article 8.2.2. Profondeur des constructions**

La profondeur\* des constructions principales\* est d'au maximum quatorze mètres hors-sol.

La profondeur\* maximum hors-sol du rez-de-chaussée n'est pas limitée.

#### **Article 8.2.3. Implantation des constructions en sous-sol**

Les constructions\* situées en sous-sol sont interdites.

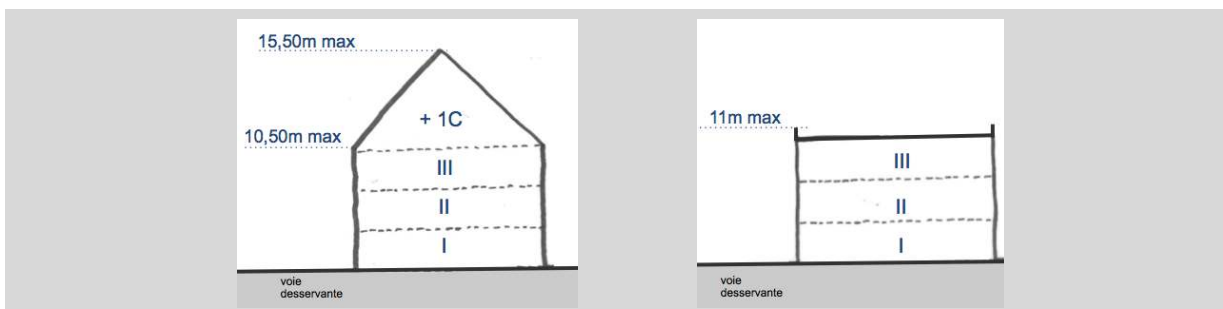
### **Article 8.3. Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol des constructions**

Le nombre maximum de niveaux pour une construction\* abritant une ou plusieurs pièces destinées au séjour prolongé de personnes\* est de trois niveaux hors-sol, soit un rez-de-chaussée et deux étages.

### **Article 8.4. Hauteurs des constructions**

La hauteur maximale des constructions principales\* est de :

- dix mètres cinquante à la corniche ;
- quinze mètres cinquante au faîtage\* ;
- onze mètres à l'acrotère\*.



### **Article 8.5. Nombre d'unités de logement**

Le nombre d'unités de logement\* est limité à huit unités par bâtiment.



## **Article 9. Quartier de bâtiments et d'équipements publics « QE BEP »**

Le quartier « QE BEP » se compose de deux sous-quartiers :

- le sous-quartier « BEP-A », destiné aux aménagements publics pouvant accueillir des constructions\* de faible envergure ;
- le sous-quartier « BEP-B », destiné à accueillir des bâtiments publics.

### **Article 9.1. Recul des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net**

#### **Article 9.1.1. Recul avant**

En QE « BEP-A » et QE « BEP-B », le recul avant des constructions\* est défini en fonction des besoins.

#### **Article 9.1.2. Recul latéral**

En QE « BEP-A », le recul latéral des constructions\* est défini en fonction des besoins.

En QE « BEP-B », le recul latéral des constructions\* est de trois mètres au minimum. Il peut être nul si la construction\* s'accroche à une construction\* existante.

#### **Article 9.1.3. Recul arrière**

En QE « BEP-A », le recul\* arrière des constructions\* est défini en fonction des besoins.

En QE « BEP-B », le recul\* arrière des constructions\* est de cinq mètres au minimum.

### **Article 9.2. Type et implantation des constructions hors sol et sous-sol**

#### **Article 9.2.1. Type des constructions**

En QE « BEP-A », les constructions\* doivent être isolées.

En QE « BEP-B », les constructions\* peuvent être isolées, jumelées ou en bande.

#### **Article 9.2.2. Profondeur des constructions**

En QE « BEP-A » et QE « BEP-B », la profondeur\* des constructions principales\* est définie en fonction des besoins.

#### **Article 9.2.3. Scellement du sol**

En QE « BEP-A », le coefficient d'utilisation du sol est limité à 0,30 pour chaque quartier.

### **Article 9.3. Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol**

En QE « BEP-A » le nombre de niveaux\* est limité à un.

En QE « BEP-B », le nombre de niveaux\* est défini en fonction des besoins.

### **Article 9.4. Hauteurs des constructions**

Dans le sous-quartier « BEP-A », la hauteur des constructions\* est définie en fonction des besoins.

Dans le sous-quartier « BEP-B », la hauteur maximale des constructions\* est de 17,50 mètres au point le plus haut. La hauteur des constructions\* est définie en fonction des besoins et doit garantir une intégration harmonieuse de la construction\* dans son espace bâti et naturel proche.

