

ANNEXE 1

GT OAI/VdL 04/04/2011

**“Tableau des commentaires et propositions détaillés par article”
présenté par l’OAI lors des GT OAI/VdL**

**Base : Partie écrite du PAG de la
Ville de Luxembourg
(actuellement en vigueur)**

**Zones d’habitation
Zones mixte
Zones d’activité**

Texte partie écrite PAG

Commentaires détaillés GT OAI

A.0 LES ZONES D'HABITATION

A.0.1 Définition

Les zones d'habitation sont constituées par les parties du territoire de la ville destinées à l'habitat ainsi qu'aux activités qui en sont le complément naturel.

Elles sont subdivisées en

- zones d'habitation 1
- zones d'habitation 2
- zones d'habitation 3 et 4
- zones d'habitation 5 et 6

Y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Des stations de service pour véhicules, des garages de réparation et des postes de carburant peuvent uniquement y être implantés aux abords des grandes voies radiales suivantes: les rues de Rollingergrund, d'Eich, Laval, de Beggen, de Neudorf et la route de Longwy.

A.0.2 L'implantation des constructions

*A.0.2 a) Principe

Les immeubles sont à implanter dans une bande de construction, dont la profondeur varie pour les différentes zones d'habitation, parallèle à l'alignement des rues et distante de six mètres de ce dernier pour les zones d'habitation 1 et de cinq mètres pour les autres zones d'habitation.

En dehors ou au-delà de cette bande, aucune construction ne sera admise sauf celles permises en vertu des dérogations suivantes, lesquelles pourront être combinées entre elles.

*A.0.2. b) Recul sur les alignements de rue

Une dérogation au principe retenu par l'article A.0.2.a), premier alinéa, pourra être accordée ou imposée dans le cas où une augmentation ou une diminution du recul demandé s'impose pour des raisons de raccordement aux immeubles existants, d'intégration harmonieuse dans l'ensemble des constructions bordant la rue, de sécurité de la circulation ou de topographie.

Remarque : Idée de différencier pour les QE, les parcelles vides et les parcelles déjà occupées

A. Les parcelles vides de toutes construction

B. Les parcelles occupées par des constructions existantes

En cas de construction existante, l'alignement existant est à respecter, sauf si des raisons de raccordement aux immeubles avoisinants, d'intégration harmonieuse dans l'ensemble des constructions bordant les rues, de sécurité de la circulation ou de topographie imposent une adaptation de l'état existant. L'alignement sera défini au cas le cas dans le PAP QE.

***A.0.2.c) Les constructions en deuxième position**

La construction de deux immeubles non jointifs sur une même parcelle peut être autorisée sous condition

- que la construction située en première position observe les dispositions relatives à l'implantation et à la hauteur applicables à la zone;
- que les constructions respectent entre elles un espace libre d'au moins quinze mètres;
- que la construction située en deuxième position, implantée en dehors de la bande de construction admissible, respecte sur toutes les autres limites une marge de reculement égale ou supérieure au recul postérieur applicable à la zone dans laquelle elle est située;
- que la construction située en deuxième position ne dépasse pas la profondeur de construction admise pour la zone dans laquelle elle est située, sauf pour les exceptions prévues à l'article A.0.7.d) de la présente partie écrite;
- que les constructions ne rendent pas impossible la constructibilité des terrains adjacents.

A l'exception des constructions situées en zone d'habitation 1, la hauteur de l'immeuble situé en deuxième position doit être diminuée d'un niveau par rapport à la hauteur fixée pour la zone dans laquelle il est situé.

Toute construction située en deuxième position doit disposer d'un accès imprenable à partir de la voie desservante permettant le passage des véhicules d'intervention urgente.

Les propriétaires des parcelles contiguës sont informés du projet par les soins de l'administration communale; ils peuvent prendre connaissance du projet et formuler leurs objections, par écrit, pendant le délai de trente jours à partir de la notification qui se fera par lettre recommandée.

Une maquette volumétrique à l'échelle de 1:200 ou 1:500 doit être jointe à la demande d'accord de principe

***A.0.2.d) La transposition des volumes et des surfaces**

La construction d'un ou de plusieurs immeubles dépassant ou implantés en dehors de la bande de construction admissible peut être autorisée, sous condition

- que la ou les constructions ne dépassent ni en volume, ni en surface de planchers exploitables, les volumes et surfaces de planchers exploitables du ou des immeubles conçus suivant les dispositions applicables à la zone ;
- que les marges de reculement sur les limites latérales, imposées suivant les dispositions normales de la zone, soient observées à moins qu'il n'y ait un pignon nu en attente ;

a.Pour les parcelles vides de toutes constructions

.....

- que la marge de reculement imposée sur la limite postérieure soit observée;
- que la hauteur de façade sur rue et le nombre de niveaux admis ne soient pas dépassés;
- que la ou les constructions s'intègrent de façon harmonieuse dans l'ensemble de la zone ;
- qu'il n'en résulte aucune gêne anormale pour les propriétés voisines.

Les propriétaires des parcelles contiguës sont informés du projet par les soins de l'administration communale; ils peuvent prendre connaissance du projet et formuler leurs objections, par écrit, pendant le délai de trente jours à partir de la notification qui se fera par lettre recommandée.

Une maquette volumétrique à l'échelle de 1:200 ou 1:500 doit être jointe à la demande d'accord de principe.

*A.0.2 e) Annexes et constructions légères

Au-delà de la bande de construction peuvent encore être admises des annexes légères, telles que vérandas ou jardins d'hiver, à condition qu'elles s'intègrent de façon harmonieuse à l'immeuble et qu'elles ne constituent pas de gêne anormale pour les voisins. Ces constructions, uniquement à rez-de-chaussée avec les soubassements nécessaires, sont à accoler au bâtiment principal. Elles doivent respecter les reculs imposés sur les limites.

Le bourgmestre pourra encore autoriser la mise en place de constructions légères telles que abris de jardin, gloriettes, ou encore de piscines non couvertes.

*A.0.2 f) Saillies sur les alignements de façade

Des saillies sur les alignements de façade, répondant aux prescriptions du règlement sur les bâtisses, peuvent encore être admises.

A.0.3 La hauteur des constructions

A.0.3 a)

La hauteur des constructions est la différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et l'intersection du pan du toit et du plan de la façade sur rue. En cas d'étage en retrait, le garde-corps peut dépasser la hauteur ainsi définie. Le nombre des niveaux pleins admis est indiqué dans la partie graphique par un chiffre.

Proposition de texte ...

b. Pour les parcelles occupées par des constructions existantes

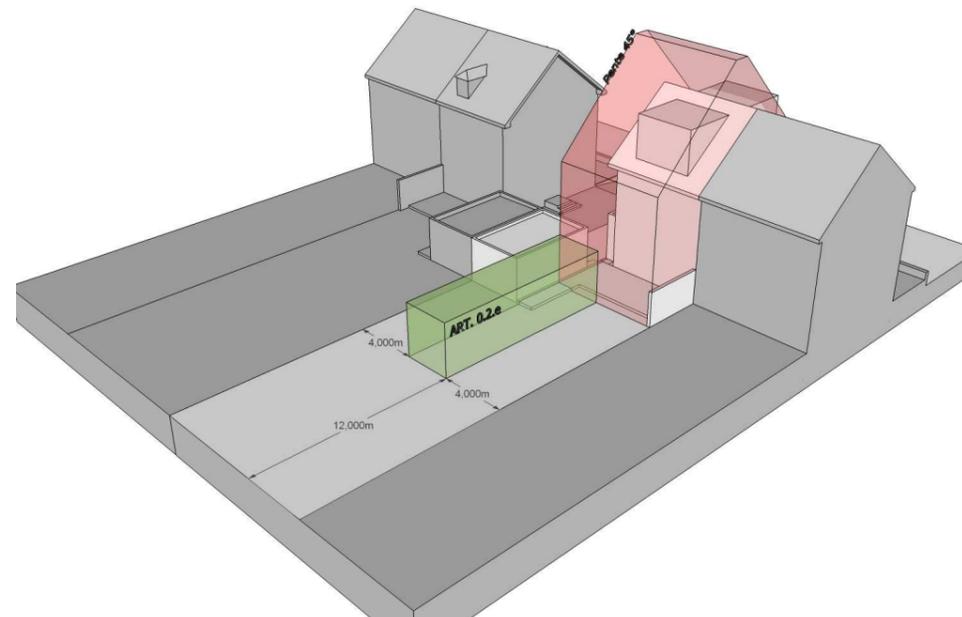
(Exemple des dépôts artisanaux à l'arrière des parcelles dans les quartiers d'habitations...)

Le volume existant et les surfaces de planchers exploitables peuvent être maintenues même si elles dépassent toutes les prescriptions (COS et CMU-hauteur de construction, reculs admissibles, du PAG pour les zones respectives. Ce volume et surfaces peuvent également faire l'objet d'une transposition des volumes et surfaces sous condition que la marge de reculement imposée sur la limite postérieure soit observée;

- que la hauteur de façade sur rue et le nombre de niveaux admis ne soient pas dépassés;
- que la ou les constructions s'intègrent de façon harmonieuse dans l'ensemble de la zone ;
- qu'il n'en résulte aucune gêne anormale pour les propriétés voisines.

Taille des vérandas n'est pas définie. Est-ce voulu ?

Une piscine couverte à construction légère serait donc possible sur une très grande dimension si le terrain le permet à condition qu'elle soit accolée au bâtiment principal !



A définir également : annexes légères

Voie desservante : à définir

Seront considérés comme niveaux pleins, les étages situés entre le niveau de la voie desservante et la ligne située à l'intersection du pan du toit et du plan de la façade donnant sur rue et ayant une hauteur libre sous plafond d'au moins deux mètres et demi. En cas de nouvelle construction, les niveaux destinés à un usage commercial doivent avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins trois mètres vingt.

En aucun cas, le plancher du premier niveau plein ne peut se situer en-dessous de l'axe de la voie desservante. Le premier niveau plein est défini par l'accès principal à l'immeuble.

A.0.3 b)

Pour les constructions implantées dans des terrains ou aux abords d'une voie à forte déclivité, une augmentation ou une diminution de la hauteur de construction peut être autorisée ou imposée.

Pour ces constructions, les niveaux pleins admis ainsi que l'accès principal à l'immeuble peuvent se situer en-dessous de l'axe de la voie desservante.

Sera considérée comme hauteur, pour ces constructions, la différence moyenne entre le niveau du sol naturel ou de l'axe de la voie desservante et l'intersection du pan du toit et du plan de la façade antérieure; la hauteur ne peut dépasser le gabarit établi suivant la pente du terrain.

A.0.3 c)

A l'exception des constructions situées en zone d'habitation 1, la hauteur des immeubles admis en deuxième position est à diminuer d'un niveau par rapport à l'immeuble donnant sur rue.

Hauteur libre sous plafond # définition claire

= dalle ?

= sous faux-plafond ?

