# Art. 8 PAP QE – Zone spéciale- activités économiques de service [SPEC-as]

## Art. 8.1 Destination

Les activités autorisées dans ces zones doivent répondre aux conditions suivantes:

* toutes les activités sont exercées à l'intérieur des immeubles;
* exceptionnellement, une aire de stockage ou de vente peut être autorisée dans les espaces libres arrières et latéraux, sous condition de respecter les reculs minimums et que l'aménagement de ces aires s'intègre dans le site et ne cause aucune gêne aux entreprises voisines. Cette aire de stockage devra être entourée d'un rideau vert d'une hauteur suffisante pour en dissimuler les activités;
* une étude de concept d'approvisionnement en énergie (utilisation rationnelle et de préférence des énergies renouvelables) peut être demandée.
* une étude de concept de mobilité (transport en commun, mobilité douce, stationnement) peut être demandée.

## Art. 8.2 Agencement des constructions

### Art. 8.2.1 Implantation

Les constructions sont isolées ou jumelées.

La distance minimum entre deux constructions non jumelées ou en bande sur une même parcelle, correspond à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, mais au moins 4,00 mètres.

Le coefficient d’occupation du sol (COS) ne peut pas dépasser 70 %.

### Art. 8.2.2 Marge de reculement

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

Le recul avant de la construction sur la limite de la parcelle est de 6,00 mètres minimum.

Le recul latéral de la construction sur la limite de la parcelle est de 6,00 mètres minimum. Toutefois, une construction sur la limite latérale de la propriété peut être autorisée si deux projets comportant deux constructions adjacentes sur la limite latérale commune sont présentés simultanément.

Le recul postérieur de la construction sur la limite de la parcelle est de 6,00 mètres minimum.

## Art. 8.3 Gabarit des constructions

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. 8.3.1 Profondeur

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

### Art. 8.3.2 Volume, nombre de niveaux et hauteur

Le volume hors tout des constructions ne peut dépasser 7,00 mètres cubes par mètre carré de surface de la parcelle.

La façade principale des immeubles destinés à recevoir les locaux administratifs, les magasins d'exposition ou pour un logement peut avoir trois niveaux maximum.

La hauteur maximale de la construction est de 13,00 mètres.

Des éléments de construction hors gabarit sont autorisés sur la toiture si le propriétaire établit que les besoins particuliers de l’entreprise l’exigent, par exemple cabine technique d’un ascenseur, élément de climatisation, cheminées, ponts roulants etc. et si ces éléments de construction n’entraînent aucun préjudice pour le voisinage.

Ces éléments de construction sont limités à 10 % de la surface totale de l’étage en dessous et à une hauteur maximale de 3,00 mètres en dehors du gabarit autorisé.

## Art. 8.4 Aménagement extérieur

Une surface égale à au moins 15 % de la superficie de la parcelle doit être réservée aux plantations. Ces espaces verts, aménagés sur la base d’un concept vert, doivent se trouver à la périphérie de la parcelle et doivent obligatoirement être pourvus de plantations. Ces espaces verts ne peuvent en aucun cas être utilisés ni comme places de stationnement ni comme aire de stockage ou dépôt. L’aménagement de clôtures, de réseaux pour la gestion des eaux superficielles et de réseaux techniques y sont autorisés à condition qu’ils s’intègrent bien.

La largeur de ces espaces verts ne peut pas être inférieure à 3,00 mètres. Ces espaces doivent être pourvus de plantations d’essences adaptées aux conditions stationnelles, comprenant au moins 2 arbres à haute tige et 30 arbustes à feuillage d'une hauteur de 0,80 mètre, par tranche de 100 m2 de surface verte.

Les plans de construction des immeubles sont à compléter par des plans des aménagements extérieurs comprenant les remblais et déblais, les plantations, les aires de stationnement et de circulation et les surfaces nécessaires pour l'évacuation des eaux pluviales.

Pour les chemins d'accès et autres aires de circulation, les surfaces imperméabilisées sont à réduire au minimum. Deux accès avec chacun une largeur maximale de 6,00 mètres ou un accès ayant une largeur maximale de 8,00 mètres, mesurés en limite de parcelle bordant le domaine public, sont autorisés. Le bourgmestre peut autoriser une largeur supérieure pour raison de sécurité ou de fonctionnement.

Tous les emplacements de stationnement doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation. Ils ne peuvent être affectés à d’autres destinations.

Les aires de stationnement pour voitures sont à aménager avec un matériel perméable. Pour 6 emplacements, 1 arbre à haute tige doit être planté.