


Schëtter

**MODIFICATION PONCTUELLE
DU PAP-QE DE LA COMMUNE DE
SCHUTTRANGE**

zimplan s.à r.l.

Urbanisme & Aménagement du Territoire

20232639-ZP

Client**Administration communale de****Schuttrange**

2, Place de l'église

L-5367 Schuttrange

Tel. (+352) 35 01 13 – 1

www.schuttrange.lu

**Bureau d'études****Zimplan s.à r.l.**

4, rue Albert Simon | L-5315 Contern

B.P. 102 | L-5302 Sandweiler

Tél : (+352) 26.390-1

zimplan s.à r.l.

Urbanisme & Aménagement du Territoire

N° de référence	20232639-ZP	
Suivi/Assurance qualité	Nom et qualité	Date
Rédigé par	Michel MODERT Tél. : 621 501 389	Mars 2024
Vérifié par	Henning NIEBOER Tél. : 621 369 410	Avril 2024

Résumé et modifications

Indice	Description	Date
-	Version initiale	01/03/2024

P:\LP-

SC\2023\20232639_ZP_PAP_QE_Rue_de_la_Syre_Uebersyren_Schuttrange\C_Documents\C2_Docs_DUA\1_dossier_introduit_procedure_date\20232639_ZP_Schuttrange_MOPO_PAP_QE_Rue_de_la_Syre.docx

TABLE DES MATIERES

1	INTRODUCTION	4
2	CADRE REGLEMENTAIRE ET CONTEXTE EXISTANT	6
3	MOTIVATION	15
4	MODIFICATION	24

1 INTRODUCTION

La commune de Schuttrange dispose d'un plan d'aménagement particulier – quartier existant (PAP-QE) version approuvée par la ministre de l'Intérieur en date du 6 février 2020 et modifié à plusieurs occasions. Le présent dossier induit l'établissement d'une modification ponctuelle de ce dernier.

La volonté d'établir cette modification ponctuelle du PAP-QE vient de l'impossibilité d'accorder une demande d'autorisation de construire aux propriétaires de certaines habitations sises rue de la Syre à Uebersyren.

En effet, la réglementation du PAP-QE actuelle (article 3), permet un droit acquis de la construction dans sa totalité et impose en cas de modification, autre que des travaux mineurs de conservation et d'entretien, d'être conforme au règlement du PAP-QE.

FIGURE 1 : EXTRAIT DE L'ARTICLE 3 DE LA PARTIE ECRITE DU PAP-QE EN VIGUEUR

Chapitre I Les règles applicables à toutes les zones

Art. 3 La protection et les modifications des constructions existantes

Les constructions, aménagements et affectations d'immeubles existants non conformes au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement bénéficient d'un droit acquis. Des travaux mineurs de conservation et d'entretien sont autorisés. En cas de destruction involontaire à la suite d'un incendie ou due à un cas de force majeure, la reconstruction de l'immeuble en raison des dimensions maximales dont elle faisait preuve avant l'évènement, est autorisée.

En cas d'assainissements énergétiques, les reculs peuvent être réduits de l'épaisseur nécessaire.

Toutes les modifications apportées aux constructions et aux exploitations existantes (réalisation d'annexes, de dépendances, nouvelles ouvertures, changement du mode d'affectation ou démolition) doivent être conformes aux dispositions présentes dans la partie écrite et graphique du présent « PAP QE ».

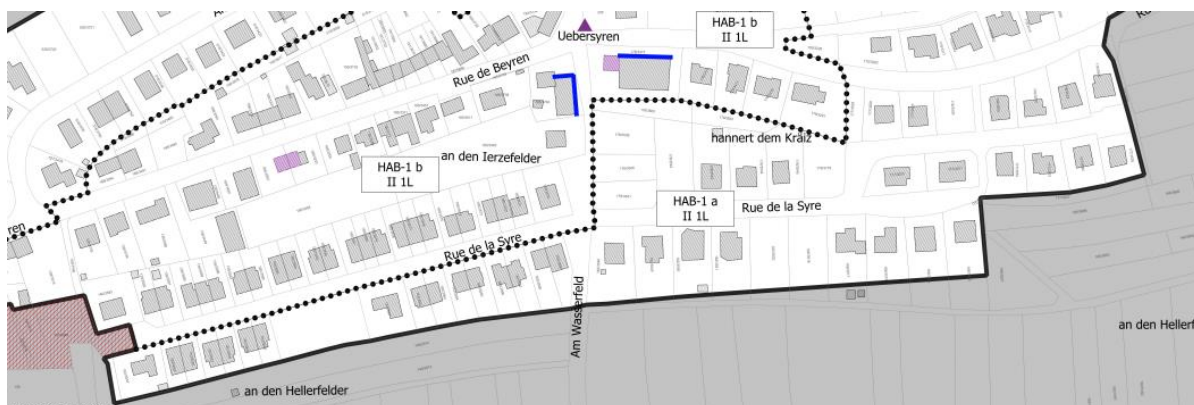
SOURCE : AC SCHUTTRANGE 2022 (ETAT : 21/03/2024)

La partie graphique et écrite du PAP-QE précisent les zones de base du PAG.

Concernant la rue de la Syre on distingue deux zones :

- Zone HAB-1 a : 2 niveaux pleins maximum ,1 unité de logement maximum, maison isolée, jumelée, en bande et autres règles écrites du PAPQE
- Zone HAB-1 b : 2 niveaux pleins maximum, 1 unité de logement maximum, maison isolée, jumelée et autres règles écrites du PAPQE

FIGURE 2 : EXTRAIT DE LA PARTIE GRAPHIQUE DU PAP-QE EN VIGUEUR



SOURCE : AC SCHUTTRANGE 2022 (ETAT : 21/03/2024)

Les bâtisses jumelées en bande de la rue de la Syre présentent actuellement des constructions à 3 niveaux pleins (suivant la terminologie du RGD).

