

COMMUNE DE BERTRANGE

MODIFICATION PONCTUELLE DU PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT »

« Modifications 2024 »

octobre 2024



+352/22 02 45
info@4urba.lu

14, rue Vauban
L-2663 Luxemburg

4urba
urbanisme et aménagement

Initiateur:

Administration Communale de Bertrange
2, Beim Schlass
L-8058 Bertrange



Commune de BERTRANGE

Urbaniste-Aménageur:



4urba urbanisme et aménagement
14, rue Vauban
L-2663 Luxembourg

Tél. : (352) 22 02 45
E-Mail : info@4urba.lu

PREAMBULE

Die vorliegende punktuelle Änderung des PAP „Quartiers existants“ der Gemeinde Bertrange wurde in Anwendung des « loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain » durchgeführt.

Das vorliegende Dokument besteht demzufolge aus folgenden Teilen :

- Argumentaire justifiant l'initiative
- Projet de modification ponctuelle du PAP „Quartiers existants“

CONTENU

ARGUMENTAIRE JUSTIFIANT L'INITIATIVE	5
PROJET DE MODIFICATION PONCTUELLE DU PAP QE	9
1. Champs d'application	9
2. Partie graphique (sans objet)	9
3. Plan de repérage (sans objet)	9
4. Partie écrite	9
ANNEXES	31
Annexe 1: Partie écrite coordonnée	31
Annexe 2: Certificat OAI	33

ARGUMENTAIRE JUSTIFIANT L'INITIATIVE

Geltungsbereich:

Die vorliegende Änderung des PAP „Quartiers existants“ (im Folgenden kurz: PAP QE) der Gemeinde Bertrange betrifft ausschließlich den schriftlichen Teil.

Anlass und Zielsetzung:

Der aktuell gültige PAP QE wurde im Rahmen der „Refonte“ des PAG erstmals aufgestellt und in dieser Form im Juli 2019 von der Innenministerin genehmigt.

Seither wurde der PAP QE mehreren punktuellen Änderungen unterzogen, welche den schriftlichen und/oder den grafischen Teil betrafen.

Nicht zuletzt im Hinblick auf die aktuellen gesellschaftlichen Herausforderungen bezüglich des Wohnungsmarktes und der zukünftigen Energie- und Wärmeversorgung, aber auch im Hinblick auf eine verbesserte praktische Anwendung des Reglements sollen punktuelle Korrekturen und Modifikationen vorgenommen werden.

Auflistung und Begründung der geplanten Änderungen:

1. Änderung der Bezeichnung des Plans zur Abgrenzung der Quartiere

Die Änderung der Bezeichnung des eigentlichen Plans von « Plan de localisation des quartiers existants » in « Plan de repérage des quartiers existants » wurde aufgrund einer Stellungnahme des Innenministeriums im Rahmen einer anderen punktuellen Änderung des PAP QE bereits vorgenommen. Im vorliegenden Fall wird noch eine Änderung von Artikel 3 des schriftlichen Teils der PAP QE vorgenommen werden, um vollständige Kohärenz zwischen Plan und schriftlichem Teil herzustellen.

2. Anpassung der Bestimmungen zu Bauvorhaben an Bestandsgebäuden

Im Fall eines Bauantrags zum Umbau/Wiederaufbau einer bestehenden Konstruktion kommt es auf Basis der aktuellen Bestimmungen des PAP QE hin und wieder zu Missverständnissen bezüglich der Anwendung der Regeln zu Bestandsgebäuden (beispielsweise zu Grenzabständen, Gebäudehöhen, Anzahl der Geschosse etc.). Aktuell gilt das Prinzip, dass beispielsweise entweder der durch den entsprechenden Artikel festgesetzte vordere Abstand oder derjenige Abstand eines möglichen Bestandsgebäudes herangezogen werden können. Das führte insbesondere dazu, dass sich die Bauherren jeweils die für sie günstigere Regelung « ausgesucht » haben. Zudem war dies ein Anreiz für Investoren bebaute Grundstücke zu erwerben und anschließend die bestehende Bausubstanz vollständig abzureißen und ein neues Gebäude am gleichen Ort unter Berücksichtigung eventuell günstigerer Grenzabstände oder Gebäudehöhen zu errichten, was einer nachhaltigen Nutzung von Rohstoffen widerspricht.

In Zukunft sollen daher im Fall des Abrisses und Neubaus diejenigen Bestimmungen gelten, die auch im Fall eines unbebauten Grundstücks anzuwenden wären. Ausnahmenregeln für Bestandsgebäude sollen zukünftig in Form einer « demande de dérogation » angefragt werden können, sofern es sich entweder um eine « reconstruction » eines Bestandsgebäudes oder eine Nutzungsänderung handelt, die ein Gebäude betrifft, das sich nicht konform zu den Bestimmungen des PAP QE verhält.

Zu diesen Zwecken wird der Artikel 27 « Dérogations » ergänzt und Bestimmungen für Bestandsgebäude aus anderen Artikeln entfernt.

3. Vergrößerung der « bande de construction » im « Quartier de moyenne densité » (QMD) von 25 m auf 30 m

Im vorherigen PAG betrug die « bande de construction » für die betroffenen Bereiche 20 m, wurde aber nicht ab der vorderen Parzellengrenze, sondern ab dem minimalen vorderen Abstand (hier : 6m) gemessen, betrug also unter den aktuellen Voraussetzungen faktisch 26 m. Im Sinne einer Angleichung an die « bande de construction » wie sie für das « Quartier de faible densité » (QFD) besteht, wird der Artikel 5.2.3 so geändert, dass die « bande de construction » zukünftig 30 m beträgt.

4. Flexibilisierte Bestimmungen zum vorderen Grenzabstand im « Quartier de moyenne densité » (QMD)

Im QMD soll eine Flexibilisierung hinsichtlich des vorderen Abstands ermöglicht werden. Aktuell ist im Fall einer bestehenden Bebauung auf einem Nachbargrundstück der vordere Abstand dieses Gebäudes anzuwenden, auch wenn dieses sehr weit von der Erschließungsstraße entfernt liegt. Dies führt dazu, dass im Fall von Mehrfamilienhäusern unter Umständen große Flächen im Vorbereich der Gebäude für Feuerwehrzufahrten stabilisiert und (teil-)versiegelt werden müssen. Zukünftig soll nun zwischen der Einfügung in die Bauflucht der Nachbargebäude oder dem regulären minimalen vorderen Abstand gewählt werden können.

Hierzu wird der Artikel 5.1.1 angepasst.

5. Anpassung der Bestimmungen für Stellplätze (Artikel 14 PAP QE)

- a. Die Bestimmung, dass ein Stellplatz auch im **Umkreis von 300 m** nachgewiesen werden kann, wird im PAP QE gestrichen. Gleichzeitig wird eine solche Regelung aber in den PAG transferiert. Diese Bestimmung soll nun aber nur innerhalb von PAP « Nouveaux quartiers » und unter Vorlage eines Mobilitätskonzepts angewendet werden zu können.
- b. Da im **Fall des Wiederaufbaus** eines Gebäudes im Normalfall ohnehin die gleichen Bestimmungen anzuwenden sind wie im Fall eines Neubaus, wird der zweite Satz des Art. 14 umformuliert und damit vereinfacht.
- c. Im Fall der Erstellung von **zusätzlichen 2 Wohnungen im Bestand** sollen zukünftig alle erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden. Bisher galt hier eine Ausnahmeregelung. Auf diese Weise soll eine Verdrängung von Stellplatzbedarf in den öffentlichen Parkraum vermieden werden.
- d. Die Bestimmung zur Anwendung der Stellplatzregeln im Fall einer **Nutzungsänderung** wird im Sinne der besseren Lesbarkeit in den davor stehenden Satz des Artikels verschoben.
- e. Es soll klargestellt werden, dass die Bestimmungen zu den Stellplätzen **ausschließlich das zur Genehmigungs beantragte Projekt betreffen** und nicht bereits bestehende, aber nicht dem Projekt zugehörige Anteile der baulichen Anlage. Sofern im Rahmen eines beantragten Bauvorhabens aber **Parkplätze eines bestehenden Gebäudes wegfallen**, sollen diese zu in gleicher Anzahl kompensiert werden.

6. Klarstellung des Bauens in zweiter Reihe (Artikel 15)

Zur Klarstellung der Möglichkeiten der sogenannten Hinterlandbebauung soll eine **Definition für Gebäude in zweiter Reihe und eine Klarstellung der zugehörigen Bestimmungen** (Artikel 15) ergänzt werden. Bezugspunkt für die Frage, ob sich ein Gebäude in erster, zweiter Reihe oder gar noch dahinter befindet, soll die zugehörige öffentliche Erschließungsstraße sein. Zudem soll das Errichten von Hauptgebäuden hinter dieser zweiten Reihe konkret ausgeschlossen werden.

