

Procédure PAP QE: Sommaire de l'avis de la Cellule d'Évaluation (CE)

N°	Avis de la Cellule d'Évaluation (CE)	Avis du conseil communal
Remarques générales		
CE.1	<ul style="list-style-type: none"> » De manière générale, imposer une dérogation tel qu'indiqué à l'article 1.3.4 et à maintes reprises dans la partie écrite des PAP QE est contraire à la Loi et est à éliminer du texte. » Dans ce contexte, la cellule rend attentif au fait que le bourgmestre constate exclusivement la conformité d'une demande d'autorisation de construire par rapport à la réglementation en vigueur et ne fait qu'exécuter les règles en application de la législation. Ceci dit, il ne peut en aucun cas imposer ses propres règles. » Cette observation vaut également pour l'article 1.4.4 (2ème alinéa), article 1.5 (point a) 2ème alinéa), article 2.3.4 (2ème alinéa), article 2.5 (point a) 2ème alinéa), article 3.3.4 (2ème alinéa), article 3.5 (point a) 2ème alinéa), article 4.2.1 et article 6.1.1. 	Adapter l'article suivant les recommandations de l'avis de la CE.
PAP QE - Zone d'habitation 1 [HAB-1]		
CE.2	<ul style="list-style-type: none"> » Le terme « résident-occupant » utilisé au point b) de l'article 1.1 n'est guère judicieux et partant à biffer. En effet, il n'appartient pas au bourgmestre de faire dépendre son autorisation de construire du lieu de résidence du demandeur. Ceci s'applique aussi au point b) de l'article 2.1 et b) de l'article 3.1. 	Adapter l'article suivant les recommandations de l'avis de la CE.
CE.3	<ul style="list-style-type: none"> » La formulation « les constructions et les établissements d'intérêt général » est à remplacer par « les constructions et les établissements d'intérêt d'utilité publique » au niveau du point d) de l'article 1.1, du point d) de l'article 2.1 ainsi que du point c) de l'article 3.1. En effet, ce terme est nettement plus approprié. 	Adapter l'article suivant les recommandations de l'avis de la CE.
CE.4	<ul style="list-style-type: none"> » Le point c) de l'article 1.1.1 n'a pas sa place dans le texte de la partie écrite des PAP QE, mais serait plutôt à insérer dans le règlement sur les bâtisses. Dans ce cas, il importe pourtant de transposer les dispositions dans ce règlement et d'éviter tout renvoi à un règlement grand-ducal, ceci afin d'éviter que le bourgmestre sorte de sa « sphère de compétence » lors de la délivrance d'une autorisation de construire. 	Adapter l'article suivant les recommandations de l'avis de la CE.
CE.5	<ul style="list-style-type: none"> » Pour ce qui est des reculs sur limites de propriété établis aux articles 1.3.1 et 1.3.2, sans préjudice d'autres conditions et permissions de voirie à respecter ainsi que sous condition que la visibilité soit garantie, la cellule est d'avis que le recul antérieur devrait être de minimum 3 mètres à 6 mètres au maximum alors qu'un recul latéral de maximum 2 mètres serait suffisant. 	Maintenir les dispositions du projet de PAP QE.

N°	Avis de la Cellule d'Évaluation (CE)	Avis du conseil communal
CE.6	» Vu la définition de la profondeur de constructions à l'article 27, la cellule estime qu'une profondeur maximale de 14 mètres pour les constructions principales, y compris véranda, terrasse couverte et construction similaire, est suffisante (article 1.4.1) et permet une meilleure intégration des nouvelles constructions dans le tissu rural existant.	Maintenir les dispositions du projet de PAP QE.
CE.7	» Pour des raisons de développement durable, mais encore d'utilisation rationnelle du sol, le 3ème alinéa de l'article 1.4.1 prévoyant une dérogation à la profondeur maximale autorisée pour le sous-sol du bâtiment principal d'une maison plurifamiliale serait à supprimer.	Maintenir les dispositions du projet de PAP QE.
CE.8	» Le 1er alinéa de l'article 1.4.2 serait à biffer aux fins de pourvoir autoriser également des maisons d'habitation groupées avec une moindre largeur au front de rue que les 8 mètres minimum actuellement admis.	Maintenir les dispositions du projet de PAP QE.
