

COMMUNE DE STRASSEN

PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « QUARTIERS EXISTANTS » (PAP « QE »)

Modification ponctuelle du PAP QE pour le site « Bourmicht » adaptation de la partie écrite du PAP QE et adaptation du plan de repérage des PAP QE

plan de repérage des PAP QE

Partie écrite :

Art. 2. Division du territoire en plan d'aménagement particulier « quartier existant »

Art. 11. PAP „quartier existant“ QE8 d'activités économiques « Bourmicht »

Version du 27 Octobre pour la mise en procédure d'approbation

Initiateur du projet

Administration communale de Strassen

1, Place G.-D. Charlotte

L-8041 Strassen



Urbaniste-aménageur

4urba

14, rue Vauban

L-2663 Luxembourg

Tél. : (+352) 22 02 45

Mail : info@4urba.lu



Abkürzungsverzeichnis

Abkürzung	Vollständige Bezeichnung
AC	Administration Communale
Art.	Artikel
BK	Biotopkataster
ACT	Administration du Cadastre et de la Topographie
ANF	Administration de la Nature et des forêts
BHF	Bahnhof
bzw.	beziehungsweise
ca.	Circa
cm	Zentimeter
COS	Coefficient d'occupation du sol (Bodenüberbauungskoeffizient gemäß RGD)
CUS	Coefficient d'utilisation du sol (Bruttogeschossflächenkoeffizient gemäß RGD)
CR	Chemin repris (Klassifizierung Landstraße von P&C)
CSS	Coefficient du scellement du sol (Bodenversiegelungskoeffizient gemäß RGD)
dB	Dezibel
DL	Densité de logement (Wohneinheitendichte gemäß RGD)
EFH	Einfamilienhaus
EW	Einwohner
GDL	Grand-Duché de Luxembourg
ha	Hektar
km	Kilometer
Lngt	Geräuschindex bei Nacht gemäß Europäischer Direktive
m	Meter
m ²	Quadratmeter
MFH	Mehrfamilienhaus
m/s	Meter pro Sekunde (Abflussgeschwindigkeit)
N	Route Nationale (Klassifizierung Nationalstraße von P&C)
PAG	Plan d'Aménagement Général
PAP	Plan d'Aménagement Particulier
PAP "NQ"	Plan d'Aménagement Particulier "Nouveau Quartier"
PAP "QE"	Plan d'Aménagement Particulier "Quartier Existant"
PC	Piste Cyclable (Klassifizierung eines Fahrradweges von P&C)
P&C	Administration des Ponts et Chaussées (Straßenbauverwaltung des GDL)
PCN	Plan Cadastral Numérisé
PDAT	Programme directeur d'aménagement du territoire
PDS	Plans directeurs sectoriels primaires
RBVS	Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites
RGD	Règlement Grand-Ducal (Großherzogliche Verordnung)
refonte PAG	Komplettüberarbeitung des PAG
S.	Seite
SD	Schéma Directeur
SUP	Strategische Umweltprüfung
ü.N.N.	Altimetrie über Normal Null (Meeresspiegel)
WE	Wohneinheit(en)
ZAD	Zone d'aménagement différée (Zone zur Rückstellung der baulichen Entwicklung gemäß RGD)

PREAMBULE

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

Das vorliegende Dokument besteht demzufolge aus folgenden Teilen :

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

SOMMAIRE

I. ARGUMENTAIRE JUSTIFIANT L'INITIATIVE	7
II. PROJET DE MODIFICATION PONCTUELLE DU PAP QE	12
II.1 Champ d'application	11
II.2 Partie graphique	11
II.3 Plan de repérage des PAP QE	11
II.4 Partie écrite	14
III. ANNEXES	18

I. ARGUMENTAIRE JUSTIFIANT L'INITIATIVE

Geltungsbereich:

Die vorliegende Änderung des Plan d'aménagement particulier „Quartiers existants“ (im Folgenden kurz: PAP QE) der Gemeinde Strassen betrifft den grafischen und den schriftlichen Teil.

Die Anpassung des grafischen Teils betrifft die Parzellen 559/3456, 559/3457, 1122/3447, 1126/4108, 1133/3444, 1136/3446, 1136/3507, 1143/3445 & 1148/4107. Alle Parzellen außer Parzelle 1133/3444 sind im aktuell gültigen PAG als „Zone spéciale „Bourmicht““ (SPEC-B) gewidmet. Letztere ist öffentlicher Raum. Zudem sind alle Parzellen als „PAP approuvé par le Ministère de l'Intérieur et maintenu en application“ ausgewiesen.

