

Projet d'aménagement particulier

Ville de Luxembourg

« Nei Hollerich »

Quartiers de la Gare et de Hollerich

Référence: 19074/26C

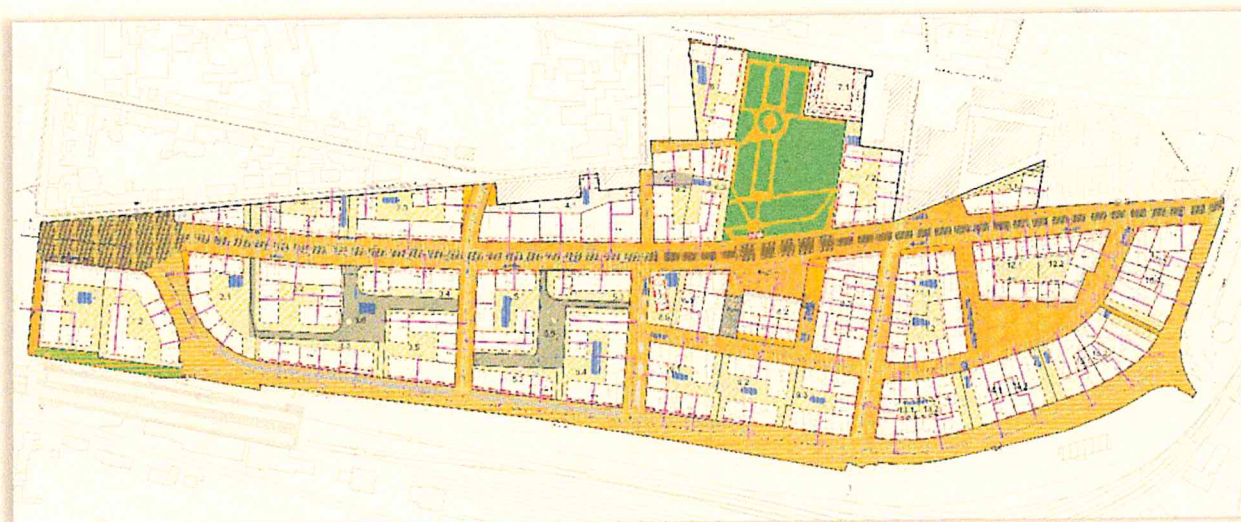
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 14/10/2021

La Ministre de l'Intérieur

Taina Bofferding

PARTIE ECRITE

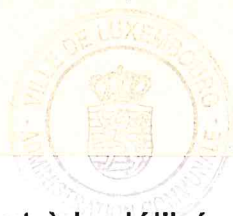
La présente partie écrite est indissociable à la partie graphique du projet d'aménagement particulier.



Juin 2021

adapté suite à l'avis de la cellule d'évaluation

GIE Nei Hollerich
(Landimmo Real Estate / Paul Wurth S.A.)



appartient à la délibération
du conseil communal
du 16 juillet 2021
référence n° 82A/2019/2



Demandeur :

GIE Nei Hollerich
31, rue de Hollerich
L-1741 Luxembourg,

Als Zusammenschluss von:

Paul Wurth
32 rue d'Alsace
1122 Luxembourg

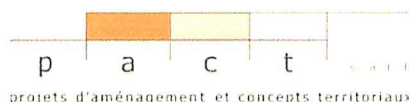


Landimmo Real Estate Luxembourg
(MEMBER OF LANDEWYCK GROUP)
31, rue de Hollerich
L-1741 LUXEMBOURG



Elaboré par:

pact s.à r.l.
58 rue de Machtum
L-6753 Grevenmacher
Tél: 26 45 80 90
Fax: 26 25 84 86
Email: mail@pact.lu



Grevenmacher, Luxembourg le 21.06.2021

Le présent dossier a été élaboré :

- Conformément à la *loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (régime 2017)*
- Conformément au *règlement grand-ducal (RGD) du 08 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».*

Toutes les prescriptions de la présente partie écrite sont conformes au contenu de la partie écrite du PAG de la Ville de Luxembourg en vigueur au moment de l'approbation du présent PAP.

Pour tout ce qui n'est pas réglementé dans la présente partie écrite respectivement dans la partie graphique, les dispositions du PAG respectivement les règles générales d'urbanisme (titre II) du règlement sur les Bâtisses de la Ville de Luxembourg, en vigueur au moment de l'approbation du présent PAP, sont d'application.

