

Synthèse des travaux du groupe de travail OAI/Ville de Luxembourg : Partie écrite PAG et Règlement sur les bâtisses

04/04/2011

EN GENERAL

Contexte réglementaire

La loi du 19 juillet 2004 sur l'Aménagement Communal et le Développement urbain est en cours de modification. Le projet de loi n°6023 a été déposé à la Chambre des Députés le 30/03/2009.

- Entre autres, ce projet en cours de procédure, voire ses règlements grand-ducaux en cours d'élaboration:
 - o Ne permettraient plus qu'après révision générale du PAG, une autorisation de bâtir soit délivrée sur une autre base qu'un PAP (abolition de l'article 27 relatif aux autorisations pour les « Baulücken »)
 - o Différencieraient des PAP « quartier existant » de PAP « nouveau quartier » avec le maintien pour ce dernier de règles similaires à celles de l'actuel « PAP2004 ».
 - o Pour les PAP « quartier existant » :
 - une partie graphique ne serait pas obligatoire,
 - la densité pourrait être réglée par des prescriptions dimensionnelles sans obligation de recourir à des COS et CMU,
 - il ne serait pas obligatoire de rétrocéder gratuitement de la surface publique.
- Il s'agit là de suppositions en attendant la version définitive en vigueur de la loi modifiée
- Pour mémoire, suivant la loi actuellement en vigueur (ACDU 2004), si le PAP est à l'initiative d'un particulier, celui-ci doit obtenir un mandat écrit de tous les propriétaires de terrains inclus dans le périmètre du PAP pour effectuer ce projet. Comme en « quartier existant » le bâti est déjà viabilisé, le particulier initiateur a peu de chances d'éveiller l'intérêt des autres propriétaires.
- Un règlement sur le bâtisses type est en cours d'élaboration par les autorités ministérielles compétentes.

Objectif VdL

- La Commune, par contre, n'ayant pas besoin de ce mandat pour réaliser un PAP, la VdL compte réaliser (ou faire réaliser) de sa propre initiative les PAP « quartier existant » afin de ne pas bloquer les délivrances d'autorisation de bâtir dans ces secteurs une fois le PAG révisé.
- Dans ce contexte son objectif est d'utiliser la partie écrite du PAG actuel comme partie écrite du ou des futurs PAP « quartier existant ».
- Il s'agirait de maintenir en grande partie la réglementation actuelle du PAG (notamment prescriptions dimensionnelles et définitions) comme modèle tout en adaptant et améliorant ces textes pour les futurs PAP « quartiers existants ».
- La VdL souhaite surtout de connaître de la part des architectes les articles qui prêtent à confusion ou qui méritent une écriture plus précise pour éviter les malentendus, respectivement les articles qui sont éventuellement jugés restreindre la créativité architecturale, tout en sachant qu'il faut maintenir des "garde-fous" et fixer clairement les maxima admissibles opposables aux promoteurs qui, dans une logique économique et face aux prix très élevés du foncier, visent systématiquement une exploitation maximale de la réglementation.
- Si possible, éviter de devoir recourir à une partie graphique réglementaire (p.ex : plan d'alignement à l'échelle du site, impliquant actuellement le travail coûteux et fastidieux de mise en cohérence du plan topographique avec le plan cadastral) et lui préférer des schémas types, illustrations explicatives, etc... à intégrer à la partie écrite.

Objectif du groupe de travail OAI et démarche

- Se concentrer dans un premier temps sur la partie écrite du PAG et non sur le règlement sur les bâtisses.
- Se concentrer également sur les définitions et la mise en cohérence de celles-ci lorsqu'elles apparaissent dans divers documents réglementaires

- Ne pas faire de « proposition de texte » achevé mais plutôt rendre attentif aux difficultés d'interprétation, contradictions avec d'autres règlements, incohérences, difficultés d'exécution, retards et surcoûts inutiles etc..., puis donner des pistes de solutions
- Faire un tableau par thèmes, en deux colonnes récoltant dans la première les problématiques constatées et proposant dans la seconde des pistes de solutions.
- Mettre en connexion, plus en détail mais de manière non exhaustive, sur base d'un tableau par article, les thèmes abordés dans le premier tableau avec les articles de la partie écrite du PAG actuelle