7. Formulierung von Bestimmungen für die Errichtung von „Tiny houses“

Die Bestimmungen des PAP QE werden ergänzt, um den Bau von Tiny houses (= „habitations légères“) baurechtlich zu regeln.

Hierzu soll ein neuer Artikel eingefügt werden, der abweichende Regeln für diese Wohng Gebäudetypologie einführt. Dabei sollen für Tiny houses die Regeln zum vorderen Grenzabstand und zum „Lotissement de terrain“ wie sie auch für andere Hauptgebäude gelten angewendet werden. Zudem sind Tiny houses nur auf solchen Grundstücken zulässig, auf denen auch ein reguläres Einfamilienhaus zulässig wäre.

Den anderen Vorschriften des PAP QE sollen die Tiny houses aber nicht unterworfen werden. Folgende abweichende Regeln werden vorgegeben:

- Verbot der Realisierung von Untergeschossen
- Verbot von Betonfundamenten außer Punktfundamente
- Einzelstellung
- Seitliche und hintere Grenzabstände werden abhängig von der Gebäudehöhe festgesetzt: minimal 1,5 x mittlere Fassadenhöhe
- Festlegung einer Mindestdistanz zwischen Gebäuden von 6,00 m
- Festlegung einer maximalen Gebäudehöhe von 5,80 m und einer maximalen Zahl von 2 Geschossen.

Im Anhang des PAP QE wird zudem eine Definition ergänzt. „Tiny houses“ sollen demnach maximal maximal 35 m² surface construite brute aufweisen. Als Begrifflichkeit wird der seitens des Innenministeriums vorgeschlagene Begriff „habitation légère“ für „Tiny houses“ verwendet.

8. Anpassung der Bestimmungen für Nebengebäude

Die Bestimmungen für Nebengebäude in Artikel 20 sollen dahingehend geändert werden, dass kein Mindestabstand mehr zwischen einem Hauptgebäude und einem Nebengebäude resp. zwischen zwei Nebengebäuden einzuhalten ist.

Ferner wird ein Bezugspunkt für die Höhenmessung von Nebengebäuden festgelegt. Die Höhe von Nebengebäuden soll so zwischen dem niedrigsten Punkt des angrenzenden geplanten Geländes und dem höchsten Punkt des Nebengebäudes gemessen werden.

9. Anpassung der Vorgaben für Dachöffnungen

Die Erfahrung der Gemeinde Bertrange zeigt, dass die aktuellen Vorgaben zu Dachöffnungen oft eine rationelle Ausnutzung der Dachräume verhindert. Daher sollen diese Bestimmungen nur noch für die Bereiche angewendet werden, die im PAG als « secteur protégé du type 'environnement construit' » ausgewiesen sind, um hier eine harmonische Einfügung in die bestehende Dachlandschaft weiterhin zu gewährleisten.

10. Anpassung der Regelungen für technische Dachaufbauten

Technische Dachaufbauten sollen sich zukünftig innerhalb des « gabarit théorique » befinden, der sich durch die Summe der Bestimmungen des PAP QE ergibt. Für Dachaufbauten im Zusammenhang für die Nutzung erneuerbarer Energien sowie Klimanlagen und Wärmepumpen soll ein eigener Artikel erstellt werden (siehe 11.).

11. Einführung von Bestimmungen für eine einfachere Nutzung erneuerbarer Energien

Der Bau von technischen Anlagen im Hinblick auf eine Nutzung erneuerbarer Energien (insbesondere Solarenergienutzung und Wärmepumpen) sind bisher im PAP QE der Gemeinde Bertrange nur unzureichend bestimmt.

Diese sollen zukünftig in den gesonderten, neuen Artikeln 27 und 28 sowie im Artikel « dérogations » geregelt werden und sich an den Vorschlägen des ministeriellen Rundschreibens n° 2023-119 « *Harmonisation de la réglementation communale en matière de sources d'énergies renouvelables et de travaux d'assainissement énergétique du bâtiment* » orientieren. Parallel dazu werden auch Änderungen am PAG und am Bautenreglement durchgeführt.

12. Anpassung der Vorgaben zu Einfriedungen (Artikel 25)

- a. Aktuell enthält der Artikel Vorgaben zur Baugenehmigungspflicht von Einfriedungen. Da diese Vorgaben Gegenstand des Bautenreglements sind werden diese im PAP QE gestrichen und in das Bautenreglement übertragen.
- b. Im Sinne einer Vereinfachung der Vorgaben zu Einfriedungen sollen die Bestimmungen im Artikel zukünftig nur die massiven und lichtundurchlässigen Einfriedungen betreffen, also insbesondere Mauern, aber auch beispielsweise Drahtzäune mit Sichtschutzlamellen.
- c. Bezüglich der dimensionellen Festsetzungen soll die maximale Höhe einer Kombination aus Einfriedung und Stützmauer von 3,00m auf 2,50m verringert werden, zudem wird der Höhenbezugspunkt auf das geplante Gelände festgelegt.

13. Einführung von Vorgaben für das « urban farming »

Zur Förderung des « urban farming » soll in den Gewerbegebieten sowie in den öffentlichen Bauzonen die Errichtung von Gewächshäusern auf den Dachflächen von Gebäuden unter bestimmten Konditionen ermöglicht werden. Hierzu wird ein neuer Artikel eingefügt.

14. Überarbeitung der Definitionen

- a. Die Definition der „surface construite brute“ wird an die aktuelle Definition laut RGD-PAG angepasst.
- b. Die Definition „logement de type collectif“ laut RGD-PAP wird ergänzt.
- c. Es wird eine Definition „reconstruction“ ergänzt.
- d. Die Definition „Recul“ wird dahingehend angepasst, dass Abstände nicht mehr zwischen Fassaden und Abgrenzungen von Quartieren gemessen werden müssen.
- e. Zur einfacheren Anwendung der Vorgaben des PAP QE sollen die Definitionen im Anhang des PAP QE durchnummeriert werden.

15. Ausnahme bei der Begrenzung der Zufahrtsbreite auf Parzellen

Von der Begrenzung der Zufahrtsbreite auf Parzellen von maximal 7 m sollen die Eckausrundungen an Einmündungen von Erschließungsstraßen ausgenommen werden. Hierzu wird der Artikel 26 ergänzt.

PROJET DE MODIFICATION PONCTUELLE DU PAP « QUARTIERS EXISTANTS »

1. CHAMP D'APPLICATION

La présente modification s'applique à la partie écrite du PAP „Quartiers existants“.

2. PARTIE GRAPHIQUE

Sans objet.

3. PLAN DE REPERAGE

Sans objet.

Le plan de repérage des quartiers reste inchangé.

4. PARTIE ÉCRITE

La partie écrite du PAP « Quartiers existants » est modifiée comme suit (modifications marquées en rouge) :

« (...)

Article 3. Plan de repérage localisation des quartiers existants

Ce plan ~~de localisation~~, établi sur fonds PCN à l'échelle 1/5.000, localise, pour l'ensemble des zones urbanisées, les « quartiers » qui font l'objet du plan d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP-QE).

(...)

Article 4.1.1. Recul antérieur

Les façades antérieures des constructions principales doivent être implantées :

- dans la bande d'alignement (voir fig. 2) formée par le prolongement de chacune des deux façades antérieures des constructions principales existantes sur les parcelles voisines (*avant-corps* non-considerés), ou dans l'alignement de la façade antérieure de la construction principale existante sur la parcelle voisine, dans le cas d'une seule parcelle voisine bâtie (*avant-corps* non-considerés) ;
 - dans les deux cas un retrait de la façade de un mètre au maximum vers l'arrière par rapport à la bande ou à l'alignement est admis.
- en respectant un recul antérieur de six mètres au minimum, en cas d'absence de construction sur les parcelles voisines.

~~En cas de démolition/reconstruction, la nouvelle construction peut être implantée selon le même recul antérieur que la construction existante démolie.~~

Article 4.1.2. Recul latéral

Le recul latéral minimum des constructions principales est

- ~~celui des constructions principales existantes sur la parcelle même, ou~~
- de trois mètres.

L'implantation des constructions principales en limite de parcelle est autorisée

- contre une construction principale existante sur la limite de la parcelle adjacente (en respectant les autres règles du PAP QE) ou
- dans le cas de constructions accolées projetées, si les demandes d'autorisation de ces constructions sont présentées simultanément.

Article 4.1.3. Recul postérieur

Le recul postérieur minimum des constructions principales est

- ~~celui des constructions principales existantes sur la parcelle même, ou~~
- de dix mètres.

Dans le cas de constructions en sous-sol le recul postérieur minimum est de six mètres.

Article 4.1.4. Distances à observer entre les constructions

La distance hors sol à observer entre constructions principales non accolées sises sur une même parcelle est

- ~~celle des constructions existantes sur la parcelle même, ou~~
- de six mètres au minimum.