CE.9	» Au niveau de l'article 1.4.4, la hauteur maximale des bâtiments à la corniche ou à l'acrotère devrait être augmentée à 7,50 mètres et la hauteur au faite à maximum 11,50 mètres. Cette observation s'applique également aux articles 2.4.4 et 3.4.4.	Adapter l'article suivant les recommandations de l'avis de la CE : hauteur corniche / acrotère à 7,00 mètres et hauteur au faite à 11,00 mètres.
CE.10	» La 1ère phrase du point c) de l'article 1.4.5 stipulant que « les façades sont à réaliser en utilisant les matériaux et couleurs traditionnels de la région » est à éliminer du texte de la partie écrite. » Au cas où les autorités communales voudraient imposer des matériaux et couleurs, il importe de définir auparavant une palette de matériaux et teintes admissibles parmi lesquels tout usager pourra alors faire son choix lors de sa demande d'autorisation de construire.	Adapter l'article suivant les recommandations de l'avis de la CE.
CE.11	» La cellule estime que le recul avant fixé au point a) de l'article 1.5 devrait être de 6 mètres maximum.	Adapter l'article suivant les recommandations de l'avis de la CE.
CE.12	» La formulation « d'une manière harmonieuse » utilisée au 1er alinéa du point e) est à supprimer puisqu'elle ne revêt aucun caractère clair et précis.	Adapter l'article suivant les recommandations de l'avis de la CE.
CE.13	» Le 2ème alinéa du point e) serait également à éliminer, car il ne permet guère l'intervention d'une architecture contemporaine.	Adapter l'article suivant les recommandations de l'avis de la CE.
CE.14	» Au niveau du point g), la cellule préconise plutôt d'inscrire que la profondeur du bâtiment protégé et gabarit protégé existant prédomine d'une part et de définir clairement quelles affectations sont autorisées au-delà de la profondeur maximale du bâtiment, voire gabarit protégé d'autre part. » A titre d'exemple, seule l'extension d'un logement déjà existant pourrait être autorisée alors que la création d'un nouveau logement serait interdite.	Adapter l'article suivant les recommandations de l'avis de la CE.

PAP QE - Zone mixte villageoise [MIX-v]		
CE.15	<ul style="list-style-type: none"> » Aux fins de garantir une certaine cohérence quant aux affectations admises dans un quartier existant « zone mixte villageoise », les points b) et c) de l'article 2.1 seraient à biffer, car les affectations sont d'ores et déjà réglées au point d). 	Adapter l'article suivant les recommandations de l'avis de la CE.
CE.16	<ul style="list-style-type: none"> » En ce qui concerne le nombre maximal de logements par immeuble défini dans le PAP QE- Zone mixte villageoise•b [MIX-v•b] (article 2.1.1), celui-ci pourrait être revu à la hausse, à savoir à maximum 4 à 6 logements par immeuble pour une maison plurifamiliale tout en conditionnant le nombre maximal de logements par immeuble à d'autres critères tels que la grandeur de la surface du terrain ou bien la longueur du front bâti ou encore la longueur de la façade. » A titre d'exemple, il pourrait être défini que pour chaque 8 mètres de longueur de façade le long de la voirie, un logement pourrait être autorisé. Il importe en effet d'éviter que chaque parcelle sise dans l'espace villageois puisse accueillir un bâtiment comportant 3 logements. 	Adapter l'article suivant les recommandations de l'avis de la CE.
CE.17	<ul style="list-style-type: none"> » Le point c) de l'article 2.1.1 tout comme le point c) de l'article 3.1.1 sont à biffer. En effet, cette définition est contraire à celle du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ». 	Adapter l'article suivant les recommandations de l'avis de la CE.
CE.18	<ul style="list-style-type: none"> » Au lieu de fixer le recul latéral minimal des bâtiments (véranda, terrasse couverte ou constructions similaires comprises) à 3 mètres, la cellule préconise de le limiter à minimum 2 mètres à l'article 2.3.2. 	Maintenir les dispositions du projet de PAP QE.