### **Article 9.5. Nombre d'unités de logement**

Le nombre d'unités de logement\* est défini en fonction des besoins.



## **Article 10. Quartier d'activités économiques communal « QE ECO-c1 »**

### **Article 10.1. Recul des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net**

#### **Article 10.1.1. Recul avant**

Le recul avant des constructions\* est d'au moins cinq mètres.

#### **Article 10.1.2. Recul latéral**

Le recul latéral des constructions\* est d'au moins cinq mètres.

#### **Article 10.1.3. Recul arrière**

Le recul\* arrière des constructions\* est d'au moins cinq mètres.

### **Article 10.2. Type et implantation des constructions hors sol et sous-sol**

#### **Article 10.2.1. Profondeur des constructions**

La profondeur\* des constructions\* est définie en fonction des besoins.

#### **Article 10.2.2. Scellement du sol**

Les surfaces scellées incluant la voirie sont limitées à 80 % de la surface totale brute du terrain couvert par un quartier existant ECO-c1.

### **Article 10.3. Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol**

Le nombre de niveaux\* hors-sol des constructions\* n'est pas limité. Le nombre de niveaux\* en sous-sol\* des constructions\* est limité à un.

### **Article 10.4. Hauteurs des constructions**

La hauteur maximale des constructions\* est de douze mètres au faite\* et à l'acrotère\*.



## **Article 11. Quartier de sports et de loisirs « QE REC »**

---

### **Article 11.1. Recul des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net**

#### **Article 11.1.1. Recul avant**

Le recul avant des constructions\* est de minimum cinq mètres.

#### **Article 11.1.2. Recul latéral**

Le recul latéral des constructions\* est de minimum cinq mètres.

#### **Article 11.1.3. Recul arrière**

Le recul\* arrière des constructions\* est de minimum cinq mètres.

### **Article 11.2. Type et implantation des constructions hors sol et sous-sol**

L'emprise au sol des constructions\* est limitée à 10 % de la surface totale brute du quartier et les surfaces scellées incluant la voirie sont limitées à 15 % de cette même surface.

Les constructions\* sont en structure bois et/ou les façades des constructions\* sont habillées de bardage en bois sur au moins 50% de leur surface.

### **Article 11.3. Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol**

Le nombre de niveaux\* des constructions\* n'est pas limité.

### **Article 11.4. Hauteurs des constructions**

La hauteur maximale des constructions\* est de :

- sept mètres à la corniche ;
- treize mètres au faîtage\* ;
- huit mètres à l'acrotère\*.



## **Article 12. Quartier spécial « QE SPEC - Casino »**

---

### **Article 12.1. Recul des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net**

#### **Article 12.1.1. Recul avant**

Le recul avant des constructions\* est d'au moins trois mètres.

#### **Article 12.1.2. Recul latéral**

Le recul latéral des constructions\* est d'au moins dix mètres.

#### **Article 12.1.3. Recul arrière**

Le recul\* arrière des constructions\* est d'au moins dix mètres.

### **Article 12.2. Type et implantation des constructions hors sol et sous-sol**

Les surfaces scellées incluant la voirie sont limitées à 50 % de la surface totale brute du quartier.

### **Article 12.3. Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol**

Le nombre de niveaux\* des constructions\* hors sol n'est pas limité. Le nombre de niveaux\* en sous-sol\* est limité à un.

### **Article 12.4. Hauteurs des constructions**

La hauteur maximale des constructions\* est de dix-sept mètres cinquante au point le plus haut.

### **Article 12.5. Nombre d'unités de logement**

Le nombre d'unités de logement\* est défini en fonction des besoins.



## **Article 13. Quartier spécial « QE SPEC - Établissement thermal »**

### **Article 13.1. Recul des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net**

#### **Article 13.1.1. Recul avant**

Le recul avant des constructions\* est d'au moins dix mètres.

#### **Article 13.1.2. Recul latéral**

Le recul\* latéral des constructions\* est d'au moins dix mètres.

#### **Article 13.1.3. Recul arrière**

Le recul\* arrière des constructions\* est d'au moins dix mètres.

### **Article 13.2. Type et implantation des constructions hors sol et sous-sol**

Les surfaces scellées incluant la voirie sont limitées à 50 % de la surface totale brute du quartier.

### **Article 13.3. Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol**

Le nombre de niveaux\* des constructions\* hors sol n'est pas limité. Le nombre de niveaux\* en sous-sol\* est limité à un.

### **Article 13.4. Hauteurs des constructions**

La hauteur maximale des constructions\* est de quinze mètres cinquante au point le plus haut.