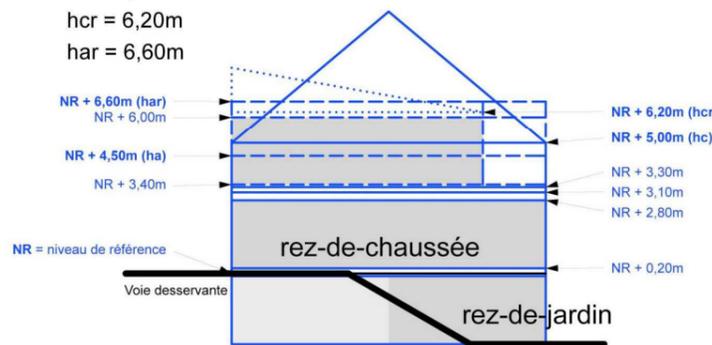
Différents cas de figure à définir :

- a) Situation vers le haut
- b) Situation vers le bas
- c) Terrain parallèle à la pente de la voirie à forte déclivité

Propositions d'illustration des 3 cas : position rez, nombre de niveaux, et hauteurs consécutives (retrait du dernier étage préférence vers l'aval)

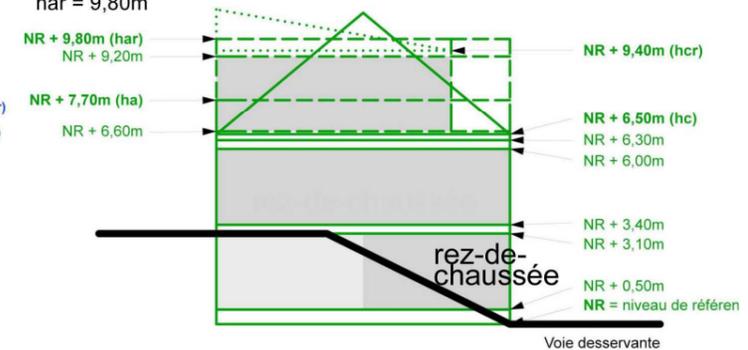
Desserte en amont: gabarit-type I*

hc = 5,00m
 ha = 4,50m
 hcr = 6,20m
 har = 6,60m



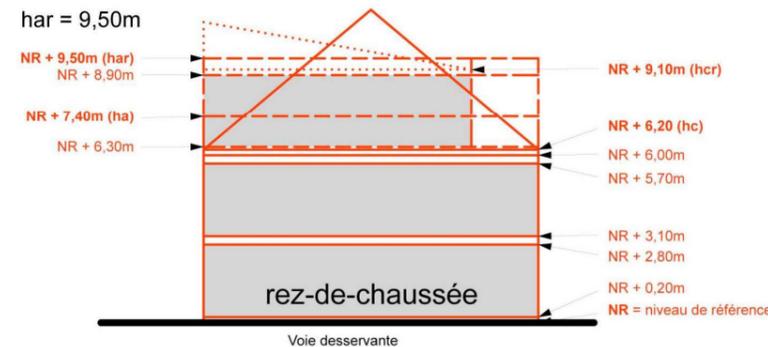
Desserte en aval: gabarit-type II*

hc = 6,50m
 ha = 7,70m
 hcr = 9,40m
 har = 9,80m



Terrain plat: gabarit-type II

hc = 6,20m
 ha = 7,40m
 hcr = 9,10m
 har = 9,50m



A.0.4 Les toits

A.0.4 a)

Les combles doivent s'inscrire dans un gabarit théorique formé par l'intersection du plan de la façade et du pan fictif du toit dont la pente maximale ne peut dépasser un angle de quarante-cinq degrés.

A.0.4 b)

L'étage en retrait, à munir obligatoirement d'un toit ne dépassant pas vingt-cinq degrés, doit se situer à l'intérieur de ce gabarit de quarante-cinq degrés établi à partir du bord supérieur de la façade.

A.0.4 c)

Le toit à versants est définie par l'intersection de deux pans droits dont la ligne du faîte ne peut se situer à plus de six mètres par rapport à leur naissance.

Des saillies dépassant le pan du toit, telles que lucarnes, toits de pavillon d'angle et autres éléments décoratifs, peuvent être autorisées.

A.0.4 d)

Le toit à la Mansart est constitué par deux pans brisés, le brisis et le terrasson. Ils peuvent dépasser le gabarit théorique décrit ci-dessus tout en s'inscrivant dans un demi cercle dont le diamètre est égal à la profondeur de la construction autorisée sans pouvoir dépasser quinze mètres. Les brisis donnant sur rue de deux maisons adjacentes doivent avoir la même pente.

A.0.4 e)

L'étage en retrait, le toit à deux ou plusieurs versants ou le toit à la Mansart peut être autorisé ou imposé, si l'aspect général de la rue le demande.

*A.0.4 f)

Installations techniques :

La réglementation devrait exiger que la nature des installations techniques et leur encombrement soient précisés pour l'autorisation de bâtir et qu'ils soient intégrés par exemple à l'étage en retrait ou aux combles (les compter dans la SCB ?). L'autorisation de bâtir devrait requérir un dossier « technique » signé par le bureau d'études illustrant l'encombrement et la localisation des installations. Ceci impliquerait que les BET soient dès le début de la conception missionnés par le MO.

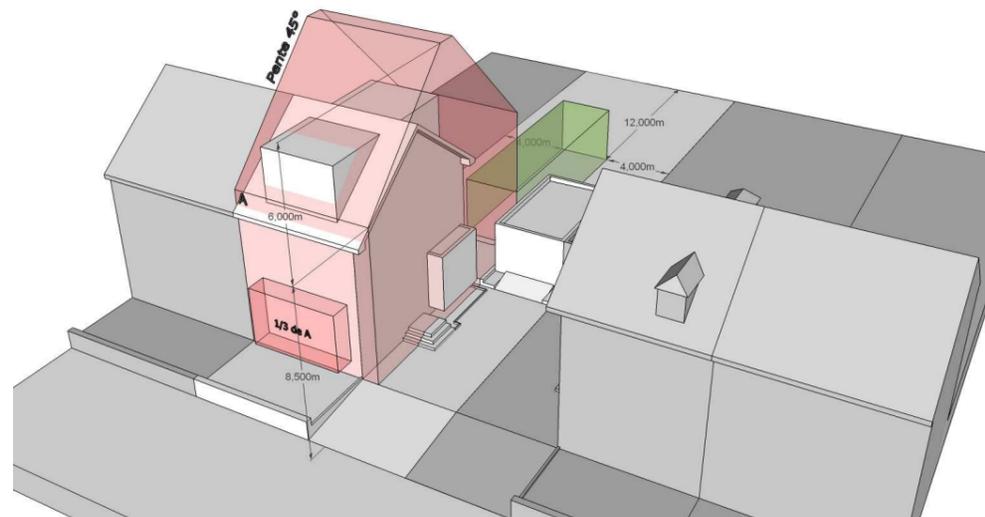
A.0.4b) Prescription pour rester à l'intérieur du gabarit devrait être abandonnée. La clause des 80% de surface suffirait pour régler les étages en retrait à notre avis ;

- idée d'obtenir des terrasses valables pour l'étage en retrait en pouvant cumuler les 2 côtés pour que cette démarche fasse du sens pour les citoyens et la vie de tous les jours.

A) Façade en retrait signifié par un recul de 50 cm au minimum sur le plan de la façade principale néanmoins

B) Option éventuel d'instaurer également le gabarit du demi-cercle pour les étages en retrait

Ne pas obliger de réaliser l'étage en retrait à l'intérieur du gabarit d'une toiture à pans. Dissocier les réglementations relatives aux différents types de toitures. La surface de l'étage en retrait peut être limitée à 80% de l'étage type mais avec des contraintes d'implantation suffisamment souples pour permettre un dimensionnement et une orientation rationnelle des terrasses (voir illustration sous A.0.3.b.)



Pour le toit à la Mansart (qui restent un truc d'optimisation de surface exploitable par les entrepreneurs) il faudrait absolument réglementer les lucarnes admissibles en dimensions et forme parce que souvent objet d'un certain nombre -d'horreurs- dans le paysage urbain.

Si déjà l'on choisit cette forme de toiture dans les QE pourvu que les proportions soient au moins -justes-

A.0.4 g)

Les combles ou les étages en retrait peuvent être exploités au maximum à raison de quatre-vingt pour-cent par rapport au dernier niveau plein.

Les combles : à définir

= étage situé au dessus du dernier étage plein autorisé ou pour l'ensemble des surfaces situés au dessus du dernier étage plein ?

L'aménagement du volume disponible devrait pouvoir être autorisé si dans le gabarit théorique même sous forme de duplex dans les combles

***A.0.5 Les maisons jumelées**

A.0.6 Les espaces libres

Les espaces libres imposés sont à aménager sous forme de jardin, à l'exception des chemins ou autres aménagements d'accès.

A.0.7 Les emplacements de stationnement

A.0.7 a)

Le règlement sur les bâtisses détermine le nombre des emplacements de stationnement pour véhicules.

Les emplacements de stationnement sont à aménager en principe dans l'immeuble.

A.0.7 b)

Dans les zones d'habitation 1 et 2 un garage individuel peut être construit dans la marge de reculement latérale, sous condition

- qu'il y ait une convention entre voisins;
- qu'il soit accolé au bâtiment principal;
- qu'il ne dépasse pas une hauteur hors-tout de trois mètres et demi au-dessus du sol naturel et une profondeur de sept mètres;
- qu'il observe un recul sur la limite postérieure d'au moins cinq mètres.

-A condition d'être accolé- est-ce bien nécessaire s'il y a une convention entre voisin ?

-Hauteur hors tout de 3,5m : Cette règle est très sévère et pourrait être rendue plus souple - exemple de jumelés avec toitures à deux pentes à l'identique sur le volume des garages

A.0.7 c)

La construction d'un garage individuel au fond de la parcelle n'est admise que dans le seul et unique cas où il y a, sur la parcelle attenante, un pignon nu d'un garage en attente.

***A.0.7 d)**

Pour les zones d'habitation 3/4 et 5/6, la bande de construction admissible pourra être dépassée de cinq mètres au maximum afin de permettre l'aménagement d'un garage collectif dans les sous-sols. Ce dépassement ne pourra se faire que sous les conditions suivantes:

Cette clause pourrait être étendue à notre avis également aux zones d'habitation 1 et 2 pour un aménagement de garages en sous-sol

- que le niveau fini de cet aménagement ne dépasse un mètre cinquante par rapport au terrain naturel, à moins qu'il ne s'agisse d'un terrain à forte déclivité;
- qu'un recul sur les limites latérales de quatre mètres soit observé, sauf convention entre voisins;
- que le recul sur la limite postérieure ne soit inférieur à cinq mètres;
- que ce garage collectif soit desservi par deux accès au maximum;
- que la couverture des constructions soit aménagée en jardin d'agrément.

A.0.8 Les immeubles de coin

A.0.8 a)

Les terrains sis à l'angle de deux rues peuvent être couverts par une construction, d'une profondeur ne pouvant dépasser les deux bandes de construction admissibles, sous réserve de respecter

- les reculs sur les limites latérales à moins qu'il n'y ait un pignon nu en attente
- les reculs sur les limites postérieures.

Pour accentuer le coin, ou pour permettre la réalisation d'un élément architectural valable, le bourgmestre pourra autoriser la surélévation de la partie de construction se situant à l'intersection des deux bandes de construction. Cette même partie peut sortir de l'alignement antérieur imposé, sous condition toutefois de ne pas constituer de gêne anormale.

A.0.8 b)

Au cas où une place à bâtir située à l'angle de deux rues ne permet pas une construction selon les dispositions de l'alinéa précédent, une profondeur de construction de douze mètres est garantie sans égard au recul sur les limites postérieures de la parcelle.

Toutefois, si la parcelle contiguë ne supporte pas une construction d'une profondeur de douze mètres, l'immeuble de coin ne pourra dépasser la profondeur de construction admise pour cette parcelle.

*A.0.9 La transposition des volumes et des surfaces

*A.0.10 Les constructions en deuxième position

A.0.11 Les constructions provisoires

Des constructions affectées à des usages temporaires peuvent être autorisées à titre exceptionnel pour une durée limitée et sous réserve de révocation, même si ces constructions ne répondent pas aux dispositions du présent projet d'aménagement, à condition de ne léser aucun intérêt légitime.

A l'expiration de l'autorisation ou en cas de révocation de celle-ci, la construction doit être supprimée et l'état antérieur doit être rétabli.

A.0.12 Les améliorations hygiéniques

Idée : de différencier pour les QE, les parcelles vides et les parcelles déjà occupées

Idée d'instaurer le principe de la mitoyenneté c-à-d la construction sur la limite mitoyenne pour toutes les zones sauf pour la zone d'habitation 1

A. Pour les parcelles vides de toute construction

Le principe de la mitoyenneté en milieu urbain primerait toujours avant un recul latéral.

