

**6^{ème} PARTIE - PRESCRIPTIONS CONCERNANT LES QUARTIERS SITUÉS EN ZONES
COMMERCIALES (COM)**

TITRE 6.I. MODE ET DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL

Chapitre 6.I.1. Mode d'utilisation du sol

Article 6.1. Disposition et type de constructions

La disposition des constructions peut être en ordre contigu ou non contigu.

Sont autorisées les constructions isolées, jumelées ou groupées en bande/rangée ou en ensemble.

Chapitre 6.I.2. Degré d'utilisation du sol

Article 6.2. Bande de construction

Sans objet.

Section 6.I.2.1 Constructions principales

Article 6.3. Nombre de constructions

Plusieurs constructions principales hors-sols sont autorisées par parcelle, si elles font partie d'une copropriété.

Article 6.4. Reculs par rapport aux limites du terrain à bâtir net

	Recul minimal autorisé	Recul maximal autorisé
Recul avant	0,00 m ; resp. 6,00 m devant les portes de garage	-
Recul latéral	soit 0,00 m soit min. 4,00 m	-
Recul arrière	0,00 m ou min. 5,00 m	-

En aucun cas, les constructions principales hors-sols ne peuvent pas empiéter sur les reculs imposés.

Article 6.5. Alignement et implantation

Sans objet.

Article 6.6. Dimensions minimales et maximales

Le rapport entre le volume construit total des constructions principales et des dépendances cumulées et la surface du terrain à bâtir net ne doit pas dépasser max. $10\text{m}^3/\text{m}^2$.

Article 6.7. Avant-corps

Sans objet

Article 6.8. Hauteurs à la corniche, à l'acrotère et au faîte

Hauteur maximale	
Faîte	max. 12,00 m
Acrotère du dernier niveau plein	max. 12,50 m

La hauteur de l'étage en retrait au-dessus du dernier niveau plein admissible ne peut pas être supérieure à 3,50 m mesurée à partir du revêtement fini du retrait.

Les cages d'escalier et les cages d'ascenseur peuvent dépasser l'acrotère du dernier étage de maximum 1,50 m respectivement la hauteur de la corniche, sans dépasser la hauteur du faîte.

Article 6.9. Hauteur des constructions principales dans le cas d'une topographie accidentée – dérogation

6.9.1. Dénivellement ascendant par rapport à la voie desservante

Dans le cas d'un terrain naturel au dénivellement ascendant par rapport à la voie desservante, supérieur à 12 %, les dérogations suivantes peuvent être accordées :

- Les hauteurs maximales admissibles peuvent être majorées de max. 1,50 m. Dans ce cas, l'aménagement d'un étage en retrait au-dessus du dernier niveau plein admissible n'est pas autorisé. La cote du rez-de-chaussée peut être supérieure à 1,50 m.

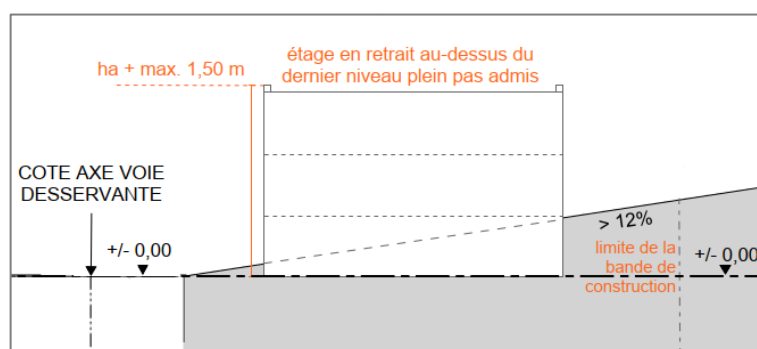


Figure 6.9.1. Terrains accidentés – dérogations terrains ascendants
ha = hauteur à l'acrotère

6.9.2. Dénivellement descendant par rapport à la voie desservante

Sans objet

Article 6.10. Nombre de niveaux

Le nombre de niveaux pleins n'est pas limité.