### **Article 13.5. Nombre d'unités de logement**

Le nombre d'unités de logement\* est défini en fonction des besoins.



## **Article 14. Quartier spécial « QE SPEC - Parc »**

---

### **Article 14.1. Recul des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net**

#### **Article 14.1.1. Recul avant**

Le recul\* avant des constructions\* est d'au moins dix mètres.

#### **Article 14.1.2. Recul latéral**

Le recul\* latéral des constructions\* est d'au moins dix mètres.

#### **Article 14.1.3. Recul arrière**

Le recul\* arrière des constructions\* est d'au moins dix mètres.

### **Article 14.2. Type et implantation des constructions hors sol et sous-sol**

Les surfaces scellées incluant la voirie sont limitées à 20 % de la surface totale brute du quartier.

### **Article 14.3. Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol**

Le nombre de niveaux\* des constructions\* hors sol est limité à deux.

Les niveaux en sous-sol\* sont interdits.

### **Article 14.4. Hauteurs des constructions**

La hauteur maximale des constructions\* est de quinze mètres cinquante au point le plus haut.

### **Article 14.5. Nombre d'unités de logement**

Les logements\* sont interdits.



## **Article 15. Quartier spécial « QE SPEC - CIPA »**

---

### **Article 15.1. Recul des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net**

#### **Article 15.1.1. Recul avant**

Le recul avant des constructions\* est d'au moins dix mètres, à calculer par rapport aux limites du quartier existant.

#### **Article 15.1.2. Recul latéral**

Le recul\* latéral des constructions\* est d'au moins dix mètres, à calculer par rapport aux limites du quartier existant.

#### **Article 15.1.3. Recul arrière**

Le recul\* arrière des constructions\* est d'au moins dix mètres, à calculer par rapport aux limites du quartier existant.

### **Article 15.2. Type et implantation des constructions hors sol et sous-sol**

Les surfaces scellées incluant la voirie sont limitées à 75 % de la surface totale brute du quartier.

### **Article 15.3. Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol**

Le nombre de niveaux\* des constructions\* hors sol est limité à sept. Le nombre de niveaux\* en sous-sol\* est limité à deux.

### **Article 15.4. Hauteurs des constructions**

La hauteur maximale des constructions\* est de 24 mètres au point le plus haut.

### **Article 15.5. Nombre d'unités de logement**

Le nombre d'unités de logement\* est défini en fonction des besoins.





## TITRE 2 – REGLES COMMUNES

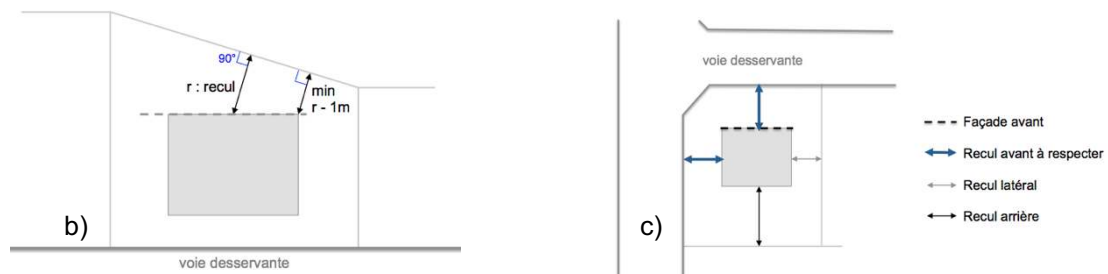
### Article 16. Emplacements de stationnement

Le nombre d'emplacements requis est indiqué dans la partie écrite du plan d'aménagement général et précisé comme suit :

- Les emplacements de stationnement sont à aménager sur le territoire communal, sur la parcelle\* privée ou à une distance de 200 mètres au maximum de la construction\* à laquelle ils se rapportent, et doivent rester affectés à cette construction\*.
- Les emplacements liés à des activités commerciales, tertiaires, ou à des équipements collectifs, doivent être accessibles au public sans restriction.

### Article 17. Implantation des constructions

- La distance minimum entre deux constructions principales\* non accolées sur une même parcelle\* est calculée en additionnant les reculs\* latéraux requis pour chacune des constructions\*.
- Lorsque la façade d'une construction principale\* se présente obliquement par rapport à la limite de propriété, la distance au point le plus rapproché doit être au moins égale au recul\* requis moins un mètre.
- Toute façade donnant sur une voie ouverte au public doit respecter le recul\* avant requis pour la construction\*.