La distance est mesurée entre les façades finies (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique) au point le plus rapproché entre ces constructions.

Article 4.2. Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol**Article 4.2.1. Type des constructions**

Les constructions principales peuvent être isolées, jumelées ou groupées en bande.

Les activités accessoires à l'habitat ou services sont limitées à trente pourcent (30%) de la surface construite brute de la construction principale. Cette disposition n'est pas applicable pour les demandes d'autorisations concernant les crèches ou d'autres structures d'accueil pour la petite enfance.

~~En cas de changement d'affectation ou de transformation d'une construction principale existante, la surface construite brute existante dédiée aux activités ou services peut être conservée.~~

Article 4.2.2. Profondeur des constructions

La profondeur des constructions principales est limitée à quinze mètres pour les niveaux hors sol.

La profondeur des niveaux en sous-sol n'est pas limitée.

~~En cas de changement d'affectation, de transformation ou de démolition/reconstruction d'une construction principale existante, la profondeur existante de cette construction peut être conservée.~~

Article 4.2.3. Bande de construction

Les constructions principales doivent être implantées dans une bande de construction de trente mètres au maximum.

~~En cas de changement d'affectation, de transformation ou de démolition/reconstruction d'une construction principale existante, l'implantation existante de cette construction peut être conservée.~~

Article 4.3. Nombre de niveaux

Le nombre maximal admissible de niveaux pleins pour une construction principale est de deux, soit un rez-de-chaussée et un étage.

Un niveau supplémentaire peut être réalisé dans les combles ou comme étage en retrait aux conditions fixées à l'article 17 (« Aménagement des combles et étages en retrait ») de la présente partie écrite.

Des niveaux supplémentaires peuvent être réalisés en sous-sol.

~~En cas de changement d'affectation, de transformation ou de démolition/reconstruction d'une construction principale existante, le nombre de niveaux existant peut être conservé.~~

Article 4.4. Hauteurs des constructions

La hauteur maximale des constructions principales est

- ~~• celle des constructions principales existantes sur la parcelle même, ou~~
- de huit mètres à la corniche et de douze mètres au faîtage en cas de combles aménagés (toiture à versant unique, de deux à quatre versants continus, et à la Mansart)
- de huit mètres à l'acrotère bas et de onze mètres à l'acrotère haut en cas d'étage en retrait avec toiture plate
- de huit mètres à l'acrotère bas, de onze mètres à la corniche et de douze mètres au faîtage en cas d'étage en retrait avec toiture à versant unique.

Article 4.5. Nombre d'unités de logement

Le nombre d'unités de logement par parcelle n'est pas limité.

Le nombre d'unités de logement par construction principale est au maximum de deux unités.

~~En cas de changement d'affectation, de transformation ou de démolition/reconstruction d'une construction existante, le nombre de logement existant peut être conservé.~~

(...)

Article 5.1.1. Recul antérieur

Les façades antérieures des *constructions principales* doivent être implantées :

- dans la bande d'alignement (voir fig. 9) formée par le prolongement de chacune des deux façades antérieures des constructions principales existantes sur les parcelles voisines (*avant-corps* non-considérés), ou dans l'alignement de la façade antérieure de la construction principale existante sur la parcelle voisine, dans le cas d'une seule parcelle voisine bâtie (*avant-corps* non-considérés) ;
 - dans les deux cas un retrait de la façade de un mètre au maximum vers l'arrière par rapport à la bande ou à l'alignement est admis.
- ~~ou en respectant un recul antérieur de six mètres au minimum, en cas d'absence de construction sur les parcelles voisines.~~

~~En cas de démolition/reconstruction, la nouvelle construction peut être implantée selon le même recul antérieur que la construction existante démolie.~~

Article 5.1.2. Recul latéral

Le recul latéral minimum des constructions principales est

- ~~• celui des constructions principales existantes sur la parcelle même, ou~~
- de 4,50 m.

L'implantation des constructions principales en limite de parcelle est autorisée

- contre une construction principale existante sur la limite de la parcelle adjacente (en respectant les autres règles du PAP QE) ou
- dans le cas de constructions accolées projetées, si les demandes d'autorisation de ces constructions sont présentées simultanément ou
- dans le cas de constructions en sous-sol.

Article 5.1.3. Recul postérieur

Le recul postérieur minimum des constructions est

- ~~celui des constructions principales existantes sur la parcelle même, ou~~
- de dix mètres.

L'implantation en limite de parcelle est autorisée dans le cas de constructions en sous-sol.

Article 5.1.4. Distances à observer entre les constructions

La distance hors sol à observer entre constructions principales non accolées sises sur une même parcelle est

- ~~celle des constructions principales existantes sur la parcelle même, ou~~
- de neuf mètres au minimum.

La distance est mesurée entre les façades finies (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique) au point le plus rapproché entre ces constructions.

Article 5.2. Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol

Article 5.2.1. Type des constructions

Les constructions principales peuvent être isolées, jumelées ou groupées en bande.

Les activités accessoires à l'habitat ou services sont limitées à trente pourcent (30%) de la surface construite brute de la construction principale. Cette disposition n'est pas applicable pour les demandes d'autorisations concernant les crèches ou d'autres structures d'accueil pour la petite enfance.

~~En cas de changement d'affectation ou de transformation d'une construction principale existante, la surface construite brute existante dédiée aux activités ou services peut être conservée.~~

Article 5.2.2. Profondeur des constructions

La profondeur des constructions principales est limitée à quinze mètres pour les niveaux hors sol.

La profondeur des niveaux en sous-sol n'est pas limitée.

~~En cas de changement d'affectation, de transformation ou de démolition/reconstruction d'une construction principale existante, la profondeur existante de cette construction peut être conservée.~~

Article 5.2.3. Bande de construction

Les constructions principales doivent être implantées dans une bande de construction de ~~vingt-cinq~~ trente mètres au maximum. Les parties de ces constructions principales sises entièrement en dessous du terrain naturel doivent être implantées dans une bande de construction de trente-cinq mètres au maximum.

~~En cas de changement d'affectation, de transformation ou de démolition/reconstruction d'une construction principale existante, l'implantation existante de cette construction peut être conservée.~~

Article 5.3. Nombre de niveaux

Le nombre maximal admissible de niveaux pleins pour une construction principale est de trois, soit un rez-de-chaussée et deux étages.

Un niveau supplémentaire peut être réalisé dans les combles ou comme étage en retrait aux conditions fixées à l'article 17 (« Aménagement des combles et étages en retrait ») de la présente partie écrite.

Des niveaux supplémentaires peuvent être réalisés en sous-sol.

~~En cas de changement d'affectation, de transformation ou de démolition/reconstruction d'une construction principale existante, le nombre de niveaux existant peut être conservé.~~

Article 5.4. Hauteurs des constructions

La hauteur maximale des constructions principales est

- ~~celle des constructions principales existantes sur la parcelle même, ou~~
- de onze mètres à la corniche et de seize mètres au faîtage en cas de combles aménagés (toiture à versant unique, de deux à quatre versants continus, et à la Mansart)
- de dix mètres cinquante à l'acrotère bas et de treize mètres cinquante à l'acrotère haut en cas d'étage en retrait avec toiture plate

- de dix mètres cinquante à l'acrotère bas, de treize mètres cinquante à la corniche et de seize mètres au faîtage en cas d'étage en retrait avec toiture à versant unique.

Article 5.5. Nombre d'unités de logement

Le nombre d'unités de logement par parcelle n'est pas limité.

Le nombre d'unités de logement par construction principale est au maximum de quinze unités.

Pour les immeubles en bande, le nombre de logements est limité à trois par niveau. Pour les immeubles jumelés ou en fin de bande, le nombre de logements est limité à quatre par niveau. Pour les immeubles isolés, le nombre de logements est limité à cinq par niveau.

Au minimum cinquante pourcent (50%) des appartements doivent être réalisés avec au moins deux chambres. Dans le cas d'activités, un logement est à soustraire du nombre de logements maximal autorisé par bâtiment par tranche de cent mètre carré (100m²) de surface construite brute d'activités.

~~En cas de changement d'affectation, de transformation ou de démolition/reconstruction d'une construction existante, le nombre de logement existant peut être conservé.~~

Article 5.6. Obligation de plantations

Une surface égale à au moins un sixième (1/6) de la superficie de la parcelle ou du lot est à réserver à la plantation. Les bandes de verdure d'une largeur inférieure à un mètre ne pourront être considérées comme surface de plantations.

~~En cas de changement d'affectation, de transformation ou de démolition/reconstruction d'une construction existante, le paragraphe 1 du présent article n'est pas à appliquer.~~

(...)