Remarques et propositions d'ordre général

- Soutenir la possibilité pour les communes de créer des Commissions sur les bâtisses
- Clarifier les définitions
 - o mettre en cohérence les définitions de la partie écrite du PAG avec celles de la loi ACDU et de l'annexe « terminologie » du RGD concernant le contenu du PAP (p.ex. : STHO/SCB, etc...).
 - o En priorité il y a lieu de définir et de préciser la notion de PAP « quartier existant ». L'ensemble en cohérence avec ce que la loi et ses RGD définiront
 - o Définir plus clairement les matériaux et arbitrer les cas particuliers (protection du patrimoine et énergies renouvelables, protections thermiques, panneaux solaires, mitoyennetés...)
- Etablir une carte du PAG dynamique
 - o qui localise sur plan l'emprise des compétences des diverses administrations et autorités (par ex. : Adm. Des Ponts et Chaussées, Ministère de l'environnement, Service des Sites et Monuments nationaux, Adm. De la Gestion de l'eau, etc. ...)
 - o qui reporte la coupe-type de la rue sur plan et renseigne sur forts déclivités
 - o qui donne accès aux règlements (antérieurs) en vigueur sur les zones
- Etablir des fiches ou notes didactiques : autorités et procédures
 - o sur le rôle des différentes autorités communales (bourgmestre, collège échevinal, conseil communal, commission des bâtisses,...)
 - o organigrammes et fiches pour les différentes procédures d'autorisation de bâtir, (types de certificats, durées, documents requis, signatures nécessaires, contrôles, suivi de chantier, etc...)
- Etablir un PAP « nouveau quartier » exemplaire
 - o Avec aspects de durabilité, aspects énergétiques, orientation, etc...
- Prescriptions très claires sur les paramètres qui vont valoriser le foncier, afin d'éviter les effets négatifs de la spéculation foncière sur la qualité architecturale, avec par degré d'importance :
 - o Fixer clairement la part minimale de la fonction dominante souhaitée par la Commune pour le quartier (éviter les mutations de logements ou d'activités artisanales en bureaux)
 - o La surface construite brute maximale (et non le COS ou le CMU qui font trop dépendre le bâti du foncier)
 - o Le nombre de logements et/ou d'unités fonctionnelles maximales pour cette SCB maximale
- Latitude de requérir des certificats établis par des géomètres agréés dans le cadre du processus d'autorisation de bâtir, pour clarifier en amont des situations de base :
 - o ces certificats porteraient par exemple sur la « déclivité voirie » ; « déclivité terrain » ; « hauteur de corniche » ; « implantation de fondations » ; « gabarits voisins » ; « limites de propriété » ; « déblais remblais » ...et feraient l'objet de fiches types à remplir et signer par le géomètre, pour éviter les surcoûts d'un plan.
 - o il s'agit d'une prestation de quelques points de contrôle sans plan. La VdL pourrait requérir de tels certificats en fonction des incertitudes ou besoins du projet en cours d'analyse au service de l'urbanisme, ou prévoir des interventions obligatoires dans certains secteurs (protégés,...) ou en fonction de la taille de l'opération.

EN PARTICULIER

Problématiques et propositions par thème

Thème N°	Constat	Proposition
1	Difficulté de réaliser rationnellement les 80% d'étage en retrait à l'intérieur d'un gabarit de combles	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.
	Réponse Ville de Luxembourg : des croquis seront établis pour bien visualiser le problème. Une des solutions : retrait 80% mais liberté de le placer.	
2	Interdiction d'aménager les combles est difficile à faire respecter et pas toujours pertinente	Il faudrait permettre d'aménager les combles. Les excès sont plutôt observables dans les immeubles à appartements, il faudrait y limiter le nombre de logements aménageables sous combles plutôt que la surface. Dans les maisons unifamiliales les combles devraient toujours être aménageables. Définir le terme « aménageable » Pour les quartiers complexes, définir graphiquement la silhouette maximale (<i>pose le problème du coût et du temps nécessaire à établir les relevés pour cette partie graphique en cas de généralisation</i>)
3	Toitures et techniques en toitures : la réglementation ne permet pas d'éviter que des installations et machineries inélégantes, non prévues à l'origine dans l'autorisation de bâtir, soient ultérieurement surajoutées aux toitures. Les ingénieurs interviennent trop tard, après que la volumétrie ait été arrêtée	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.
4	Problématique de la compétence des commissions consultatives	L'OAI et la VdL soutiennent la proposition de créer une commissions sur les bâtisses pour promouvoir la qualité architecturale dans l'esprit du « programme de politique architecturale »
5	Pourquoi interdire les salons de consommation au deuxième étage des immeubles en zone H2 alors qu'il est difficile de trouver des services de proximité pour les quartiers résidentiels ?	Mieux cerner l'objectif fonctionnel général de la zone
	Réponse de la Ville de Luxembourg : non exclu crèche est permise du fait qu'il s'agit de la fonction habitat des enfants.	
6	Construction dans des sites à « forte déclivité ». La réglementation ne définit pas suffisamment clairement à partir de quelle	Préciser les définitions