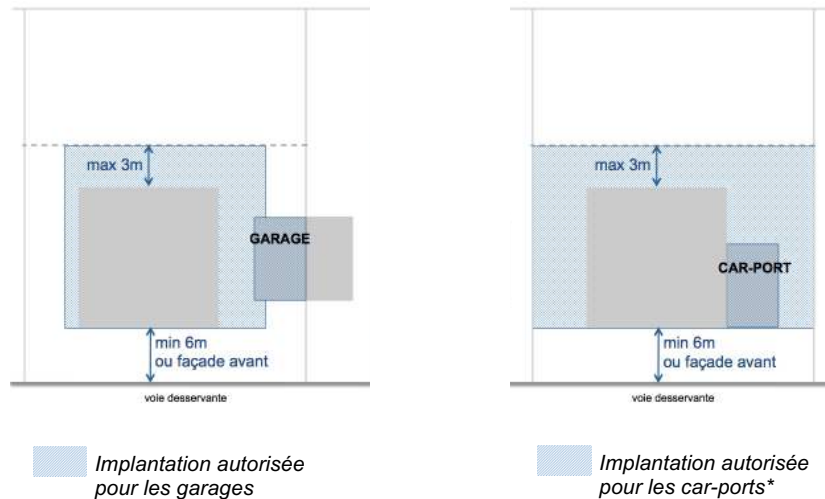
### Article 18. Dépendances

Les constructions implantées en sous-sol ne sont pas concernées par cet article.

#### Article 18.1. Garages et car-ports

- La surface cumulée de l'emprise au sol des garages et de la surface couverte par des car-ports\* est limitée à 50 mètres carrés par parcelle\*.
- Les garages et car-ports\* :
  - doivent respecter un recul\* par rapport à la voie desservante d'au moins six mètres, ou égal ou supérieur à celui de la façade avant de la construction principale\* si celle-ci est implantée à moins de six mètres de la voie desservante ;
  - ne peuvent pas dépasser la façade arrière de la construction principale\* de plus de trois mètres, sous réserve de respecter le recul\* arrière requis pour la construction principale\*.

- c) Les garages doivent respecter les reculs\* latéraux définis pour les constructions principales\*, sauf s'ils s'accolent en totalité à une construction\* existante en limite de propriété, sous réserve de respecter le recul\* requis par rapport à la voie desservante.
- d) La hauteur des garages et car-ports\* est limitée à 3,50 mètres au faite\* ou à l'acrotère\*.



### Article 18.2. Dépendances hors garages et car-ports

- a) L'emprise au sol d'une dépendance\* est limitée à 15 mètres carrés. La surface totale des emprises au sol des dépendances\* est limitée à 25 mètres carrés par parcelle\* occupée par une maison d'habitation unifamiliale\*, et à un tiers de la surface d'emprise au sol de la construction principale\* dans le cas d'une maison d'habitation bifamiliale\* ou plurifamiliale\*.
- Par dérogation à l'alinéa précédent, l'emprise au sol d'une serre\* est limitée à 30 mètres carrés, sous réserve que le total d'emprise au sol des dépendances\* sur une même parcelle\* ne dépasse pas 45 mètres carrés.
- b) Les dépendances\* doivent respecter des reculs\* avant, latéraux et arrière d'au moins un mètre, sauf si elles s'accolent en totalité à une construction\* existante en limite de propriété. Les serres\* de plus de 15 mètres carrés au sol doivent respecter des reculs\* avant, latéraux et arrière d'au moins trois mètres.
- c) La hauteur des dépendances\* est limitée à 3,50 mètres au faite\* ou à l'acrotère\*, à calculer à partir du terrain naturel.

## Article 19. Constructions et aménagements dans les espaces extérieurs

### Article 19.1. Terrasses

Dans les quartiers d'habitation et mixtes, les terrasses en matériaux non perméables isolées ou accolées à un bâtiment peuvent avoir une surface maximale de 20 m<sup>2</sup> par terrain privé.

### Article 19.2. Piscines et pièces d'eau couvertes ou non

- a) Les surfaces bâties hors œuvre des piscines ou pièces d'eau sont limitées à 40 mètres carrés par parcelle\*.
- b) Les piscines et pièces d'eau doivent respecter des reculs\* avant, latéraux et arrière d'au moins trois mètres.