L'étage en retrait ou sous combles, doit :

- se trouver immédiatement au-dessus du dernier niveau plein ;
- ne pas dépasser 80 % de la surface hors-œuvre de ce dernier, mesuré à une hauteur libre de 1,80 m dans les combles et
- comporter au max. 1 niveau habitable.

Article 6.11. Nombre d'unités de logement

Seuls les logements de service sont autorisés.

Article 6.12. Construction en seconde position

Sans objet.

Article 6.13. Constructions d'utilité publique ou d'intérêt général – dérogation

Le Bourgmestre peut accorder une dérogation à la limitation des hauteurs, du nombre de logements et des dimensions minimales et maximales de construction pour les constructions d'utilité publique ou d'intérêt général, au cas où ces constructions réclament des dispositions spéciales, pour autant que tous les reculs prescrits aux articles Reculs des constructions principales par rapport aux limites du terrain à bâtir net de *la partie écrite du présent PAP QE*, soient observés.

Section 6.I.2.2 Dépendances

Sous-section 6.I.2.2.1 Garages et car-ports

Article 6.14. Garages hors-sols et car-ports

Sans préjudice des prescriptions en matière d'accès, d'évacuation et de manœuvre des services de secours, les garages hors-sols et les car-ports doivent respecter :

- un recul avant de min. 6,00 m ;
- aucun recul aux limites parcellaires séparatives latérales ou, si un recul est prévu, de min. 4,00 m ;
- aucun recul aux limites parcellaires séparatives arrière ou, si un recul est prévu, de min. 5,00 m.

Sous-section 6.I.2.2.2 Dépendances autres que les garages et les car-ports

Article 6.15. Dépendances autres que les garages hors-sols et les car-ports

Sans objet.

Section 6.I.2.3 Constructions souterraines

Article 6.16. Constructions souterraines

Les constructions souterraines doivent respecter un recul avant de min. 4,00 m par rapport à l'alignement de voirie.

Des reculs latéraux et arrières ne sont pas à observer.

Le nombre de niveaux des constructions souterraines, n'est pas limité.

Les constructions souterraines mitoyennes peuvent former un tout et communiquer en sous-sol. La constitution d'une copropriété est alors obligatoire.

TITRE 6.II. DISPOSITIONS DESTINÉES A GARANTIR UN DÉVELOPPEMENT HARMONIEUX

Chapitre 6.II.1. Constructions principales

Section 6.II.1.1 Façades des constructions principales

Article 6.17. Traitement des façades des constructions principales

Le verre miroir, les matériaux reluisants, les madriers et les rondins de bois, le PVC et la tôle ondulée, sont interdits.

Les pignons nus doivent être exécutés comme les autres façades.

Article 6.18. Ouvertures en façade des constructions principales

Le verre miroir et les films adhésifs reluisants pour vitrage, sont interdits.

Article 6.19. Eléments en saillie des constructions principales

Sans objet.

Article 6.20. Eléments pare-vue

Sans objet.

Section 6.II.1.2 Toitures des constructions principales

Article 6.21. Formes et pentes des toitures des constructions principales

Seules les toitures en bâtière, en appentis, en croupe, en quart-de-croupe et plates sont autorisées.

Les toitures inclinées doivent respecter une pente max. de 38°.

Les toitures en bâtière doivent avoir des pentes égales sur leurs deux versants à l'exception des constructions en contigu, qui peuvent s'adapter à la forme de la toiture avoisinante.

L'avant-toit des toitures inclinées doit :

- respecter un débord de max. 0,50 m par rapport à la façade et
- se trouver à la même hauteur sur l'ensemble du pourtour de la construction.

Les étages en retrait au-dessus du dernier niveau plein doivent respecter un retrait de min. 2,00 m par rapport aux façades du côté de la voie desservante et du côté opposé.