	pente il y a forte déclivité	
	Réponse de la Ville de Luxembourg : pas de définition à ce stade	
7	Problématique de l'interdiction de construire les rez-de-chaussée en dessous du niveau de la voie desservante. Définitions parfois imprécises du niveau de la voie desservante et de ce que l'on entend par rez-de-chaussée. Impact sur les rez-de-jardin et sur les volumes de socle « perdus ».	Préciser les définitions
	Réponse de la Ville de Luxembourg : 1 ^{er} niveau exploitable de manière pleine sauf dans H2 et H3.	
8	Comment éviter d'arracher la moitié d'une colline pour réaliser quelques maisons d'habitation (cas du Pfaffenthal)	Permettre un niveau en plus à condition de ne pas dégager de cour dans la profondeur du terrain
	Réponse de la Ville de Luxembourg :	
9	L'on trouve dans les textes diverses désignations pour les surfaces : habitable, exploitable, aménageable (ou non-aménageable dans le RGD ACUDU) et dont les définitions ne sont pas suffisamment précises	Préciser les définitions
	Considération OAI : l'Ordre est en contact avec l'Administration du Cadastre et de la Topographie (Luc EWEN) pour établir des lignes directrices pour l'établissement du cadastre vertical. Démarche à poursuivre : Informer Monsieur BURELBACH de ce dossier et le mettre en contact avec le groupe de travail OAI ad hoc.	
10	Accès personnes à mobilité réduite (PMR) : les directives européennes et nationales ne sont pas reprises au RsB, d'où contradictions, notamment concernant la définition du rez-de-chaussée, pas d'accessibilité garantie aux locaux « poussette » ou « chaise handicapé » sauf pour bâtiments publics	Envisager une dérogation à la définition du rez-de-chaussée si celle-ci a pour effet d'empêcher l'accès des PMR au bâtiment. Imposer cette accessibilité en différenciant le logement collectif du logement individuel.
11	Rénovation d'ensembles : Comment rénover de manière cohérente des ensembles des années 60 : problèmes de coordination de travaux effectués par logement à des moments différents, comment éviter la perte de surfaces en cas d'isolation intérieure ?	S'il y a volonté communale de protection, la réglementation pourrait prévoir que le projet devrait porter sur un ensemble (bande, îlot, etc...) et non sur une seule unité, proposer un cahier des charges commun ou similaire pour chacun des éléments, les travaux devraient être engagés ensemble. En cas d'isolation thermique intérieure, proposer un mode de calcul non pénalisant de la surface constructible. (dérogation, compensation)
12	Terrains devenus inconstructibles en raison des reculs Ponts et Chaussées	La VdL n'a pas de grand pouvoir sur les voies RN et CR de la compétence des Pt Ch. Le guichet unique peut apporter une amélioration. En quartier existant, les Pts-Chaussées ne permettent que le maintien des alignements existants. Le PAP QE pourrait intégrer au rapport justificatif un plan des alignements donnant des indications pour les enclaves et éviter ainsi l'élaboration laborieuse d'une « partie graphique » traditionnelle.
13	Comment éviter l'exploitation maximale systématique des gabarits réglementaires, menant à un appauvrissement de l'architecture	Limiter la surface construite brute maximale à ce qui est constructible dans le gabarit réglementaire moins 10 ou 20% (proposition pyjama trop grand)
14	Rythme parcellaire : En cas de fusion de	Permettre une meilleure lisibilité de la