Recul latéral seulement si la parcelle voisine présente un recul latéral à moins d'un accord entre voisins signifié dans une convention

B. Pour les parcelles occupées par des constructions existantes

En cas de construction existante, l'alignement existant est à respecter même si démolition et nouveau projet, sauf si des raisons de raccordement aux immeubles avoisinants, d'intégration harmonieuse dans l'ensemble des constructions bordant les rues, de sécurité de la circulation ou de topographie imposent une adaptation de l'état existant. L'alignement sera défini au cas le cas dans le PAP QE. ...

A.0.13 Les constructions dans l'emprise des lignes à haute tension

Pour les constructions à ériger sur des parcelles sises dans l'emprise d'une ligne à haute tension dépassant 20.000 Volts, délimitée par des parallèles établies à cinquante mètres des positions extrêmes des conducteurs extérieurs et ouvrages, une autorisation de bâtir pourra être accordée pourvu que des motifs de sécurité, dûment signalés par l'exploitant des lignes à la ville, qui l'aura informé du dépôt du projet, ne s'y opposent pas.

A.0.14 Dispositions spéciales

*A.0.14 a)

Afin de permettre, dans des cas particuliers, la réalisation du raccord d'une nouvelle construction, ou de la partie d'une nouvelle construction, à des constructions ou parties de constructions existantes, le bourgmestre pourra déroger exceptionnellement aux dispositions concernant les dimensions des constructions, le nombre de niveaux, la forme du toit ainsi que les reculs sur les limites.

Les propriétaires des parcelles contiguës sont informés du projet par les soins de l'administration communale; ils peuvent prendre connaissance du projet et formuler leurs objections, par écrit, pendant le délai de trente jours à partir de la notification qui se fera par lettre recommandée à la poste.

*A.0.14 b)

*A.0.14.c)

A.1 Les zones d'habitation 1

A.1.1 Définition

Les zones d'habitation 1 sont réservées aux maisons d'habitation unifamiliales isolées ou jumelées, de faible hauteur, entourées de verdure. Elles sont représentées dans la partie graphique par la couleur jaune clair.

A.1.2 L'implantation des constructions

Les immeubles sont à implanter dans une bande de vingt mètres de profondeur à partir de l'alignement de construction.

*A.1.3 Forme et dimensions des parcelles

Les places à bâtir à créer doivent avoir une forme régulière et des dimensions telles qu'il soit possible d'y construire, en dehors des reculs sur les limites imposés, un bâtiment sur une base rectangulaire d'une profondeur d'au moins douze mètres et d'une largeur d'au moins dix mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux places à bâtir existantes.

On devrait faire une ouverture dans les zones d'habitation 1 pour accepter 2 unités de logement !
Idée – Einliegerwohnung

Implantations / gabarit comme construit :
Etablissement du plan d'implantation par un géomètre agréé à l'autorisation de bâtir.
Etablissement du gabarit comme construit par un géomètre agréé.

Idée – rendre une densification de certains quartiers existants possibles par un PAP QE

Les prescriptions nous semblent trop sévères si l'on prend par exemple de cas de Cents
> Proposition :
Maison de type –stand alone-
Profondeur min à réduire à 9 m
Largeur min à réduire à 9 m
Pour des jumelés
Profondeur min à réduire à 9 m
Largeur min à réduire à 8 m

A.1.4 La hauteur des constructions

Les constructions ne peuvent comporter plus d'un niveau plein, caves et garages exclus; la hauteur de façade sur rue ne peut être supérieure à cinq mètres.

Les hauteurs de corniche et de faite de maisons jointives doivent se raccorder d'une manière harmonieuse.

A.1.5 Les marges de reculement

a) recul sur les limites latérales

Les constructions doivent observer un recul sur les limites latérales d'au moins cinq mètres à moins qu'il n'y ait convention entre voisins pour la construction d'une maison jumelée ou qu'il n'y ait, sur une des limites, un pignon nu en attente.

b) recul sur la limite postérieure

Les constructions doivent observer un recul sur la limite postérieure d'au moins douze mètres.

12m = trop sévère à notre avis !
Un Recul sur la limite postérieure de 10 m devrait être suffisant.

A.2 Les zones d'habitation 2

***A.2.1 Définition**

Les zones d'habitation 2 sont réservées aux maisons d'habitation unifamiliale ou collective avec jardin, isolées, jumelées ou groupées en bande.

Au premier niveau plein, sont admis des commerces de quartier, à l'exception de la création de nouveaux cafés et restaurants.

Si, pour des raisons topographiques ou techniques dûment constatées, les garages se situent au rez-de-chaussée, par application de l'article A.2.4, alinéa 2 de la présente partie écrite, ni commerces de quartier, ni cafés, ni restaurants ne sont admis dans l'immeuble.

Dans le cas de la réalisation d'immeubles d'habitation collective, les emplacements de stationnement requis suivant le règlement sur les bâtisses sont à aménager sous forme de garages collectifs, à desservir par deux accès au maximum.

Les zones d'habitation 2 sont représentées dans la partie graphique par la couleur jaune.

***A.2.2 L'implantation des constructions**

Les immeubles sont à implanter dans une bande de treize mètres de profondeur à partir de l'alignement de construction.

Implantations / gabarit comme construit :
Etablissement du plan d'implantation par un géomètre agréé à l'autorisation de bâtir.
Etablissement du gabarit comme construit par un géomètre agréé.

*A.2.3 Forme et dimensions des parcelles

Les places à bâtir à créer doivent avoir une forme régulière et des dimensions telles qu'il soit possible d'y construire, en dehors des reculs sur les limites imposés, un bâtiment sur une base rectangulaire d'une profondeur d'au moins neuf mètres et d'une largeur d'au moins six mètres pour une maison en bande, d'au moins huit mètres pour une maison jumelée et d'au moins neuf mètres pour une maison isolée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux places à bâtir existantes.

A.2.4 La hauteur des constructions

Les constructions ne peuvent comporter plus de deux niveaux pleins, caves et garages exclus; la hauteur de façade sur rue ne peut être supérieure à huit mètres et demi.

Dans le cas où pour des raisons topographiques ou techniques dûment constatées, les garages ne peuvent se situer en-dessous du niveau de l'axe de la voie desservante, l'accès à l'immeuble n'est pas considéré comme premier niveau plein.

A.2.5 Les marges de reculement

A.2.5 a) recul sur les limites latérales

Dans les cas suivants les façades latérales des constructions auront un recul moyen sur les limites latérales:

- si un projet d'aménagement, un plan d'urbanisme de détail ou une autorisation de morcellement imposent ce recul;
- si une construction existante sur un terrain attenant accuse un recul sur la limite latérale;

Ce recul est d'au moins quatre mètres sans que toutefois le point le plus rapproché de la construction puisse être distant de moins d'un mètre quatre-vingt-dix de la limite latérale.

Place à bâtir existante : à définir !

Couvert par un PAP antérieur par rapport à la partie écrite du PAG ?

Alors corniche devait pouvoir être augmentée de 8,5 à 9,5 m pour rendre ceci possible ?

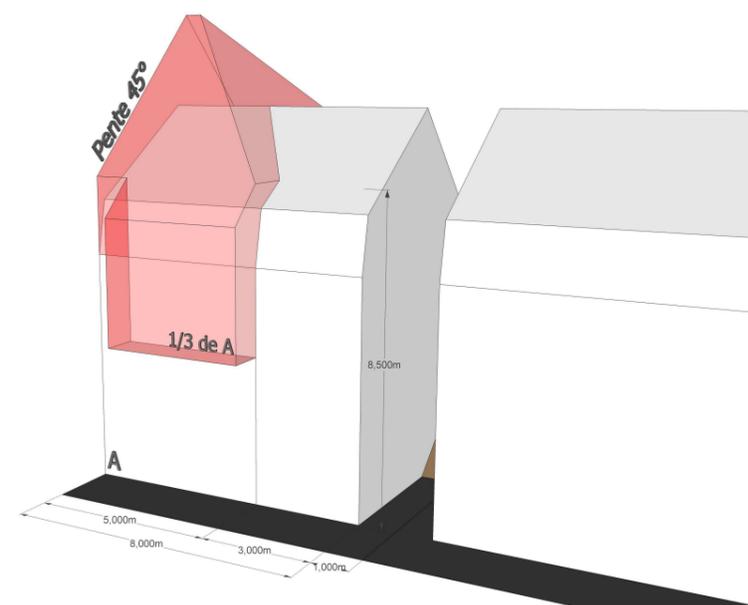
Parcelles en limite des zones ou parcelles en zones mitigées H1 et H2 p.ex.

Règle de base : Mitoyenneté pour l'implantation des immeubles dans PAP QE - zone d'habitation 2

Proposition de texte :

Un recul latéral peut être aménagé entre les parcelles si les dimensions minimales d'implantation sont respectées.

Un recul latéral est imposé si une construction attenante accuse un recul sur la limite latérale. Cette disposition conduit à des situations incongrues si l'on ne peut pas revenir sur la limite mitoyenne en dessous des 1,9m de reculs existants.



***A.2.5 b) recul sur la limite postérieure**

Les constructions doivent observer un recul moyen sur la limite postérieure d'au moins douze mètres sans que toutefois le point le plus rapproché de la construction puisse être distant de moins de huit mètres de cette limite.

Toutefois, par dérogation à l'alinéa précédent, il sera toujours possible de réaliser une construction d'une profondeur de neuf mètres, sans égard au recul postérieur restant.

***A.2.6 Disposition spéciale**

***A.2.7 Disposition spéciale**

Un agrandissement en profondeur du premier niveau plein peut être autorisé sous condition qu'il ne dépasse pas la bande de construction maximale théorique admise, qu'il observe les reculs de la construction principale sur les limites latérales ainsi qu'un recul sur la limite postérieure d'au moins huit mètres et qu'il ne constitue pas de gêne anormale pour les voisins.

Les propriétaires des parcelles contiguës sont informés du projet par les soins de l'administration communale; ils peuvent prendre connaissance du projet et formuler leurs objections, par écrit, pendant le délai de trente jours à partir de la notification qui se fera par lettre recommandée à la poste.

A.3 Les zones d'habitation 3 et 4

***A.3.1 Définition**

Les zones d'habitation 3 et 4, représentées dans la partie graphique par la couleur orange, sont réservées aux maisons d'habitation collective. Y sont admis des hôtels et des immeubles d'hébergement collectifs et, au premier niveau plein, des commerces de quartier.

Dans les zones d'habitation 4 situées le long de grands axes de circulation, à savoir: la rue de Bonnevoie, l'avenue de la Faïencerie, la route de Longwy, la rue de Merl, la rue de Muhlenbach, la rue de Rollingergrund, l'avenue du X Septembre et la route de Thionville, le premier et le deuxième niveau plein peuvent être affectés à des fins de bureau ou de commerce de quartier.

***A.3.2 L'implantation des constructions**

Les immeubles sont à implanter dans une bande de quinze mètres de profondeur à partir de l'alignement de construction.

***A.3.3 Forme et dimensions des parcelles**

Les places à bâtir à créer doivent avoir une forme régulière et des dimensions telles qu'il soit possible d'y construire, en dehors des reculs sur les limites imposés, un bâtiment sur une base rectangulaire d'une profondeur d'au moins dix mètres et d'une largeur d'au moins neuf mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux places à bâtir existantes.

A notre avis trop sévère – 10 m est plus adapté!

Hauteur admissible est à définir : 3,5m ou 5,0m?

Implantations / gabarit comme construit :
Etablissement du plan d'implantation par un géomètre agréé à l'autorisation de bâtir.
Etablissement du gabarit comme construit par un géomètre agréé.

Places à bâtir existantes : à définir pour une partie texte de base –PAP QE

A.3.4 La hauteur des constructions

A.3.4 a)

Les constructions comprises dans une zone d'habitation 3 ne peuvent comporter plus de trois niveaux pleins; la hauteur de façade sur rue ne peut être supérieure à onze mètres et demi. Les zones d'habitation 3 sont indiquées dans la partie graphique par le chiffre 3.

