# Art. 3 PAP QE – Zone mixte urbaine [MIX-u]

## Art. 3.1 Destination et nombre de logements

Le PAP QE de la zone mixte urbaine est destiné à confirmer et à développer le caractère urbain de la localité de Bettembourg en vue d’intensifier les échanges sociaux, culturels et commerciaux.

Le PAP QE de la zone mixte urbaine (MIX-u) est subdivisé en secteurs:

* MIX-u•II-s;
* MIX-u•III-s;
* MIX-u•IV-s.

Dans les trois différents secteurs de la zone mixte urbaine sont autorisées les maisons unifamiliales, les maisons bifamiliales et les maisons plurifamiliales. Le nombre de logements autorisés par maison plurifamiliale est calculé selon la surface habitable dans chaque immeuble.

Pour les nouvelles constructions, les agrandissements et les transformations de maisons d’habitation collectives, la taille moyenne des logements est de 80,00 m2 de surface habitable nette au minimum. Cette prescription ne s’applique pas aux chambres meublées, aux logements étudiants, aux logements à caractère social et aux logements intégrés.

Les restaurants, cafés ou tout autre établissement semblable sont autorisés à utiliser un espace situé à l'extérieur de l’immeuble pour y aménager une terrasse, pourvu qu'un tel espace soit localisé sur le terrain où est exercée l'activité commerciale, qu'il soit immédiatement adjacent à son local d'affaires et qu'il ne soit pas incompatible avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité du quartier.

## Art. 3.2 Agencement des constructions principales

Les constructions sont en ordre contigu. Les maisons accolées doivent garantir un raccord harmonieux, concernant la hauteur à la coniche et au faîte et le gabarit et la forme de la toiture.

### Art. 3.2.1 Marges de reculement

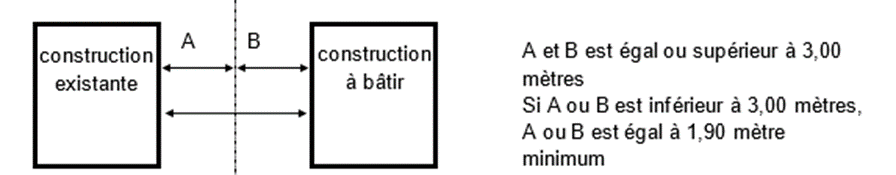
Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l’article 19.1 « Mesure des marges de reculement ».

### Art. 3.2.2 Recul avant

L’implantation des constructions hors sol et en sous-sol sur l’alignement de façade existant est à maintenir. Une nouvelle construction dans une « baulücke » doit reprendre l’alignement de la/des construction(s) voisine(s).

### Art. 3.2.3 Recul latéral

L'implantation en ordre contigu des constructions hors sol et en sous-sol est à rechercher. Cette implantation est obligatoire si une construction existante sur le terrain attenant n'accuse aucun recul sur ladite limite latérale, sinon le recul latéral est d'au moins 3,00 mètres de la limite de la parcelle. Les constructions voisines d'une construction ayant un recul latéral inférieur à 3,00 mètres peuvent respecter le même recul mais au minimum 1,90 mètre.



Par dérogation à l’alinéa ci-dessus, l'implantation d’immeubles sur la limite latérale de propriété peut être autorisée si une construction existante sur le terrain attenant accuse un recul sur ladite limite latérale inférieure à 3,00 mètres et que deux projets comportant deux constructions adjacentes accolées sur la limite cadastrale latérale commune soient présentés simultanément.

### Art. 3.2.4 Recul postérieur

Les constructions, à l’exception du sous-sol, doivent observer un recul sur la limite postérieure d’au moins 10,00 mètres. Le prolongement du sous-sol au-delà de la façade postérieure de la construction principale doit respecter un recul postérieur de 5,00 mètres minimum.

Toutefois, il est toujours possible de réaliser un immeuble principal de 10,00 mètres de profondeur, à condition de garantir un recul sur la limite postérieure de la parcelle de 5,00 mètres minimum, mais au moins la moitié de la hauteur totale de l’immeuble.

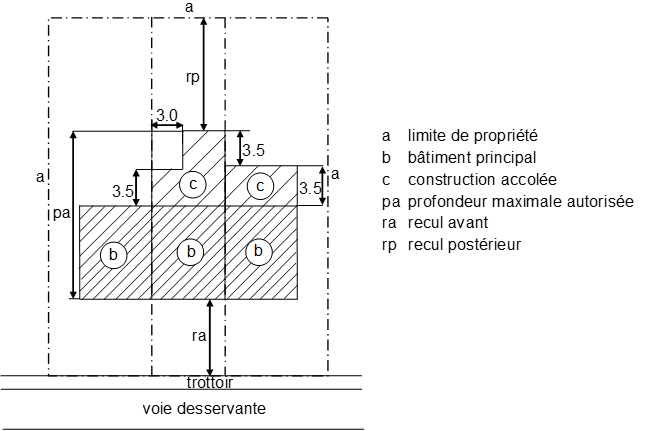
## Art. 3.3 Gabarit des constructions principales

La profondeur et la hauteur des constructions sont mesurées selon les dispositions des articles 19.2 « Mesure de la profondeur des constructions » et 19.3 « Mesure de la hauteur des constructions ».