	parcelles, la typologie peut changer, par exemple passer de l'unifamilial aux immeubles à appartement, parfois mal intégrés au quartier. Comment maîtriser ces mutations en secteur à protéger ?	constructibilité dans le PAG, pour éviter les maximisations forcées après-coup. Interdire le regroupement de parcelles (au-delà de certaines quantités) dans les quartiers à protéger, mais pas systématiquement dans tous les quartiers existants
15	Conséquences des reculs latéraux de 3m agrandis à 4m	Si la réduction des reculs latéraux pose problème, permettre de construire en mitoyen. Suivant la typologie du quartier définir si le principe dominant est la construction en mitoyen ou le recul latéral. En cas de rehausse du bâtiment, permettre de garder le recul existant même s'il est inférieur à 4m.
16	L'avancée des balcons de 1,50m au maximum par rapport à la façade (et 10% d'occupation de façade ?) est insuffisante pour l'utilisation rationnelle du balcon. 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

Problématiques et propositions par article

Ad A02 PE) L'implantation des constructions

Question : Eviter en cas de démolition d'un bâtiment existant accolé à un autre, que le bâtiment à reconstruire doive accuser un recul antérieur décalé par rapport au bâtiment mitoyen et laisser libre un pignon nu latéral inélégant.

Réponse : L'article A02b PE permet d'avancer ou de reculer la « bande » de construction, ce qui permet d'ajuster l'alignement antérieur dans le prolongement de l'alignement existant. C'est le service technique qui fixe cet alignement et le positionnement de la bande. Pour les reculs qui ne sont pas de la compétence de la VdL, le « guide d'application pour l'établissement des permissions de voirie ministérielles - Tome 1 - Les alignements et accès » du 15/09/2010 indique les prescriptions à respecter par rapport aux RN et aux CR en situation normale, en cas d'accès carrossable et en cas de stationnement dans le recul antérieur. (notamment p.77 et 78)

Dépôts artisanaux et leur fonction

Ad article 44RsB « constructions existantes »

Question : 1-Des dépôts artisanaux, témoins historiques des activités de certains quartiers existants, mériteraient d'être rénovés et de conserver des activités similaires à celles d'origine. La réglementation empêche le maintien de ces fonctions en bannissant les annexes présentant une « gêne anormale » (p.ex. A02d et A02e) , surtout à l'intérieur d'îlots. 2-Dans d'autres cas, peut-on démolir et reconstruire une annexe en y changeant la fonction d'origine, par exemple y installer du logement?

Réponse : 1-On ne peut pas pour la définition des fonctions se référer au code NACE. Celui-ci ne groupe pas ses catégories en fonction de la gêne représentée pour un quartier et peut réunir sous une même dénomination des fonctions à la fois compatibles et incompatibles avec un quartier d'habitation. Il faudrait différencier les dépôts historiques dont la fonction d'origine représente un intérêt culturel pour le quartier et qui mériteraient des mesures spécifiques de protection de ces bâtiments et fonctions témoins, des simples annexes ne présentant que peu d'intérêt historique et qu'il n'est pas nécessaire de protéger. La réglementation actuelle ne les différencie pas, les annexes existantes peuvent être maintenues si elles avaient été autorisées à l'époque, on peut modifier l'affectation si elle correspond à l'affectation en vigueur dans le PAG. Le principal problème pour garder les activités d'origine ou similaires dans annexes est la réglementation commodo. L'objectif de la réglementation actuelle est de retrouver de la verdure dans les intérieurs d'îlots. La VdL peut à cet effet imposer la démolition d'annexes, en vertu de l'article 44 du RsB. Ainsi lorsqu'une annexe est démolie, on ne peut pas la reconstruire. Comme par contre il est permis de maintenir l'existant (art.44), même si la

construction se trouve en dehors des emprises constructibles, il est préférable de réaliser une transformation ou une rénovation qui ne nécessite pas de démolition complète (p.ex. de garder les murs périphériques dans certains cas). Il faut donc aussi s'en tenir à la volumétrie existante et réaliser les améliorations de confort à l'intérieur de cette volumétrie.

Ad A02e PE) Annexes et constructions légères

Question : Si les annexes sont à accoler au bâtiment principal, comment leur surface est-elle à calculer ? Faut-il ou non l'intégrer à la surface construite brute ??

Réponse : Il est indispensable de définir, répertorier et coordonner les différents dénominations et modes de calcul de surfaces. Dans l'état actuel de la réglementation, il n'est pas nécessaire d'intégrer les annexes au calcul de la densité. Leur implantation théorique résulte du seul respect des reculs aux limites. Les piscines couvertes doivent respecter les mêmes reculs que les annexes, alors que les piscines ouvertes doivent seulement respecter les reculs imposés par le code civil. La VdL requiert cependant le détail des installations techniques (parfois encombrantes) dans le cadre de la demande d'autorisation et qui doivent se situer dans l'emprise théorique.