Das Modifikationsgebiet liegt nicht in einer Zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » - es liegt also im Geltungsbereich des PAP „Quartier existant“ der Gemeinde. Die weiteren bauplanungsrechtlichen Regelungen ergeben sich jedoch aus dem PAP approuvé „Zone d'activités intercommunale Bourmicht“, der von der Gemeinde Strassen am 16.04.1997 und vom Innenministerium am 27.08.1997 zugelassen worden ist. Dieser initiale PAP wurde im Jahr 2001 für den Bereich der Lose 14-19 modifiziert (Zulassung Gemeinde: 05.09.2001 / Zulassung Innenministerium: 05.10.2001), um statt 3 Vollgeschosse plus Retraitgeschoss (nur superstructures oder Dienstwohnungen zulässig) 3 Vollgeschosse plus ein viertes partielles Geschoss bauen zu können. Im Jahr 2002 wurde der PAP für den Bereich der initialen Lose 20 & 21 (in der Modifikation genannt Los 110 & 111) ein weiteres Mal modifiziert, um die beiden Lose zusammen zu legen (Zulassung Gemeinde: 29.04.2002 / Zulassung Innenministerium: 16.07.2002). Diese Zusammenlegung wurde bisher nicht ausgeführt.

Anlass und Zielsetzung:

Die bauplanungsrechtliche Reglementierung der Gewerbezone „Bourmicht“ besteht aus einem initialen PAP aus dem Jahr 1997, der in den Jahren 2001 und 2002 bedarfsgerecht angepasst wurde. Da der PAP mittlerweile bis auf zwei Bauplätze (Parzellen 1136/3446 und 1143/3445) realisiert worden ist und um das Gewerbegebiet in den kommunal einheitlichen Regelungskanon für bestehende Baugebiete zu überführen, soll der PAP inklusive der beiden Modifikationen aufgehoben und die Regelungen im Rahmen eines PAP „Quartier Existant“ festgesetzt werden. Um eine rationellere Bodennutzung zu ermöglichen und mehr Flexibilität für die Nutzbarkeit der sich in Gemeindebesitz befindlichen Parzelle 1133/3444 zu generieren, soll diese von „öffentlicher Raum“ in PAP „Quartier Existant“ umgewidmet werden.

Die Anpassung umfasst zunächst die **Einführung einer zusätzlichen PAP QE Zone für das Gewerbegebiet Bourmicht** (PAP „quartier existant“ QE8 d'activités économiques « Bourmicht »), die im Übersichtsplan (Plan de repérage des PAP QE) repräsentiert wird und für die im textlichen Teil ein Artikel (Art. 11) mit spezifischen Regeln für diese PAP QE Zone ergänzt wird.

Desweiteren wird die in Gemeindebesitz befindliche **Parzelle 1122/3447**, die als Grünfläche genutzt ist und als Puffer zur östlich angrenzenden Autobahn dient, **in PAP « quartier existant » QE4 des espaces publics umgewidmet**.

Schließlich wird die **Parzelle 1133/3444**, die als öffentlicher Parkplatz genutzt ist, **als Bestandteil des PAP „quartier existant“ QE8 d'activités économiques « Bourmicht » ausgewiesen**.

Dazu sollen im PAP „Quartier Existant“-Dokument (Version coordonnée du 08/11/2024) der Gemeinde Strassen entsprechende Anpassungen vorgenommen werden.

Auflistung und Begründung der geplanten Änderungen:

1. Listung der zusätzlichen PAP QE-Zone „PAP « quartier existant » QE8 « Bourmicht »“ in der Tabelle der PAP-Quartier-Existant-Zonen und den zugehörigen PAG-Zonen

In Artikel 2 Division du territoire en plan d'aménagement particulier « quartier existant » wird die ergänzte PAP-Zone „QE8 d'activités économiques « Bourmicht »“ und die entsprechende PAG-Zone SPEC-B gelistet.

2. Einführung der zusätzlichen PAP QE-Zone „PAP « quartier existant » QE8 d'activités économiques « Bourmicht »“

In dem neuen Artikel 11 werden 7 Unterartikel eingeführt, die entsprechend der Regulationsstruktur der anderen PAP QE-Zonen-Artikel die bauplanungsrechtlichen Bestimmungen definieren. Diese orientieren sich

im Wesentlichen an den Bestimmungen, die in den bisher bestehenden genehmigten PAP bestanden haben und werden ergänzt durch einschlägige Bestimmungen aus den anderen im PAP QE geregelten Aktivitätszonen. In Anhang 5 ist in einer Vergleichstabelle detailliert aufgeführt, welche Inhalte der initialen PAPs in welcher Art und Weise in die neue PAP QE-Zone überführt werden sollen.