CE.19	<ul style="list-style-type: none"> » Le 1er alinéa de l'article 2.4.2 serait à modifier aux fins de pourvoir autoriser des maisons d'habitation unifamiliales groupées avec une moindre largeur au front de rue que les 7 mètres minimum actuellement admis. 	Maintenir les dispositions du projet de PAP QE.
CE.20	<ul style="list-style-type: none"> » Quant aux dispositions du point d) de l'article 2.4.5, la disposition « les ouvertures des fenêtres ... doivent être aménagées d'une manière harmonieuse » est à supprimer puisque cette disposition n'est ni claire, ni précise. 	Adapter l'article suivant les recommandations de l'avis de la CE.
CE.21	<ul style="list-style-type: none"> » Au niveau du point g) de l'article 2.5, la cellule recommande de prescrire que la profondeur du bâtiment protégé et gabarit protégé existant prédomine d'une part et de définir clairement quelles affectations sont autorisées au-delà de la profondeur maximale du bâtiment, voire gabarit protégé d'autre part. » A titre d'exemple, seule l'extension d'un logement déjà existant pourrait être uniquement autorisée alors que la création d'un nouveau logement serait interdite. Cette remarque s'applique également au point g) de l'article 3.5. 	Adapter l'article suivant les recommandations de l'avis de la CE.

PAP QE - Zone mixte rurale [MIX-r]		
CE.22	<ul style="list-style-type: none"> » De prime abord, il est à relever que l'objectif majeur d'un quartier existant « zone mixte rurale » est de favoriser une certaine mixité de fonctions, dans ce cas précis, au centre des localités de Bous et d'Erpledange. » Ainsi le point b) de l'article 3.1 serait-il à supprimer. De plus, au point c), une surface de vente limitée à 50 m2 par exploitation pour les activités de commerce directement liées à une exploitation agricole ou similaire est jugée insuffisante. Par conséquent la surface de vente maximale par exploitation serait à revoir légèrement à la hausse. 	Adapter l'article suivant les recommandations de l'avis de la CE.
CE.23	<ul style="list-style-type: none"> » Le 1er alinéa de l'article 3.4.2 serait à éliminer aux fins de pourvoir également autoriser des maisons d'habitation unifamiliales groupées avec une moindre largeur au front de rue que les 7 mètres minimum actuellement admis. 	Maintenir les dispositions du projet de PAP QE.
CE.24	<ul style="list-style-type: none"> » La disposition fixant au point d) de l'article 3.4.5 que « les ouvertures des fenêtres ... doivent être aménagées d'une manière harmonieuse » est à éliminer, car elle n'est ni claire/ ni précise. 	Adapter l'article suivant les recommandations de l'avis de la CE.
PAP QE - Zone d'activités économiques communale – type 1 [ECO-c1]		
CE.25	<ul style="list-style-type: none"> » Le point d) de l'article 4.1 est à supprimer, car il n'apporte guère une plus-value et risque de générer des logements d'une habitabilité réduite. 	Adapter l'article suivant les recommandations de l'avis de la CE.
CE.26	<ul style="list-style-type: none"> » Quant aux dispositions relatives aux dépendances définies au point c) de l'article 4.1, il importe de s'assurer que ces dernières soient mises en concordance avec les dispositions de l'article 4.2 point b) ainsi qu'avec celles de l'article 4.2.1. 	Adapter l'article suivant les recommandations de l'avis de la CE : Diminution du recul latéral des dépendances à 3,0 mètres.
CE.27	<ul style="list-style-type: none"> » Concernant les marges de reculement fixées à l'article 4.2, la cellule recommande de réduire le recul avant à minimum 3 mètres et le recul arrière à minimum 5 mètres. 	Adapter l'article suivant les recommandations de l'avis de la CE : maintien du recul avant, diminution du recul arrière à 10,0 mètres.
CE.28	<ul style="list-style-type: none"> » Pour des raisons de sécurité juridique, il convient de remplacer la définition de l'emprise au sol des constructions, telle que fixée à l'article 4.3.1, par celle du coefficient d'occupation du sol du RGD PAP QE. 	Adapter l'article suivant les recommandations de l'avis de la CE.