Dans les zones d'habitation 3/4 et 5/6, les articles A.3.6 et A.4.6 permettent la construction du rez-de-chaussée et du sous-sol au-delà de la bande de construction possible.

(Il est difficile de gérer la construction d'annexes en cohérence avec la nécessité de l'accord des voisins.) (voir aussi proposition d'esquisse en annexe 1)

Mixité

Constat: L'objectif national de promouvoir la mixité dans les centres est difficilement compatible avec le maintien du logement.

Réponse : En effet, au centre ville, le logement tend à muter en locaux de bureaux bien plus lucratifs, c'est pourquoi la VdL demande déjà du logement sur au moins un niveau (art. C.2.6, C.3.6, C.4.7). Ces taux sont à adapter lors de l'établissement du nouveau PAG.

A.1 PE) Les zones d'habitation 1

Question: pourquoi ne pas accepter la réalisation d'un second logement (Anlieger Wohnung) ou de bi-familial dans les zones d'habitation 1

Réponse : La zone d'habitation 1, dont les prescriptions dimensionnelles engendrent une forte consommation d'espace et une faible densité, ne répond plus aux objectifs du développement durable, c'est pourquoi la VdL envisage sa conversion en HAB-1 lors de l'établissement du nouveau PAG (selon légend-type du RGD PAG acdu). Cette zone est « principalement » réservée à l'unifamilial, le bi-familial y est donc permis de même que les appartements dans une plus faible proportion

A.2 PE) Les zones d'habitation 2

Question: Qu'est-ce qu'une place à bâtir à créer dans le contexte de l'élaboration d'un PAP. Quelle est la différence entre place à bâtir existante et place à bâtir à créer.

Réponse : Les articles 19 à 21 du RsB définissent ce que doit être une place à bâtir, notamment en regard de la viabilisation et de l'accessibilité requises.

Il faut rappeler que le présent travail a pour objet d'utiliser la partie écrite du PAG comme base pour un PAP quartier existant. Il s'agira donc d'un PAP quartier existant qui de ce fait n'aura pas besoin de requérir la réalisation d'un PAP nouveau quartier-dont les RGD à ce sujet ne sont pas encore connus). Il serait cependant utile de définir et de différencier une place à bâtir existante d'une place à bâtir à créer suivant les contextes de PAP quartier existant et PAP nouveau quartier

A03b PE) hauteur des constructions...voies à forte déclivité

Constat: Le terme forte déclivité n'est pas clairement défini. Par ailleurs, suivant que la voie de desserte du terrain est en amont ou en aval, les prescriptions donnent des résultats très différents de hauteurs et qui parfois s'intègrent mal au paysage et désavantagent les terrains en amont de la desserte au profit des terrains en aval de l'accès. Ceux-ci ne peuvent par contre pas profiter de l'espace en contrebas de la voie (rez-de-jardin) et encomrent souvent les reculs par des rampes d'accès très longues au sous-sol.

Réponse: Définir le terme forte déclivité. Prévoir des dérogations en cas de voies à forte déclivité. Eviter de définir la hauteur par rapport au terrain naturel. En Belgique un plan de déblais et remblais et leurs quantités est exigé. Comme en quartier existant la parcelle est viabilisée, la voie de desserte existe, son niveau est localisable (relevé). La hauteur peut alors être définie par rapport au rez-de-chaussée, lui-même défini suivant sa position par rapport à la voie de desserte. Les hauteurs et

réglementations de niveaux devraient être différenciées suivant qu'il s'agit d'un type amont, aval ou plat (voir aussi proposition d'esquisse en annexe 1). L'occupation des rez-de-jardin et le garage au rez-de-chaussée (niveau voie de desserte) est possible selon l'article A.0.3.b), c'est à-dire au dessus du rez-de-jardin, en cas de desserte en amont du terrain

Les hauteurs de corniche sont à réviser en fonction des nouvelles réglementations d'isolation. En zone mixte la réglementation des hauteurs a été abandonnée, seule celle des niveaux reste. Cette expérience n'a pas donné de bons résultats, la hauteur totale augmente trop dans les zones M5 ou M6. La VdL souhaite en reprendre la maîtrise.