Dans le cas où pour des raisons topographiques ou techniques dûment constatées, les garages ne peuvent se situer en-dessous du niveau de l'axe de la voie desservante, l'accès à l'immeuble n'est pas considéré comme premier niveau plein.

A.3.4 b)

Les constructions comprises dans une zone d'habitation 4 ne peuvent comporter plus de quatre niveaux pleins; la hauteur de façade sur rue ne peut être supérieure à treize mètres. Les zones d'habitation 4 sont indiquées dans la partie graphique par le chiffre 4.

A.3.5 Les marges de reculement

A.3.5 a) recul sur les limites latérales

Dans les cas suivants, les façades latérales des constructions auront un recul sur les limites latérales:

- si un projet d'aménagement, un plan d'urbanisme de détail ou une autorisation de morcellement imposent ce recul;
- si une construction existante sur un terrain attenant accuse un recul sur la limite latérale, à moins que les propriétaires concernés ne s'engagent par écrit à construire aux limites.

Ce recul est d'au moins quatre mètres.

*A.3.5 b) recul sur la limite postérieure

Les constructions doivent observer un recul moyen sur la limite postérieure d'au moins dix mètres sans que toutefois le point le plus rapproché de la construction puisse être distant de moins de six mètres de cette limite.

Toutefois, par dérogation à l'alinéa précédent, il sera toujours possible de réaliser une construction d'une profondeur de dix mètres, sans égard au recul postérieur restant.

A.3.6 Les constructions à rez-de-chaussée

Les parcelles peuvent être couvertes par des constructions à rez-de-chaussée sous condition:

- que la hauteur hors tout de ces constructions ne dépasse cinq mètres à compter du niveau de l'axe de la voie desservante, cette hauteur pouvant être dépassée par endroits pour l'aménagement de lanterneaux, sous condition qu'ils s'intègrent de façon harmonieuse à l'immeuble et ne constituent pas de gêne anormale pour les voisins;

Alors corniche devait pouvoir être augmentée de 11,5 à 12,5 m pour rendre ceci possible ?

Proposition :

La règle de base = mitoyenneté pour l'implantation d'immeubles dans les PAP QE.

Un recul latéral peut être aménagé entre les parcelles si des dimensions minimales sont respectées (à définir)

Un recul latéral est imposé si une construction existante sur un terrain attenant accuse un recul

- que la couverture de ces constructions soit aménagée sous forme de terrasse-jardin agrémentée de verdure;
- qu'un recul sur la limite latérale d'au moins quatre mètres soit respecté à moins que les propriétaires concernés ne s'engagent par écrit à construire sur les limites latérales;
- qu'un recul sur la limite postérieure d'au moins dix mètres soit respecté.

A.4 Les zones d'habitation 5 et 6

***A.4.1 Définition**

Les zones d'habitation 5 et 6 sont réservées aux immeubles d'habitation collective. Y sont admis des hôtels et des immeubles d'hébergement collectif.

Le premier et le deuxième niveau plein peuvent être affectés à des fins de bureau ou de commerce de quartier.

Elles sont représentées dans la partie graphique par la couleur orange.

***A.4.2 L'implantation des constructions**

Les immeubles sont à planter dans une bande de quinze mètres de profondeur à partir de l'alignement de construction.

Implantations / gabarit comme construit :
Etablissement du plan d'implantation par un géomètre agréé à l'autorisation de bâtir.
Etablissement du gabarit comme construit par un géomètre agréé.

***A.4.3 Forme et dimensions des parcelles**

Les places à bâtir à créer doivent avoir une forme régulière et des dimensions telles qu'il soit possible d'y construire, en dehors des reculs sur les limites imposés, un bâtiment sur une base rectangulaire d'une profondeur d'au moins douze mètres et d'une largeur d'au moins neuf mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux places à bâtir existantes.

Places à bâtir existantes : à définir pour une partie texte de base –PAP QE

A.4.4 La hauteur des constructions

Les constructions comprises dans les zones d'habitation 5 ne peuvent comporter plus de cinq niveaux pleins; la hauteur de façade sur rue ne peut être supérieure à seize mètres. Les zones d'habitation 5 sont indiquées dans la partie graphique par le chiffre 5.

Les constructions comprises dans les zones d'habitation 6 ne peuvent comporter plus de six niveaux pleins; la hauteur de façade sur rue ne peut être supérieure à dix-neuf mètres. Les zones d'habitation 6 sont indiquées dans la partie graphique par le chiffre 6.

A.4.5 Les marges de reculement

A.4.5 a) recul sur les limites latérales

Aucun recul sur les limites latérales n'est à observer.

Par dérogation à cette règle, les façades latérales des constructions auront un recul sur les limites latérales dans les cas suivants:

- si un projet d'aménagement, un plan d'urbanisme de détail ou une autorisation de morcellement imposent ce recul;
- si une construction existante sur un terrain attenant accuse un recul sur la limite latérale, à moins que les propriétaires concernés ne s'engagent par écrit à construire aux limites latérales.

Ce recul est d'au moins quatre mètres.

*A.4.5 b) recul sur la limite postérieure

Les constructions doivent observer un recul moyen sur la limite postérieure d'au moins huit mètres sans que toutefois le point le plus rapproché de la construction puisse être distant de moins de cinq mètres de cette limite.

Toutefois, par dérogation à l'alinéa précédent, il sera toujours possible de réaliser une construction d'une profondeur de douze mètres, sans égard au recul postérieur restant.

A.4.6 Les constructions à rez-de-chaussée

Les parcelles peuvent être couvertes par des constructions à rez-de-chaussée sous condition:

- que la hauteur hors tout de ces constructions ne dépasse cinq mètres à compter du niveau de l'axe de la voie desservante, cette hauteur pouvant être dépassée par endroits pour l'aménagement de lanterneaux, sous condition qu'ils s'intègrent de façon harmonieuse à l'immeuble et ne constituent pas de gêne anormale pour les voisins;
- que la couverture de ces constructions soit aménagée sous forme de terrasse-jardin agrémentée de verdure;
- qu'un recul sur la limite latérale d'au moins quatre mètres soit respecté à moins que les propriétaires concernés ne s'engagent par écrit à construire sur les limites latérales;
- qu'un recul sur la limite postérieure d'au moins huit mètres soit respecté.

OK ! Le principe de la mitoyenneté est promu

Proposition :

Un recul latéral peut être aménagé entre les parcelles si les dimensions minimales d'implantation sont respectées.

Un recul latéral est imposé si une construction existante sur un terrain attenant accuse un recul

B.0 LES ZONES MIXTES

***B.0.1 Définition**

Les zones mixtes sont constituées par les parties du territoire de la ville qui, situées principalement aux abords des voies à circulation intense, sont destinées à accueillir, en dehors de l'habitat, des établissements administratifs, commerciaux et récréatifs. Elles sont représentées dans la partie graphique par la couleur rouge orangé; les zones mixtes tertiaire sont en outre marquées par une hachuration mauve et la lettre T.

Pour les zones marquées dans la partie graphique par la lettre L, les deux derniers niveaux sont à réserver à l'habitat. Cette obligation ne vaut pas pour les parties de construction situées au-delà de la bande de construction admissible.

Pour les zones marquées dans la partie graphique par la lettre T, la création de logements n'est pas admise, à l'exception d'un logement de service.

Les zones mixtes sont subdivisées en

- zones mixtes 3 et 4
- zones mixtes 5 et 6
- zones mixtes 7 et 8
- zones mixtes tertiaire 2

Y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité du quartier.

Des stations de service pour véhicules, des garages de réparation et des postes de carburant peuvent uniquement y être implantés aux abords des grandes voies radiales suivantes: les routes de Thionville, d'Esch, d'Arlon, de Beggen et la rue de Hollerich.

B.0.2 L'implantation des constructions

***B.0.2 a) Principe**

Les immeubles sont à implanter dans une bande de construction, dont la profondeur varie pour les différentes zones mixtes, parallèle à l'alignement des rues et distante de cinq mètres de ce dernier. Pour les parcelles marquées dans la partie graphique par la lettre N, ce recul antérieur est fixé à quinze mètres.

En dehors ou au-delà de cette bande, aucune construction ne sera admise sauf celles permises en vertu des dérogations suivantes, lesquelles pourront être combinées entre elles.

> Ne concerne donc pas les dépôts artisanaux en fond de parcelles ?

A. Pour les parcelles vides de toute construction

B. Pour les parcelles occupées par des constructions existantes

(ex. des dépôts artisanaux et industriels)

Le volume existant et les surfaces de plancher exploitables peuvent être maintenues même si elles dépassent toutes les prescriptions COS et CMU hauteur de construction, reculs admissibles pour les zones respectives du PAG.

Ce volume et surfaces de plancher peuvent également faire l'objet d'une transposition de volume et surfaces sous conditions

- que les marges de reculement imposées soient observées à moins qu'il n'y ait un pignon nu en attente ou que les propriétaires concernés ne s'engagent par écrit à construire aux limites ;
- que le nombre de niveaux pour la partie du bâtiment donnant sur rue ne soit pas dépassé ;
- que la ou les constructions s'intègrent de façon harmonieuse et valable du point de vue de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone ;
- qu'il n'en résulte aucune gêne anormale pour les propriétés voisines.

*B.0.2 b) Recul sur les alignements de rue

Une dérogation au principe retenue par l'article B.0.2.a), premier alinéa, pourra être accordée ou imposée dans le cas où une augmentation ou une diminution de ce recul s'impose pour des raisons de raccordement aux immeubles existants, d'intégration harmonieuse dans l'ensemble des constructions bordant la rue, de sécurité de la circulation ou de topographie.

Ceci vaut pour les parcelles vides tout comme pour les parcelles occupées.

*B.0.2 c) La transposition des volumes et des surfaces

La construction d'un ou de plusieurs immeubles dépassant ou implantés en dehors de la bande de construction admissible peut être autorisée, sous condition

Pour les parcelles vides de toute construction...

- que la ou les constructions ne dépassent ni en volume, ni en surface de planchers exploitables, les volumes et surfaces de planchers exploitables du ou des immeubles conçus suivant les dispositions applicables à la zone ;
- que les marges de reculement imposées soient observées à moins qu'il n'y ait un pignon nu en attente ou que les propriétaires concernés ne s'engagent par écrit à construire aux limites ;
- que le nombre de niveaux pour la partie du bâtiment donnant sur rue ne soit pas dépassé ;
- que la ou les constructions s'intègrent de façon harmonieuse et valable du point de vue de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone ;
- qu'il n'en résulte aucune gêne anormale pour les propriétés voisines.

Les propriétaires des parcelles contiguës sont informés du projet par les soins de l'administration communale; ils peuvent prendre connaissance du projet et formuler leurs objections, par écrit, pendant le délai de trente jours à partir de la notification qui se fera par lettre recommandée.

Une maquette volumétrique à l'échelle de 1:200 ou 1:500 doit être jointe à la demande d'accord de principe.

*B.0.2.d) Saillies sur les alignements de façade

Des saillies sur les alignements de façade, répondant aux prescriptions du règlement sur les bâtisses, peuvent encore être admises.

B.0.3 La hauteur des constructions

B.0.3 a)

La hauteur des constructions est la différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et l'intersection du pan du toit et du plan de la façade sur rue. En cas d'étage en retrait, le garde-corps peut dépasser la hauteur ainsi définie. Le nombre des niveaux pleins admis est indiqué dans la partie graphique par un chiffre.

Seront considérés comme niveaux pleins, les étages situés entre le niveau de la voie desservante et la ligne située à l'intersection du pan du toit et du plan de la façade donnant sur rue et ayant une hauteur libre sous plafond d'au moins deux mètres et demi. En cas de nouvelle construction, les niveaux destinés à un usage commercial doivent avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins trois mètres vingt.

Hauteur libre sous plafond # définition claire
= dalle ?
= faux-plafond ?