Table des matières

1	DELIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES.....	4
2	LES FONDS NECESSAIRES A LA VIABILISATION DU PROJET.....	4
2.1	Espaces publics	4
3	MODE D'UTILISATION DU SOL.....	6
4	DEGRE DETAILLE D'UTILISATION DU SOL	7
4.1	Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles	7
4.2	Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol	7
4.3	Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faite, soit à l'acrotère	7
4.4	Le nombre d'unités de logement.....	8
4.5	Le type des constructions.....	8
4.6	La forme des toitures.....	8
4.7	Le modelage du terrain avec indication des tolérances.....	9
4.8	Les emplacements de stationnement	10
5	PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES DEFINIES PAR LE PAP	12
5.1	Les typologies et mixité de logements.....	12
5.2	L'aménagement des espaces extérieurs privés.....	12
5.3	Les servitudes	13
5.4	Les accès	14
5.5	Les constructions et les éléments naturels à conserver	14
5.6	La couleur et l'emploi des matériaux.....	15
5.7	Éléments architecturaux et avant-corps	16
5.8	Arcades	18
5.9	Éclairage, enseignes et signalisation	18
5.10	Gestion des déchets	18
5.11	Energie	19
5.12	Protection contre le bruit.....	19
6	MISE EN ŒUVRE ET PHASAGE DU PAP	19
6.1	Phasage.....	19
6.2	Assainissement.....	19
7	Dispositions et conditions esthétiques pour les éléments bâtis à sauvegarder	20
7.1	Dispositions pour les constructions principales.....	20
7.2	Dispositions pour les toits et les lucarnes	21
7.2.1	Les toits.....	21
7.2.2	Les lucarnes.....	21
7.3	Les installations techniques.....	21
7.4	Les supports publicitaires	21

1 DELIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES

La délimitation et la contenance des parcelles initiales sont exprimées sur l'extrait cadastral et le relevé parcellaire (RP) officiels joint en annexe I. Un levé topographique de la situation existante, ainsi qu'un mesurage cadastral servent de fond de plan pour la partie graphique du présent PAP. Celle-ci contient aussi la délimitation et la contenance des lots projetés.

Suivant le bornage officiel du géomètre officiel de la limite du PAP (voir annexe du rapport justificatif), la surface totale du PAP s'élève à 20 ha 52 ares 84 ca.

2 LES FONDS NECESSAIRES A LA VIABILISATION DU PROJET

La cession des fonds réservés à des aménagements publics se fera conformément à l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 et s'élève à environ 8 ha 53 ares 34 ca, ce qui correspond à environ 41,57% de la surface totale du projet.

Surfaces projetées	Surface
Lots privés projetés (Surface nette du PAP)	
Total lots privés	1.199,50 ares
Infrastructures publiques	
surface destinée à être cédée à la commune	853,34 ares
Surface brute du PAP	2.052,84 ares

Les espaces verts publics, les voies de circulation, les emplacements de stationnement, l'évacuation des eaux pluviales et le modelage du terrain (voir aussi art. 4.7) sont indiqués dans la partie graphique du PAP. Les emprises des infrastructures techniques telles que POP sont intégrés à titre indicatif dans la partie graphique du PAP.

Leur aménagement ainsi que le mobilier urbain doivent s'intégrer dans le concept d'aménagement des espaces publics et des zones piétonnes de la Ville de Luxembourg et seront mis au point en collaboration avec les services de la Ville de Luxembourg.

Tous les détails pour l'aménagement de l'espace public seront précisés dans le cadre de la mise en œuvre du présent PAP (projet d'exécution et convention suivant les articles 35 et 36 de la loi ACDU).

2.1 Espaces publics

Les espaces publics à céder sont représentés sur la partie graphique du PAP.

Les espaces sont à aménager majoritairement de façon urbaine et minérale. Au moins 25% de la surface à céder à la commune doit être réservée à l'aménagement d'espaces de verdure cohérents, ou d'aires de récréation ou de jeux ouverts au public, y compris les arbres plantés en bordure de la voirie.

L'espace public défini comme voie de circulation motorisée, voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre ou chemin piéton, tel qu'indiqué sur la partie graphique, est à aménager en tant que:

- voie de circulation motorisée,
- ou voie de circulation destinée aux transports en commun,
- ou zone de rencontre,

- ou zone résidentielle,
- ou arrêt de bus
- ou espace pouvant être dédié au stationnement pour voitures de manière provisoire et temporaire
- ou espace pouvant être dédié au stationnement pour livraison ou personnes avec mobilité réduite ou place de collecte des déchets
- ou chemin piéton / piste cyclable / zone piétonne.
- ou espace vert public

Espaces verts publics

Dans les *espaces verts publics*, notamment dans le parc, des aménagements, équipements et constructions en relation avec la destination de la zone sont admis.