FIGURE 3 : EXTRAIT DE LA TERMINOLOGIE DU RGD (28 JUILLET 2011) CONCERNANT LE NIVEAU PLEIN

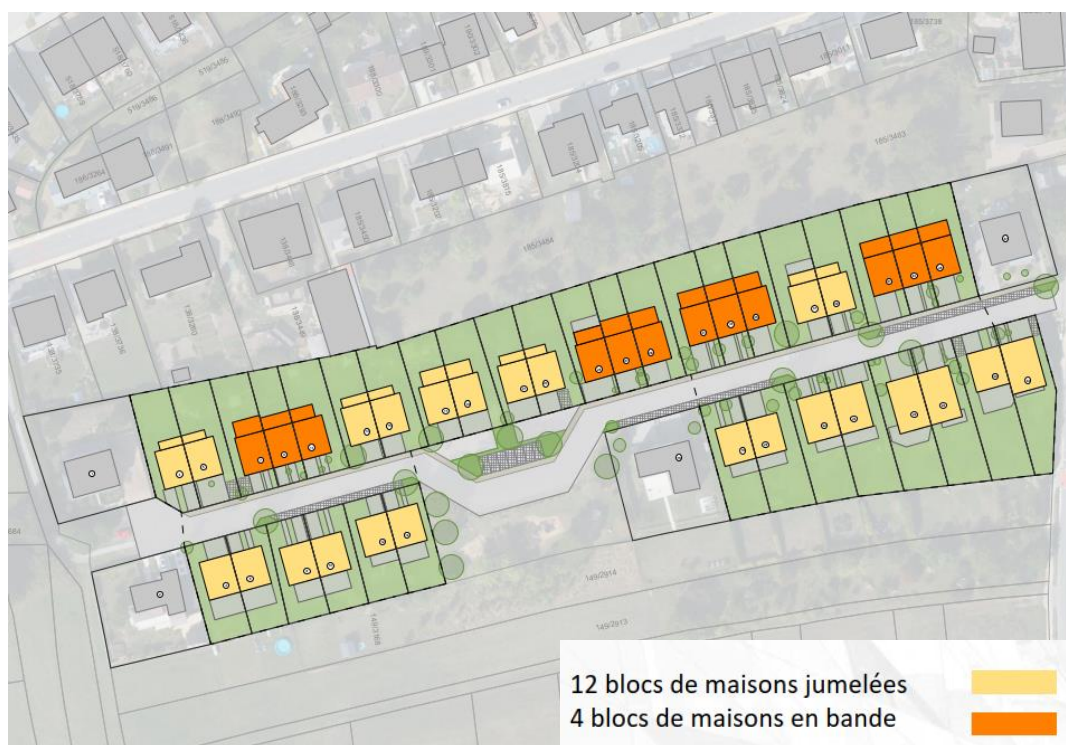
Niveau plein

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

Par conséquent, la réglementation en vigueur n'autorise aucune modification de ces bâtisses à 3 niveaux pleins qui serait conforme à la réglementation du PAPQE (étant donné que le maximum admissible est de 2 niveaux pleins).

Les maisons isolées sises rue de la Syre présentent actuellement des constructions à 2 niveaux pleins (suivant la terminologie du RGD) et répondent à la réglementation en vigueur. Elles ne sont pas reprises dans la modification ponctuelle du PAPQE.

FIGURE 4 : REPRESENTATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES AU NIVEAU DE LA RUE DE LA SYRE



SOURCE : ZILMPLAN S.A R.L (11/2023)

Ces bâtisses jumelées et en bande, existantes rue de la Syre, ont été autorisées sur base d'un ancien PAP nommé « In den Erbsenfelder » non maintenu lors de la refonte du PAG. Il s'agit d'un ensemble architectural cohérent et harmonieux qu'on distingue encore nettement actuellement.

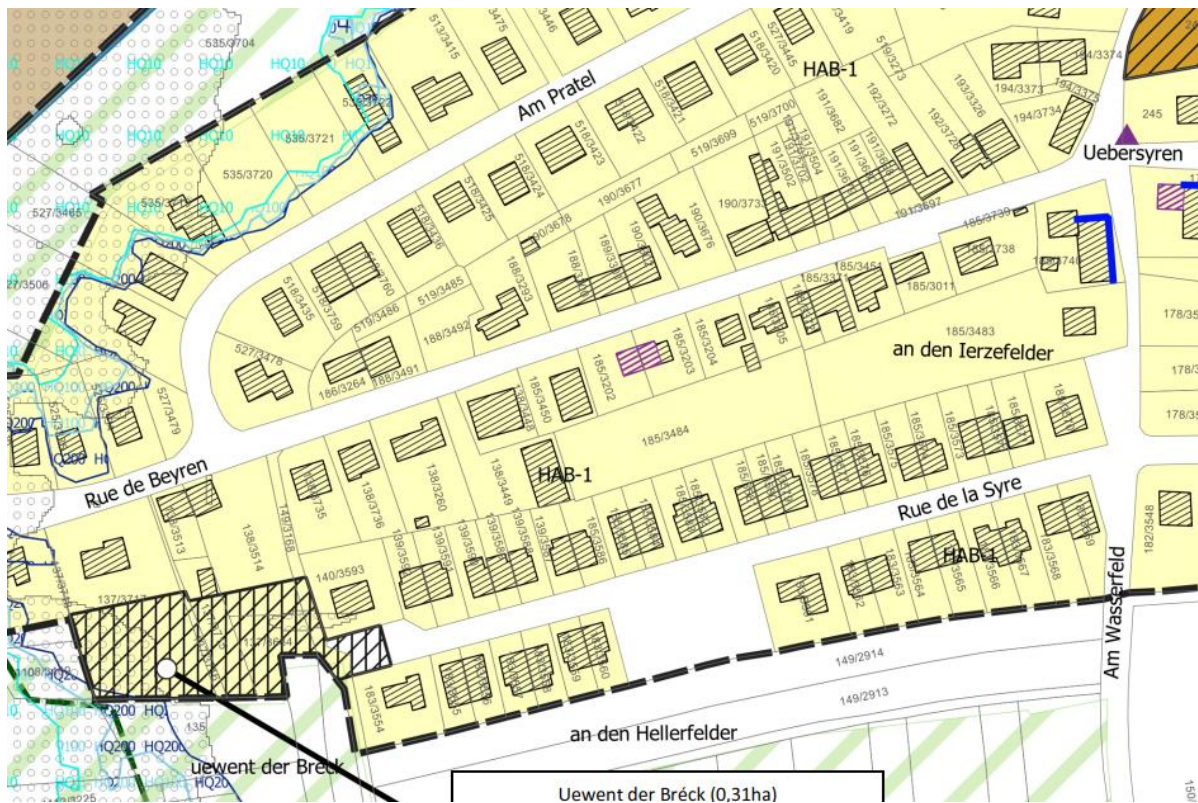
Dès lors, la modification du PAP-QE, en partie graphique et en partie écrite, a pour but d'une part de permettre un nombre d'étage plus élevé qui correspond à la situation existante et d'autre part de modifier l'ensemble des articles nécessaire à garantir et conserver le cadre harmonieux d'ensemble initial.