Art. 11.1. Reculs des constructions principales hors-sol et sous-sol par rapport aux limites du terrain à bâtir net

11.1.1. *Jedes Hauptgebäude muss als vorderen Bauwich einen Minimalgrenzabstand entsprechend der Höhe seiner Traufe einhalten, dies mit einem Mindestmaß von 6,00m.*

11.1.2. *Jedes Hauptgebäude muss als seitlichen Bauwich einen Minimalgrenzabstand entsprechend der Höhe seiner Traufe einhalten, dies mit einem Mindestmaß von 5,00m.*

11.1.3. *Jedes Hauptgebäude muss als hinteren Bauwich einen Minimalgrenzabstand entsprechend der Höhe seiner Traufe einhalten, dies mit einem Mindestmaß von 6,00m.*

Die Bestimmungen dieses Artikels sind so gewählt, dass die Inhalte des initialen PAP erhalten bleiben, damit die im initialen PAP Bourmicht beabsichtigten städtebaulichen Gestaltungsmerkmale auch für zukünftige Baumaßnahmen gelten und somit die städtebauliche Konzeption gewahrt bleibt. Desweiteren garantiert die Erhaltung dieser Bauregeln, dass die bestehenden Gebäude baurechtlich konform bleiben, wenn sie konform zu den Bauregeln des initialen PAP erstellt worden sind.

Art. 11.2. Type et disposition des constructions principales hors-sol et sous-sol

11.2.1. *Für Hauptgebäude, die gemeinsam auf einer Parzelle erreicht werden, ist freistehende Bebauung, verbundene Bebauung und Bebauung in Reihe zulässig.*

Dies greift die Bestimmung des initialen PAP auf und erhält sie auch zukünftig, um das bestehende Bauensemble zu erhalten und ggf. zukünftig urbanistisch situationsangepasst zu ergänzen.

Für Hauptgebäude, die auf verschiedenen benachbarten Parzellen errichtet werden, ist allein freistehende Bebauung zulässig.

Dies verhindert, dass auf den noch unbebauten Parzellen eine seitliche Grenzbebauung stattfindet, die Sichtprobleme an der Ecke Rue des Puits Romain und Rue des Mérovingiens oder eine ortsunangepasste Bauform bzw. blinde Giebel generieren kann.

Davon abweichend ist für die Hauptgebäude auf Parzellen 1126/4107 und 1126/4108 auch eine verbundene Bebauung und Bebauung in Reihe an den Grenzen zu den Parzellen 1314/6125, 1339/7230 und 1365/7231 der Sektion A von Bertrange zulässig.

Dies sorgt dafür, dass die bestehende bauliche Situation rechtskonform ist.

11.2.2. *Bei Hauptgebäuden, die auf derselben Parzelle stehen, wird der verpflichtende Grenzabstand addiert, um die minimale Distanz zwischen zwei Gebäuden zu erhalten.*

Die Bestimmungen dieses Unterartikels sind so gewählt, dass die Inhalte des initialen PAP erhalten bleiben.

11.2.3. *Der Coefficient d'occupation du sol darf maximal 0,50 betragen.*

Die Bestimmungen dieses Unterartikels sind so gewählt, dass die Inhalte des initialen PAP erhalten bleiben.

11.2.4. *Der Coefficient de scellement du sol darf maximal 0,80 betragen.*

Diese Bestimmung wird unter Anlehnung an die Regelungsstruktur der anderen PAP QE-Zonen neu hinzugefügt. Die inhaltliche Festsetzung des Koeffizienten verfolgt das Ziel, eine zu hohe Versiegelung zu vermeiden.

11.2.5. *Der Coefficient de surface de verdure au sol muss minimal 0,14 betragen. Die begrünten Flächen dürfen nicht als Lagerflächen oder Parkierungsflächen genutzt werden.*

Die Bestimmung entspricht dem Inhalt des initialen PAP (dort: 1/7 der Fläche) und dient dazu, die vor Ort bestehende Durchgrünung auch zukünftig zu erhalten.

Art. 11.3. Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol des constructions principales

11.3.1. *Die maximale Anzahl an Geschossen beträgt 3 Vollgeschosse und ein viertes Teilgeschoss, welches nicht mehr als 50% der SCB des darunter liegenden Geschosses aufweisen darf.*

Diese Bestimmung entspricht dem Inhalt des initialen PAP in der modifizierten Form und dient dazu, die vor Ort bestehende Geschossigkeit zu erhalten.

11.3.2. *Die Anzahl der Untergeschosse ist nicht begrenzt.*

Im initialen PAP sind zu dieser Thematik keine Bestimmungen getroffen worden. Diese Bestimmung wird unter Anlehnung an die Regelungsstruktur der anderen PAP QE-Zonen neu hinzugefügt, um hier für die Anzahl der Untergeschosse gemäß den Anforderung RGD-PAP eine bauplanerische Regelung zu treffen. Die unbegrenzte Anzahl der Untergeschosse soll, analog zu den Bestimmungen zu Untergeschossen der anderen PAP QE-Zonen für Mischgebiete, Gewerbegebiete und Kommerzgebiete in Strassen, eine gewisse Flexibilität bei der baulichen Ausgestaltung belassen und eine ausreichende Anzahl an Tiefgaragenstellplätzen ermöglichen.