Y sont admis des constructions, des établissements, des équipements et des aménagements d'utilité publique et d'intérêt général à réaliser par la Ville, l'Etat ou des gestionnaires de réseaux, à condition que leur implantation se limite au strict minimum et qu'un soin particulier soit apporté à leur intégration dans le site.

L'aménagement du parc doit respecter les conditions de l'article 5.5.

Espace à étude pour espace vert public

L'*espace à étude pour espace vert public* tel qu'indiqué sur la partie graphique, est à aménager en tant que:

- Espace vert public
- Chemins piétons permettant des escaliers

Espace à étude pour voie de circulation

L'*espace à étude pour voie de circulation* tel qu'indiqué sur la partie graphique, est à aménager en tant que:

- voie de circulation motorisée,
- ou voie de circulation destinée aux transports en commun,
- ou zone de rencontre,
- ou zone résidentielle,
- ou arrêt de bus
- ou espace pouvant être dédié au stationnement pour livraison ou personnes avec mobilité réduite ou place de collecte des déchets
- ou chemin piéton / piste cyclable / zone piétonne
- ou espace vert public

Couloir pour transport public

Le *couloir pour transport public* tel qu'indiqué sur la partie graphique, est superposé aux espaces publics de base et donne une priorité à l'aménagement du transport public dans ces zones.

3 MODE D'UTILISATION DU SOL

L'utilisation du sol est destinée aux fonctions suivantes : des habitations, des activités d'artisanat et de commerce, dont la surface de vente est limitée à 10.000 m² par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons.

Y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume et leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier mixte ou dont l'intégration dans le lot ou dans la rue n'est pas garantie.

Les crèches sont uniquement autorisées au premier niveau plein (rez-de-chaussée / rez-de-jardin) des constructions et doivent disposer d'un jardin privatif dans la marge de reculement postérieure directement accessible depuis la crèche. Si sur un lot un rez-de-jardin est aménagé, celui-ci est considéré comme premier niveau plein et par conséquent sur ce lot aucune crèche n'est autorisable au rez-de-chaussée.

Les surfaces minimales par lot réservées à l'habitation sont définies sur la partie graphique du PAP.

LOGEMENTS A COUT MODERE

Conformément à l'article 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, au moins 10 pour cent de la surface construite brute à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, dont les conditions et les prix de vente, sont arrêtés dans la convention prévue à l'article 36 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Les surfaces des logements à coûts modérées doivent notamment respecter les critères de surface utile d'habitation fixées par le règlement grand-ducal du 5 mai 2011 exécutant la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Par exception à ce qui précède, pour les lots 1.1, 1.2, 2.1 et 3.1 classés en zone d'habitation prioritaire conformément au règlement grand-ducal du 10 février 2021 rendant obligatoire le plan directeur sectoriel « logement » respectivement l'article 11 de la loi du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire au moins 30% de la surface construite brute sont à dédier :

- a) à la réalisation de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, et
- b) à des logements locatifs visés par les articles 27 à 30ter de ladite loi précitée du 25 février 1979.

4 DEGRE DETAILLE D'UTILISATION DU SOL

4.1 Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles

Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles dans le cadre du présent PAP sont représentés sur la partie graphique du PAP.

L'alignement obligatoire pour les constructions destinées au séjour prolongé est à respecter pour les 4 premiers étages au-dessus du niveau de la rue. La partie de la façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers¹ de la surface concernée.

Les reculs à respecter obligatoirement pour les étages en retrait sont représentés sur la partie graphique du PAP. La surface de l'étage en retrait est limitée à 80% du dernier niveau plein.

Pour toutes les surfaces constructibles pour constructions souterraines à l'extérieur des limites pour constructions destinées au séjour prolongé, il est admis que le niveau fini de la construction en sous-sol dépasse de 0,50 m le niveau de la voie desservante.

Les équipements techniques, tels qu'un bassin de rétention enterré en dur, un réservoir à combustible, une rampe d'accès au parking souterrain, un ascenseur pour voitures permettant d'accéder au garage en sous-sol etc., ne sont autorisés dans les marges de reculement que sous condition de ne pas dépasser le niveau de la voie desservante plus de 0,50 m.

4.2 Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

Le nombre de niveaux maximal admissible hors-sol et sous-sol pour chacun des lots projetés dans le cadre du présent PAP est représenté dans les tableaux de la représentation schématique du degré d'utilisation du sol sur la partie graphique du PAP.

Le calcul des niveaux par partie constructible se réfère au point de référence correspondant tel qu'indiqué dans la partie graphique.