Article 6.1.1. Recul antérieur

Les façades antérieures des *constructions principales* doivent être implantées :

- dans la bande d'alignement (voir fig. 9) formée par le prolongement de chacune des deux façades antérieures des constructions principales existantes sur les parcelles voisines (*avant-corps* non-considérés), ou dans l'alignement de la façade antérieure de la construction principale existante sur la parcelle voisine, dans le cas d'une seule parcelle voisine bâtie (*avant-corps* non-considérés) ; dans les deux cas un retrait de la façade de un mètre au maximum vers l'arrière par rapport à la bande ou à l'alignement est admis.
- en respectant un recul antérieur de quatre mètres au minimum, en cas d'absence de construction sur les parcelles voisines.

~~En cas de démolition/reconstruction, la nouvelle construction peut être implantée selon le même recul antérieur que la construction existante démolie.~~

Article 6.1.2. Recul latéral

Le recul latéral minimum des constructions principales est

- ~~celui des constructions principales existantes sur la parcelle même, ou~~
- de trois mètres.

L'implantation des constructions principales en limite de parcelle est autorisée

- contre une construction principale existante sur la limite de la parcelle adjacente (en respectant les autres règles du PAP QE) ou
- dans le cas de constructions accolées projetées, si les demandes d'autorisation de ces constructions sont présentées simultanément ou
- dans le cas de constructions en sous-sol.

Article 6.1.3. Recul postérieur

Le recul postérieur minimum des constructions est

- ~~• celui des constructions principales existantes sur la parcelle même, ou~~
- de dix mètres.

L'implantation en limite de parcelle est autorisée dans le cas de constructions en sous-sol.

Article 6.1.4. Distances à observer entre les constructions

La distance hors sol à observer entre constructions principales non accolées sises sur une même parcelle est

- ~~• celle des constructions principales existantes sur la parcelle même, ou~~
- de six mètres au minimum.

La distance est mesurée entre les façades finies (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique) au point le plus rapproché entre ces constructions.

Article 6.2. Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol**Article 6.2.1. Type des constructions**

Les constructions principales peuvent être isolées, jumelées ou groupées en bande.

Les activités accessoires à l'habitat ou services sont limitées à cinquante pourcent (50%) de la surface construite brute de la construction principale. Cette disposition n'est pas applicable pour les demandes d'autorisations concernant les crèches ou d'autres structures d'accueil pour la petite enfance.

~~En cas de changement d'affectation ou de transformation d'une construction principale existante, la surface construite brute existante dédiée aux activités ou services ainsi que la surface de vente existante pour les activités de commerce peuvent être conservées.~~

Article 6.2.2. Profondeur des constructions

La profondeur des constructions principales est limitée à quinze mètres pour les niveaux hors sol.

En cas d'activités en rez-de-chaussée, le rez-de-chaussée peut accuser une profondeur d'au maximum vingt-cinq mètres.

La profondeur des niveaux en sous-sol n'est pas limitée.

~~En cas de changement d'affectation, de transformation ou de démolition/reconstruction d'une construction principale existante, la profondeur existante de cette construction peut être conservée.~~

(...)

Article 6.3. Nombre de niveaux

Le nombre maximal admissible de niveaux pleins pour une construction principale est de trois, soit un rez-de-chaussée et deux étages.

Un niveau supplémentaire peut être réalisé dans les combles ou comme étages en retrait aux conditions fixées à l'article 17 (« Aménagement des combles et étages en retrait ») de la présente partie écrite.

Des niveaux supplémentaires peuvent être réalisés en sous-sol.

~~En cas de changement d'affectation, de transformation ou de démolition/reconstruction d'une construction principale existante, le nombre de niveaux existant peut être conservé.~~

Article 6.4. Hauteurs des constructions

La hauteur maximale des constructions principales est

- ~~• celle des constructions principales existantes sur la parcelle même, ou~~
- de onze mètres à la corniche et de seize mètres au faîtage en cas de combles aménagés (toiture à versant unique, de deux à quatre versants continus, et à la Mansart)
- de dix mètres cinquante à l'acrotère bas et de treize mètres cinquante à l'acrotère haut en cas d'étage en retrait avec toiture plate

- de dix mètres cinquante à l'acrotère bas, de treize mètres cinquante à la corniche et de seize mètres au faîtage en cas d'étage en retrait avec toiture à versant unique.

Article 6.5. Nombre d'unités de logement

Le nombre d'unités de logement par parcelle n'est pas limité.

Le nombre d'unités de logement par construction principale est au maximum de dix unités.

Dans le cas d'activités, un logement est à soustraire du nombre de logements maximal autorisé par bâtiment par tranche de cent mètre carré (100m²) de surface construite brute d'activités.

~~En cas de changement d'affectation, de transformation ou de démolition/reconstruction d'une construction existante, le nombre de logement existant peut être conservé.~~

(...)

Article 7.1.1. Recul antérieur

Les façades des *constructions principales* doivent être implantées en respectant un recul antérieur de six mètres au minimum.

~~En cas de démolition/reconstruction, la nouvelle construction peut être implantée selon le même recul antérieur que la construction existante démolie.~~

Article 7.1.2. Recul latéral

Le recul latéral minimum des constructions principales est

- ~~celui des constructions principales existantes sur la parcelle même, ou~~
- de 4,50 m.

L'implantation des constructions principales en limite de parcelle est autorisée

- contre une construction principale existante sur la limite de la parcelle adjacente (en respectant les autres règles du PAP QE) ou
- dans le cas de constructions accolées projetées, si les demandes d'autorisation de ces constructions sont présentées simultanément ou
- dans le cas de constructions en sous-sol.

Article 7.1.3. Recul postérieur

Le recul postérieur minimum des constructions est

- ~~celui des constructions principales existantes sur la parcelle même, ou~~
- de dix mètres.

L'implantation en limite de parcelle est autorisée dans le cas de constructions en sous-sol.

Article 7.1.4. Distances à observer entre les constructions

La distance hors sol à observer entre constructions principales non accolées sises sur une même parcelle est

- ~~celle des constructions principales existantes sur la parcelle même, ou~~
- de neuf mètres au minimum.

La distance est mesurée entre les façades finies (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique) au point le plus rapproché entre ces constructions.

Article 7.2. Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol

Article 7.2.1. Type des constructions

Les constructions principales peuvent être isolées, jumelées ou groupées en bande.

~~En cas de changement d'affectation ou de transformation d'une construction principale existante, la surface de vente existante pour les activités de commerce peut être conservée.~~

Article 7.2.2. Profondeur des constructions

La profondeur des constructions principales est limitée selon l'affectation.

La profondeur du rez-de-chaussée est limitée à :

- vingt mètres en cas de logement
- vingt-cinq mètres en cas de services administratifs ou professionnels, d'hôtels, de restaurants, de débits de boissons et/ou d'équipements de service public
- quarante mètres en cas d'activités de commerce, activités artisanales et/ou activités de loisirs

La profondeur des étages est limitée à :

- vingt mètres en cas de logement
- vingt-cinq mètres en cas d'autres affectations

La profondeur des niveaux en sous-sol n'est pas limitée.

~~En cas de changement d'affectation, de transformation ou de démolition/reconstruction d'une construction principale existante, la profondeur existante de cette construction peut être conservée.~~

(...)

Article 7.3. Nombre de niveaux

Le nombre maximal admissible de niveaux pleins pour une construction principale est de trois, soit un rez-de-chaussée et deux étages.

Un niveau supplémentaire peut être réalisé dans les combles ou comme étage en retrait aux conditions fixées à l'article 17 (« Aménagement des combles et étages en retrait ») de la présente partie écrite.

Des niveaux supplémentaires peuvent être réalisés en sous-sol.

~~En cas de changement d'affectation, de transformation ou de démolition/reconstruction d'une construction existante, le nombre de niveaux existant peut être conservé.~~

Article 7.4. Hauteurs des constructions

La hauteur maximale des constructions principales est

- ~~celle des constructions principales existantes sur la parcelle même, ou~~
- de onze mètres à la corniche et de seize mètres au faîtage en cas de combles aménagés (toiture à versant unique, de 2 à 4 versants continus, et à la Mansart)
- de douze mètres à l'acrotère bas et de quinze mètres à l'acrotère haut en cas d'étage en retrait avec toiture plate
- de douze mètres à l'acrotère bas, de quinze mètres à la corniche et de seize mètres au faîtage en cas d'étage en retrait avec toiture à versant unique.

Article 7.5. Nombre d'unités de logement

Le nombre d'unités de logement par parcelle n'est pas limité.

Le nombre d'unités de logement par construction principale est au maximum de quinze unités.

Pour les immeubles en bande, le nombre de logements est limité à trois par niveau. Pour les immeubles jumelés ou en fin de bande, le nombre de logements est limité à quatre par niveau. Pour les immeubles isolés, le nombre de logements est limité à cinq par niveau.