### **Article 19.3. Constructions légères fixes**

- a) Les constructions légères fixes telles que pergolas doivent être ouvertes sur au moins trois côtés. Seules les constructions légères accolées à un mur séparatif de terrasse peuvent n'être ouvertes que sur deux côtés et lors de maisons en bande présentant deux façades latérales accolées où les constructions légères peuvent n'être ouvertes que sur un seul côté.
- b) Elles doivent respecter une surface maximale de 15 m<sup>2</sup> et une hauteur de maximale 3,50 m par rapport au niveau du terrain aménagé.
- c) Les constructions légères sont interdites dans le recul avant des constructions, à l'exception de ceux installés au-dessus de terrasses aménagées dans le recul avant, non destinées au stationnement de véhicules.
- d) Les constructions légères doivent respecter des reculs avant, latéraux et arrière d'au moins un mètre par rapport aux limites de propriété.

### **Article 19.4. Règles supplémentaires spécifiques aux pergolas**

- a) Les pergolas accolées peuvent dépasser la surface maximale de 15 m<sup>2</sup> définie à l'article 19.3 sous réserve de ne pas dépasser la façade de la construction sur laquelle elles s'accolent.
- b) La profondeur d'une pergola est limitée à cinq mètres.
- c) Les pergolas sont interdites sur les balcons. Elles sont admises sur les toitures terrasses sous réserve de respecter un recul d'au moins un mètre par rapport aux façades de la construction du niveau inférieur.

### **Article 19.5. Aménagement des espaces extérieurs**

En-dehors des constructions et emplacements de stationnement autorisés, les espaces restants sont à aménager sous forme de surfaces vertes non scellées.

## **Article 20. Dispositions spécifiques pour les habitations légères**

---

### **Article 20.1. Dispositions générales**

La réalisation d'habitations légères de type « Tiny House » est exclusivement admise sur les parcelles pour lesquelles la réalisation de maisons unifamiliales est autorisée.

Leur réalisation n'est pas soumise aux dispositions de la présente partie écrite du PAP « quartiers existants », à l'exception des dispositions du présent article 20.

Plusieurs habitations légères peuvent être prévues sur une même parcelle, sous réserve de présenter un concept d'aménagement sur l'ensemble de la parcelle et de respecter les règles du présent article.

### **Article 20.2. Lotissement**

Lors d'un lotissement, le dimensionnement de tous les lots constructibles dédiés aux habitations légères doit également permettre la réalisation de constructions destinées au séjour prolongé de personnes autres que les habitations légères, en application de l'article 28 de la présente partie écrite.

### **Article 20.3. Sous-sols**

La réalisation de sous-sols est interdite.

### **Article 20.4. Fondations et sous-œuvre**

Seuls sont admis comme travaux de consolidation le compactage des terres et la couverture du sol de roche concassé.

Les fondations de type radiers coulés en béton ou semelles filantes sont interdites, à l'exception des fondations ponctuelles n'excédant pas une profondeur d'un mètre.



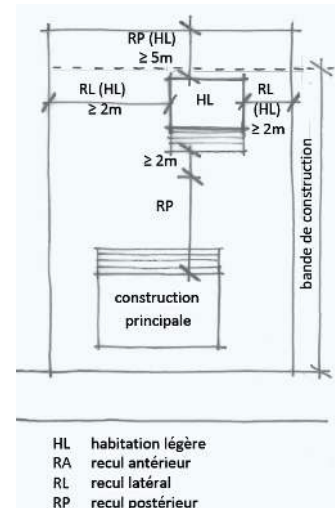
### Article 20.5. Implantation et reculs

Les habitations légères sont implantées de manière isolée.

Elles doivent respecter des reculs latéraux d'au moins deux mètres et un recul arrière d'au moins cinq mètres.

L'habitation légère doit respecter une distance d'au moins quatre mètres par rapport à toute autre construction destinée au séjour prolongé de personnes implantée sur la même parcelle. Si l'habitation légère se trouve en deuxième ligne par rapport à une construction destinée au séjour prolongé de personnes autre qu'une habitation légère, elle doit observer le recul arrière minimal réglementaire de cette construction, majoré de deux mètres.

Le cas échéant, ces distances sont majorées à concurrence de la profondeur de la terrasse de l'habitation légère si cette terrasse est aménagée dans les espaces à respecter entre les constructions, évoqués à l'alinéa précédent.



### Article 20.6. Hauteur et nombre de niveaux

La hauteur hors tout ne peut dépasser 5,80 mètres à partir du niveau du terrain.

Le nombre de niveaux est de deux au maximum.

### Article 20.7. Aménagements extérieurs

Les aménagements extérieurs sont réalisés sans scellement du sol ni maçonnerie ou béton.

### Article 20.8. Type de toiture

Toutes les formes de toiture sont autorisées.