2 CADRE REGLEMENTAIRE ET CONTEXTE EXISTANT

Cadre réglementaire

Dans le PAG en vigueur de la commune de Schuttrange, les parcelles concernées par la présente modification sont classées en zone de base HAB-1.

FIGURE 5 : EXTRAIT DE LA PARTIE GRAPHIQUE ET ECRITE DU PAG EN VIGEUR



Art. 2 Zones d'habitation

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, ainsi que des équipements de service public.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature et leur importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation. Y sont notamment interdits les pensions ou les refuges pour animaux, les stations-service ainsi que les commerces dont la surface de vente est supérieure à 250 m².

Les zones d'habitation sont subdivisées en fonction du type d'habitation en :

1. zones d'habitation 1 [HAB-1] ;
2. zones d'habitation 2 [HAB-2].

Art. 3 Zone d'habitation 1 [HAB-1]

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux logements de type maison unifamiliale.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1, au moins la moitié des logements est de type maison unifamiliale. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90 pour cent au minimum.

Art. 17 Emplacements de stationnement

- (1) Le nombre minimal et maximal d'emplacements de stationnement est défini en fonction du mode d'utilisation du sol et en fonction de la desserte par les transports publics.

Les autorisations de bâtir pour les nouvelles constructions, les reconstructions, les changements de destination et les transformations augmentant la surface d'utilisation de plus de 25 m², ne sont délivrées que si le nombre requis d'emplacement de stationnement est prévu sur la propriété intéressée.

Les emplacements et le calcul de leur nombre doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation.

Sauf exception autorisée par le Bourgmestre, notamment dans le cas d'emplacements regroupés, les places de stationnement doivent être aménagées sur le même bien-fonds que la construction à laquelle elles se rapportent. Les emplacements de stationnement obligatoires réalisés pour une destination projetée précise, sont liés de manière indissociable à cette dernière. Notamment les places de stationnement obligatoires liées à un logement ne peuvent être vendues séparément.

Lorsque des emplacements de stationnement obligatoires ont été supprimés, le propriétaire est tenu de les remplacer. Les emplacements de stationnement ne peuvent être pris en compte que pour une seule et même construction.

- (2) Sont à considérer comme minimum pour les emplacements pour voitures :

- deux (2) emplacements pour les maisons unifamiliales ;
- un (1) emplacement par logement dont la surface brute est inférieure ou égale à 42 m², un et demi (1,5) emplacements pour les logements dont la surface brute est supérieure à 42 m² et inférieure ou égale à 60 m², deux (2) emplacements pour les logements dont la surface brute est supérieure à 60 m² pour les maisons plurifamiliales ;
- un (1) emplacement par logement intégré ;
- un (1) emplacement par tranche de 80 m² de surface construite brute pour les bureaux, services administratifs, commerces, cafés et restaurants.;
- un (1) emplacement par tranche de 80 m² de surface ou par tranche de 4 salariés pour les établissements artisanaux ;
- un (1) emplacement par tranche de 5 lits pour les constructions hôtelières et similaires ;
- un (1) emplacement par salle de classe pour les écoles.

Les établissements commerciaux et artisanaux doivent prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour leurs véhicules utilitaires et leurs visiteurs et clients.

SOURCE : AC SCHUTTRANGE 2020 (ETAT : 22/03/2024)

Dans le PAP-QE en vigueur de la commune de Schuttrange, les parcelles concernées sont classées soit en zone de base HAB-1 a II 1L, soit en zone de base HAB-1 b II 1L (voir Figure 2). Une modification ponctuelle du PAP-QE est envisagée par le présent dossier.

Contexte existant

Le périmètre repris par la présente modification ponctuelle du PAP-QE comprend une partie des parcelles de la rue de la Syre, à savoir les maisons jumelées et en bande.

FIGURE 6: PERIMETRE DETERMINE POUR LA MODIFICATION PONCTUELLE DU PAP-QE



SOURCE : GEOPORTAIL.LU (ETAT : 13/03/2024)

Les constructions concernées reprennent des ensembles architecturaux, il s'agit au total de 36 unités de logement réparties en 4 blocs de 3 maisons en bande (12 unités) et 12 blocs de maisons jumelées (24 unités).