Au minimum cinquante pourcent (50%) d'appartements doivent être réalisés avec au moins deux chambres

Dans le cas d'activités, un logement est à soustraire du nombre de logements maximal autorisé par bâtiment par tranche de cent mètre carré (100m²) de surface construite brute d'activités.

~~En cas de changement d'affectation, de transformation ou de démolition/reconstruction d'une construction existante, le nombre de logement existant peut être conservé.~~

Article 7.6. Obligation de plantations

Une surface égale à au moins un sixième (1/6) de la superficie de la parcelle ou du lot est à réserver à la plantation en pleine terre. Les bandes de verdure d'une largeur inférieure à un mètre ne pourront être considérées comme surface de plantations.

~~En cas de changement d'affectation, de transformation ou de démolition/reconstruction d'une construction existante, le paragraphe 1 du présent article n'est pas à appliquer.~~

(...)

Article 8.1.1. Recul antérieur

Les façades des *constructions principales* doivent être implantées en respectant un recul antérieur de six mètres au minimum.

~~En cas de démolition/reconstruction, la nouvelle construction peut être implantée selon le même recul antérieur que la construction existante démolie.~~

Article 8.1.2. Recul latéral

Le recul latéral minimum des constructions principales est

- ~~celui des constructions principales existantes sur la parcelle même, ou~~
- de 4,50 m.

L'implantation en limite de parcelle est autorisée dans le cas de constructions en sous-sol.

Article 8.1.3. Recul postérieur

Le recul postérieur minimum des constructions principales est

- ~~celui des constructions principales existantes sur la parcelle même, ou~~
- de six mètres.

L'implantation en limite de parcelle est autorisée dans le cas de constructions en sous-sol.

Article 8.1.4. Distances à observer entre les constructions

La distance hors sol à observer entre constructions principales non accolées sises sur une même parcelle est

- ~~celle des constructions principales existantes sur la parcelle même, ou~~
- de neuf mètres au minimum.

La distance est mesurée entre les façades finies (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique) au point le plus rapproché entre ces constructions.

(...)

Article 8.3. Nombre de niveaux

Le nombre maximal admissible de niveaux pleins pour une construction principale est de trois, soit un rez-de-chaussée et deux étages.

Un niveau supplémentaire peut être réalisé dans les combles ou comme étage en retrait sous les conditions fixées à l'article 17 (« Aménagement des combles et étages en retrait ») de la présente partie écrite.

Des niveaux supplémentaires peuvent être réalisés en sous-sol.

~~En cas de changement d'affectation, de transformation ou de démolition/reconstruction d'une construction existante, le nombre de niveaux existant peut être conservé.~~

Article 8.4. Hauteurs des constructions

La hauteur maximale des constructions principales est

- ~~celle des constructions principales existantes sur la parcelle même, ou~~
- de onze mètres à la corniche et de seize mètres au faîtage en cas de combles aménagés (toiture à versant unique, de deux à quatre versants continus)

- de douze mètres à l'acrotère bas et de quinze mètres à l'acrotère haut en cas d'étage en retrait avec toiture plate
- de douze mètres à l'acrotère bas, de quinze mètres à la corniche et de seize mètres au faîtage en cas d'étage en retrait avec toiture à versant unique.

(...)

Article 9.1.1. Recul antérieur

Les façades des constructions principales doivent être implantées en respectant un recul antérieur supérieur ou égal à la moitié de la hauteur à la corniche ou de la hauteur à l'acrotère bas de la construction projetée, mais au minimum de six mètres.

~~En cas de démolition/reconstruction, la nouvelle construction peut être implantée selon le même recul antérieur que la construction existante démolie.~~

Article 9.1.2. Recul latéral

Le recul latéral minimum des constructions principales est

- ~~celui des constructions principales existantes sur la parcelle même, ou~~
- supérieur ou égal à la moitié de la hauteur à la corniche ou de la hauteur à l'acrotère bas de la construction projetée, mais doit accuser au minimum quatre mètres
- de dix mètres pour les reculs latéraux contigus à une zone destinée à rester libre.

L'implantation en limite de parcelle est autorisée dans le cas de constructions en sous-sol.

Article 9.1.3. Recul postérieur

Le recul postérieur minimum des constructions principales est

- ~~celui des constructions principales existantes sur la parcelle même, ou~~
- supérieur ou égal à la moitié de la hauteur à la corniche ou la hauteur à l'acrotère bas de la construction projetée, mais doit accuser au minimum six mètres.

L'implantation en limite de parcelle est autorisée dans le cas de constructions en sous-sol.

Article 9.1.4. Distances à observer entre les constructions

La distance hors sol à observer entre constructions principales non accolées sises sur une même parcelle est

- ~~celle des constructions principales existantes sur la parcelle même, ou~~
- de huit mètres au minimum.

La distance est mesurée entre les façades finies (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique) au point le plus rapproché entre ces constructions.

(...)

Article 9.3. Nombre de niveaux

Le nombre maximal admissible de niveaux pleins pour une construction principale est de trois, soit un rez-de-chaussée et deux étages.

Un niveau supplémentaire peut être réalisé dans les combles ou comme étage en retrait sous les conditions fixées à l'article 17 (« Aménagement des combles et étages en retrait ») de la présente partie écrite.

Des niveaux supplémentaires peuvent être réalisés en sous-sol.

~~En cas de changement d'affectation, de transformation ou de démolition/reconstruction d'une construction existante, le nombre de niveaux existant peut être conservé.~~

(...)

Article 10.1.2. Recul latéral

Le recul latéral minimum des constructions principales est

- ~~celui des constructions principales existantes sur la parcelle même, ou~~
- de trois mètres.

L'implantation des constructions principales en limite de parcelle est autorisée

- contre une construction principale existante sur la limite de la parcelle adjacente (en respectant les autres règles du PAP QE) ou
- dans le cas de constructions accolées projetées, si les demandes d'autorisation de ces constructions sont présentées simultanément ou
- dans le cas de constructions en sous-sol.

Article 10.1.3. Recul postérieur

Le recul postérieur minimum des constructions principales est

- ~~celui des constructions principales existantes sur la parcelle même, ou~~
- de cinq mètres.

L'implantation en limite de parcelle est autorisée dans le cas de constructions en sous-sol.

Article 10.1.4. Distances à observer entre les constructions

La distance hors sol à observer entre constructions principales non accolées sises sur une même parcelle est

- ~~celle des constructions principales existantes sur la parcelle même, ou~~
- de six mètres.

La distance est mesurée entre les façades finies (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique) au point le plus rapproché entre ces constructions.

(...)

Article 10.3. Nombre de niveaux

Le nombre maximal admissible de niveaux pleins pour une construction principale est de quatre, soit un rez-de-chaussée et trois étages. Des niveaux supplémentaires peuvent être réalisés en sous-sol.

~~En cas de changement d'affectation, de transformation ou de démolition/reconstruction d'une construction existante, le nombre de niveaux existant peut être conservé.~~

Article 10.4. Hauteurs des constructions

La hauteur maximale des constructions principales est

- ~~celle des constructions principales existantes sur la parcelle même, ou~~
- de quatorze mètres à la corniche et de dix-huit mètres au faîtage en cas de toiture à versant unique, de deux à quatre versants continus, ou à la Mansart
- de dix-sept mètres à l'acrotère en cas de toiture plate.

Article 10.5. Nombre d'unités de logement

Le nombre d'unités de logement par parcelle n'est pas limité.

Le nombre d'unités de logement par construction principale est au maximum de quinze unités.

Pour les immeubles en bande, le nombre de logements est limité à trois par niveau. Pour les immeubles jumelés ou en fin de bande, le nombre de logements est limité à quatre par niveau. Pour les immeubles isolés, le nombre de logements est limité à cinq par niveau.

Au minimum cinquante pourcent (50%) des appartements doivent être réalisés avec au moins deux chambres.

Dans le cas d'activités, un logement est à soustraire du nombre de logements maximal autorisé par bâtiment par tranche de cent mètre carré (100m²) de surface construite brute d'activités.

~~En cas de changement d'affectation, de transformation ou de démolition/reconstruction d'une construction existante, le nombre de logement existant peut être conservé.~~

(...)

Article 13.1.2. Recul latéral

Le recul latéral minimum des constructions principales est

- ~~• celui des constructions principales existantes sur la parcelle même, ou~~
- de trois mètres.

L'implantation des constructions principales en limite de parcelle est autorisée

- contre une construction principale existante sur la limite de la parcelle adjacente (en respectant les autres règles du PAP QE), ou
- dans le cas de constructions accolées projetées, si les demandes d'autorisation de ces constructions sont présentées simultanément ou
- dans le cas de constructions en sous-sol.

Article 13.1.3. Recul postérieur

Le recul postérieur minimum des constructions principales est

- ~~• celui des constructions principales existantes sur la parcelle même, ou~~
- de cinq mètres.

L'implantation en limite de parcelle est autorisée dans le cas de constructions en sous-sol.