En aucun cas, le plancher du premier niveau plein ne peut se situer en-dessous de l'axe de la voie desservante. Il est défini par l'accès principal à l'immeuble.

B.0.3 b)

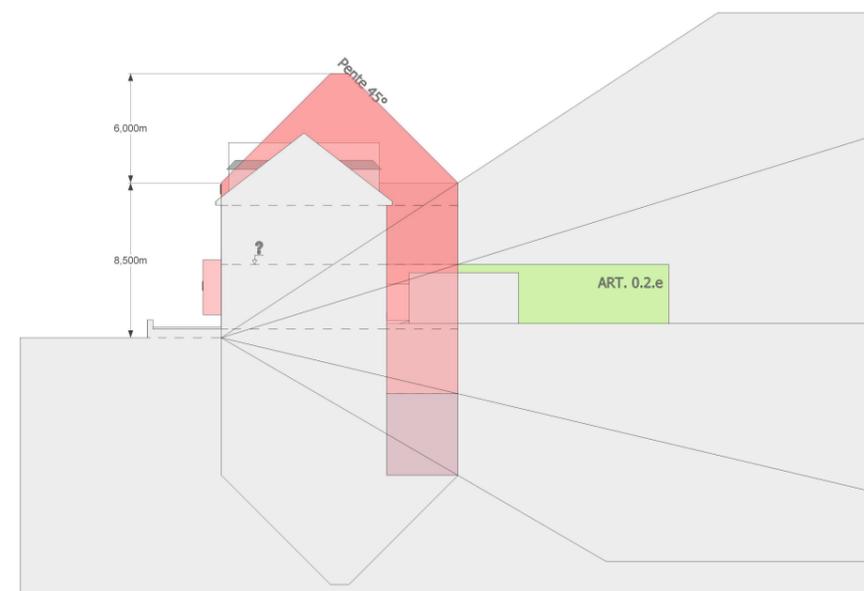
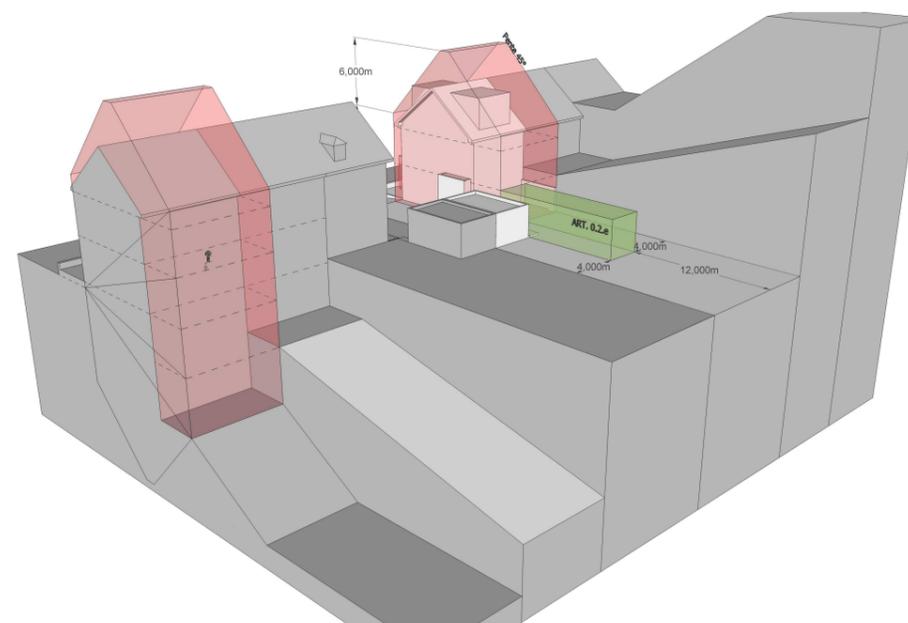
Pour les constructions implantées dans des terrains ou aux abords d'une voie à forte déclivité, une augmentation ou une diminution de la hauteur de construction peut être autorisée ou imposée.

Pour ces constructions, les niveaux pleins admis ainsi que l'accès principal à l'immeuble peuvent se situer en-dessous de l'axe de la voie desservante.

Sera considérée comme hauteur, pour ces constructions, la différence moyenne entre le niveau du sol naturel ou de l'axe de la voie desservante et l'intersection du pan du toit et du plan de la façade antérieure; la hauteur ne peut dépasser le gabarit établi suivant la pente du terrain.

Définition de la forte déclivité et de la hauteur d'un niveau

Voir remarque A.0.3b)



B.0.4 Les toits

B.0.4 a)

Les combles doivent s'inscrire dans un gabarit théorique formé par l'intersection du plan de la façade et du pan fictif du toit dont la pente maximale ne peut dépasser un angle de quarante-cinq degrés.

B.0.4 b)

L'étage en retrait, à munir obligatoirement d'un toit ne dépassant pas vingt-cinq degrés, doit se situer à l'intérieur de ce gabarit de quarante-cinq degrés établi à partir du bord supérieur de la façade.

Installations techniques :

La réglementation devrait exiger que la nature des installations techniques et leur encombrement soient précisées pour l'autorisation de bâtir et qu'ils soient intégrés par exemple à l'étage en retrait ou aux combles (les compter dans la SCB ?). L'autorisation de bâtir devrait requérir un dossier « technique » signé par le bureau d'études illustrant l'encombrement et la localisation des installations. Ceci impliquerait que les BET soient dès le début de la conception missionnés par le MO.

Voir remarque A.0.4.b)

B.0.4 c)

Le toit à versants est défini par l'intersection de deux pans droits dont la ligne du faite ne peut se situer à plus de six mètres par rapport à leur naissance.

Des saillies dépassant le pan du toit, telles que lucarnes, toits de pavillon d'angle et autres éléments décoratifs, peuvent être autorisées.

B.0.4 d)

Le toit à la Mansart est constitué par deux pans brisés, le brisis et le terrasson. Ils peuvent dépasser le gabarit théorique décrit ci-dessus tout en s'inscrivant dans un demi-cercle dont le diamètre est égal à la profondeur de la construction autorisée sans pouvoir dépasser seize mètres. Les brisis donnant sur rue de deux maisons adjacentes doivent avoir la même pente.

*B.0.4 e)

L'étage en retrait, le toit à deux ou plusieurs versants ou le toit à la Mansart peut être autorisé ou imposé, si l'aspect général de la rue le demande. Pour les zones mixtes tertiaire, l'aménagement d'un étage en retrait est imposé.

* B.0.4 f)

Les combles ou les étages en retrait peuvent être exploités au maximum à raison de quatre-vingt pour-cent par rapport au dernier niveau plein. Pour les zones mixtes tertiaire, l'étage en retrait peut être exploité au maximum à raison de cinquante pour-cent par rapport au dernier niveau plein.

B.0.4 g)

Les combles ou les étages en retrait peuvent être exploités au maximum à raison de quatre-vingt pour-cent par rapport au dernier niveau plein.

B.0.5 Les espaces libres

Les espaces libres imposés sont à aménager sous forme d'espace vert, à l'exception des chemins ou autres aménagements d'accès.

*B.0.6 Les emplacements de stationnement

Le règlement sur les bâtisses déterminera le nombre des emplacements de stationnement pour véhicules.

Les emplacements de stationnement sont à aménager dans l'immeuble, de préférence en sous-sol, sous forme de garages collectifs, à desservir par deux accès au maximum.

Les parkings en surface ne peuvent se situer dans les marges de reculement imposées.

Idée de régler le problème des installations techniques en toitures pour les immeubles tertiaires :

Proposition pour les zones tertiaires

**Le tout = 80% exploitable dont
50% bureaux
50% techniques**

Ne pas obliger de réaliser l'étage en retrait à l'intérieur du gabarit d'une toiture à pans. Dissocier les réglementations relatives aux différents types de toitures. La surface de l'étage en retrait peut être limitée à 80% de l'étage type mais avec des contraintes d'implantation suffisamment souples pour permettre un dimensionnement et une orientation rationnelle des terrasses.

Toutefois, pour les parcelles marquées par la lettre N, un parking en surface peut être admis dans la marge de reculement antérieure sous condition qu'il soit séparé de l'alignement des rues par un écran de verdure d'une profondeur d'au moins trois mètres.

B.0.7 Les immeubles de coin

B.0.7 a)

Les terrains sis à l'angle de deux rues peuvent être couverts par une construction, d'une profondeur ne pouvant dépasser les deux bandes de construction admissibles, sous réserve de respecter

- les reculs sur les limites latérales à moins qu'il n'y ait un pignon nu en attente
- les reculs sur les limites postérieures.

Pour accentuer le coin, ou pour permettre la réalisation d'un élément architectural valable, le bourgmestre pourra autoriser la surélévation de la partie de construction se situant à l'intersection des deux bandes de construction. Cette même partie peut sortir de l'alignement antérieur imposé, sous condition toutefois de ne pas constituer de gêne anormale.

B.0.7 b)

Au cas où une place à bâtir située à l'angle de deux rues ne permet pas une construction selon les dispositions de l'alinéa précédent, une profondeur de construction de douze mètres est garantie sans égard au recul sur les limites postérieures de la parcelle.

Toutefois, si la parcelle contiguë ne supporte pas une construction d'une profondeur de douze mètres, l'immeuble de coin ne pourra dépasser la profondeur de construction admise pour cette parcelle.

*B.0.8 La transposition des volumes et des surfaces

B.0.9 Les constructions provisoires

Des constructions affectées à des usages temporaires peuvent être autorisées à titre exceptionnel pour une durée limitée et sous réserve de révocation, même si ces constructions ne répondent pas aux dispositions du présent projet d'aménagement, à condition de ne léser aucun intérêt légitime.

A l'expiration de l'autorisation ou en cas de révocation de celle-ci, la construction doit être supprimée et l'état antérieur doit être rétabli.

B.0.10 Les améliorations hygiéniques

Les constructions projetées en annexe à des immeubles autorisées avant l'entrée en vigueur du présent projet d'aménagement en vue d'une amélioration hygiénique peuvent être autorisées même si elles ne répondent pas aux prescriptions de ce projet, à condition de ne léser aucun intérêt légitime.

A. Pour les parcelles vides de toute construction

Principe de la construction sur la limite mitoyenne vaut toujours

Un recul sur la limite latérale est aménager si la parcelle attenante présente un recul latéral à moins d'un accord entre voisins signifié dans une convention.

B. Pour les parcelles occupées par des constructions existantes

Même proposition de texte comme point A.0.2.b)

Proposition texte :

Les projets visant une amélioration hygiénique sur des parcelles occupées par des constructions existantes peuvent être autorisées.....

B.0.11 Les constructions dans l'emprise des lignes à haute tension

Pour les constructions à ériger sur des parcelles sises dans l'emprise d'une ligne à haute tension dépassant 20.000 Volts, délimitée par des parallèles établies à cinquante mètres des positions extrêmes des conducteurs extérieurs et ouvrages, une autorisation de bâtir pourra être accordée pourvu que des motifs de sécurité, dûment signalés par l'exploitant des lignes à la ville, qui l'aura informé du dépôt du projet, ne s'y opposent pas.

B.0.12 Dispositions spéciales

B.0.12 a)

Afin de permettre la réalisation du raccord d'une nouvelle construction à des constructions existantes, le bourgmestre pourra déroger aux dispositions concernant la hauteur des constructions, le nombre des niveaux, les reculs sur les limites ainsi que la forme du toit.

B.0.12 b)

Le bourgmestre pourra, sous réserve de la sauvegarde des intérêts publics et privés, accorder exceptionnellement une autorisation de bâtir dérogeant aux dispositions ci-dessus concernant les formes et dimensions de la parcelle et les reculs sur les limites dans le cas de rigueur où des constructions voisines rendraient impropre à la construction une parcelle non construite.

Les propriétaires des parcelles contiguës sont informés du projet par les soins de l'administration communale; ils peuvent prendre connaissance du projet et formuler leurs objections, par écrit, pendant le délai de trente jours à partir de la notification qui se fera par lettre recommandée à la poste.