FIGURE 7 : LES 4 BLOCS DE MAISONS EN BANDE EN FAÇADE AVANT



N° 7, 9 et 11 Rue de la Syre



N° 25, 27 et 29 Rue de la Syre



N° 31, 33 et 35 Rue de la Syre



N° 41, 43 et 45 Rue de la Syre

SOURCE : SIGCOM (ÉTAT : 21/03/2024)

Les maisons d'habitation en bande se caractérisent en façade côté voie desservante comme suit :

- Habitation de type unifamiliale ;
- Volumétrie globalement identique ;
- Forme des toitures identiques aux différents blocs ;
- Combles aménagés sans présence de lucarnes ;
- Observation de 3 niveaux pleins sans sous-sol,
- Présence de différents corps avancés en façade avant ne dépassant pas les corniches existantes ;
- Entrées en retrait partiellement couvertes par les corps avancés ;
- Teintes de façade générales dans des tons claires ;
- Symétrie des ouvertures en façade avant ;
- Harmonie des teintes des menuiseries ;
- Observation d'une hauteur sous-plafond au rez-de-chaussée de +/- 2,20 mètres ;
- Recul avant fortement dédié au stationnement ;
- Présence alternée de quelques bandes de verdure ;
- Pas de clôtures, présence d'espaces ouverts à la voie desservante.

FIGURE 8 : LES 4 BLOCS DE MAISONS EN BANDE EN FAÇADE ARRIERE



N° 7, 9 et 11 Rue de la Syre



N° 25, 27 et 29 Rue de la Syre



N° 31, 33 et 35 Rue de la Syre



N° 41, 43 et 45 Rue de la Syre

SOURCE : AC SCHUTTRANGE (11/2023)

Les maisons d'habitation en bande se caractérisent en façade côté jardin comme suit :

- Présence de volumes secondaires de type annexe et d'une véranda au niveau II pour la maison numéro 33 ;
- Pas d'observation d'annexe sur le niveau III ;
- Pas de lucarnes, pas d'interruption des corniches ;
- Composition de fenêtre harmonieuse sur le niveau III ;
- Présence de murs pare-vue entre les propriétés ;
- Extension générale du niveau en sous-sol ;
- Jardin globalement plus élevé que le niveau à rue.

FIGURE 9 : LES 12 BLOCS DE MAISONS JUMEELES EN FAÇADE AVANT



N°3 et 5 Rue de la Syre



N°4 et 6 Rue de la Syre



N°8 et 10 Rue de la Syre



N° 13 et 15 Rue de la Syre



N°17 et 19 Rue de la Syre



N°18 et 20 Rue de la Syre



N°21 et 23 Rue de la Syre



N°22 et 24 Rue de la Syre



N°26 et 28 Rue de la Syre



N°30 et 32 Rue de la Syre



N°37 et 39 Rue de la Syre

SOURCE : SIGCOM (ÉTAT : 03/2024)

Les maisons d'habitation jumelées en façade côté voirie se caractérisent comme suit :

- Habitation de type unifamiliale ;
- Volumétrie globalement identique (excepté les numéros 26-28 > atypique) ;
- Forme des toitures principales identiques aux différents blocs ;
- Combles aménagés ;
- Présence de lucarnes seulement sur les blocs numéros 26-28 (atypique) et 22-24 (éléments de forme triangulaire) ;
- Observation de 3 niveaux pleins sans sous-sol,
- Présence de différents corps avancés en façade avant ne dépassant pas la corniche existante ;
- Entrées en retrait partiellement couvertes par corps avancés ;

- Teintes de façade générales dans des tons claires (excepté les numéros 5 en bleu et 21 en rouge) ;
- Symétrie des ouvertures en façade avant ;
- Harmonie des teintes des menuiseries ;
- Observation d'une hauteur sous-plafond au rez-de-chaussée de +/- 2,20 mètres ;
- Recul avant fortement dédié au stationnement ;
- Présence alternée de quelques bandes de verdure ;
- Pas de clôtures, présence d'espace ouvert à la voie desservante.

FIGURE 10 : LES 12 BLOCS DE MAISONS JUMEELES EN FAÇADE ARRIERE



N°4 et 6 Rue de la Syre



N°8 et 10 Rue de la Syre



N°12 et 14 Rue de la Syre



N°18 et 20 Rue de la Syre



N°26 et 28 Rue de la Syre

N°30 et 32 Rue de la Syre

SOURCE : AC SCHUTTRANGE (11/2023)

Les maisons d'habitation jumelées en façade côté jardin se caractérisent comme suit :

- Pas de lucarnes ;
- Présence de vérandas et de terrasses couvertes sur le niveau II ;
- Extension généralisée du niveau en sous-sol ;
- Rythme symétrique des ouvertures au niveau III (excepté les numéros 26-28 et 30-32) ;
- Jardin légèrement plus élevé que le niveau rue.

3 MOTIVATION

La modification du PAP-QE, en partie graphique et en partie écrite, a pour but d'une part de permettre un nombre d'étage plus élevé (permettant de garantir des modifications conformes au PAPQE) et d'autre part de modifier l'ensemble des articles nécessaire à conserver le cadre harmonieux et d'ensemble à la rue de la Syre.

Concernant l'implantation et le type de construction

Il est souhaité garantir le type de maison unifamiliale (permettant l'établissement d'un logement intégré) et de conserver les implantations existantes en bande et jumelées.