## Article 21. Constructions destinées à une activité professionnelle (hors constructions principales)

- Les constructions\* non principales liées à des activités agricoles ou viticoles doivent respecter des reculs\* latéraux et arrière d'au moins trois mètres.
- Dans le cas de plusieurs constructions\* sur une même parcelle, elles peuvent soit être accolées à une autre construction\* implantée sur la même parcelle, soit respecter une distance correspondant au recul défini ci-avant.
- Leur hauteur est limitée à huit mètres au faîtage\* ou à l'acrotère\*.
- Les autres constructions\* non principales destinées à une activité professionnelle doivent respecter les règles concernant les reculs\* latéraux et arrière ainsi que les hauteurs définis pour les constructions principales\* du quartier dans lesquelles elles se situent.

## Article 22. Aspect des constructions et intégration dans leur environnement

- Toute construction\* qui serait de nature à nuire au bon aspect d'un site, d'un quartier, d'une rue ou d'un ensemble de bâtiments dignes de protection est interdite.
- Le revêtement brillant des toitures en pente est interdit.
- Les avant-corps\* et balcons\* ne peuvent dépasser les reculs\* prescrits pour la construction principale\* que dans le recul\* arrière.



- d) L'installation d'éléments techniques tels que des antennes ou récepteurs paraboliques est interdite sur les versants de toiture et sur les façades donnant sur le domaine public, sauf s'il s'agit du seul endroit permettant leur bon fonctionnement.

## Article 23. Équipements techniques fixes

---

- a) Les équipements techniques fixes, tels que les conditionnements d'air, les systèmes de ventilation et les pompes à chaleur, y inclus les éléments d'une pompe à chaleur aérothermique (air/eau) placés à l'extérieur, sont à intégrer dans le gabarit maximal théorique de la construction principale.

Si ces équipements dépassent la hauteur maximale de la toiture plate de la construction principale, une dérogation peut être accordée sous réserve de respecter un recul minimal de 1,00 mètre par rapport aux plans de façades ou d'être au moins égal à la hauteur des équipements concernés. De plus, la surface totale des éléments techniques fixes ne peut dépasser 20 % de la surface brute de l'étage en-dessous.

- b) Les éléments extérieurs sont admis dans le recul arrière ou latéral de la construction principale, sous condition de respecter un recul minimal de 2,00 mètres de la limite de la parcelle.

Si l'implantation dans le recul arrière ou latéral n'est pas possible pour des raisons techniques ou topographiques, ceux-ci peuvent être aménagés dans le recul avant, sous condition de respecter un recul minimal de 2,00 mètres de la limite de la parcelle.

Une dérogation relative aux reculs minimaux du point b) peut être accordée, sous condition qu'une attestation délivrée par un expert en la matière, dont la profession est définie par la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur-conseil, démontre la conformité de l'installation aux prescriptions relatives à la protection contre le bruit fixées dans le Règlement sur les Bâtisses, les Voies Publiques et les Sites.

## Article 24. Équipements en faveur des énergies renouvelables

---

### Article 24.1. Panneaux solaires

- a) Des panneaux solaires sont autorisés sur les toitures, pour autant que ces installations épousent le plan de la toiture, sans jamais dépasser les rives de la toiture.

Par dérogation aux dispositions relatives à la matérialité des toitures, les panneaux solaires peuvent remplacer le matériel de la toiture, sous condition qu'un versant entier soit réalisé de manière uniforme.

- b) Les panneaux solaires sur les toitures plates ne peuvent dépasser une hauteur totale de 1,00 mètre ou la hauteur de l'acrotère haut.

- c) Des panneaux solaires sont autorisés sur les façades, pour autant que ces installations soient parallèles au plan de la façade et aient la même couleur que la façade, ou un coloris correspondant à cette couleur.

- d) Des panneaux solaires de type « plug and play » branchés sur une prise électrique ne sont pas visés par les dispositions des points précédents. Ceux-ci doivent être conformes aux dispositions suivantes :

- L'installation « plug and play » a une capacité totale de production inférieure à 900 W crête, est amovible et peut être apposée sur une façade, posée sur un balcon ou dans les espaces libres ;
- L'installation posée sur une façade peut présenter une saillie maximale de 0,50 mètre et ne peut dans aucun cas dépasser sur le domaine public ;

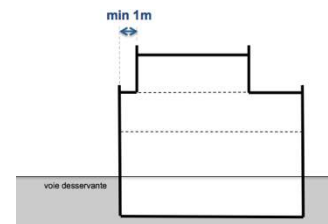
- L'installation posée dans les espaces libres à une hauteur maximale de 1,00 mètre ;
- L'installation doit être mise en place et fixée de façon à ne porter aucune atteinte à la sécurité des usagers du domaine public et de ses abords ;
- Plusieurs installations de ce type apposées sur un même bâtiment doivent présenter une apparence similaire.