B.0.12 c)

Dans le cas d'une parcelle construite, dont la forme et les dimensions ne permettent pas le respect des dispositions concernant les marges de reculement, une reconstruction ne peut dépasser ni en largeur, ni en profondeur la construction existante. Toutefois un agrandissement en profondeur du rez-de-chaussée peut être autorisé sous condition que cette construction observe un recul de cinq mètres sur la limite postérieure et ne constitue pas de gêne pour les voisins.

Les propriétaires des parcelles contiguës sont informés du projet par les soins de l'administration communale; ils peuvent prendre connaissance du projet et formuler leurs objections, par écrit, pendant le délai de trente jours à partir de la notification qui se fera par lettre recommandée à la poste.

B.1 Les zones mixtes 3 et 4

B.1.1 Définition

Les zones mixtes 3 et 4 sont destinées, en dehors de l'habitat, aux immeubles administratifs, commerciaux et récréatifs, hôtels, cafés, restaurants, parkings à étages.

Le long des rues à forte concentration de commerces, à savoir la rue du Fort Neipperg et la rue du Fort Bourbon, le premier niveau plein doit être affecté à des fins de commerce.

***B.1.2 L'implantation des constructions**

Les immeubles sont à implanter dans une bande de quarante mètres de profondeur à partir de l'alignement de construction.

Pour les parcelles occupées par des constructions existantes...

Implantations / gabarit comme construit :
Etablissement du plan d'implantation par un géomètre agréé à l'autorisation de bâtir.
Etablissement du gabarit comme construit par un géomètre agréé.

B.1.3 Forme et dimensions des parcelles

Les parcelles doivent avoir une forme régulière; celles marquées dans la partie graphique par la lettre N doivent avoir des dimensions telles qu'il soit possible d'y construire un bâtiment et d'une largeur et d'une profondeur d'au moins vingt mètres.

B.1.4 La hauteur des constructions

***B.1.4 a)**

Les constructions situées en zones mixtes 3 ne peuvent comporter plus de trois niveaux pleins. Les zones mixtes 3 sont indiquées dans la partie graphique par le chiffre 3.

***B.1.4 b)**

Les constructions situées en zones mixtes 4 ne peuvent comporter plus de quatre niveaux pleins. Les zones mixtes 4 sont indiquées dans la partie graphique par le chiffre 4.

B.1.4 c)

Pour les parcelles marquées dans la partie graphique par la lettre N, une hauteur maximale n'est pas indiquée; le gabarit de la construction est uniquement déterminé par le nombre de niveaux admis.

B.1.5 Les marges de reculement

***B.1.5 a) recul sur les limites latérales**

Dans les cas suivants, les façades latérales des constructions auront un recul sur les limites latérales:

- si un projet d'aménagement, un plan d'urbanisme de détail ou une autorisation de morcellement imposent ce recul;
- si une construction existante sur un terrain attenant accuse un recul sur la limite latérale, à moins que les deux propriétaires ne s'engagent par écrit à construire aux limites;
- si au-delà d'une profondeur de construction de seize mètres il n'y a pas de pignon nu en attente à moins que les deux propriétaires ne s'engagent par écrit à construire aux limites;

Ce recul est d'au moins six mètres pour les terrains marqués dans la partie graphique par la lettre N et d'au moins quatre mètres pour les autres terrains.

***B.1.5 b) recul sur la limite postérieure**

Les constructions doivent observer un recul moyen sur la limite postérieure d'au moins huit mètres sans que toutefois le point le plus rapproché de la construction puisse être distant de moins de cinq mètres de cette limite.

Toutefois, par dérogation à l'alinéa précédent, il sera toujours possible de réaliser une construction d'une profondeur de douze mètres, sans égard au recul postérieur restant.

***B.1.6 Disposition spéciale**

Idée du principe de la mitoyenneté

B.2 Les zones mixtes 5 et 6

B.2.1 Définition

Les zones mixtes 5 et 6 sont destinées, en dehors de l'habitat, aux immeubles administratifs, commerciaux et récréatifs, hôtels, cafés, restaurants. Peuvent être admis des entreprises artisanales, ateliers, dépôts, parkings à étages.

Le long des rues à forte concentration de commerces, à savoir la rue du Fort Neipperg, le premier niveau plein doit être affecté à des fins de commerce.

*B.2.2 L'implantation des constructions

Les immeubles sont à implanter dans une bande de trente mètres de profondeur à partir de l'alignement de construction.

Implantations / gabarit comme construit :
Etablissement du plan d'implantation par un géomètre agréé à l'autorisation de bâtir.
Etablissement du gabarit comme construit par un géomètre agréé.

B.2.3 La hauteur des constructions

*B.2.3 a)

Les constructions situées en zones mixtes 5 ne peuvent comporter plus de cinq niveaux pleins. Les zones mixtes 5 sont indiquées dans la partie graphique par le chiffre 5.

*B.2.3 b)

Les constructions situées en zones mixtes 6 ne peuvent comporter plus de six niveaux pleins. Les zones mixtes 6 sont indiquées dans la partie graphique par le chiffre 6.

B.2.3 c)

Les parties de construction situées au-delà d'une profondeur de construction de seize mètres sont à diminuer de deux niveaux.

!!!

B.2.3 d)

Pour les parcelles marquées dans la partie graphique par la lettre N, une hauteur maximale n'est pas indiquée; le gabarit de la construction est uniquement déterminé par le nombre de niveaux admis.

B.2.3 e)

Si l'aspect de la rue le demande, il peut être exigé que les deux derniers niveaux soient traités sous forme de retrait accusant un recul de deux mètres sur les alignements de façade. Un raccord esthétique avec les propriétés adjacentes est à rechercher afin d'éviter l'émergence de pignons nus.

B.2.3 f)

La hauteur hors-tout des constructions admises à rez-de-chaussée ne pourra dépasser cinq mètres à compter du niveau de l'axe de la voie desservante.

Cette hauteur pourra être dépassée par endroits pour l'aménagement de lanterneaux, sous condition qu'ils s'intègrent de façon harmonieuse à l'immeuble et ne constituent pas de gêne anormale pour les voisins.

La couverture de ces constructions est à aménager sous forme de terrasse-jardin agrémentée de verdure.

B.2.4 Les marges de reculement

B.2.4 a) recul sur les limites latérales

Aucun recul sur les limites latérales n'est à observer, sauf pour les parties de construction se situant au-delà d'une profondeur de construction de seize mètres, où un recul sur les limites latérales d'au moins cinq mètres est à observer.

Les constructions à rez-de-chaussée peuvent être construites sans aucun recul sur les limites latérales.

*B.2.4 b) recul sur la limite postérieure

Les constructions doivent observer un recul moyen sur la limite postérieure d'au moins huit mètres, sans que toutefois le point le plus rapproché de la construction puisse être distant de moins de cinq mètres de cette limite.

Toutefois, par dérogation à l'alinéa précédent, il sera toujours possible de réaliser une construction d'une profondeur de douze mètres, sans égard au recul postérieur restant.

B.2.5 Disposition spéciale

Pour les terrains ayant une superficie d'au moins 500 mètres carrés, le bourgmestre pourra autoriser l'implantation d'immeubles au-delà de la bande de construction de 30,00 mètres. L'emprise au sol théorique de ces constructions ne peut pas dépasser 50% de la partie de la parcelle située au-delà de la bande de construction. La hauteur des constructions est fixée à 7,00 mètres, soit deux niveaux pleins.

Les constructions ainsi admises doivent s'intégrer dans le tissu urbain existant et observer les reculs sur les limites à moins que les deux propriétaires ne s'engagent par écrit à construire aux limites.

Elles doivent disposer d'un accès imprenable permettant le passage des véhicules d'intervention urgente.

Les propriétaires des parcelles contiguës sont informés du projet par les soins de l'administration communale et ils peuvent en prendre connaissance pendant le délai de trente jours à partir de la notification qui se fera par lettre recommandée à la poste.

Une maquette volumétrique à l'échelle de 1:200 ou 1:500 doit être jointe à la demande en accord de principe.

B.3 Les zones mixtes 7 et 8

B.3.1 Définition

Les zones mixtes 7 et 8 sont destinées principalement aux immeubles administratifs, commerciaux et récréatifs, hôtels, cafés, restaurants.

Le long des rues à forte concentration de commerces, à savoir l'avenue de la Gare, le boulevard d'Avranches et le boulevard de la Pétrusse, le premier niveau plein doit être affecté à des fins de commerce.

OK = principe de la mitoyenneté

Avec tous les cas de figures spécifiques, un tableau général regroupant les dimensions minimales à respecter serait très utile !

= finalement une construction en deuxième position !!!

> la partie écrite devrait être plus proche du texte pour les zones d'habitation - A.0.2.c)

Texte à clarifier :

Est-ce-qu'il s'agit effectivement de deux bâtiments distincts ?

Est-ce-qu'il y a un recul minimal à respecter entre ces bâtiments ?

Est-ce-que ces bâtiments peuvent être reliés en un seul immeuble ?

Accès imprenable : à définir

Problématiques des servitudes et obligations par suite d'un morcellement par un cadastre vertical.

***B.3.2 L'implantation des constructions**

Les immeubles sont à implanter dans une bande de trente mètres de profondeur à partir de l'alignement de construction.

Implantations / gabarit comme construit :
Etablissement du plan d'implantation par un géomètre agréé à l'autorisation de bâtir.
Etablissement du gabarit comme construit par un géomètre agréé.

B.3.3 La hauteur des constructions

***B.3.3 a)**

Les constructions situées en zones mixtes 7 ne peuvent comporter plus de sept niveaux pleins. Les zones mixtes 7 sont indiquées dans la partie graphique par le chiffre 7.

***B.3.3 b)**

Les constructions situées en zones mixtes 8 ne peuvent comporter plus de huit niveaux pleins. Les zones mixtes 8 sont indiquées dans la partie graphique par le chiffre 8.

B.3.3 c)

Les parties de construction situées au-delà d'une profondeur de seize mètres sont à diminuer de deux niveaux.

B.3.3 d)

La hauteur hors-tout des constructions admises à rez-de-chaussée ne pourra dépasser cinq mètres à compter du niveau de l'axe de la voie desservante.

Cette hauteur pourra être dépassée par endroits pour l'aménagement de lanterneaux, sous condition qu'ils s'intègrent de façon harmonieuse à l'immeuble et ne constituent pas de gêne anormale pour les voisins.

La couverture de ces constructions est à aménager sous forme de terrasse-jardin agrémentée de verdure.

B.3.4 Les marges de reculement

B.3.4 a) recul sur les limites latérales

Aucun recul sur les limites latérales n'est à observer, sauf pour les parties de construction se situant au-delà d'une profondeur de construction de seize mètres, où un recul sur les limites latérales d'au moins cinq mètres est à observer.

OK = mitoyenneté

Les constructions à rez-de-chaussée peuvent être construites sans aucun recul sur les limites latérales.

***B.3.4 b) recul sur la limite postérieure**

Les constructions doivent observer un recul moyen sur la limite postérieure d'au moins huit mètres, sans que toutefois le point le plus rapproché de la construction puisse être distant de moins de cinq mètres de cette limite.

Toutefois, par dérogation à l'alinéa précédent, il sera toujours possible de réaliser une construction d'une profondeur de douze mètres, sans égard au recul postérieur restant.

B.3.5 Disposition spéciale

Pour les terrains ayant une superficie d'au moins 500 mètres carrés, le bourgmestre pourra autoriser l'implantation d'immeubles au-delà de la bande de construction de 30,00 mètres. L'emprise au sol théorique de ces constructions ne peut pas dépasser 50% de la partie de la parcelle située au-delà de la bande de construction. La hauteur des constructions est fixée à 10,00 mètres, soit trois niveaux pleins.