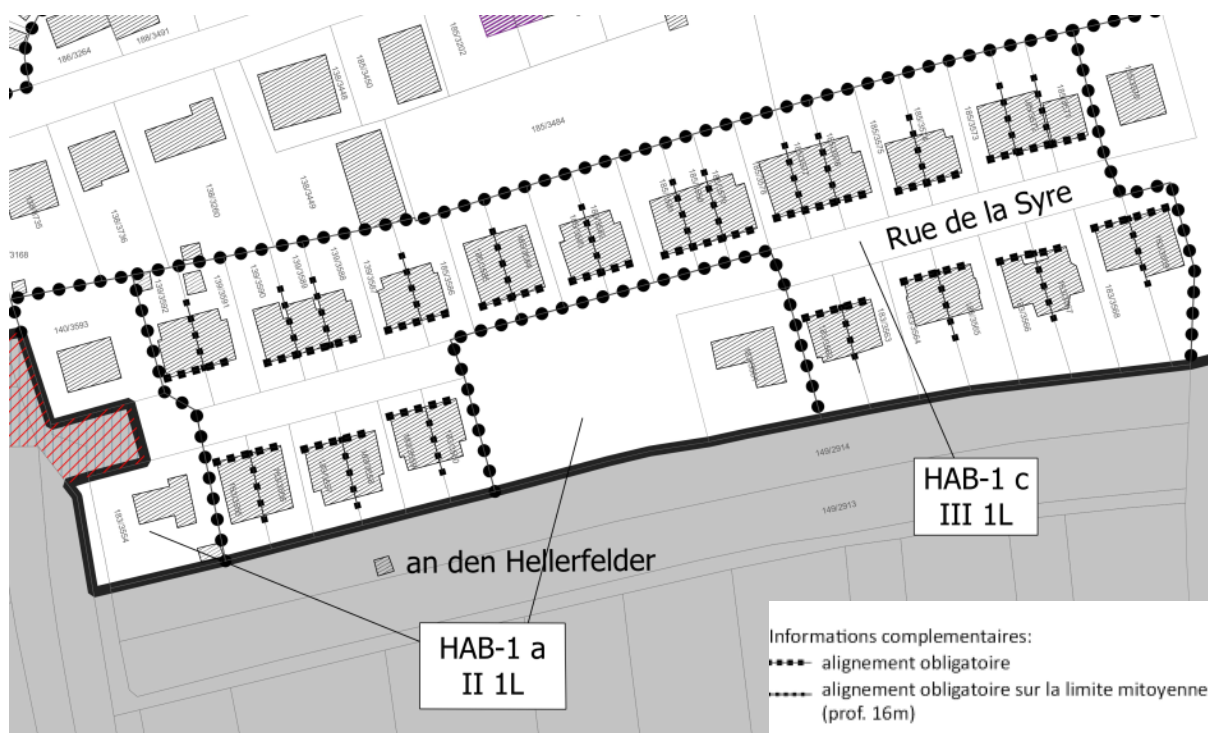
Concernant le recul avant et latéral

Le quartier se compose de blocs d'habitations existantes avec des reculs variables. Il est souhaité conserver l'harmonie créée par ces différents reculs et le caractère ouvert vers la voie desservante. Pour garder la composition de l'ensemble, des alignements obligatoires seront définis pour la façade donnant sur la voie desservante. Ces alignements obligatoires permettront de prendre en compte les reculs avant déjà établis et différents à chaque parcelle.

Il est souhaité que les nouveaux volumes de type annexe implantés à l'arrière de la construction principale respectent les reculs latéraux mitoyens présents. Ceux-ci sont également différents sur chaque parcelle. Pour ce faire, un alignement obligatoire sera indiqué sur la limite mitoyenne sur la profondeur maximale admissible de 16,00 mètres.

Du côté non mitoyen, le recul latéral envisagé sera au minimum celui existant pour la construction principale existante.

FIGURE 11: EXTRAIT DU PROJET ET DES MODIFICATIONS ENVISAGEES CONCERNANT LES ALIGNEMENTS OBLIGATOIRES



SOURCE : ZILMPLAN S.A R.L. (03/2024)

FIGURE 12: EXTRAITS DE LA VISUALISATION DES RECLS AVANT ET LATÉRAUX EXISTANTS DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES



SOURCE : ZILMPLAN S.A R.L. (03/2024)

N.B. Figure reprise dans sa totalité en fin de document

Concernant le recul arrière et la profondeur

Dans l'ensemble, une variation de grandeurs des parcelles est identifiée avec des reculs arrière compris entre 10,6 et 25,5 mètres par rapport à la construction principale existante à 3 niveaux pleins.

FIGURE 13 : EXTRAITS DE LA VISUALISATION DES RECULS ARRIERE DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES



SOURCE : ZILMPLAN S.A R.L. (03/2024)

N.B. Figure reprise dans sa totalité en fin de document

Quelques parcelles sises au sud de la rue de la Syre ont des jardins plus étroits (les numéros 4, 6, 8 et 10). Cependant, visuellement, elles bénéficient de la zone agricole adjacente. Dans ce cas de figure, le recul arrière peut être réduit, n'entravant aucune éventuelle construction voisine à l'arrière de la parcelle.

FIGURE 14 : EXTRAIT DE L'IDENTIFICATION DES PARCELLES AVEC LES JARDINS PLUS ETROITS



SOURCE : ZILMPLAN S.A R.L. (03/2024)

Afin de garantir à tous la possibilité d'établir un volume secondaire à l'arrière de la construction principale, il est souhaité de proposer une profondeur maximale pour toutes les parcelles garantie indépendamment des reculs arrière restant.

FIGURE 15 : EXTRAITS DE LA VISUALISATION DES PROFONDEURS DE CONSTRUCTION MAXIMALES ET DES RECLS ARRIERE PROJETS



SOURCE : ZILMPLAN S.A R.L. (03/2024)

N.B. Figure reprise dans sa totalité en fin de document

Concernant la profondeur, on constate que de nombreuses bâtisses ont déjà été agrandies via un volume complémentaire au premier niveau et par-dessus des terrasses, des terrasses couvertes, des vérandas, etc.

Afin de conserver un caractère harmonieux et de ne pas créer de tensions dans le voisinage, il est souhaité redéfinir la profondeur admissible pour le premier et deuxième niveau plein pour cette zone. Celle-ci sera définie à une profondeur maximale de 16,00 m. Il est souhaité pouvoir observer une différence entre le volume secondaire et le volume initial. Au troisième niveau plein, seule la profondeur actuelle de la bâtisse existante est autorisée.