Art. 11.4. Hauteurs des constructions principales

11.4.1. *Die Traufhöhe darf maximal 11,00m betragen.*

11.4.2. *Die Firsthöhe darf maximal 16,00m betragen.*

11.4.3. *Die Attikahöhe darf maximal 11,50m betragen.*

11.4.4. *Die absolute Höhe darf maximal 16,00m betragen.*

Die Bestimmungen dieses Artikels sind so gewählt, dass die Inhalte des initialen PAP bezüglich Trauf- und Firsthöhe erhalten bleiben. Die Attikahöhe, die im initialen PAP nicht definiert war, wird ergänzt, da alle Gebäude des Modifikationsgebietes Flachdächer mit Attiken besitzen. In Anlehnung an die Bestimmungen des PAP QE (Figure 6 & 10) wird die zulässige maximale Attikahöhe so reglementiert, dass sie maximal 50cm höher sein darf als die Traufhöhe. Zusätzlich wird die absolute, baubare Höhe auf 16,00m begrenzt, um eine Überschreitung der für das Gebiet typischen Bestandshöhen auszuschließen.

Art. 11.5. Nombre de logements de service

11.5. *Es sind maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig. Diese sind nur als Dienstwohnungen zulässig.*

Die Bestimmungen dieses Unterartikels sind so gewählt, dass die Inhalte des initialen PAP erhalten bleiben. Die konkrete quantitative und qualitative Beschränkung der Wohnnutzung soll auch für zukünftige Bauvorhaben gelten, um den reduzierten Grad der funktionalen Mischung wie im initialen PAP zu erhalten, insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Charakteristik des Gebietes sich nicht als Wohnstandort eignet und um kein Risiko der Zulässigkeit der Gewerbebetriebe durch eine generelle Wohnnutzung und dadurch entstehende Nutzungskonflikte erwachsen zu lassen.

Art. 11.6. Emplacements de stationnement

Der Stellplatzschlüssel des initialen PAP wird nicht in den neuen PAP QE übernommen, da die aktuellen Bestimmungen teilweise nicht PAG-konform sind. Stattdessen wird auf den Stellplatzschlüssel des PAG verwiesen, der fortan anzuwenden ist.

Art. 11.7. Aménagement des aires de stockage

11.7.1. *Nicht eingehauste Lagerstätten sind in den reglementarisch vorgeschriebenen vorderen Abstandsflächen des Artikel 11.1.1. nicht zulässig.*

Die Bestimmung dieses Artikels ist so gewählt, dass der Inhalt des initialen PAP grundsätzlich erhalten bleibt. Die Zulässigkeit von Lagern unter freiem Himmel soll jedoch im Gegensatz zum initialen PAP lediglich im vorderen Bauwich nicht gegeben sein, da eine seitliche oder hintere Anordnung durchaus gebietsverträglich ausgestaltet werden kann. Daher soll hier zukünftig etwas mehr Flexibilität gewährt werden. Überdies wird die Anrechnung auf den Bodenüberbauungskoeffizient gestrichen, da sie konfligiert mit der COS-Definition des RGD.

11.7.2. *Nicht eingehauste Lagerstätten dürfen nicht vom öffentlichen Raum aus sichtbar sein; sie müssen durch pflanzliche oder bauliche Einfriedungen visuell abgeschirmt werden.*

Die Bestimmung dieses Artikels ist so gewählt, dass der Inhalt des initialen PAP grundsätzlich erhalten bleibt. Sie wird jedoch harmonisiert mit der Formulierung des PAP QE6, um einen einheitlichen Regelungskanon im PAP QE zu generieren.

3. Korrektur eines Schreibfehlers in Artikel 17

In Artikel 17 „Niveau du rez-de-chaussée“ wird ein materieller Fehler (Schreibfehler) korrigiert, indem das Wort „article“ im 1. Satz des Artikels gestrichen wird.

4. Umwidmung der Parzellen 559/3456, 559/3457, 1126/4108, 1133/3444, 1136/3446, 1136/3507, 1143/3445 & 1148/4107, in QE 8 d'activités économiques « Bourmicht »

Die Parzellen 559/3456, 559/3457, 1126/4108, 1133/3444, 1136/3446, 1136/3507, 1143/3445 & 1148/4107, die bislang als PAP (catégorie Quartier existant) approuvé par le Ministère de l'Intérieur et maintenu en application ausgewiesen waren, werden in den Geltungsbereich des neu generierten „PAP « quartier existant » QE8 d'activités économiques „Bourmicht““ eingebunden.