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

Dans les cas spéciaux, marqués dans la partie graphique comme + 1S/J, un étage en-dessous du point de référence peut être aménagé soit en étage rez-de-jardin soit en étage sous-sol. Pour les lots ou parties de lots portant l'indication +1J, un rez-de-jardin est à aménager obligatoirement.

4.3 Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère

Les hauteurs à l'acrotère (ha) maximales des constructions principales sont définies sur les coupes de la partie graphique du PAP.

La hauteur à l'acrotère des constructions est définie comme différence moyenne entre le point de référence et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur le côté du point de référence et perpendiculairement à l'espace public.

¹ conformément au règlement grand-ducal concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

La hauteur à l'acrotère de l'étage en retrait ne peut pas se situer au-delà de 4,50 m par rapport au niveau fini du dernier étage plein.

Les hauteurs à la corniche et au faîte des constructions existantes sont à conserver conformément à l'article 7.1 de la présente partie écrite.

Les superstructures techniques sont admissibles au-dessus du dernier niveau (plein ou en retrait) sous condition qu'elles respectent une hauteur maximale de 1,80 m sous plafond et sont intégrées dans le toit.

Tous les équipements et installations techniques doivent se trouver à l'intérieur du toit comme définie dans l'article 4.6, seulement les souches de cheminées et de ventilation, les antennes, les panneaux solaires ou éléments semblables peuvent être surplombés au toit.

La prolongation de la façade ou un habillage équivalent de l'équipement technique doit être réalisée avec un matériau correspondant à la façade. L'impact (pour les voisins) des nuisances sonores provenant d'équipements techniques est à réduire à un niveau sonore de max. 35 dB(A) à la limite cadastrale.

Le garde-corps de l'étage en retrait, même s'il est exécuté en dur, ne peut dépasser la hauteur de l'acrotère ainsi définie de plus de 1,10 m et peut être intégré dans la prolongation de la façade.

La différence d'hauteur entre le terrain projeté au niveau de la façade sur rue de la construction et le premier niveau plein ne doit pas dépasser 1,50 m sur toute sa longueur.

Les hauteurs, les toitures et les retraits de deux constructions jumelées doivent toujours présenter une configuration adaptée afin de créer un ensemble architectural cohérent.

4.4 Le nombre d'unités de logement

Le nombre d'unités de logement par construction pour chacun des lots projetés dans le cadre du présent PAP est représenté dans les tableaux de la représentation schématique du degré d'utilisation du sol sur la partie graphique.

4.5 Le type des constructions

Le type des constructions hors sol et sous-sol pour chacun des lots projetés dans le cadre du présent PAP est représenté dans les tableaux de la représentation schématique du degré d'utilisation du sol sur la partie graphique.

Les alignements adjacents sur un ou plusieurs lots sont à réaliser en ordre contigu.

4.6 La forme des toitures

Les toitures plates ou à faible pente (inférieure ou égale à 10°) sont obligatoires pour tous les nouveaux bâtiments (y compris l'étage en retrait).

La réalisation des toitures doit être conforme aux points suivants :

- Par lot 40% de la surface des toitures des constructions réalisées à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé respectivement des alignements obligatoires tels que repris dans la partie graphique du présent PAP doivent avoir une toiture végétalisée (épaisseurs de substrat de minimum 20 cm) ;
- L'aménagement de terrasses est autorisé sur le toit du dernier niveau.

Les constructions existantes à conserver et les constructions ou parties de construction en relation architecturale directe avec celles-ci sont exclues des prescriptions précédentes du présent article. La forme des toitures des constructions existantes est à conserver. La forme des toitures des constructions

ou des parties de construction en relation architecturale directe peut être adaptée aux constructions à conserver afin de créer un ensemble cohérent. Les prescriptions de l'article 7.1 sont applicables.

4.7 Le modelage du terrain avec indication des tolérances

Les cotes de niveaux existants et projetés des surfaces publiques doivent être respectées. La différence en hauteur de l'espace privé par rapport aux niveaux des espaces publics ne doit pas dépasser 0,50 m, sans avoir une incidence sur le domaine public.

Les cotes de niveaux projetés des surfaces privées sont indiquées à titre indicatif.

La hauteur des bâtiments est directement liée au point de référence correspondant. Les points de référence sont représentés sur la partie graphique du PAP.

Le terrain peut être remodelé entre les niveaux des points de référence liés au lot respectivement à l'îlot 3 (lots 3.1 – 3.6) et à l'îlot 5 (lots 5.1 – 5.5).

Les rampes d'accès et les bassins de rétention sont exclus de cette prescription, sous le respect d'éventuelles conditions d'aménagement en relation avec le domaine public.