Dans le cas d'une construction située à un angle de rues, l'étage en retrait doit respecter un retrait de min. 2,00 m par rapport aux façades du côté de toutes les voies de circulation et à au moins un des côtés opposés.

Dans le cas d'un terrain naturel au dénivellement par rapport à la voie desservante, supérieur à 12 % le Bourgmestre peut accorder les dérogations suivantes :

- Des décrochements verticaux sont admis à raison de maximum 1,50 m au cumule. Ils doivent s'accorder aux matériaux des façades ou de la toiture et peuvent comporter des ouvertures.
- Les toitures en bâtière ne doivent pas avoir des pentes égales sur leurs deux versants.

Article 6.22. Traitement des toitures des constructions principales

Le verre miroir, le PVC, les matériaux reluisants tels que, notamment, la tôle brillante et les tuiles vernissées, sont interdits.

Les collecteurs solaires et les tuiles photovoltaïques ne sont pas considérés comme des matériaux reluisants.

Article 6.23. Ouvertures en toiture des constructions principales

Le verre miroir et les films adhésifs reluisants pour vitrage, sont interdits.

Chapitre 6.II.2. Dépendances

Section 6.II.2.1 Façades des dépendances

Article 6.24. Traitement des façades des dépendances

Le verre miroir, les matériaux reluisants, les rondins de bois, le PVC et la tôle ondulée, sont interdits.

Article 6.25. Ouvertures en façade des dépendances

Le verre miroir et les films adhésifs reluisants pour vitrage sont interdits.

Section 6.II.2.2 Toitures des dépendances

Article 6.26. Formes et pentes des toitures des dépendances

Seules les toitures en bâtière, en appentis et plates sont autorisées. Les toitures inclinées doivent respecter une pente max. de 38°.

L'avant-toit des toitures inclinées doit :

- respecter un débord de max. 0,50 m par rapport à la façade et
- être continu et sur un même niveau.

Les toitures en bâtière doivent avoir des pentes égales sur leurs deux versants.

Article 6.27. Traitement des toitures des dépendances

Le verre miroir, le PVC, les matériaux reluisants tels que, notamment, la tôle brillante et les tuiles vernissées, sont interdits.

Article 6.28. Ouvertures en toiture des dépendances

Seules les ouvertures dans le plan de la toiture, comme les lucarnes ou les lanterneaux de type Velux ou similaires, sont autorisées.

Le verre miroir et les films adhésifs reluisants pour vitrage, sont interdits.

Chapitre 6.II.3. Constructions souterraines

Article 6.29. Façades et ouvertures en façade des constructions souterraines

Le verre miroir et les films adhésifs reluisants pour vitrage, sont interdits.

Article 6.30. Toitures des constructions souterraines

Les toitures des constructions souterraines doivent être plates.

Si elles sont apparentes, elles doivent être végétalisées à l'aide d'une couverture végétale de min. 0,50 m d'épaisseur.

Chapitre 6.II.4. Installations techniques et antennes

Article 6.31. Installations techniques disposées en toiture

Les installations techniques disposées en toiture doivent :

- être habillées à l'aide de matériaux s'accordant à ceux utilisés pour les façades ou les toitures ;
- se trouver à une distance de min. 1,00 m par rapport aux bords de la toiture et du faite pour les toitures inclinées, excepté les collecteurs solaires qui peuvent recouvrir la toiture complète des toitures avec une pente minimale de 15 degrés;
- ne pas dépasser de plus de 1,00 m les hauteurs finies des constructions.

Article 6.32. Ascenseurs pour personnes à mobilité réduite – dérogation

Sans objet.

Article 6.33. Antennes

Sans objet.

Chapitre 6.II.5. Stationnement

Article 6.34. Emplacements de stationnement

Le nombre d'emplacements de stationnement obligatoires est repris dans *la partie écrite du PAG*.

Les emplacements de stationnement obligatoires doivent être réalisés sur le terrain même de la construction à laquelle ils se rapportent.