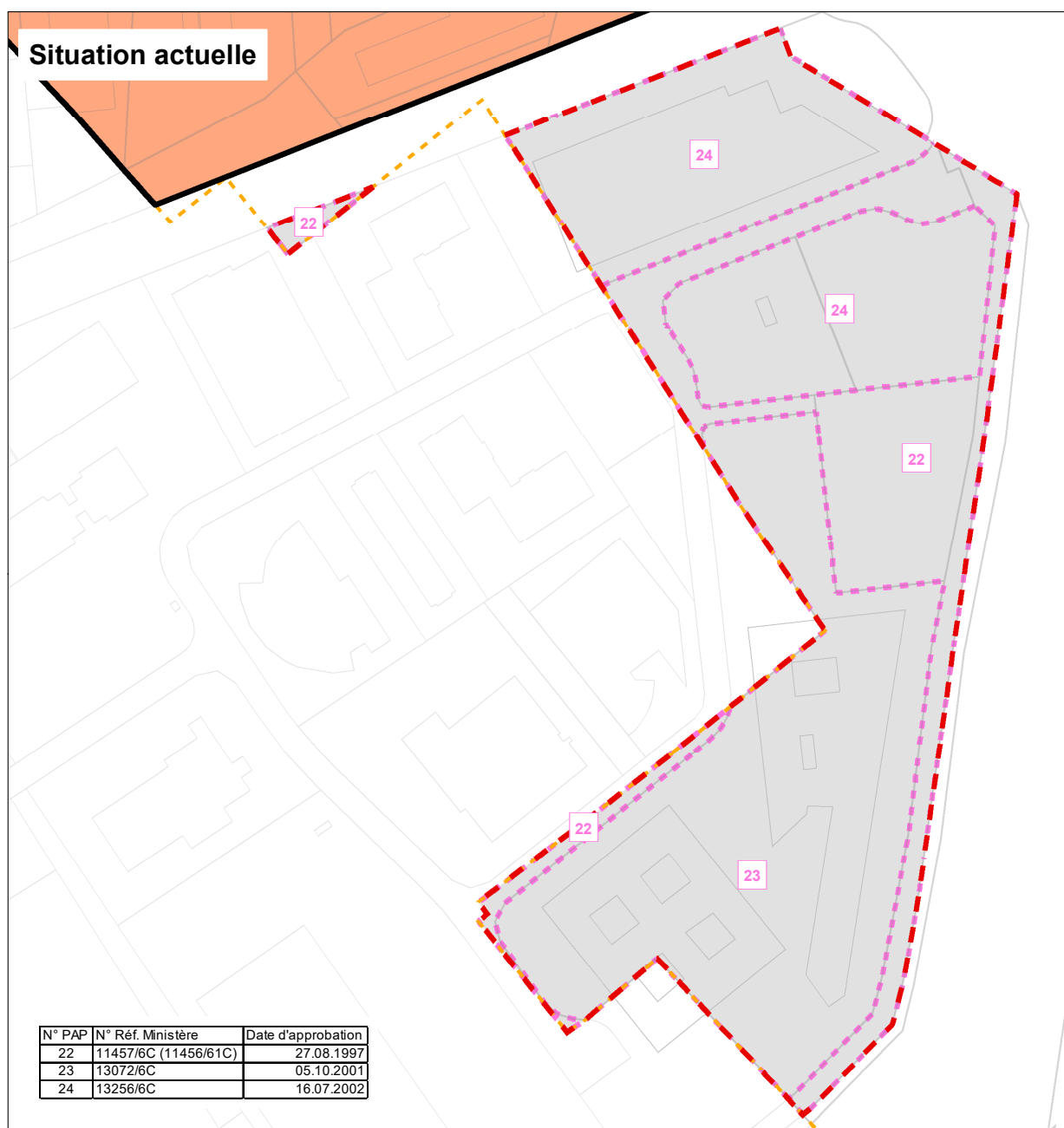
Dies, um das Gewerbegebiet Bourmicht, das weitgehend bebaut und vollständig erschlossen ist, in den klar definierten, einheitlichen Regelungskanon der PAP „Quartiers Existants“ der Gemeinde Strassen einzubinden und den initialen PAP Bourmicht von 1997 und seine zwei Modifikationen von 2001 und 2002 aufzulösen, da sie hinsichtlich Form und Inhalt nicht mehr den Anforderungen des aktuellen Baurechts entsprechen. Die Parzelle 1133/3444, die bislang als öffentlicher Parkplatz genutzt ist, wird in die QE8 integriert, um eine rationellere Bodennutzung und eine flexiblere funktionale Nutzung zu ermöglichen.

