F. Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – zone d’activités économiques » - [QE\_ZA]

# Art. 29 Champ d’application

Les délimitations du plan d’aménagement particulier « quartier existant – zones d’activités économiques » et de ses 3 subdivisions, sont fixées en partie graphique.

Elles concernent des fonds situés au plan d’aménagement général en « Zone commerciale » et en « Zone d’activités économiques communale type 1 » (QE\_ZA-3), et en « Zone spéciale d’activités économiques tertiaire » (QE\_ZA-1 et QE\_ZA-2).

# Art. 30 Type des constructions et installations

Les quartiers existants « zones d’activités économiques » sont réservés aux bâtiments érigés en ordre contigu ou non contigu, et aux constructions, infrastructures, aménagements et espaces libres propres aux activités et affectations de la zone.

# Art. 31 Affectations

Les affectations des constructions existantes peuvent être maintenues sous réserve ne pas étendre la surface qui leur est dédiée sauf si celle-ci est conforme aux affectations autorisées dans la zone.

En zone spéciale d’activités économiques-tertiaire, pour toute nouvelle construction, la surface dédiée à des activités de prestations de service (bureaux) est limitée à maximum 80% de la surface construite brute de l’immeuble concerné.

# Art. 32 Disposition des constructions et installations

a. Implantation des constructions et installations

Les constructions sont à implanter à une distance minimale de 5m par rapport aux limites latérales et à la limite arrière de propriété.

La marge de reculement avant par rapport à la limite de propriété donnant sur la voirie sera au minimum de 10m. Pour les bâtiments se situant sur des parcelles en coin de rues le recul avant est obligatoire aux deux limites donnant sur la voirie. Un des deux reculs avant pourrait être réduit à 6m minimum.

Les constructions en seconde position sont admises pour autant qu’un accès minimal auxdits immeubles soit assuré, notamment pour les services de secours.

b. Distance entre constructions

La distance entre deux constructions situées sur le même fonds doit être égale ou supérieure à 5m.

# Art. 33 Gabarit des constructions

Les bâtiments doivent respecter ce qui suit:

a. Emprise au sol

60% au maximum de la surface de la parcelle, ou des parcelles concernées par le projet.

b. Hauteur des constructions, y compris l’acrotère

* 16m max pour le PAP QE\_ZA-1;
* 20m max pour le PAP QE\_ZA-2;
* 16m pour le PAPQE\_ZA-3.

Cette hauteur pourra être ponctuellement dépassée pour des éléments hors gabarit tels que cheminée, tour de refroidissement ou cage d’ascenseur ainsi que des installations techniques en toiture telles que panneaux solaires ou photovoltaïques.

# Art. 34 Toitures et infrastructures techniques

Les bâtiments seront pourvus d’une toiture de type toiture à acrotères.

Les infrastructures techniques, hors panneaux solaires et photovoltaïques, doivent respecter:

* Un retrait de 5m par rapport à toutes les façades de la construction;
* Une hauteur maximale de 2m50;
* Une emprise maximale de 10 % de la surface totale de la toiture.

Les panneaux solaires et photovoltaïques, doivent respecter:

* Un retrait par rapport à toutes les façades de la construction au moins égal à leur hauteur;
* Une hauteur maximale de 1m50.

# Art. 35 Constructions en sous-sol

Les niveaux en sous-sol sont autorisés.

Ils peuvent dépasser l’emprise des constructions hors sol sous réserve de maintenir un recul minimal de 2m sur les limites cadastrales.

# Art. 36 Aménagement des espaces libres

1. Les espaces libres sont réservés à l’aménagement des accès des bâtiments, des espaces de stationnement, des cours et terrasses, des espaces fonctionnels, des surfaces de rétention, des jardins et plantations.
2. Les surfaces de plantations sont localisées de préférence dans les marges de reculement et couvrent au moins 1/10 de la superficie de la parcelle. Les écrans de verdure sont constitués d’arbustes et d’arbres indigènes.
3. Une bande de protection aménagée en espace vert de 4m min de largeur est requise dans le recul avant à la limite avec le domaine public. Celle-ci peut être interrompue pour l’aménagement de l’accès au lot.
4. Les espaces réservés aux emplacements de stationnement doivent, être munis de revêtements perméables à fort pouvoir d’infiltration.
5. Si une activité nécessite une mise en dépôt de matériaux à ciel ouvert, celle-ci devra se faire hors de portée de vue du public, soit cachée par un bâtiment soit par un pare-vue intégré à un écran de verdure d’une largeur de 3m et d’une hauteur de 2m en bordure de la parcelle et constitué d’essences indigènes d’arbres et arbustes. Tout dépôt est interdit dans la marge de reculement avant. Pour des raisons de sécurité, toute possibilité d’accès du public au dépôt est proscrite. Le clôturage du dépôt par une clôture d’une hauteur de 2m min est par ailleurs obligatoire.
6. Un plan d’aménagement des espaces libres doit obligatoirement être joint à la demande de bâtir.

# Art. 37 Dispositions dérogatoires

Le bourgmestre peut accorder des dérogations dans les cas suivants et sous réserve que ces dispositions ne portent pas préjudice au voisinage:

* Lorsque le propriétaire de l’entreprise peut établir que les besoins particuliers de son activité l’exigent,
* Pour garantir l’intégration de nouvelles constructions aux bâtiments existants contigus ou situés sur le même fonds,
* En cas d’assainissement énergétique sous réserve que l’isolation thermique extérieure du bâtiment n’empiète pas sur le domaine public.