CE.29	<ul style="list-style-type: none"> » Au niveau de l'article 4.3.3, la hauteur maximale à la corniche ou à l'acrotère d'un bâtiment principal ou d'une dépendance devrait être augmentée à maximum 8 mètres et la hauteur au faite à maximum 11 mètres. 	Adapter l'article suivant les recommandations de l'avis de la CE.
CE.30	<ul style="list-style-type: none"> » Le point c) de l'article 4.3.4 devrait faire partie intégrante du règlement sur les bâtisses. 	Adapter l'article suivant les recommandations de l'avis de la CE.

PAP QE - Zone de bâtiments et d'équipement publics [BEP]		
CE.40	<ul style="list-style-type: none"> » La cellule relève que le mode d'utilisation du sol tel que fixé dans le projet de refonte complète du plan d'aménagement général diffère de celui défini dans le cadre du quartier existant « zone de bâtiments et d'équipements publics ». En effet, le mode d'utilisation du PAP QE- BEP restreint le mode d'utilisation par rapport à celui fixé dans le projet de PAG et doit donc être adapté aux dispositions du projet d'aménagement général. 	Adapter l'article suivant les recommandations de l'avis de la CE.
Chapitre 2 - Règles applicables à tous les PAP QE		
CE.41	<ul style="list-style-type: none"> » Pour des raisons de sécurité et de qualité de vie pour les enfants notamment, la cellule estime que les crèches, structures d'accueil pour enfants et établissements similaires devraient pouvoir s'établir dans tous les quartiers existants « zone d'habitation 1 » et « zone mixte villageoise », et ceci sans aucune restriction quant à un accès direct à une route nationale ou un chemin repris (1er alinéa de l'article 7). 	Maintenir les dispositions du projet de PAP QE.
CE.42	<ul style="list-style-type: none"> » La fin de phrase « et respecter tous les règlements en la matière » du 2ème alinéa de l'article 7 est à biffer, tout comme l'alinéa 3 dans son entièreté, ce dernier pouvant cependant être intégré dans le règlement sur les bâtisses. 	Adapter l'article suivant les recommandations de l'avis de la CE.
CE.43	<ul style="list-style-type: none"> » Quant à l'article 8.1, celui-ci est à supprimer, étant donné que le champ d'application relatif aux autorisations de construire est défini par la Loi. » Aussi les autorités communales de Bous devraient-elles définir clairement dans le règlement sur les bâtisses quels types de travaux de petite envergure ne nécessitent pas une autorisation de construire. 	Adapter l'article suivant les recommandations de l'avis de la CE.
CE.44	<ul style="list-style-type: none"> » Le dernier alinéa de l'article 9 indiquant que « Un lotissement de terrains ne peut pas prévoir des maisons groupées en bande de plus de quatre unités » est à éliminer, car il ne présente aucune plus-value urbanistique. De plus, une telle disposition génère une certaine insécurité juridique étant donné que la constructibilité d'une parcelle peut en effet dépendre des travaux effectués par un tiers, voire par un voisin. 	Adapter l'article suivant les recommandations de l'avis de la CE.
CE.45	<ul style="list-style-type: none"> » Pour des raisons de sécurité juridique, il serait plus judicieux d'établir, à l'article 10, une liste des rues ou parcelles où une cession du terrain à bâtir est indispensable pour la réalisation de travaux accessoires de voirie. » Force est également de constater que la décision de demander une cession n'appartient pas exclusivement au bourgmestre, mais au collège échevinal. » L'énoncé actuel de l'article 10 est non seulement superfétatoire, mais encore contraire à la Loi et partant à supprimer. Au cas où les autorités communales entendent maintenir cet article relatif à la cession de terrains, il convient de reprendre le texte de l'article 34 (5) de la Loi et de nommer l'organe correct habilité pour requérir une cession de terrain à bâtir. 	Adapter l'article suivant les recommandations de l'avis de la CE. Toutefois, la liste des rues et de parcelles ne peut pas être incluse.