5. Umwidmung der Parzelle 1122/3447 in QE 4 des espaces publics

Die Parzelle 1122/3447, die bislang als PAP (catégorie Quartier existant) approuvé par le Ministère de l'Intérieur et maintenu en application ausgewiesen war, wird als PAP « quartier existant » QE4 des espaces publics gewidmet.

Die Integration der Parzelle in den PAP QE, der den öffentlichen Freiraum reglementiert, begründet sich darin, dass die betroffene Parzelle als weitgehend unbebaute Grün-, und Pufferzone zur Autobahn genutzt wird und zukünftig weiterhin genutzt werden soll.

Auszug aus dem rechtskräftigen PAP QE (ohne Maßstab)



LÉGENDE

Fond de plan



Parcelle cadastrale / immeuble



Délimitation de la modification ponctuelle
du PAP QE

Informations supplémentaires

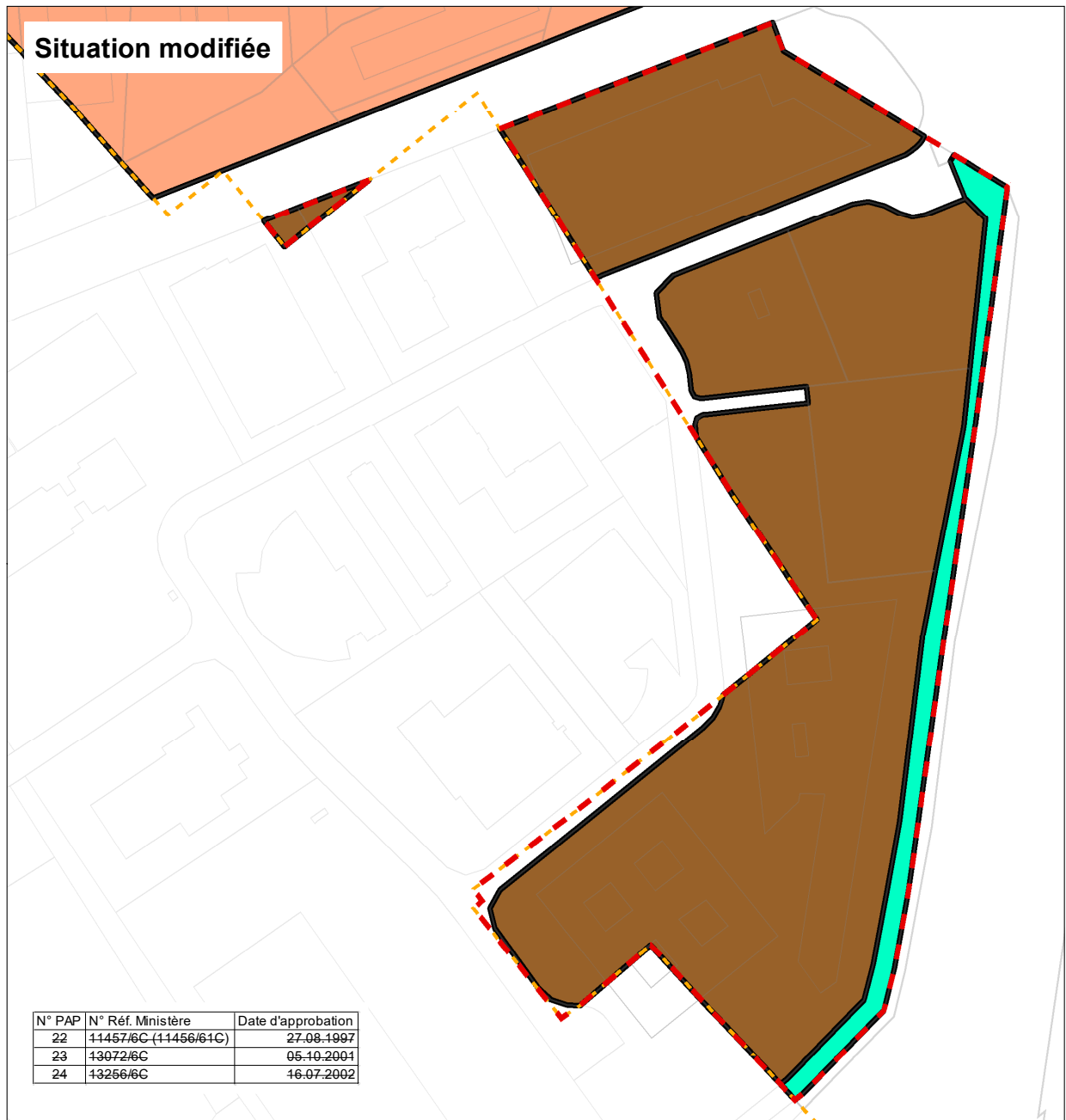


Limite communale



PAP (catégorie Quartier existant) approuvé par le Ministre de l'intérieur
et maintenu en application