Concernant le nombre de niveau hors sol et en sous-sol

Les bâtisses jumelées et en bande ont été construites avec des dalles communes réalisées par ensemble bâti. Dès lors, il serait dangereux de traiter les dalles par parcelle et d'autoriser un niveau sous-sol sous la dalle de sol actuelle. Afin de ne pas déstabiliser l'ensemble, les niveaux en sous-sol seront interdits pour cette zone.

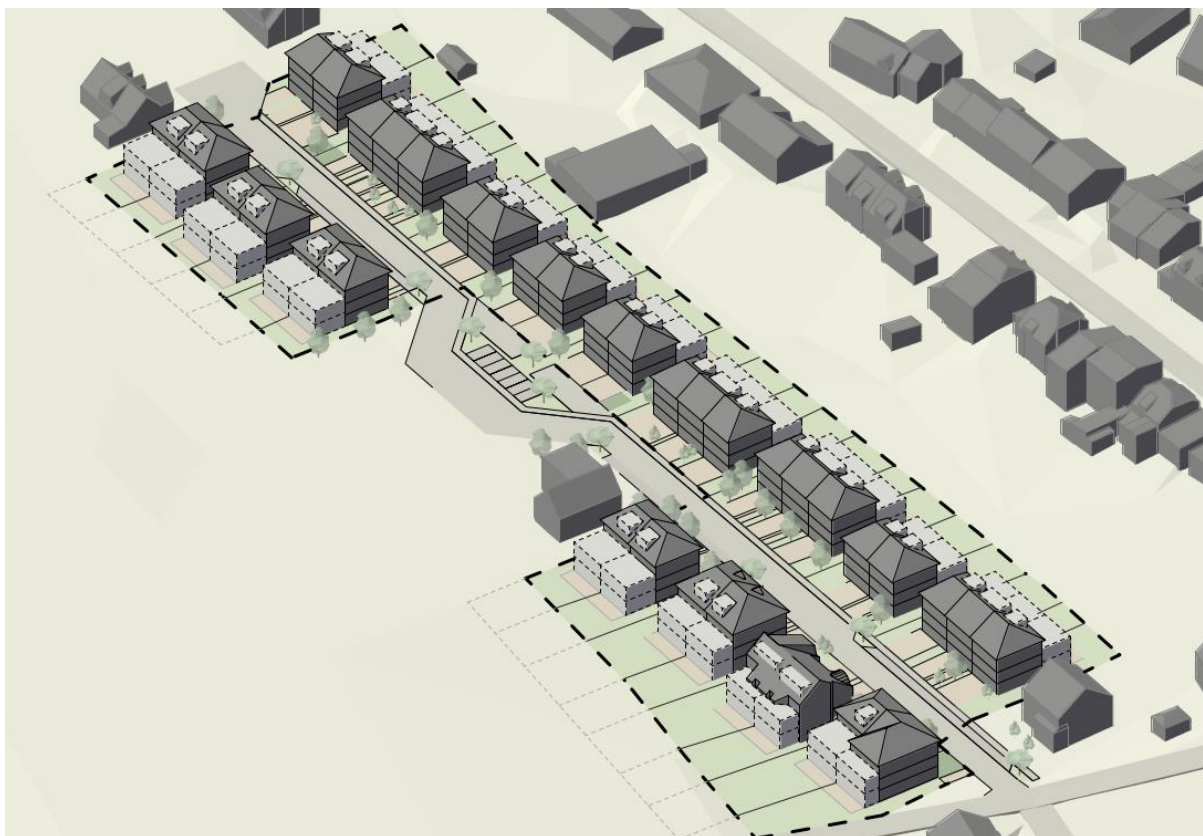
Le nombre de niveau plein est relevé à 3 niveaux afin de permettre des modifications sur les bâtisses tout en étant conforme au PAP-QE et à la terminologie du RGD. Le premier niveau plein est principalement composé de locaux au séjour non prolongé de personnes. Les locaux de vie sont situés généralement au deuxième, troisième niveau plein et combles.

Concernant les hauteurs

Les constructions existantes sises rue de la Syre ne correspondent aux prescriptions des hauteurs maximales des bâtiments pour 2 niveaux pleins et les hauteurs prescrites pour 3 niveaux pleins sont trop importantes. Par conséquent, il y a lieu de modifier les hauteurs maximales admissibles pour les constructions principales ainsi que des éventuelles annexes pour garantir la faisabilité d'une modification des constructions existantes.

Concernant les bâtisses initiales à 3 niveaux pleins, il est souhaité conserver les hauteurs existantes et ne pas modifier les volumes initiaux. Concernant le volume secondaire de type annexe, qui sera admissible sur une profondeur de 16,00 m sur 2 niveaux pleins, seule une hauteur à l'acrotère est envisagée à 6,25 m par rapport à la voie desservante. C'est-à-dire à plus ou moins 1,75 m en dessous de la corniche existante du troisième niveau plein.

