# Art. 8 PAP QE – Zone d’activités économiques communale type 1 et type 2 [ECO-c1] + [ECO-c2]

## Art. 8.1 Destination

Les PAP QE « zone d’activités économiques communale type 1 et type 2 » sont réservés aux activités industrielles, artisanales, de commerce de gros, du secteur Horeca, de transport ou de logistique, aux services administratifs et professionnels, aux activités de production, d’assemblage et de transformation ainsi qu’aux équipements collectifs techniques et doivent répondre aux conditions suivantes:

* toutes les activités sont exercées à l'intérieur des constructions;
* 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 cette aire s'intègre dans le site et ne cause aucune gêne aux entreprises voisines. Cette aire de stockage ou de vente doit être entourée d'un rideau de verdure d'une hauteur suffisante pour en dissimuler les activités.

Le PAP QE « zone d’activités économiques communale type 1 et 2 » est subdivisé comme suit:

* [ECO-c1]
* [ECO-c2]
* [ECO-c1•pap] pour les secteurs dont les prescriptions proviennent d’un plan d’aménagement particulier dûment approuvé par le Ministre de l’Intérieur et qui est maintenu.

Les différentes subdivisions sont indiquées sur le plan de repérage des PAP QE.

## Art. 8.2 Agencement des constructions

1. Les constructions sont isolées ou jumelées.
2. Les constructions sur une même parcelle peuvent être accolées. La distance minimum entre deux constructions non accolées sur une même parcelle est de 6,00 mètres.

## Art. 8.3 Marges de reculement

Les marges de reculement des constructions sont de:

* recul avant: 6,00 mètres au minimum;
* recul latéral: 5,00 mètres au minimum;
* recul arrière: 5,00 mètres au minimum;
* si la parcelle est adjacente à une zone d’habitation, les reculs latéraux ou arrières sont de 10,00 mètres au minimum.

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions du Chapitre 3.

### Art. 8.3.1 Dérogations

1. Le bourgmestre peut accorder une dérogation aux marges de reculement dans les cas où une augmentation ou une réduction du recul s’impose pour des raisons urbanistiques, topographiques, de raccordement aux immeubles existants ou de sécurité de la circulation.
2. Dans le cas d'une reconstruction d'une construction, le bourgmestre peut accorder une dérogation aux reculs.

## Art. 8.4 Gabarit des constructions

### Art. 8.4.1 Volume bâti

ECO-c1:

Le volume bâti maximal par rapport à la surface totale de la parcelle est de 5,00 m3/m2.

ECO-c2:

Le volume bâti maximal par rapport à la surface totale de la parcelle est de 6,00 m3/m2.

### Art. 8.4.2 Profondeur

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

### Art. 8.4.3 Nombre de niveau et hauteur

ECO-c1:

1. Les constructions ont 4 niveaux au maximum, à l’exception des parcelles situées aux abords de la Route de Luxembourg du côté est, où les constructions ont 7 niveaux au maximum.
2. La hauteur totale maximale est de 15,00 mètres, à l’exception des parcelles situées aux abords de la Route de Luxembourg du côté est où la hauteur totale maximale est de 22,00 mètres.

La hauteur maximale est mesurée au milieu de la façade de la construction donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l’axe de la voie desservante.

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 25 % de la surface totale de l’étage en dessous et à une hauteur maximale de 3,00 mètres en dehors du gabarit autorisé.

Le bourgmestre peut autoriser une augmentation de la hauteur pour des constructions spéciales, notamment un silo, cheminée ou similaire.

1. Les toitures ont une forme libre.

ECO-c2:

1. Les constructions ont 4 niveaux au maximum.
2. La hauteur totale maximale est de 15,00 mètres pour les constructions implantées dans une bande de 36,00 mètres. La hauteur maximale est mesurée au milieu de la façade de la construction donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l’axe de la voie desservante.

La hauteur totale maximale est de 20,00 mètres pour les constructions situées aux abords de l’avenue Gordon Smith, implantées au-delà d’une bande de 36,00 mètres. La hauteur totale maximale par construction est mesurée par rapport à la cote 209,1 de l’axe de la voie desservante au « Portal ».

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 25 % de la surface totale de l’étage en dessous et à une hauteur maximale de 3,00 mètres en dehors du gabarit autorisé pour les constructions implantées dans une bande de 36,00 mètres, mesurée à partir de la voie de desserte et de 5,00 mètres pour les constructions au-delà de cette bande.

Le bourgmestre peut autoriser une augmentation de la hauteur pour des constructions spéciales, notamment un silo, cheminée ou similaire.

1. Les toitures ont une forme libre.

## Art. 8.5 Aménagement extérieur

1. Une surface égale à au moins 10% de la superficie de la parcelle doit être réservée à la plantation et être entretenue comme telle. Ces surfaces doivent se trouver de préférence dans les marges de reculement. Elles ne peuvent en aucun cas être utilisées comme dépôts de matériaux, ni comme emplacement de stationnement.
2. Si la zone adjacente est une zone d’habitation, une bande de séparation supplémentaire entre les deux zones de 2,00 mètres minimum doit être assurée par un rideau dense d’arbres à feuillage non caduc, ou une bande d’arbustes, composé majoritairement par des espèces indigènes adaptées aux conditions stationelles. La profondeur de la bande de séparation supplémentaire est mesurée entre la limite de la parcelle et les centres des troncs des arbres ou arbustes se trouvant aux extrémités de la bande de séparation supplémentaire. Cette bande de séparation supplémentaire s’ajoute aux reculs réglementaires minimum.

Ces espaces doivent être pourvus de plantations d’essences adaptées aux conditions stationnelles, dont un tiers au moins sont des arbres à haute tige d’une circonférence de 12 à 16 centimètres, mesurée à 1,30 mètre à partir du sol.

1. Les plans de construction 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 la gestion des eaux de surface.
2. Pour les chemins d'accès et autres aires de circulation, les surfaces imperméabilisées sont à réduire au minimum. Deux accès avec chacun une largeur de 5,00 mètres au maximum ou un accès ayant une largeur maximale de 8,00 mètres, mesuré(s) en limite de parcelle bordant le domaine public, sont autorisés. Le bourgmestre peut autoriser une largeur supérieure pour raison de sécurité ou de fonctionnement.

## Art. 8.6 Clôture

1. Une clôture peut être aménagée sur la limite postérieure et sur les limites latérales de la parcelle, jusqu'à l'alignement de la façade principale. A partir de l’alignement de la façade principale, la clôture doit se rattacher au bâtiment, parallèlement à l'alignement de la façade principale. Au-delà de cet alignement les clôtures ne sont pas autorisées, seuls des éléments végétaux, tels que des plantations à haute tige et des haies vivaces sont autorisées.
2. La hauteur maximale d’une clôture ou d’une haie ceinturant la limite postérieure et les limites latérales de la parcelle, jusqu'à l'alignement de la façade principale, est de 2,00 mètres. La hauteur maximale des haies vivaces aménagées à l’avant de la construction est de 1,00 mètre.

La conception de la clôture doit garantir une transparence d’au moins 85 % de la surface. Les matériaux et les couleurs employés pour la clôture doivent s'intégrer dans l'aspect du site.