Article 13.1.4. Distances à observer entre les constructions

La distance hors sol à observer entre constructions principales non accolées sises sur une même parcelle est

- ~~• celle des constructions principales existantes sur la parcelle même, ou~~
- de six mètres au minimum.

La distance est mesurée entre les façades finies (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique) au point le plus rapproché entre ces constructions.

(...)

Article 13.4. Hauteurs des constructions

La hauteur maximale des constructions principales est

- ~~• celle des constructions existantes sur la parcelle même, ou~~
- de sept mètres à la corniche et de douze mètres au faîtage en cas de combles aménagés (toiture à versant unique, de deux à quatre versants continus, et à la Mansart)
- de huit mètres à l'acrotère bas et de onze mètres à l'acrotère haut en cas d'étage en retrait avec toiture plate
- de huit mètres à l'acrotère bas, de onze mètres à la corniche et de douze mètres au faîtage en cas d'étage en retrait avec toiture à versant unique.

(...)

Article 14. Emplacements de stationnement pour automobiles

Les emplacements de stationnement ~~requis sont à réaliser sur la parcelle privée, sur le site ou dans un rayon de 300m de la parcelle privée concernée, et aux frais du propriétaire.~~

~~Ces emplacements~~ sont requis pour toute nouvelle construction, ~~reconstruction~~, transformation augmentant la surface construite brute (SCB) d'au moins 25 m² et ~~changement d'affectation d'une construction existante ou transformation ayant pour but d'augmenter le nombre de logements de plus de 2 unités.~~

~~Cette disposition est également applicable en cas de changement d'affectation d'une construction existante.~~

Le nombre des emplacements de stationnement se calcule uniquement en fonction ~~du projet demandé de l'activité réservée à cette nouvelle construction, reconstruction ou transformation~~, sans prendre en compte une éventuelle construction existante, ~~qui n'est pas concernée par la demande. Or, la suppression de places de stationnement existantes doit, dans ce contexte, être compensée par un nombre équivalent de nouvelles places.~~

Les emplacements requis doivent figurer au projet soumis pour autorisation de construire.

Le nombre d'emplacements qui s'applique aux quartiers existants, est calculé comme indiqué dans la partie écrite du PAG.

Seuls les emplacements de stationnement accessibles indépendamment l'un de l'autre sont à prendre en compte dans le calcul du nombre des emplacements de stationnement.

Pour le calcul du nombre d'emplacements, les chiffres sont arrondis à l'entier supérieur. Le nombre d'emplacements autorisables à titre définitif peut être adapté dans une marge de -10% à +10% pour des raisons urbanistiques ou architecturales dûment motivées dans le cadre de l'autorisation de construire.

En plus des emplacements de stationnement demandés en application du présent article, sont autorisés, pour les services sociaux, les établissements commerciaux, artisanaux et industriels, l'aménagement, sur leurs terrains, d'emplacements de stationnement pour véhicules utilitaires à condition que ceux-ci ne causent aucune gêne anormale pour le voisinage.

Article 15. Constructions principales en seconde position

Les constructions principales implantées en seconde position (l'une derrière l'autre) par rapport à la ~~même~~ voie desservante sont interdites à l'intérieur des quartiers « QFD », « QMD » et « QCV ».

A l'intérieur des quartiers « QMU », « QATC », « QGSC », « QBP », « QAP », « QG » et « QsGr », les constructions principales implantées en seconde position (l'une derrière l'autre) par rapport à la ~~même~~ voie ~~publique~~ desservante sont autorisées. Dans ce cas les distances minimales à observer entre les constructions, prescrites pour les quartiers respectifs sont à respecter (voir fig. 41). ~~L'implantation d'une construction principale supplémentaire derrière une construction principale en seconde position est interdite.~~

(...)

Article 19. Niveau du rez-de-chaussée

Le niveau fini du rez-de-chaussée correspond à la cote moyenne de l'axe de la voie desservante ou dépasse cette cote d'un mètre au maximum. ~~En cas de changement d'affectation transformation ou de démolition/reconstruction d'une construction existante, le niveau existant du rez-de-chaussée peut être conservé.~~

Article 20. Dépendances

Les reculs antérieurs, latéraux et postérieurs des dépendances par rapport aux limites du terrain à bâtir net sont au moins de trois mètres. En cas de surface d'emprise au sol de la dépendance, inférieure à douze mètre carré (12 m²) (car-ports exclus), un recul minimum d'un mètre par rapport aux limites du terrain à bâtir net est à respecter.

La construction des dépendances (sauf garages et car-ports) est autorisée en dehors de la bande de construction.

Les garages et car-ports sont uniquement autorisés à l'intérieur de la bande de construction définie pour les constructions principales.

Les parties de dépendances desservies par un accès carrossable (sauf car-ports) doivent obligatoirement respecter un recul par rapport à la limite antérieure du terrain à bâtir net d'au moins six mètres.

L'implantation des ~~garages et car-ports dépendances~~ sur la limite latérale de la parcelle ou du lot est autorisée dans les cas suivants :

- contre une construction principale ou dépendance existante sur la limite de la parcelle adjacente ou
- en cas de construction de garages/car-ports accolés projetés sur la limite latérale de deux parcelles limitrophes si les demandes d'autorisation sont présentées simultanément.

~~La distance minimale entre une dépendance non accolée à une construction principale et une construction principale ou une autre dépendance est de trois mètres.~~

~~En cas de transformation ou de démolition/reconstruction d'une dépendance existante, les reculs et distances existants peuvent être conservés.~~

La hauteur des dépendances est limitée à :

- trois mètres cinquante à la corniche en cas de toiture en pente
- quatre mètres à l'acrotère en cas de toiture plate
- cinq mètres au faîtage en cas de toiture en pente.

La hauteur des dépendances est mesurée entre le point le plus bas du terrain remodelé en contact avec ce type de construction et le point le plus haut de ce type de construction.

(...)

Article 21. Aspect des constructions et intégration dans leur environnement

Art. 21.1. Type et inclinaison des toitures

Les toits doivent être couverts de matériaux de teinte gris anthracite et de texture mate.

Les toitures plates, à versant unique, de deux à quatre versants continus, rondes, et à la Mansart, sont autorisées selon les prescriptions ci-après. Les étages en retrait doivent avoir une toiture plate ou à versant unique.

- Les toitures plates sont autorisées.
Dans les quartiers couverts d'un « secteur protégé d'intérêt communal de type « environnement construit » du PAG, dénommés dans la suite « secteur protégé-EC » :
 - elles sont limitées à la couverture de dépendances et à la couverture de corps de bâtiment servant d'articulation entre deux corps de bâtiments plus importants.
 - sur une même parcelle, la surface couverte par des toitures plates ne peut pas dépasser vingt-cinq pourcent (25%) de l'ensemble des surfaces couvertes projetées à l'horizontale.
 - le niveau fini de la toiture des corps de bâtiments couverts par des toitures plates doit rester au minimum deux mètres en-dessous de la corniche du bâtiment principal auquel il est accolé.
- Les toitures à versant unique dont l'inclinaison ne dépasse pas quinze degré (15°) sont autorisées, sauf dans le « secteur protégé-EC » du PAG, où elles sont limitées à la couverture de dépendances, à la couverture de corps de bâtiment subordonnés et à la couverture de corps de bâtiment servant d'articulation entre deux corps de bâtiments plus importants. La corniche des toitures à versant unique doit être positionnée du côté de la voie desservante.
- Les toitures en bâtière (à deux versants de pente et longueur égales se rejoignant en un faîte unique) ainsi qu'à trois ou quatre versants continus sont autorisées. L'inclinaison de ces toitures est limitée à quarante-cinq degré (45°). Le faîtage du toit peut être cassé en demi-croupe surplombant les murs pignons (sauf pour toitures en trois et quatre versants). Les toitures à plus de deux versants continus sont interdites sur les dépendances.
Dans les quartiers « QFD », « QMD », « QCV » et « QMU » l'inclinaison des toitures à deux, trois ou quatre versants ne doit pas être inférieure à trente-trois degré (33°).
Dans le « secteur protégé-EC » du PAG, l'inclinaison doit être comprise entre trente-trois (33°) et quarante-deux degré (42°).

- Les toitures rondes sont interdites, sauf en cas de rénovation ou restauration d'un bâtiment existant pourvu d'une telle toiture.
- Les toitures à la Mansart sont interdites, sauf
 - en cas de rénovation, restauration ou démolition/reconstruction d'un bâtiment existant pourvu d'une telle toiture, et à condition que la forme et les proportions de la toiture d'origine soient respectées, notamment les pentes respectives du brisis et du terrasson, ainsi que le positionnement du brisis sur le mur. Exceptionnellement la pente du terrasson peut diminuer en cas d'augmentation de la profondeur du bâtiment, afin de maintenir la hauteur du faite à son altitude d'origine.
 - en cas d'adaptation à la toiture d'un bâtiment mitoyen ou avoisinant.
- ~~En cas de changement d'affectation, transformation ou de démolition/reconstruction d'une construction existante, le type de toiture existant peut être conservé.~~

Art. 21.1.1 Ouvertures dans les toitures

Les prescriptions du présent article s'appliquent **uniquement** aux **parties des** quartiers ~~« QFD », « QMD », « QCV » et « QMU »~~ ainsi qu'à **tout quartier** couvertes par un « secteur protégé-EC » du PAG.