Les constructions ainsi admises doivent s'intégrer dans le tissu urbain existant et observer les reculs sur les limites à moins que les deux propriétaires ne s'engagent par écrit à construire aux limites.

Elles doivent disposer d'un accès imprenable permettant le passage des véhicules d'intervention urgente.

Les propriétaires des parcelles contiguës sont informés du projet par les soins de l'administration communale; ils peuvent prendre connaissance du projet et formuler leurs objections, par écrit, pendant le délai de trente jours à partir de la notification qui se fera par lettre recommandée à la poste.

Une maquette volumétrique à l'échelle de 1:200 ou 1:500 doit être jointe à la demande en accord de principe.

***B.4 Les zones mixtes tertiaire 2**

B.4.1 Définition

Les zones mixtes tertiaire 2 sont destinées aux établissements administratifs, commerciaux et récréatifs, aux hôtels, restaurants, cafés ainsi qu'aux établissements de service.

***B.4.2 L'implantation des constructions**

Les immeubles sont à implanter dans une bande de construction de dix-huit mètres de profondeur à partir de l'alignement de construction.

B.4.3 Le nombre de niveaux

Les constructions situées en zone mixte tertiaire 2 ne peuvent comporter plus de deux niveaux pleins.

Elles sont indiquées dans la partie graphique par le chiffre 2 ainsi que par la lettre T.

B.4.4 Les marges de reculement

B.4.4 a) recul sur les limites latérales

Réflexions idem B.2.5.

Texte à clarifier

Différence entre zone mixte et zone tertiaire à clarifier dans une définition

Implantations / gabarit comme construit :
Etablissement du plan d'implantation par un géomètre agréé à l'autorisation de bâtir.
Etablissement du gabarit comme construit par un géomètre agréé.

Dans les cas suivants, les façades latérales des constructions auront un recul sur les limites latérales :

- si un projet d'aménagement, un plan d'urbanisme de détail ou une autorisation de morcellement imposent ce recul;
- si une construction existante sur un terrain attenant accuse un recul sur la limite latérale, à moins que les deux propriétaires ne s'engagent par écrit à construire aux limites.

Ce recul latéral est d'au moins quatre mètres.

*B.4.4 b) recul sur la limite postérieure

Les constructions doivent observer un recul moyen sur la limite postérieure d'au moins huit mètres sans que toutefois le point le plus rapproché de la construction puisse être distant de moins de cinq mètres de cette limite.

Toutefois, par dérogation à l'alinéa précédent, il sera toujours possible de réaliser une construction d'une profondeur de douze mètres, sans égard au recul postérieur restant.

B.4.5 Disposition spéciale

Le bourgmestre pourra accorder des autorisations de bâtir pour des travaux d'entretien et de transformation à effectuer dans l'intérêt d'immeubles d'habitation existants.

Principe de la mitoyenneté pourrait aussi être intéressant pour les zones mixtes tertiaires 2 en milieu urbain et peut être moins en situation péri-urbaine.

A discuter !

Cet article s'est égaré sous – zones mixtes tertiaires 2 !?

D.0 LES ZONES D'ACTIVITES

***D.0.1 Définition**

Les zones d'activités sont constituées par les parties du territoire de la ville destinées à grouper les établissements à caractère artisanal, commercial et technique ainsi que les établissements à caractère industriel qui, de par leurs dimensions ou leur caractère, ne sont pas compatibles avec les zones d'habitation ou mixtes.

Elles sont subdivisées en:

- zones d'activités 1, réservées aux établissements à caractère artisanal commercial et technique;
- zones d'activités 2, réservées aux établissements à caractère industriel.

Y sont interdites les constructions à usage d'habitation, à l'exception d'un logement destiné au personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des bâtiments.

Y sont encore interdits, sauf pour les terrains marqués par une hachuration rouge orangé et déterminés dans la partie graphique par la lettre A, les bâtiments administratifs qui ne relèvent pas de l'entreprise et les établissements hôteliers.

Une surface égale à au moins un dixième de la superficie des parcelles doit être aménagée sous forme de verdure et entretenue comme telle.

D.0.2 Les emplacements de stationnement

Le règlement sur les bâtisses déterminera le nombre des emplacements de stationnement pour véhicules.

En dehors de cette obligation, un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour les véhicules utilitaires est à prévoir. Les emplacements de stationnement sont à aménager sur la parcelle, de préférence en sous-sol.

Les parkings en surface ne peuvent se situer dans les marges de reculement imposées. Ceux des zones d'activité 1 sont à agrémenter par de la verdure; par tranche de quatre emplacements, un arbre à haute tige doit être planté. Ces arbres sont à disposer de façon à former un maillage sur toute la surface du parking.

D.0.3 Les constructions provisoires

Des constructions affectées à des usages temporaires peuvent être autorisées à titre exceptionnel pour une durée limitée et sous réserve de révocation, même si ces constructions ne répondent pas aux dispositions du présent projet d'aménagement, à condition de ne léser aucun intérêt légitime.

A l'expiration de l'autorisation ou en cas de révocation de celle-ci, la construction doit être supprimée et l'état antérieur doit être rétabli.

A définir la proposition entre l'activité autorisée et l'activité bureau :

50 % / 50 % par exemple ou seulement 20 % / 80 %

Ceci dans un but de laisser également une place pour les fonctions d'activités nécessaires pour le fonctionnement d'une Ville

Il serait opportun de connaître également les parties écrites des différents PAP de ces zones en vigueur.

Est-ce-qu'il est envisageable voir souhaité par la VDL d'annuler les anciens PAP de ces zones afin de réaliser des parties écrites plus cohérents pour l'ensemble de ces zones, ou est-ce-que justement les spécificités des parties écrites de ces PAP devront rester d'application ?

Quels sont les problèmes avec les textes actuels auxquels la Police des Bâtisses de la VDL est régulièrement confrontée?

> par exemple : les zones d'activités sont réglés par des m3 max à ne pas dépasser

Ceci résulte souvent à des niveaux de plateaux de bureaux trop bas pour une exploitation maximale par les promoteurs de ces terrains.

Est qu'il ne faudrait pas instaurer une hauteur minimale hors tout c-à-d libre sous un quelconque faux-plafond pour la fonction de bureau comme pour le commerce?

.....

D.0.4 Les constructions dans l'emprise des lignes à haute tension

Pour les constructions à ériger sur des parcelles sises dans l'emprise d'une ligne à haute tension dépassant 20.000 Volts, délimitée par des parallèles établies à cinquante mètres des positions extrêmes des conducteurs extérieurs et ouvrages, une autorisation de bâtir pourra être accordée pourvu que des motifs de sécurité, dûment signalés par l'exploitant des lignes à la ville, qui l'aura informé du dépôt du projet, ne s'y opposent pas.

D.1 Des zones d'activités 1

*D.1.1 Définition

Les zones d'activités 1 sont destinées aux établissements à caractère artisanal, commercial et technique, garages de réparation et postes de carburant, laboratoires, ateliers, entrepôts, ne dégageant ni émanations polluantes, ni bruits excessifs.

Dans les zones marquées dans la partie graphique par la lettre A sont encore admis des bâtiments de bureaux et d'administrations ainsi que des constructions à usage d'hôtellerie.

Les zones d'activités 1 sont représentées dans la partie graphique par la couleur mauve.

D.1.2 L'implantation des constructions

Les immeubles sont à implanter parallèlement à l'alignement des rues et distants d'au moins huit mètres de ce dernier; sur les autres limites ils doivent observer un recul moyen d'au moins six mètres sauf pour les constructions aménagées suivant les dispositions de l'article D.1.4 d).

La construction de deux immeubles non jointifs sur une même parcelle pourra être autorisée sous condition que les constructions respectent entre elles un espace libre d'au moins dix mètres et que la deuxième construction dispose d'un accès imprenable d'au moins cinq mètres de largeur.

Dans cette hypothèse les parties administratives liées aux entreprises implantées sur la même parcelle peuvent être groupées dans un immeuble donnant sur la voie publique.

La présentation d'une maquette volumétrique à l'échelle de 1:500 pourra être demandée.

*D.1.3 Le volume et la surface des constructions

D.1.3.a)

Dans les zones d'activité 1, le volume hors tout de toutes les constructions, calculé à partir du niveau du terrain naturel, ne pourra pas dépasser quatre et demi mètres cube par mètre carré de surface de parcelle.

D.1.3.b)

Par dérogation et sans égard au volume, la surface totale brute des bâtiments de bureaux et d'administration ainsi que des constructions à usage d'hôtellerie admis dans les zones d'activité 1, marquées dans la partie graphique par la lettre A, calculée à partir du premier niveau plein, ne pourra pas dépasser 1,6 mètre carré par mètre carré de surface de parcelle.

D.1.4 Les caractéristiques des constructions

D.1.4 a)

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux ainsi que des couleurs compatibles avec le paysage urbain.

Les postes de carburant : à définir
-station d'essence ?
-dépôts de carburant ?

Implantations / gabarit comme construit :
Etablissement du plan d'implantation par un géomètre agréé à l'autorisation de bâtir.
Etablissement du gabarit comme construit par un géomètre agréé.

Immeubles non jointifs

Pourquoi pas une entre distance de 2 x 6 pour éviter le problème d'un morcellement ultérieur?

Accès imprenable : à définir

Volume hors tout : à définir

D.1.4 b)

De préférence, la publicité et les enseignes sont à concentrer sur le bâtiment réservé à la partie administrative. Pour ce même bâtiment, l'étage en retrait ou le toit à deux ou plusieurs versants peut être autorisé ou imposé si l'aspect général du site le demande.

D.1.4 c)

Toute construction doit disposer d'un accès imprenable à partir de la voie desservante, permettant le passage des véhicules d'intervention urgente.

D.1.4 d)

Par convention entre voisins, des constructions peuvent s'adosser sans aucun recul sur les limites latérales, à moins que des considérations de sécurité ne s'y opposent.

D.1.5 La hauteur des constructions

*D.1.5 a)

La partie administrative et assimilée ne peut comporter plus de quatre niveaux pleins.

L'étage en retrait pourra être exploité à raison de cinquante pour-cent par rapport au niveau plein.

En aucun cas, le premier niveau ne peut se situer en-dessous de la voie desservante; il est défini par l'accès principal à l'immeuble.

D.1.5 b)

La hauteur des halles techniques ou commerciales ne pourra dépasser treize mètres. Le faite ne peut se situer à plus de six mètres de la hauteur admissible.

D.1.5 c)

La surface des superstructures, destinés à recevoir les installations techniques ne pourra dépasser cinquante pour-cent de celle de la halle. Des constructions ponctuelles dont la hauteur est déterminée par des impératifs fonctionnels d'ordre technique dûment constatés peuvent être autorisées.

D.1.6 Les espaces libres

Une surface égale à au moins un dixième de la superficie des parcelles doit être aménagée sous forme de verdure et entretenue comme telle.

Sont exclus de ce calcul les chemins ou autres aménagements d'accès qui doivent être exécutés en dur.

Les aires réservées au stockage doivent être dissimulées à la vue par des constructions, des murs ou des haies vives.

Les marges de reculement ne peuvent servir ni au stockage de matériaux ni à l'aménagement d'emplacements de stationnement.

Accès imprenable : à définir = 5 m ?

Hauteur à définir ?

= 13 mètres ?

- 4 étages x 3,6 m (bureaux) = 14,40 m !

- 13m : 4 étages = 3,25 m n'est pas à l'aise !!!

Voie desservante

Pas très adapté pour des bâtiments d'activité !

> il faudrait plus de largeur car nous parlons de bâtiments très grands et très longs

Installations techniques :

La réglementation devrait exiger que la nature des installations techniques et leur encombrement soient précisées pour l'autorisation de bâtir et qu'ils soient intégrés par exemple à l'étage en retrait ou aux combles (les compter dans la SCB ?). L'autorisation de bâtir devrait requérir un dossier « technique » signé par le bureau d'études illustrant l'encombrement et la localisation des installations. Ceci impliquerait que les BET soient dès le début de la conception missionnés par le MO.