CE.46	<ul style="list-style-type: none"> » Concernant l'article 11 alinéa 2, la cellule propose d'en modifier le libellé en précisant que les autorités communales délivreront à la personne dont la construction empiète sur le domaine public une autorisation domaniale unilatérale, en parallèle avec l'autorisation de construire, voire intégrée à celle-ci. Il n'est en effet pas concevable qu'une occupation du domaine public puisse être concédée par un plan d'aménagement particulier. » Une telle autorisation domaniale unilatérale pourra, le cas échéant, être assortie de conditions quant à l'utilisation effective du domaine public. 	Le conseil communal a décidé de supprimer l'alinéa en question. Cette question peut, le cas échéant, être réglée dans le cadre du Règlement sur les Bâtisses.
CE.47	<ul style="list-style-type: none"> » La cellule est d'avis que le cas de figure représenté à droite dans l'esquisse de l'article 13 devrait être possible et par conséquent être autorisé. 	Maintenir les dispositions du projet de PAP QE : Cette situation ne se présente pas sur le territoire de la commune.
CE.48	<ul style="list-style-type: none"> » Le retrait d'au moins 2 mètres pour l'étage supérieur fixé à l'article 15 alinéa 2 serait à réduire à minimum 1 mètre. Ceci permettrait en effet une disposition asymétrique de l'étage en retrait, de sorte à pouvoir y réaliser une terrasse aux dimensions plus généreuses. » En ce qui concerne la dernière phrase du 3ème alinéa stipulant qu'« une toiture-terrasse en limite doit avoir obligatoirement une séparation sur la limite de la propriété d'une hauteur minimale de 1,80 mètre», la cellule recommande de la biffer. 	Maintenir les dispositions du projet de PAP QE en ce qui concerne les reculs des étages en retrait. La dernière phrase du 3ème alinéa est supprimée.
CE.49	<ul style="list-style-type: none"> » L'énoncé du 3ème alinéa de l'article 16 devrait être le suivant: « La corniche ne peut être interrompue. » Une telle disposition serait en faveur d'une meilleure qualité architecturale. 	Maintenir les dispositions du projet de PAP QE.
CE.50	<ul style="list-style-type: none"> » Quant aux ouvertures dans les toitures prescrites à l'article 16.1, il y a lieu de viser des toitures avec un minimum d'ouvertures saillantes, ceci afin de garantir sous les combles une certaine qualité de vie dans les pièces destinées au séjour prolongé de personnes. 	Maintenir les dispositions du projet de PAP QE.
CE.51	<ul style="list-style-type: none"> » Concernant l'article 17, il importe de clarifier en premier lieu si les saillies sont autorisées dans les reculs. » De plus, le point e) aurait davantage sa place dans le règlement sur les bâtisses. 	Adapter l'article suivant les recommandations de l'avis de la CE.
CE.52	<ul style="list-style-type: none"> » Force est de constater que l'article 18 risque d'être contradictoire aux articles 1.4.1, 2.4.1 et 3.4.1 de la partie écrite des PAP QE et il serait donc à supprimer. 	Adapter l'article suivant les recommandations de l'avis de la CE.

CE.53	<ul style="list-style-type: none"> » Le point e) de l'article 19.1 devrait être complété en ce sens que des emplacements de stationnement requis pour les maisons d'habitation plurifamiliales devraient aussi pouvoir être aménagés dans une dépendance localisée hors du bâtiment principal ou sur un emplacement extérieur dans le recul latéral. » Le fait qu'au rez-de-chaussée des maisons d'habitation plurifamiliales au maximum 50% de la surface peuvent être dédiés à des fins de stationnement restreint fortement la qualité de vie de résidents (point f) ainsi que la qualité architecturale des façades concernées. Ainsi, il n'est point compréhensible pourquoi la part de deux tiers des emplacements, telle que définie dans le présent article, ne peut être prévue à l'intérieur de dépendances. » Le point g) serait à insérer dans le règlement sur les bâtisses tout comme le point h), à l'exception de la dernière phrase du point h) qui est à biffer. 	Adapter l'article suivant les recommandations de l'avis de la CE.