### Article 24.2. Éoliennes

- a) Les éoliennes doivent être installées de manière à ce qu'aucune partie ne dépasse sur un terrain adjacent. Elles ne peuvent pas être réfléchissantes ou brillantes.
- b) La hauteur d'une éolienne est limitée à 12,00 mètres. Le recul minimal à respecter par rapport aux limites latérales et arrières de la parcelle est de 3,00 mètres.
- c) En cas de construction principale érigée sur la parcelle concernée par l'installation d'une éolienne, la hauteur de l'éolienne est limitée à la hauteur de la construction principale. Elles doivent être installées à une distance de 6,00 mètres minimum de toute construction principale.

### Article 25. Combles et étages en retrait

- a) Dans le cas d'une toiture en pente, l'aménagement d'un seul étage est autorisé dans les combles\*.
- b) Dans le cas d'une toiture plate, l'étage en retrait\* doit respecter un recul\* minimum d'un mètre par rapport à la façade sur voie desservante. La surface construite brute de l'étage en retrait\* doit être inférieure ou égale à 70 % de la surface construite brute de l'étage auquel il se superpose.



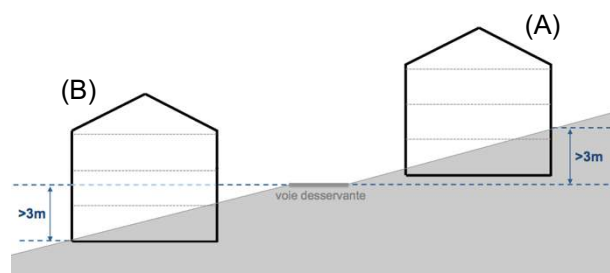
### Article 26. Toitures

- a) Toutes les formes de toiture sont autorisées, à l'exception du quartier existant HAB-2 « Brill » où seules les toitures plates sont autorisées.
- b) La pente des toitures à versants est limitée à 42° dans les quartiers existants HAB-1, HAB-2, MIX-v et MIX-u.
- c) Dans le cas d'une toiture à pentes, la largeur additionnée des ouvertures ne peut excéder 50 % de la longueur de la toiture.

### Article 27. Terrains en pente <sup>1</sup>

Pour les constructions implantées en amont de la voie desservante (A), les hauteurs maximum à la corniche, acrotère ou faitage admises par quartier sont augmentées d'un mètre cinquante.

Pour les constructions implantées en aval de la voie desservante (B), des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être aménagées dans le niveau situé en sous-sol, sous réserve que la façade arrière soit entièrement hors-sol.



<sup>1</sup> Un terrain est considéré en pente lorsque la différence entre le niveau de la voie desservante et celui du terrain naturel mesuré sur la façade arrière de la construction est supérieur à 3 mètres.



## Article 28. Autorisation de lotissement

---

Une demande de lotissement, telle que défini par l'article 29 (1) alinéa 5 de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, ne peut être autorisée qu'aux conditions cumulatives suivantes :

- une viabilisation publique des lots\* doit être garantie ;
- les lots\* créés doivent avoir une superficie d'au moins deux ares en cas de maison unifamiliale\* et d'au moins quatre ares en cas de maison bifamiliale\* ou plurifamiliale\* ;
- la longueur par façade des constructions\* principales sur voie desservante doit pouvoir être d'au moins sept mètres en quartiers existants HAB-1, HAB-2, MIX-v et MIX-u ;
- si un lot\* comporte une construction\* existante, sa nouvelle configuration doit permettre à ladite construction\* de rester conforme à la réglementation en vigueur ;
- tous les nouveaux lots\* doivent être constructibles dans le respect de la réglementation en vigueur.

## Article 29. Dérogations

---

- a) Le bourgmestre peut déroger aux règles de la présente partie écrite pour des raisons techniques et urbanistiques (dont la configuration et la topographie du terrain), historiques (caractéristiques de l'existant), de sécurité ou d'intérêt général, dûment justifiées.
- b) Pour garantir un raccord harmonieux entre deux constructions\* accolées, le bourgmestre peut déroger aux règles concernant les reculs\* et les hauteurs requis.
- c) Dans le quartier existant ECO-c1, des distances entre constructions\* sises sur une même propriété inférieures aux marges de reculement prescrites peuvent être autorisées, sous réserve de justifier que les besoins particuliers ou le déroulement fonctionnel de l'exploitation l'exigent.
- d) Afin de garantir l'assainissement énergétique des constructions existantes, une dérogation concernant les reculs et les hauteurs d'au maximum 0,50 mètre peut être accordée.