Article 6.35. Emplacements de stationnement - dérogation

Le Bourgmestre peut accorder une dérogation à l'obligation de réaliser une partie ou l'ensemble des emplacements de stationnement obligatoires sur le terrain même de la construction à laquelle ils se rapportent, si le propriétaire démontre que :

- l'implantation de la construction ou
- la configuration du terrain

ne permet pas de les aménager sur sa propriété et en situation appropriée.

Le propriétaire doit alors s'engager à :

- soit réaliser les emplacements de stationnement obligatoires sur un terrain lui appartenant et situé dans un rayon de 150 m par rapport au terrain où la construction doit être érigée - ces emplacements de stationnement n'étant affectés qu'à cette construction ;
- soit acquitter, auprès de la commune, une taxe compensatoire pour emplacements de stationnement manquants, fixée au règlement-taxe.

Chapitre 6.II.6. Aménagements extérieurs

Article 6.36. Surfaces destinées à recevoir des plantations

Les espaces se trouvant le long des limites parcellaires latérales et arrière jouxtant des zones d'habitation ou la zone verte, doivent être plantés d'un écran de verdure d'une largeur de min. 5,00 m.

Les surfaces destinées à recevoir des plantations ne doivent, en aucun cas, être utilisées comme dépôt.

Article 6.37. Plantations

Les plantations sont à réaliser à l'aide de végétation naturelle.

Article 6.38. Terrasses

Sans objet.

Article 6.39. Espaces de rencontre - terrasses de jardin

Sans objet.

Article 6.40. Constructions légères fixes (non temporaires)

Seules les constructions légères telles que les tentes, les voiles d'ombrage fixes, les tonnelles textiles, les gloriettes et les pergolas ouvertes sur au moins trois côtés, les pavillons et les kiosques ouverts sur tous les côtés, sont autorisées en tant que constructions légères fixes.

Elles doivent respecter :

- un recul de min. 1,90 m aux limites parcellaires et
- une hauteur de max. 3,50 m par rapport au niveau du terrain aménagé. Seuls des éléments ponctuels tels que notamment les poteaux et les mâts, peuvent atteindre une hauteur de max. 5,00 m.

Article 6.41. Plans d'eau

Les plans d'eau, les étangs et autres aménagements semblables, doivent :

- respecter un recul :
 - avant de min. 4,00 m et
 - latéral et arrière de min. 1,90 m par rapport aux limites parcellaires ;
- respecter une hauteur de max. 0,80 m au-dessus du niveau du terrain aménagé et
- n'être couverts que d'une construction légère selon l'Article 6.41 Constructions légères fixes (non temporaires) de *la partie écrite du présent PAP QE*.

Article 6.42. Piscines

Les piscines sont interdites.

TITRE 6.III. Dispositions spéciales

Article 6.43. Lotissement de terrains (morcellement et/ou fusion des parcelles)

Un lotissement de terrains au sens de la « loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain », donc la répartition d'une ou de plusieurs parcelles en un ou plusieurs lots en vue de leur affectation à la construction est décidé par le conseil communal.

Les conditions suivantes doivent être respectées :

- le nouveau parcellaire doit permettre une urbanisation bien intégrée dans le tissu urbain existant et conforme aux règles d'urbanisme en vigueur;
- les futurs terrains à bâtir doivent être entièrement viabilisés conformément à l'article 23 alinéa 3 de la « loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain », sans préjudice de la nécessité de procéder à d'éventuels travaux accessoires de voirie appliqués aux accotements et trottoirs ou impliquant un réaffectation partielle de l'espace routier ;
- au cas, où les conditions du précédent point ne sont pas accomplies, le lotissement de terrains n'est pas admissible, sauf si la viabilisation des futurs terrains à bâtir peut être garantie par le biais d'un projet d'exécution et d'une convention avec la commune et si le projet ne risque pas de causer des ennuis au niveau de la circulation, du stationnement des véhicules et des infrastructures publiques existantes.