Exploitation des combles

Constat : Les architectes pensent qu'il serait nécessaire de laisser au propriétaire toute liberté d'exploiter les combles, les terrains étant très chers et ceci permettrait une densification dite durable.

Réponse: S'il est clair que dans les maisons unifamiliales, voire bifamiliales, l'occupation des combles à des fins d'habitation ne poserait pas de problèmes, la VdL émet des réserves au sujet des immeubles à appartements, surtout anciens. Les promoteurs maximisent le nombre de logements dans les combles au détriment de leur qualité, éclairage et accessibilité. L'aménagement de ces espaces ne pourrait être validé qu'au cas par cas s'il était autorisé dans toute sa volumétrie et est conforme au règlement sur les bâtisses et à la partie écrite du PAG. Par ailleurs, les notaires ne font pas leur travail d'information sur la constructibilité des locaux sous toiture, de ce fait la tendance des propriétaires est de forcer les réglementations qui interdisent l'occupation de ces locaux à des fins d'habitation.

A2.5 reculs latéraux

Question : ne peut-on pas désigner suivant typologie du quartier si la règle est le recul ou la mitoyenneté. (s'inspirer du A45a) ? Il y a injustice lorsqu'une construction doit accuser un recul de 4m à la limite juste parce que le voisin accuse lui un recul de seulement 1m par rapport à cette limite

Réponse : En général la règle est la mitoyenneté, sauf s'il y a déjà un recul. Le problème d'injustice se présente lorsque le recul existant du voisin est inférieur au recul réglementaire. La situation est encore plus désagréable, voire absurde lorsque le recul est inférieur à 1,90m et ne permet pas d'ouvertures dans la façade sauf accord entre voisins ou servitude. De l'expérience de la VdL, le recul d'1m n'est jamais comblé par une transformation de bâtiment, seulement en cas de rachat de la propriété pour démolition reconstruction. Proposition : Uniquement dans les quartiers non protégés de partir du principe que la mitoyenneté prime sur l'obligation de recul quelle que soit la situation du voisin (même un recul d'1m) et que si le propriétaire souhaite accuser un recul, il est alors réglementé. Ne pas autoriser de nouveau recul inférieur à 1,90m. Le problème peut aussi être résolu par un redressement de limite le long du pignon existant.

A014 a PE) Dispositions spéciales

Question : qu'en est-il de l'équité quand les terrains sont trop courts pour permettre la construction d'annexes

Réponse : cet article permet des dérogations quand le terrain n'a pas assez de profondeur. Le bourgmestre peut accorder des raccords à des constructions existantes selon l'article A.0.14.

A2.7 PE) Dispositions spéciales

Question : ne faudrait-il pas préciser la hauteur admissible rez (3,5m ou 5m ?).

Réponse : cette réglementation n'a pas encore posé de problème.

B04a PE) Les toits

Question : Certaines morphologies de toitures ne sont pas mentionnées ou réglementées (toiture plate, végétalisée), qu'en est-il de leur réglementation ? Réponse : Effectivement, la toiture plate est seulement mentionnée clairement au sujet des annexes. Mais ce n'est pas parce que la toiture plate n'est pas mentionnée qu'elle n'est pas permise dans le gabarit à pente. L'article A04e en précise les règles. Il est proposé de laisser pour l'étage en retrait plus de liberté d'implantation. La restriction se ferait uniquement par un %tage de la surface d'étage mais le retrait pourrait être réalisé là où il est le plus judicieux (ensoleillement, raccord de l'étage aux autres toitures) et dans des dimensions utilisables en terrasse.

Par contre la VdL émet des réserves quant à l'exploitation en terrasse de la toiture couvrant l'étage en retrait. L'accès à cette terrasse implique systématiquement de plus en plus de superstructures inélégantes qui tendent à se transformer en étage supplémentaire (retrait sur retrait !!)

Autres articles

Les questions relatives aux zones mixtes sont similaires à celles en zones d'habitation.

Il est décidé d'attendre la publication du plan sectoriel zones d'activités pour examiner ce que pourrait être le PAP quartier existant d'une telle zone. Ceci implique de savoir si certaines de ces zones sont destinées à muter en zones mixtes comme Hamm ou la Cloche d'Or.

ANNEXE 1: Tableau des commentaires détaillés par article