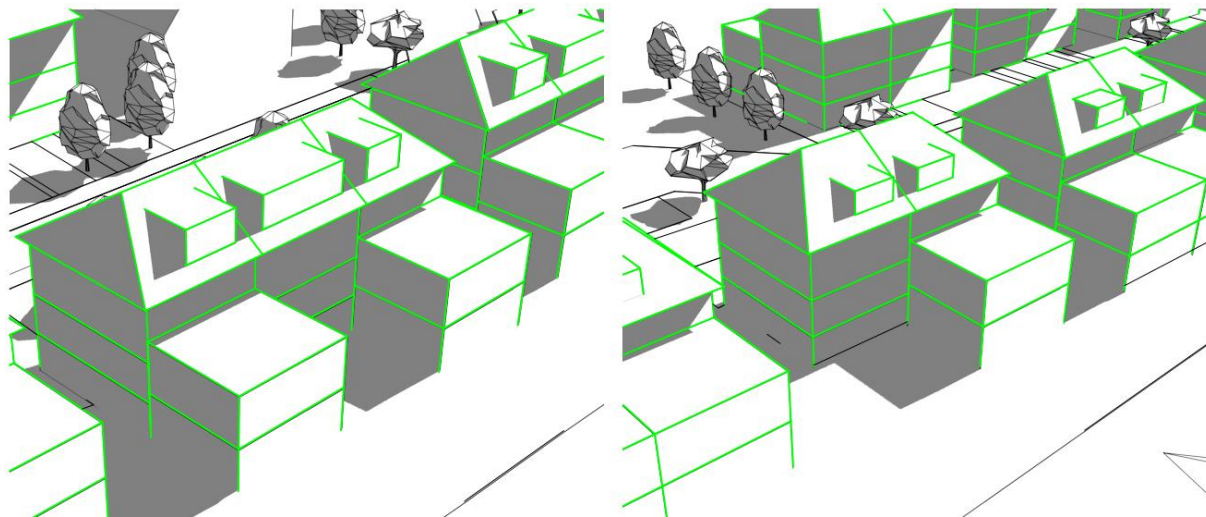
FIGURE 16 : VUE D'ENSEMBLE (PROFONDEUR 16M ET HAUTEUR MAXIMALE 6M25 POUR LE VOLUME ANNEXE ET UNE LUCARNE EN FAÇADE ARRIERE)



SOURCE : ZILMPLAN S.A R.L. (03/2024)

Une étude d'ombrage a été mise en œuvre pour identifier les contraintes liées à l'implantation des constructions de type annexe et des potentiels tensions entre les voisins. Deux exemples types ont été visualisés ci-après. Il s'agit des cas de figure d'une utilisation partielle du potentiel de construction et de cas défavorables.

FIGURE 17 : VISUALISATION D'UN EXEMPLE FICTIF DE L'ETUDE D'OMBRAGE



SOURCE : ZILMPAN S.A R.L. (03/2024)

Concernant les toitures et les ouvertures en toitures

Concernant les toitures existantes communes à plusieurs parcelles et formant des ensembles architecturaux cohérents, il est souhaité les conserver en état. Afin de permettre des éventuelles pièces au séjour prolongé dans les combles et pouvoir bénéficier d'une hauteur plus grande au sein des pièces de vie, il sera autorisé des lucarnes ou une terrasse en toiture du côté jardin. Pour éviter un patchwork de lucarnes ou de terrasses en toiture, il est souhaité les interdire du côté de la voie desservante et ne permettre, de ce côté, que les châssis rampants.

Concernant la toiture du volume secondaire de type annexe, afin de garantir une homogénéité, seule les toitures plates sont admissibles. En relation avec le deuxième niveau plein, comprenant des pièces au séjour prolongé de personnes (premier niveau habitable), elles peuvent être réalisées en toiture terrasse. Cependant sur les toitures du volume secondaire du deuxième niveau plein, afin de préserver une intimité et d'éviter d'éventuelles nuisances, ces dernières sont proscrites et seules les toitures plates végétalisées sont admissibles. Des éventuels panneaux sont autorisables sur les volumes secondaires.

Concernant les saillies

En façade avant, chaque façade dispose actuellement d'un avant corps faisant également office d'auvents à l'entrée de la construction, à l'exception des maisons jumelées sises 26 et 28 proposant une architecture atypique par rapport à l'ensemble. Pour conserver l'harmonie de l'aspect de la façade du côté de la voie desservante, il est souhaité interdire les nouvelles saillies. Il est également souhaité éviter une complexification du volume secondaire de type annexe en proscrivant les saillies sur ce dernier.

Concernant l'aspect des constructions principales et l'assainissement énergétique des façades

Pour éviter des déséquilibres dans l'espace rue existant et ne pas rompre l'harmonie existante, il est souhaité réglementer certains points concernant l'aspect des constructions principales. Dès lors des

Mopo PAP-QE « Rue de la Syre » à Uebersyren

prescriptions concernant la hauteur des allèges des fenêtres en façade côté rue, la conservation des matériaux de toiture existants ainsi que portant sur le revêtement des façades sont indiquées pour cette zone dans un nouvel article au sein du PAP-QE.

Afin de garantir une meilleure qualité du bâti et du cadre de vie, la commune souhaite également autoriser l'assainissement énergétique des façades au-delà des reculs existants à conserver.