### Art. 3.3.1 Profondeur

La profondeur des constructions est égale ou inférieure à 12,00 mètres aux étages et dans les combles et à 15,00 mètres au rez-de-chaussée/rez-de-jardin.

Du côté arrière d'un immeuble adjacent à un ou deux immeuble(s) existant(s), une construction nouvelle ou un agrandissement est autorisé sous condition de ne pas dépasser une profondeur totale de 12,00 mètres aux étages et dans les combles, respectivement 15,00 mètres au rez-de-chaussée/rez-de-jardin, de ne pas dépasser la façade postérieure de l'immeuble le moins profond des deux immeubles adjacents de plus de 3,50 mètres et de respecter les reculs imposés. Voir les autres dispositions à l’article 19.6 « Terrasse et dépassement du sous-sol au-delà de la façade postérieure ».



Au rez-de-chaussée des immeubles recevant des activités autres que l’habitation, la construction peut être prolongée du côté arrière, sur la même hauteur mais de 4,00 mètres maximum, sur une profondeur totale de 20,00 mètres, à condition de respecter les reculs imposés.

Du côté arrière et au sous-sol des maisons plurifamiliales, la profondeur totale de la construction peut atteindre 30,00 mètres dans les secteurs MIX-u•IV-s et MIX-u•III-s, et 20,00 mètres dans les secteurs MIX-u•II-s, sous condition de ne pas dépasser le terrain naturel et de respecter les reculs latéraux imposés. Voir les autres dispositions à l’article 19.6 « Terrasse et dépassement du sous-sol au-delà de la façade postérieure ».

Le bourgmestre peut autoriser une profondeur plus importante pour des constructions spéciales, notamment un parking à plusieurs étages.

### Art. 3.3.2 Nombre de niveaux et hauteur

Dans les secteurs MIX-u•IV-s, les constructions peuvent avoir 3 ou 4 niveaux pleins et la hauteur de la corniche principale est de 9,00 à 12,00 mètres. Pour les terrains en forte pente, un niveau supplémentaire peut être autorisé au rez-de-jardin.

Dans les secteurs MIX-u•III-s les constructions peuvent avoir 2 ou 3 niveaux pleins et la hauteur de la corniche principale est de 6,00 à 9,00 mètres.

Dans les secteurs MIX-u•II-s, les constructions peuvent avoir 2 niveaux pleins maximum et la hauteur de la corniche principale est de 5,50 à 7,00 mètres.

Un niveau peut être aménagé dans les combles ou dans un étage en retrait et peut il être utilisé de façon permanente pour l'habitat. Un grenier non aménageable au dessus des combles est autorisé.

La hauteur des combles, mesurée entre la corniche principale et la faîtière, est de 5,00 mètres maximum.

La hauteur de l’étage en retrait, mesurée entre le niveau fini de l’étage en retrait et l’acrotère supérieur ou la faîtière, est de 4,00 mètres maximum.

Le niveau du rez-de-chaussée ne peut pas dépasser le niveau du domaine public.

## Art. 3.4 Façade des constructions principales

La conception des nouvelles façades et de celles qui sont transformées et modifiées doit garantir une bonne intégration dans la structure bâtie existante. Elles doivent reprendre le parcellaire d'origine et respecter les éléments et caractéristiques architecturales d'origine, enduits, matériaux et couleurs ainsi que la forme rectangulaire et verticale des ouvertures, sauf pour les rez-de-chaussée non résidentiels.

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. Un changement dans la conception de la structure des façades est à prévoir tous les 11,00 mètres, respectivement aux limites des parcelles antérieures.

Les balcons sont interdits dans la façade principale.

Les rampes d’accès extérieures au garage en sous-sol sont interdites.

Les couleurs appliquées sur les façades doivent provenir de la charte des couleurs en annexe.

Les façades en bois sont acceptées sous condition de ne pas imiter un style de type chalet en bois ou similaire.

## Art. 3.5 Toiture et superstructure des constructions principales

Les toitures des constructions principales peuvent être à versants ou en étage en retrait. Voir les dispositions de l’article 19.8 « Forme des toits ».

Par dérogation à l’alinéa précédent, les maisons jumelées ou en bande doivent présenter une unité de conception des toitures, et en principe avoir les mêmes hauteurs à la corniche et au faîte.

Une toiture brisée ou toiture de style Mansart peut être autorisée dans le cas d'un raccord à une telle toiture existante. Les pentes de la partie supérieure, le terrasson, et de la partie inférieure, le brisis, doivent reprendre les mêmes pentes que celles de la toiture existante.

Les toitures doivent être recouvertes, soit d'ardoises grises soit d'un matériel qui en imite la forme et la texture, de couleur gris foncé ou brun foncé, (p.ex. le zinc ou inox sablé à joints debouts ou le cuivre) soit de tuiles de teinte naturelle et mate. Les revêtements de toitures ondulés, rectangulaires ou trapézoïdaux, en cuivre, zinc, inox et/ou tôle d'acier sont interdits.

La saillie de la corniche peut avoir de 0,20 à 0,50 mètre maximum. La corniche principale peut être interrompue sur un tiers de la largeur de la façade.

Les constructions situées dans un secteur protégé de type – « environnement construit C » sont soumises aux prescriptions de l’article Art. 17 « Secteur protégé de type « environnement construit – C ».

Les dispositions concernant les superstructures et les lucarnes sont définies à l’article 19.9 « Superstructure, lucarne et corniche ».