## TITRE 3 – DEFINITIONS

Les définitions sont reprises du 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 », à l'exception des définitions :

- en italique, qui ont été précisées ;
- marquées d'un astérisque \*, qui sont reprises du Règlement-type sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites (Ministère de l'Intérieur, version 2018) ;
- marquées d'un double astérisque \*\*, qui sont des définitions communales.

Des schémas explicatifs ont été ajoutés pour certaines définitions.

### **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 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.



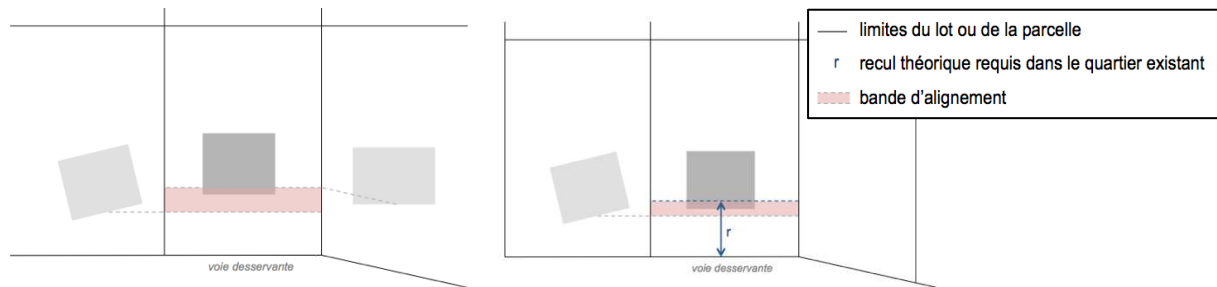
### Bande d'alignement avant \*\*

On entend par bande d'alignement avant l'espace formé par le prolongement de chacune des deux façades avant des constructions principales existantes sur les parcelles voisines.

Lorsqu'une seule parcelle voisine est bâtie, la bande d'alignement est formée par le prolongement de la façade avant de la construction principale existante sur la parcelle voisine et la ligne parallèle à la voie desservante à une distance égale au recul requis en cas d'absence de construction sur les parcelles voisines selon les quartiers.

Le prolongement est à calculer à partir du milieu de la façade et parallèlement à la voie desservante.

Les parcelles voisines à considérer sont celles en limites latérales de la parcelle accueillant le projet et dont les constructions principales sont desservies par la même voie.



### 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 en pente d'un bâtiment.

### Construction

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

### Construction légère \*\*

On entend par construction légère une construction amovible ou démontable, dont l'ossature est constituée de matériaux légers comme le bois ou le métal, et sur laquelle peuvent être ajoutées des cloisons et façades non porteuses (ex. pergola, voile d'ombrage, tonnelle, gloriette, etc.).

### Construction principale \*\*

On entend par construction principale toute construction comportant une ou plusieurs pièces destinées au séjour prolongé de personnes.



### **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, sauf si le PAP en dispose autrement. 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, sauf si le PAP en dispose autrement. 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, sauf si le PAP en dispose autrement. 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 pas 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.

### Pièces destinées au séjour prolongé de personnes \*

Sont considérées comme pièces destinées au séjour prolongé de personnes notamment les pièces de séjour, de jeux et de travail, les chambres à coucher et salles d'eau.

Sont également considérées comme pièces destinées au séjour prolongé de personnes, notamment les bureaux, les surfaces de vente et les ateliers.

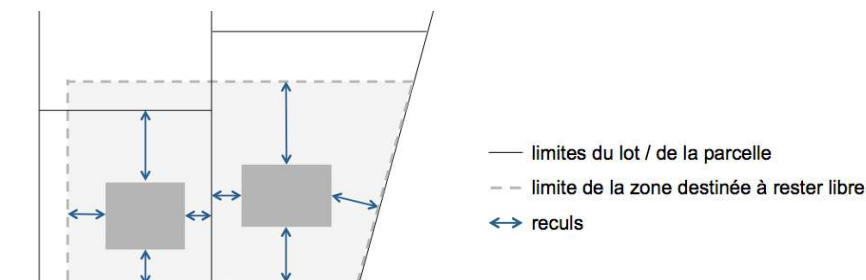
### Profondeur de construction

On entend par profondeur de construction la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, aux points les plus éloignés. 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.



### Serre

On entend par serre une construction légère à parois translucides ou transparentes et servant exclusivement à la culture jardinière.

### 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.