Seuls les châssis rampants et les lucarnes sont autorisés dans les toitures à pans inclinés. Les lucarnes rampantes, en chien assis et en trapèze sont interdites.

La largeur additionnée de toutes les lucarnes ne peut excéder 50% de la longueur de la toiture par façade concernée. Les lucarnes ne peuvent être aménagées que sur un seul niveau. L'écart entre deux lucarnes doit être supérieur à la largeur de la lucarne la plus large.

- Les lucarnes de façade ne peuvent être aménagées qu'au niveau supplémentaire aménageable dans les combles, dans la continuation de la façade. Il est possible d'interrompre la corniche à condition que cette interruption se fasse sur une largeur (ℓ) de 2,20m maximum. L'ensemble des interruptions ne doit pas dépasser le tiers de la longueur de la façade.
- Les autres lucarnes autorisées ne peuvent excéder 1,50m de large hors œuvre par lucarne (ℓ). La distance entre ces lucarnes et le mur pignon doit être d'au moins un mètre. Elles peuvent être doublées, sauf dans les secteurs protégés, à condition que chaque élément d'ouverture soit séparé de l'autre par un trumeau. Elles ne peuvent pas dépasser le plan de la façade ni interrompre la corniche.
- Les châssis rampants sont autorisés ~~dans les toitures de 2 à 4 pans continus, et~~ dans le terrasson des toitures à la Mansart. Les châssis rampants situés dans les versants de toiture donnant sur une voie publique desservante ne sont pas autorisés ~~à l'intérieur du « secteur protégé-EC » du PAG.~~
- Dans les toitures à pans inclinés, les découpes (par exemple : balcons, loggias, terrasses,...) autres que les baies autorisées ci-avant sont interdites ~~en façade~~ sur voie publique desservante ~~à l'intérieur du « secteur protégé-EC » du PAG.~~
- ~~En cas de changement d'affectation, transformation ou de démolition/reconstruction d'une construction existante, les ouvertures existantes peuvent être conservées.~~

Art. 21.1.2 Superstructures techniques

Les superstructures techniques ~~(sauf panneaux solaires, systèmes de conditionnements d'air, de ventilation et les pompes à chaleur, voir articles 27 et 28) (p.ex. cheminée, cabanon pour ascenseur et monte-charge, climatisation et ventilation, panneau solaire, etc.) dépassant les hauteurs maximales au faite ou à l'acrotère~~ sont autorisées aux conditions suivantes :

- Elles sont installées avec un recul d'un mètre au minimum sur l'alignement des façades.
- Elles présentent un revêtement adapté à celle des façades ~~(en cas des climatisations/ventilations sur toiture plate)~~
- Leur hauteur ~~est limitée par le gabarit maximale théorique qui résulte du respect de toutes les autres prescriptions du présent PAP dépasse la hauteur au faite ou à l'acrotère du bâtiment d'un mètre au maximum, sauf pour les cheminées, dont le dépassement devra se limiter au stricte nécessaire technique.~~

- ~~Les panneaux solaires sont réalisés sur les versants de toiture non visibles depuis les voies publiques desservantes, sauf si le cadastre solaire recommande le versant sur voie publique. Les panneaux solaires sont également autorisés sur les toitures plates.~~

A l'intérieur des quartiers « QATC » et « QGSC » le bourgmestre peut autoriser des superstructures techniques autres que celles décrites ci-dessus, si le propriétaire en question peut établir que les besoins particuliers de l'établissement l'exigent et si ces éléments n'entraînent aucun préjudice au voisinage.

(...)

Article 25. Clôtures

~~Les clôtures suivantes sont autorisées sans autorisation de construire à l'intérieur des quartiers réglementés par le présent PAP-QE :~~

- ~~les clôtures légères ou ajourées avec une hauteur maximale de deux mètres,~~
- ~~les clôtures végétales.~~

Les clôtures massives et/ou opaques ~~situées sur la limite parcellaire ou distantes à un mètre maximum de celle-ci sont soumises à autorisation de construire. Ces clôtures~~ doivent respecter une hauteur maximale de deux mètres. ~~La et une~~ longueur totale maximale ~~de ces clôtures, qui ont une hauteur comprise entre un et deux mètres,~~ est de dix pourcent du périmètre de la parcelle ou du lot, mais inférieure à dix mètres. Dans les quartiers « QATC », « QGSC » et « QsGr » afin de dissimuler les aires de stockage et de stationnement en surface à la vue depuis les espaces publics, une longueur totale supérieure est exceptionnellement admissible. ~~La hauteur des clôtures est mesurée par rapport au terrain remodelé.~~

En cas de combinaison d'une clôture opaque et d'un mur de soutènement, la hauteur maximale de l'ensemble est de ~~trois~~ 2,50 mètres (mesurée à partir du terrain ~~remodelé~~ en bas).

Article 26. Accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation

Dans les quartiers « QFD », « QMD » et « QCV », la largeur additionnée de tous les accès carrossables à une parcelle ou à un lot privé ne doit pas être supérieur de sept mètres. ~~Sont exclues de cette limitation les rayons de giration aux jonctions des accès à la voie desservante.~~

Art. 27 Panneaux solaires

a) Des panneaux solaires sont autorisés sur les toitures, pour autant que ces installations épousent le plan de la toiture, sans jamais dépasser les rives de la toiture.

Par dérogation aux dispositions relatives à la matérialité des toitures, les panneaux solaires peuvent remplacer le revêtement de la toiture, sous condition qu'un versant entier soit réalisé de manière uniforme.

b) Les panneaux solaires sur les toitures plates ne peuvent dépasser une hauteur totale de 1,00 mètre et une pente maximale de 35°. En cas d'immeubles accolés, ces panneaux solaires doivent respecter un recul minimal de 0,25 mètre par rapport à la limite de la parcelle ou être installés selon un concept d'ensemble.

c) Des panneaux solaires sont autorisés sur les façades, pour autant que ces installations soient parallèles au plan de la façade, aient la même couleur que la façade ou un coloris correspondant à cette couleur et soient de type anti-reflet.

d) Les panneaux solaires avec une capacité de production supérieure ou égale à 800 W_{crête} dans les espaces libres ne peuvent dépasser une hauteur maximale de 1,50 mètre et doit accuser un recul par rapport à la limite parcellaire de 1,00 m au minimum.

d) Des panneaux solaires de type « plug and play » branchés sur une prise électrique ne sont pas visés par les dispositions des points précédents. Ceux-ci doivent être conformes aux dispositions suivantes :

- L'installation « plug and play » a une capacité de production inférieure à 800 W_{crête}, est amovible et peut être apposée sur une façade, posée sur un balcon ou dans les espaces libres.
- L'installation posée sur une façade peut présenter une saillie maximale de 0,50 mètre.

- L'installation est à poser dans les espaces libres à une hauteur maximale de 1,50 mètre et doit accuser un recul par rapport à la limite parcellaire de 1,00 m au minimum.
- L'installation doit être mise en place et fixée de façon à ne porter aucune atteinte à la sécurité des usagers du domaine public et de ses abords.

27.1 Secteur protégé de type « environnement construit – C »

Pour le secteur protégé de type « environnement construit – C » du PAG, les prescriptions sont précisées de la manière suivante :

- Les panneaux solaires en façade sont interdits.

Art. 28 Équipements techniques fixes

a) Les pompes à chaleur aérothermique (air/eau) sont admis à l'intérieur du gabarit maximal théorique de la construction principale ainsi que dans le recul arrière ou latéral de la construction principale, sous condition de respecter un recul minimal de 2,00 mètres de la limite de la parcelle.

Si l'implantation dans le recul arrière ou latéral n'est pas possible pour des raisons techniques ou topographiques, ceux-ci peuvent être aménagés dans le recul avant, sous condition de respecter un recul minimal de 2,00 mètres par rapport aux limites de la parcelle et d'être dissimulés par un moyen adapté (p.ex. abri, plantations).

b) Une dérogation relative aux reculs minimaux du point a) peut être accordée, sous condition qu'une attestation délivrée par un expert en la matière, dont la profession est définie par la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur-conseil, démontre la conformité de l'installation aux prescriptions relatives à la protection contre le bruit fixées dans le Règlement sur les Bâtisses, les Voies Publiques et les Sites.