Auszug aus dem Modifikationsprojekt des PAP QE (ohne Maßstab)



LÉGENDE

Fond de plan



Parcelle cadastrale / immeuble



Délimitation de la modification ponctuelle du PAP QE

Délimitation des PAP QE



QE 4 des espaces publics



QE 8 d'activités économiques « Bourmicht »

Informations supplémentaires



Limite communale

II. PROJET DE MODIFICATION PONCTUELLE DU PAP « QUARTIERS EXISTANTS »

II.1. CHAMP D'APPLICATION

La présente modification s'applique à la partie écrite et au plan de repérage du PAP „Quartiers existants”.

II.2. PARTIE GRAPHIQUE

Sans objet.

II.3. PLAN DE REPERAGE

Le plan de repérage du PAP QE est adapté de manière à intégrer les parcelles 559/3456, 559/3457, 1126/4108, 1136/3446, 1133/3444, 1136/3507, 1143/3445 & 1148/4107 jusqu'à présent située dans le périmètre de la zone « plan d'aménagement particulier (catégorie Quartier existant) approuvé par le Ministère de l'Intérieur et maintenu en exécution, dans le périmètre d'application du Plan d'aménagement particulier « quartier existant » QE8 d'activités économiques « Bourmicht » ».

Par ailleurs, la parcelle 1122/3447, jusqu'à présent située dans le périmètre de la zone « plan d'aménagement particulier (catégorie Quartier existant) approuvé par le Ministère de l'Intérieur et maintenu en exécution, sera intégrée dans le périmètre d'application du Plan d'aménagement particulier « quartier existant » QE4 des espaces publics.

II.4. PARTIE ÉCRITE

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

Art. 2. Division du territoire en plan d'aménagement particulier « quartier existant »

Les limites des plans d'aménagement particulier (PAP) « quartier existant » (QE) ont été définies principalement selon les limites des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées.

PAP « quartier existant »	Type de zones correspondantes
QE1 résidentiel	[HAB-1]
QE2 urbain	[HAB-2 / MIX-v / MIX-u]
QE3 de bâtiments et d'équipements publics	[BEP]
QE4 d'espaces publics	[BEP-ep]
QE5 de sports et de loisirs	[REC-tr / REC-eq]
QE6 d'activités économiques	[ECO-c1 / SPEC-ad]
QE7 des centres commerciaux et grandes surfaces commerciales	[COM]
QE8 d'activités économiques « Bourmicht »	[SPEC-B]

[...]

Art. 11. PAP „quartier existant” QE8 d’activités économiques « Bourmicht »

Art. 11.1. Reculs des constructions principales hors-sol et sous-sol par rapport aux limites du terrain à bâtir net

- Art. 11.1.1. Toute construction principale doit respecter un recul avant égal à une distance minimum équivalente à la hauteur à la corniche avec un minimum de 6 m.
- Art. 11.1.2. Toute construction principale doit respecter un recul latéral égal à une distance minimum équivalente à la hauteur à la corniche avec un minimum de 5 m, sauf en cas de constructions accolées.
- Art. 11.1.3. Toute construction principale doit respecter un recul arrière égal à une distance minimum équivalente à la hauteur à la corniche avec un minimum de 6 m.

Art. 11.2. Type et disposition des constructions principales hors-sol et sous-sol

- Art. 11.2.1. Le type des constructions principales érigées sur une même parcelle, autorisé, est isolé, jumelé ou en bande. Le type des constructions principales érigées sur différentes parcelles avoisinantes, autorisé, est isolé. Par dérogation à la phrase précédente, le type des constructions principales érigées sur différentes parcelles avoisinantes, autorisé, est isolé, jumelé ou en bande, pour les situations suivantes :
- parcelle 1148/4107 de la Section A de Strassen à la limite vers la parcelle 1314/6125 de la Section A de Bertrange respectivement pour les parcelles qui suivent les parcelles prémentionnées et
 - parcelle 1126/4108 de la Section A de Strassen aux limites vers les parcelles 1339/7230 et 1365/7231 de la Section A de Bertrange respectivement pour les parcelles qui suivent les parcelles prémentionnées.
- Art. 11.2.2. La distance entre deux ou plusieurs constructions principales, implantées côte à côte sur une même parcelle, est calculée en additionnant les reculs réglementaires des constructions sur les limites de propriétés.
- Art. 11.2.3. Le *coefficient d’occupation du sol* doit respecter une valeur d’un maximum de 0,50 par rapport à la surface de *terrain à bâtir net*.
- Art. 11.2.4. Le *coefficient de scellement du sol* doit respecter une valeur d’un maximum de 0,80 par rapport à la surface de terrain à bâtir net.
- Art. 11.2.5. Le *coefficient de surface de verdure* au sol doit respecter une valeur minimum de 0,14 par rapport à la surface de terrain à bâtir net. Les surfaces de verdure ne pourront en aucun cas être utilisées comme dépôts de matériaux, ni comme places de stationnement.