CE.54	<ul style="list-style-type: none"> » L'accord du voisin mentionné au point b) 1. de l'article 19.2 n'est pas admissible et partant à éliminer. » Le point b) 4. est quant à lui trop restrictif. » La première condition du point c) énonçant que « la construction en question ne dispose pas de garage à l'intérieur du gabarit du bâtiment principal » est en contradiction avec le point e) de l'article 19.1. » De manière générale, aux fins de garantir un intérieur d'îlot tranquille, la cellule n'apprécie guère l'aménagement de places de stationnement dans le recul postérieur et recommande plutôt de les réaliser dans le recul antérieur ou latéral. 	Adapter l'article suivant les recommandations de l'avis de la CE, à l'exception des dispositions relatifs à l'aménagement d'emplacements de stationnement dans le recul arrière.
CE.55	<ul style="list-style-type: none"> » En ce qui concerne les garages hors du bâtiment principal, notamment la forme des toitures aux points a) et b) de l'article 19.3, la cellule recommande de privilégier les toitures plates, voire de réduire sensiblement la hauteur et d'autoriser également l'aménagement d'une toiture-terrasse sur un garage ainsi que sur un car-port. 	Adapter l'article suivant les recommandations de l'avis de la CE.
CE.56	<ul style="list-style-type: none"> » En général, la cellule déplore le fait qu'un abri de jardin ou une serre ne puisse pas être accolé à la construction principale. Cette possibilité devrait néanmoins être donnée à l'article 20. » Aussi l'utilisation d'un abri de jardin ou d'une annexe, d'une surface limitée à quelques 20 m², pour l'exercice d'une activité professionnelle ou en tant que pièce destinée au séjour prolongé de personnes devrait être envisagée et le dernier alinéa de l'article 20 modifié en ce sens. » Quant au recul latéral entre abris de jardins de deux propriétés, il est conseillé de les implanter ou bien sur les limites de propriétés ou bien en respectant un recul latéral de maximum 1 mètre. 	Adapter l'article suivant les recommandations de l'avis de la CE en ce qui concerne le recul entre l'abri de jardin et la construction principale. Les autres prescriptions en question du projet de PAP QE sont maintenues.

CE.57	» En vue de pouvoir trouver des solutions optimales, il serait plus judicieux d'autoriser également, le cas échéant moyennant un mécanisme de dérogation, au niveau de l'article 21, des équipements techniques fixes dans tous les reculs. Il est question notamment des échangeurs de chaleur air-air ou encore des sorties ou entrées de ventilation.	Adapter l'article suivant les recommandations de l'avis de la CE.
CE.58	» La dernière partie du 3ème alinéa de l'article 22 est matière réservée à la loi et donc à biffer.	Adapter l'article suivant les recommandations de l'avis de la CE.
CE.59	» La cellule salue l'initiative prise par les autorités communales au niveau de l'article 22.1 concernant l'aménagement du recul avant dans le secteur protégé de type « environnement construit - C ». Toutefois, elle note que certaines dispositions revêtent un caractère trop restrictif, notamment l'interdiction de réaliser un cache-poubelle ou un car-port dans le recul avant dudit secteur.	Maintenir les dispositions du projet de PAP QE.
CE.60	» Le point a) de l'article 24 est à intégrer, le cas échéant dans le règlement sur les bâtisses. » Toutefois, la cellule recommande de profiter des dispositions de l'article 39 alinéa 6 de la Loi, qui stipule notamment que le règlement sur les bâtisses « peut définir les travaux de moindre envergure pour lesquels une autorisation de construire n'est pas requise ».	Adapter l'article suivant les recommandations de l'avis de la CE.
Chapitre 3 - Définition des dispositions et prescriptions dimensionnelles		
CE.61	» A l'article 28, la cellule relève que la 2ème phrase du point b) stipulant que « un gabarit théorique parallèle au niveau du terrain naturel doit être établi conformément au dessin ci-après, dans lequel chaque construction ou partie de construction doit s'intégrer » est en contradiction avec les esquisses.	Adapter l'article suivant les recommandations de l'avis de la CE.
Chapitre 4 - Annexes		
CE.62	» Aux fins de mieux pouvoir visualiser les couleurs admises en secteur protégé de type « environnement construit-C » et de pouvoir faire son choix en toute connaissance de cause, la cellule préconise de compléter cette liste de teintes admissibles par un petit échantillon annexé à la référence.	Maintenir les dispositions du projet de PAP QE. La palette des couleurs sera mise-à-disposition du public par le service technique.