Concernant les autres articles du PAP QE non modifiés

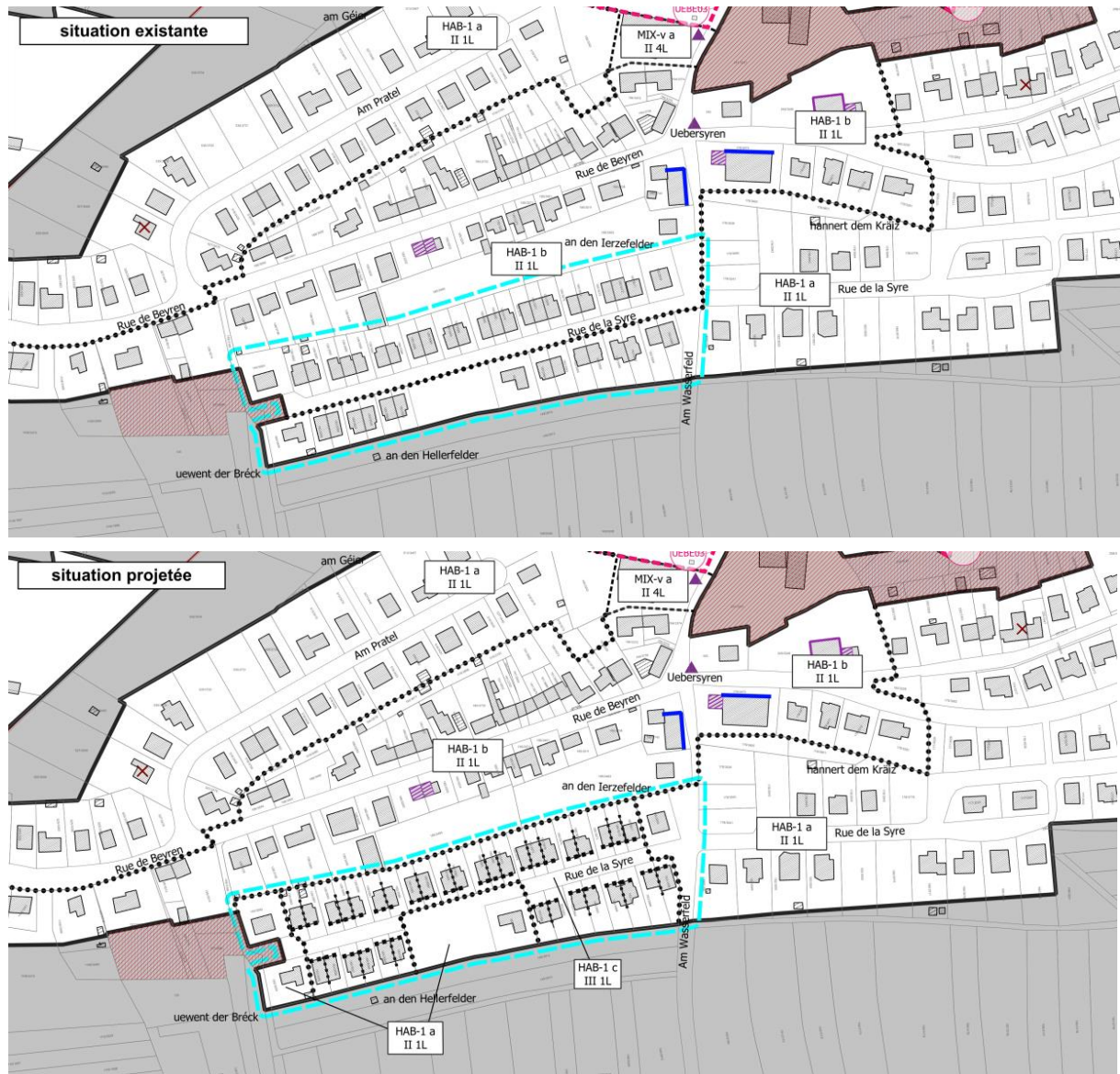
Il est souhaité pour tout autre article non modifié (exemple : les aménagements extérieurs, les dépendances abris de jardin) rester sur les mêmes prescriptions communes aux zones d'habitation et aux zones mixtes.

4 MODIFICATION

Pour la présente modification ponctuelle, les adaptations de la partie écrite ainsi que la partie graphique du PAP-QE sont nécessaires.

Concernant la partie graphique :

FIGURE 18: SITUATION EXISTANTE ET PROJETEE DE LA PARTIE GRAPHIQUE DU PAP-QE



SOURCE : ZILMPLAN S.A R.L. (03/2024)

Concernant la partie écrite :

Les adaptations sont reprises dans un document en annexe (version non-coordonnée de la partie écrite) et modifient les articles suivants :

- Art. 6 Recul des constructions principales par rapport aux limites du terrain à bâtir net ;
- Art. 7 Type de construction ;
- Art. 8 Implantation ;
- Art. 10 Alignement de façade sur rue des constructions principales ;
- Art. 12 Profondeur des constructions principales ;
- Art. 13 Nombre de niveaux hors sol et en sous-sol des constructions principales ;
- Art. 14 Hauteur des constructions principales ;
- Art. 16 Emplacements de stationnement ;
- Art. 17 Toitures ;
- Art. 18 Ouvertures en toiture : Châssis rampants, lucarnes et terrasses intégrées ;
- Art. 20 Saillie : Avant-corps, balcons, débords de toiture, auvents, perrons et murs pare-vue ;
- Art. 21 Dépendance : Garage, carport et abris de jardin ;
- Art. 26 Tableau récapitulatif concernant la zone HAB 1, MIX v et MIX r.

La présente modification ponctuelle vise tout de même d'ajouter un article dans la partie écrite concernant l'aspect des constructions principales et l'assainissement énergétique.

- Art. 25 Aspects des constructions principales et assainissement énergétique.

Liste des figures

Figure 1 : Extrait de l'article 3 de la partie écrite du PAP-QE en vigueur	4
Figure 2 : Extrait de la partie graphique du PAP-QE en vigueur.....	4
Figure 3 : Extrait de la terminologie du RGD (28 juillet 2011) concernant le niveau plein	5
Figure 4 : Représentation des constructions existantes au niveau de la Rue de la Syre	5
Figure 5 : Extrait de la partie graphique et écrite du PAG en vigueur.....	6
Figure 6 : Périmètre déterminé pour la modification ponctuelle du PAP-QE.....	8
Figure 7 : les 4 blocs de maisons en bande en façade avant	9
Figure 8 : les 4 blocs de maisons en bande en façade arrière.....	10
Figure 9 : Les 12 blocs de maisons jumelées en façade avant	11
Figure 10 : Les 12 blocs de maisons jumelées en façade arrière	13
Figure 11: Extrait du projet et des modifications envisagées concernant les alignements obligatoires	15
Figure 12: Extraits de la visualisation des reculs avant et latéraux existants des constructions principales	16
Figure 13 : Extraits de la visualisation des reculs arrière des constructions principales	17
Figure 14 : Extrait de l'identification des parcelles avec les jardins plus étroits.....	18
Figure 15 : Extraits de la visualisation des profondeurs de construction maximales et Des reculs arrière projetés	19
Figure 16 : Vue d'ensemble (profondeur 16m et hauteur maximale 6m25 pour le volume annexe et une lucarne en façade arrière)	21
Figure 17 : Visualisation d'un exemple fictif de l'étude d'ombrage.....	22
Figure 18: Situation existante et projetée de la partie graphique du PAP-QE.....	24