Article 29. Dispositions spécifiques pour les habitations légères

Art. 29.1 Dispositions générales

La réalisation d'habitations légères est exclusivement admise sur les parcelles sur lesquelles la réalisation de maisons unifamiliales est autorisée.

Leur réalisation n'est pas soumise aux dispositions du présent règlement, à l'exception des dispositions du présent article 29 ainsi que des dispositions portant sur :

- le recul antérieur ;
- le lotissement de terrain.

Art. 29.2 Sous-sols

La réalisation de sous-sols est interdite.

Art. 29.3 Fondations et sous-œuvre

Seuls sont admis comme travaux de consolidation le compactage des terres et la couverture du sol de roche concassé.

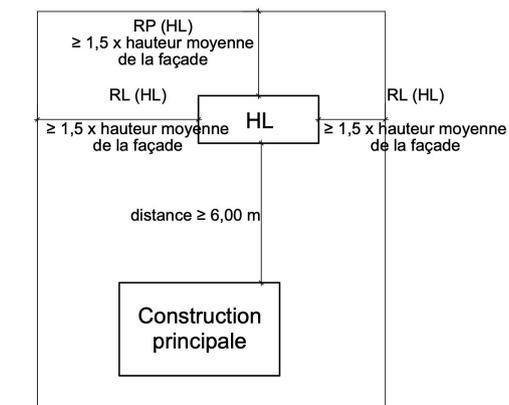
Les fondations de type radiers coulés en béton ou semelles filantes sont interdites, à l'exception des fondations ponctuelles n'excédant pas une profondeur d'un mètre.

Art. 29.4 Profondeur de construction

Aucune profondeur de construction n'est prescrite.

Art. 29.5 Implantation et reculs

Les habitations légères sont implantées de manière isolée.



HL habitation légère
RL recul latéral
RP recul postérieur

Fig. 55 : Reculs et distances en cas de HL

Elles doivent respecter des reculs latéraux et postérieurs minimum correspondants à 1,5 fois la hauteur moyenne de la façade respective.

L'habitation légère doit respecter une distance de quatre mètres au moins par rapport à toute autre construction destinée au séjour prolongé de personnes implantée sur la même parcelle. Si l'habitation légère se trouve en deuxième position par rapport à une construction destinée au séjour prolongé de personnes autre qu'une habitation légère, elle doit observer une distance de six mètres au minimum.

29.6 Hauteur et nombre de niveaux

La hauteur hors tout ne peut dépasser les cinq mètres et quatre-vingts centimètres à partir du niveau du terrain. Le nombre de niveaux est de deux au maximum.

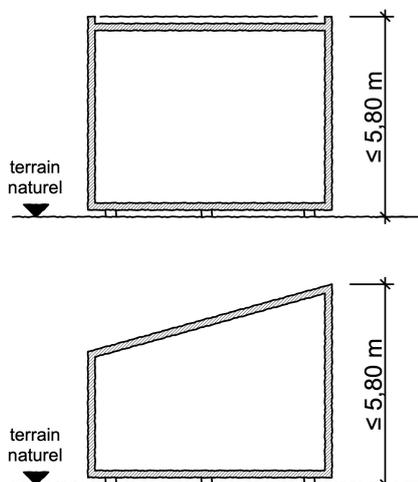


Fig. 56 : Hauteur des HL

Article 30. Urban farming

Cet article s'applique uniquement aux quartiers existants QBP, QATC et QGSC.

L'aménagement sur une toiture d'une construction légère pour exercer le « urban farming » est admis à condition que :

- les façades de la construction soient translucides sur 90% minimum de la surface des façades,
- la hauteur maximale de la construction soit de 4,00 mètres, à mesurée à partir du niveau fini de la dalle supérieure du toit,
- la construction respecte un recul minimum de 3,00 mètres par rapport aux plans des façades.

Article 27. 31. Dérogations

Le bourgmestre peut accorder, sur demande motivée, des dérogations relatives aux prescriptions du présent PAP QE dans les cas suivants :

- ~~Pour des raisons techniques, urbanistiques, topographiques ou d'intérêt général dûment justifiées, le bourgmestre peut exceptionnellement déroger aux règles du PAP-QE.~~
- Pour **garantir un raccord harmonieux des constructions accolées et assurer une égalité de traitement par rapport à des situations similaires sur les parcelles adjacentes sises dans un même quartier**; → une dérogation aux hauteurs maximales admissibles, **aux profondeurs** et aux reculs ~~peut être autorisée par le bourgmestre.~~
- Pour des **raisons d'alignement**; → une dérogation à la bande de construction ~~peut être autorisée par le bourgmestre.~~
- Afin **d'assurer une disposition harmonieuse des ouvertures de façade et des ouvertures dans les toitures**; → une dérogation aux dispositions concernant les ouvertures dans les toitures ~~le bourgmestre peut autoriser des dérogations aux règles de ce PAP-QE.~~
- Afin de **garantir l'assainissement énergétique des constructions existantes**, une dérogation concernant les reculs et les hauteurs à la corniche et au faite d'au maximum 0,50 mètre peut être accordée.
- ~~Dans le cas où une parcelle devient inconstructible par les prescriptions du présent PAP-QE, une dérogation peut être autorisée par le bourgmestre.~~
- En cas de **reconstruction ou de changement d'affectation sans transformation d'une construction légalement existante, pour des raisons techniques, urbanistiques, topographiques ou d'intérêt général dûment justifiées, ainsi que dans le cas où une parcelle devient inconstructible** → des dérogations aux prescriptions du PAP QE relative aux reculs, au type et disposition des constructions hors-sol et sous-sol, au nombre des niveaux, aux hauteurs des constructions, au nombre d'unités de logement, aux obligations de plantation, ainsi qu'aux règles communes à l'ensemble des quartiers existants.

Annexe - Définitions

Les définitions à prendre en considération pour le présent règlement sont celles du :

- Règlement grand-ducal **modifié** du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune ;
- Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier «quartier existant» et du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.

(...)

9. CONSTRUCTION EN SECONDE POSITION

On entend par construction en seconde position tout bâtiment situé entièrement ou partiellement en deuxième rangée par rapport à la même voie de desserte publique.

(...)

16. HABITATION LEGERE

Une habitation légère est une construction amovible ou démontable, réalisée ni en maçonnerie ni en béton, constituant une seule unité de logement et présentant une surface construite brute inférieure à 35 mètres carrés.

(...)

23. LOGEMENT DE TYPE COLLECTIF

On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.

(...)

39. RECONSTRUCTION

Nouvelle construction après démolition partielle ou totale d'une construction existante.

40. REcul (voir fig. 57 59)

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.

Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

Lorsque la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à la limite du lot ou de la parcelle, respectivement à la limite de la zone destinée à rester libre ~~ou à la limite du quartier~~, le recul réglementaire des constructions ne peut pas être diminué de plus d'un mètre au point le plus rapproché.

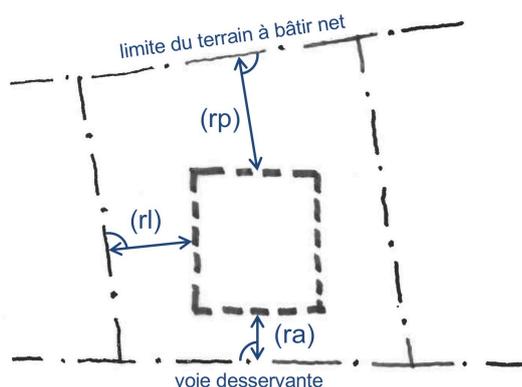


Fig. 57 59

ra = recul antérieur

rl = recul latéral

rp = recul postérieur

41. SURFACE CONSTRUITE BRUTE

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

Les surfaces construites brutes attribuées aux différentes affectations d'un immeuble, telles que commerces, bureaux, logements et logements abordables, sont déterminées en additionnant pour chaque affectation précitée l'ensemble des surfaces construites brutes correspondantes, y compris les murs qui englobent les surfaces attribuées à l'affectation respective.

Sans préjudice de ce qui précède, les surfaces occupées par des murs ou parties de murs, qui servent de séparation entre des surfaces connaissant des affectations distinctes, sont attribuées à part égale aux affectations concernées.

Les parties d'utilité commune, dont notamment les espaces de circulation, sont comptabilisées au prorata des surfaces construites brutes attribuées aux diverses affectations.

(...) »

Le sommaire au début du dossier, schémas explicatifs présents dans la marge, les tableaux résumant les prescriptions de chaque quartier, les notes de bas de page ainsi que la numérotation des définitions sont modifiés en fonction des autres modifications textuelles (voir partie écrite coordonnée du PAP QE modifié).

ANNEXES

Annexe 1 : PARTIE ECRITE coordonnée

→ **document en format pdf : voir clé USB joint au dossier**

Annexe 2 : Certificat OAI