13 m et 6 m = 19 m au faitage

Ok confirmé également l'article 26.2 du règlement sur les bâtisses

Trop sévère et peu adapté à la situation réelle

D.2 Les zones d'activités 2

D.2.1 Définition

Les zones d'activités 2 sont destinées aux établissements industriels n'ayant pas leur place dans une zone d'activités 1.

Des mesures spéciales de protection pourront être ordonnées pour certaines catégories d'entreprises dégageant des fumées, des émanations de gaz, de vapeurs, de poussières et de bruits excessifs.

Les zones d'activités 2 sont représentées dans la partie graphique par la couleur violette.

D.2.2 L'implantation des constructions

Les immeubles sont à implanter parallèlement à l'alignement des rues et distants d'au moins huit mètres de ce dernier; sur les autres limites ils doivent observer un recul d'au moins six mètres.

Le bourgmestre se prononcera sur l'autorisation de bâtir sur le vu d'une maquette volumétrique à l'échelle de 1:500, après avoir pris l'avis de la commission consultative en matière de bâtisses.

D.2.3 Le volume des constructions

Le volume hors tout des constructions, calculé à partir du niveau du terrain naturel, ne pourra pas dépasser quatre et demi mètres cube par mètre carré de surface de parcelle.

D.2.4 La hauteur des constructions

D.2.4 a)

La partie administrative et assimilée ne peut comporter plus de quatre niveaux pleins; la hauteur ne peut dépasser treize mètres.

L'étage en retrait pourra être exploité à raison de cinquante pour-cent par rapport au niveau plein.

En aucun cas, le premier niveau ne peut se situer en-dessous de la voie desservante; il est défini par l'accès principal à l'immeuble.

D.2.4 b)

La hauteur des constructions et aménagements industriels est déterminée par leurs impératifs fonctionnels.

Peut également compter pour l'aménagement des 10 % de surface verte
Si Rasengitter avec facteur de correction 50 % par exemple

Implantations / gabarit comme construit :
Etablissement du plan d'implantation par un géomètre agréé à l'autorisation de bâtir.
Etablissement du gabarit comme construit par un géomètre agréé.

A revoir
cf. également D.1.5.a)

Pas adapté
Dépend également du terrain naturel

Installations techniques :
Etablissement d'un gabarit technique par bureau technique à l'autorisation de bâtir

Règlement sur les bâtisses de la Ville de Luxembourg (actuellement en vigueur)

articles 8, 9, 11, 16, 27

Article 8: La hauteur des constructions

La hauteur des constructions est définie comme différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et l'intersection du plan du toit et du plan de la façade donnant sur rue. Elle est mesurée dans l'axe de la construction.

En cas d'étage en retrait, la hauteur ainsi définie est majorée de la hauteur réglementaire du garde-corps.

Article 9: Définition et hauteur des niveaux

9.1
Seront considérés comme niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau de la voie desservante et la ligne située à l'intersection du plan du toit et du plan de la façade donnant sur rue et ayant une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,5 mètres.

9.2
Les surfaces exploitées dans les combles doivent avoir, sur au moins deux tiers de leur étendue, une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,5 mètres. Pour le restant, la hauteur ne peut être inférieure à 1,80 mètre.

9.3
Les rez-de-chaussées destinés à un usage commercial doivent avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins 3,20 mètres.

9.4
Les locaux à usage utilitaire doivent avoir une hauteur sous plafond d'au moins 2,20 mètres.

Article 11: Les saillies sur les alignements de façade

11.1
La corniche est constituée par une horizontale se situant en-dessous de la ligne d'intersection du plan du toit et du plan de la façade; elle peut faire saillie de 0,50 mètre sur l'alignement de façade.

11.2
Les auvents et porches pourront faire saillie théorique de 0,70 mètre sur l'alignement de façade; cette saillie peut être augmentée sous condition:

a) que la surface théorique ne soit pas dépassée;

b) qu'un recul sur les limites latérales, égal ou supérieur à la valeur de la saillie soit respecté, sauf convention entre voisins.

Commentaires détaillés OAI

Texte pas clair : Exemple d'une chambre à 9 m2 obligatoire

Ex. chambre sous combles de 9 m2
Veut dire :
= 2/3 de 9 m2 au dessus de 2,5 m et
= 1/3 de 9 m2 au dessus de 1,8 m

Ex.chambre sous comble de 36 m2
2/3 = 24 m2 > à 2,5 m !!!
1/3 = 12 m2 > à 1,8 m

Ceci ne fait pas de sens car ceci voudrait dire que l'on doit fermer les volumes triangulaires inférieurs à 1,80 m ?

N'est pas clair :
3,20 à l'état brut sous dalle
ou 3,20 net sous faux-plafond

11.3

Les balcons pourront avoir une surface égale au dixième de la surface de la façade concernée de l'immeuble; leur saillie ne pourra pas dépasser 1,5 mètre; sauf convention entre propriétaires voisins, ils devront respecter un recul de 1,90 mètre sur les limites latérales.

11.4

Les avant-corps ne pourront pas dépasser une saillie de 1,00 mètre; ils ne pourront couvrir qu'un tiers de la surface de la façade et leur recul sur la limite latérale sera au moins égal à la valeur de leur saillie, sauf convention entre voisins.

11.5

Pour les immeubles érigés sans aucun recul sur l'alignement de la voie publique, les conditions suivantes sont à respecter :

a) Les auvents, balcons et avant-corps devront rester d'au moins 0,50 mètre en retrait de la bordure du trottoir; leur limite inférieure devra se trouver à au moins 3,00 mètres au-dessus du niveau du trottoir et à au moins 4,50 mètres au-dessus du niveau des voies piétonnes.

b) Les cours anglaises empiétant sur le domaine public ne sont pas admises. Le recouvrement des cours anglaises existantes doit répondre à toutes les exigences de la sécurité de la circulation. Faute par les propriétaires dûment avertis, de procéder à l'installation ou à la réparation de ce recouvrement dans un délai de trois mois, l'administration communale y pourvoira aux frais des propriétaires.

c) Pour les constructions existantes, l'aménagement d'un monte-charge empiétant sur le domaine public peut être autorisé exceptionnellement à moins que des considérations techniques ne s'y opposent

11.6

Les éléments de façade des constructions jusqu'à une hauteur de 3,00 mètres au-dessus du niveau de la voie publique, tels que socles, seuils, encadrements, devantures et descentes d'eaux pluviales, ne pourront pas dépasser une saillie de 0,10 mètre sur l'alignement de la voie publique.

11.7

L'évacuation des eaux de pluie de toutes les saillies dépassant 0,20 mètre devra être assurée par leur raccordement à l'installation d'égout.

11.8

Les terrasses et balcons doivent être munis d'un garde-corps d'au moins 0,95 mètre de hauteur; au-delà du quatrième niveau plein, cette hauteur est portée à 1,10 mètre.

Paragraphe très sévère ! > nouvelles propositions :

A :

10 % sur façade sur rue

30 % sur les autres façades

B :

-1,5 m saillie à remplacer par 2,0 m sur le devant et latéral et 3,0 m pour la façade arrière

-recul néanmoins de 1,90 sur la limite latérale doit rester

Faut-il autoriser des balcons dans tous les quartiers ?

Agrandir la surface utilisable prolongeant le balcon vers l'intérieur (loggia). Ceci étant empêché par la tendance à l'utilisation maximale du gabarit, compter p.ex, entièrement les surfaces de balcon ou de loggia dans la surface construite brute (SCB), en limitant la SCB autorisée à l'occupation du gabarit maximal, ou moins. Explorer l'impact sur la forme bâtie du fait ou non de compter les balcons dans la SCB

Article 16: Les toits et leurs superstructures

16.1.

a) Les combles doivent s'inscrire dans un gabarit théorique formé par l'intersection du plan de la façade et du plan fictif de la toiture dont la pente maximale ne peut dépasser un angle de quarante-cinq degrés.

b) L'étage en retrait, à munir obligatoirement d'un toit ne dépassant pas vingt-cinq degrés, doit se situer à l'intérieur de ce gabarit de quarante-cinq degrés établi à partir du bord supérieur de la façade.

Les cabanons logeant les poulies de renvoi des ascenseurs et les équipements de conditionnement d'air devront être intégrés dans l'étage en retrait.

c) Le toit à versants est défini par l'intersection de deux plans droits dont la ligne du faîte ne peut se situer à plus de six mètres par rapport à leur naissance.

Des saillies dépassant le plan du toit, telles que lucarnes, toits de pavillon d'angle et autres éléments décoratifs peuvent être autorisées.

d) Le toit à la Mansart est constitué par deux plans brisés. Ils peuvent dépasser le gabarit théorique décrit ci-dessus tout en s'inscrivant dans un demi cercle dont le diamètre est égal à la profondeur de la construction autorisée sans pouvoir dépasser quinze mètres.

16.2.

A l'exception des souches de cheminée et de ventilation, les superstructures des constructions, telles que les cabanons logeant les poulies de renvoi des ascenseurs et les équipements de conditionnement d'air, devront se trouver à l'intérieur du gabarit du toit tel que défini à l'article 16.1.

16.3.

Les lucarnes devront être implantées à 0,50 mètre en recul sur l'alignement de la façade et à un mètre de recul sur les limites latérales, les arêtes et les noues d'une toiture surélevée. Leur largeur cumulée ne peut dépasser la moitié de la largeur de la façade.

Les mêmes dispositions s'appliquent à l'aménagement de terrasses découpées dans le toit.

Article 27: Toitures

27.1

Toutes les toitures doivent répondre aux exigences statiques qui s'imposent et être couvertes de façon à empêcher la propagation du feu.

Les toitures en chaume ignifugé peuvent être autorisées pour les maisons isolées. Lesdites maisons doivent être distantes d'au moins 10 mètres de toutes autres constructions, et de 20 mètres d'autres constructions pourvues de toitures semblables ainsi que des installations ferroviaires.

27.2

Les verrières et lanterneaux doivent être munis de dispositifs de sécurité.

27.3

Toutes les toitures doivent être équipées des dispositifs de sécurité nécessaires pour les travaux de réparation et d'entretien.

Installations techniques :

La réglementation devrait exiger que la nature des installations techniques et leur encombrement soient précisées pour l'autorisation de bâtir et qu'ils soient intégrés par exemple à l'étage en retrait ou aux combles (les compter dans la SCB ?). L'autorisation de bâtir devrait requérir un dossier « technique » signé par le bureau d'études illustrant l'encombrement et la localisation des installations. Ceci impliquerait que les BET soient dès le début de la conception missionnés par le MO.

Cf : proposition pour les zones d'habitations

Ne pas obliger de réaliser l'étage en retrait à l'intérieur du gabarit d'une toiture à pans. Dissocier les réglementations relatives aux différents types de toitures. La surface de l'étage en retrait peut être limitée à 80% de l'étage type mais avec des contraintes d'implantation suffisamment souples pour permettre un dimensionnement et une orientation rationnelle des terrasses.

Dans le cas de maisons bordant directement l'alignement des voies publiques, les toitures fortement inclinées (déclivité de plus de 40%) doivent être pourvues d'un dispositif de sécurité en vue d'empêcher les chutes de neige, de glace et de certains éléments de la couverture.

27.4

Les toitures normalement accessibles doivent être pourvues de garde-corps.

27.5

Pour toutes les maisons d'habitation, ainsi que pour toutes les façades d'immeubles bordant directement la voie publique, ou une autre propriété, des gouttières doivent être installées le long des surfaces de toitures présentant une déclivité vers ces voies ou terrains.

L'évacuation, au moyen de gouttières, des eaux pluviales peut également être ordonnée pour d'autres constructions. A partir des gouttières, l'eau doit être évacuée au moyen de tuyaux de descente. Les gouttières et les tuyaux de descente correspondants doivent être exécutés d'une manière étanche, de façon à empêcher que l'eau ne puisse pénétrer dans la maçonnerie ou dans les constructions.