Art. 11.3. Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol des constructions principales

- Art. 11.3.1. Le nombre maximum de *niveaux* est de trois niveaux pleins et un 4^e niveau partiel.
En cas de toiture plate, la surface construite brute de ce 4^e niveau ne pourra dépasser 50 (cinquante) % de la surface construite du niveau situé directement en dessous.
- Art. 11.3.2. Le nombre de niveaux sous-sol, autorisé, est libre.

Art. 11.4. Hauteurs des constructions principales

- Art. 11.4.1. La *hauteur à la corniche* doit respecter une hauteur d’un maximum de 11 m.
- Art. 11.4.2. La *hauteur au faite* doit respecter une hauteur d’un maximum de 16 m.
- Art. 11.4.3. La hauteur à l’acrotère au dernier niveau plein doit respecter une hauteur d’un maximum de 11,50 m.
- Art. 11.4.4. La hauteur hors tout ne doit pas dépasser 16,00 m.

Art. 11.5. Nombre de logements de service

Le nombre maximal de logements par immeuble est limité à 2 logements de service.

Art. 11.6. Emplacements de stationnement

Le nombre et le type d’emplacements de stationnement sont définis dans la partie écrite du PAG.

Art. 11.7. Aménagement des aires de stockage

- Art. 11.7.1. Les aires de stockage telles que les entrepôts ou les dépôts à ciel ouvert ne doivent être aménagées dans les reculs réglementaires définis dans l’article 11.1.1. précédent.
- Art. 11.7.2. Les dépôts à ciel ouvert ne doivent pas être visibles de l’espace public et doivent se protéger de la vue par des clôtures végétales ou des clôtures massives ou opaques.

Art. ~~11~~12. Recul (cf. Figure 1)

Art. ~~11.1~~ 12.1. [...]

[...]

Art. ~~12~~ 13. Façade oblique (cf. Figure 2)

[...]

Art. ~~13~~ 14. Construction principale en deuxième position (cf. Figure 4)

Art. ~~13.1~~ 14.1. [...]

Art. ~~13.2~~ 14.2. [...]

Art. ~~14~~15. Changement de limite

[...]

Art. ~~15~~ 16. Hauteur à la corniche (cf. Figure 5)

Art. ~~15.1~~ 16.1. [...]

Art. ~~15.2~~ 16.2. [...]

Art. ~~16~~ 17. Hauteur à l'acrotère (cf. Figures 6 et 9)

[...]

Art. ~~17~~ 18. Niveau du rez-de-chaussée (cf. Figure 8)

Le niveau du rez-de-chaussée ne peut dépasser une différence d'altitude de 1m60 ~~article~~ avec le niveau de l'axe de la *voie desservante*.

Art. ~~18~~ 19. Dépendances

[...]

Art. ~~19~~ 20. Toiture, comble, étage en retrait (cf. Figure 9)

Art. ~~19.1~~ 20.1. [...]

Art. ~~19.2~~ 20.2. [...]

Art. ~~19.3~~ 20.3. [...]

Art. ~~19.4~~ 20.4. [...]

Art. ~~19.5~~ 20.5. [...]

Art. ~~20~~ 21. Superstructures et lucarnes

Art. ~~20.1~~ 21.1. [...]

Art. ~~20.2~~ 21.2. [...]

Art. ~~20.3~~ 21.3. [...]

Art. ~~21~~ 22. Panneaux solaires

Art. ~~21.1~~ 22.1. [...]

Art. ~~21.2~~ 22.2. [...]

Art. ~~21.3~~ 22.3. [...]

Art. ~~21.4~~ 22.4. [...]

Art. ~~22~~ 23. Équipements techniques fixes

Art. ~~22.1~~ 23.1. [...]

Art. ~~22.2~~ 23.2. [...]

Art. ~~22.3~~ 23.3. [...]

Art. ~~23~~ 24. Assainissement énergétique

[...]

Art. ~~24~~ 25. Piscines à ciel ouvert

[...]

Art. ~~25~~ 26. Clôtures

[...]

Art. ~~26~~ 27. Constructions existantes

[...]

Art. ~~27~~ 28. Dérogation

[...]

III. Annexes

Annexe 1 : PLAN DE REPERAGE

Annexe 2 : PARTIE ECRITE coordonnée

Annexe 3 : Certificat OAI

Annexe 4 : Tableau de comparaison PAP initial Bourmicht et PAP „quartier existant“ QE8 d’activités économiques « Bourmicht »