Pour les lots qui ont un seul point de référence (1.1 / 1.2 / 6.1 / 6.2 / 6.3 / 7.1 / 7.2 / 8.5), le terrain peut être remodelé entre le point de référence et le terrain naturel.

Une tolérance de 0,50m par rapport aux points de références respectivement le terrain naturel est accordée.

Remblai déblais

L'aménagement d'un talus d'une pente $\leq 35^\circ$ et d'une hauteur max. de 2,00 m est admis sous condition de respecter une distance d'au moins 5,00 m par rapport au domaine public.

A une distance inférieure à 5,00 m par rapport au domaine public, les talus ne sont admis que sous condition de respecter une pente $\leq 10^\circ$ et une hauteur max. de 1,00 m.

La distance entre deux talus successifs doit être au min. 2,00 m et avoir au moins une distance des pieds de talus par rapport aux limites de propriété de 0,50 m.

Murs de soutènement

L'aménagement de murs nécessaires au soutènement ou à la consolidation du terrain peut être autorisé sous condition que:

Sur l'espace privé à une distance inférieure à 5,00 m de l'espace public :

- les murs ne doivent pas dépasser une hauteur de 0,70 m par rapport à l'axe de la rue respectivement le niveau de l'espace public
- en cas d'une pente raide ($>6\%$), les murs ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,20 m par rapport à l'axe de la rue respectivement le niveau de l'espace public
- la distance minimale entre deux murs de soutènement doit être au moins 2,00 m, leur épaisseur incluse.

Sur l'espace privé à une distance supérieure à 5,00 m de l'espace public :

- les murs ne doivent pas dépasser une hauteur de 4,50 m sur toute leur longueur
- tous les murs d'une hauteur supérieure à 1,20 m doivent respecter une distance d'au moins 3,00 m par rapport à la limite cadastrale
- la distance minimale entre deux murs de soutènement doit être au moins 2,00 m, leur épaisseur incluse.

L'apparence des murs et murets de délimitation doit être identique à celle des socles de façade des constructions principales, afin d'assurer une continuité visuelle. Une exécution en béton préfabriqué est autorisée sous condition d'un revêtement avec un matériau solide et durable correspondant à la façade de la construction principale.

Au cas où les murs de soutènement en bord d'un lot privé dépassent une hauteur de 80 cm, un garde-corps ajouré d'une hauteur réglementaire doit être prévu. Les fondations des murs doivent se trouver exclusivement sur le domaine privatif.

Les murs doivent permettre le drainage du terrain sur le domaine privé.

4.8 Les emplacements de stationnement

Emplacements de stationnement pour voitures

Les emplacements doivent être aménagés par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés en sous-sol. Seulement des emplacements de stationnement provisoires et temporaires ou pour livraisons et personnes à mobilité réduite sont autorisés en surface.

Doivent être fournis:

- au maximum 1,0 emplacements et au minimum 0,8 emplacement par logement.
- 1 emplacement par tranche de 100 m² de la surface construite brute pour les crèches, les commerces, cafés et restaurants
- au maximum 1 emplacement par tranche de 235 m² de la surface construite brute et au minimum 1 emplacement par tranche de 300 m² de la surface construite brute pour les bureaux et administrations
- 1 emplacement par tranche de 3 chambres pour les établissements d'hébergement collectif, les hôtels, les constructions hospitalières, de gériatrie et centres intégrés pour personnes âgées

Peuvent être fournis en plus:

- 160 emplacements supplémentaires pour visiteurs dont au maximum 80 emplacements sur le lot 4.1 et au maximum 80 emplacements sur le lot 8.3. Ces emplacements doivent être facilement accessibles depuis le domaine public (1er niveau du parking)

Par tranche de 50 places de stationnement, 1 emplacement réservé aux personnes à mobilité réduite est à aménager.

Les emplacements de stationnement devront avoir des dimensions d'au moins 2,50 sur 5,00 m et d'une hauteur libre permettant le stationnement de voitures d'une hauteur de 2,20 m.

Tous les emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation de construire. Ils ne peuvent être aliénés ni à leur destination ni à leur affectation.

Les emplacements de stationnement devront avoir des accès faciles et permanents sur la voie publique tenant compte des impératifs de sécurité de la circulation. Les emplacements privés en surface doivent être aménagés de préférence de telle manière qu'ils soient perméables à l'eau de pluie.

Nombre obligatoire d'emplacements de stationnement pour vélos

Toute nouvelle construction abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes doit disposer d'un ou de plusieurs endroits permettant d'entreposer des vélos en nombre suffisant.

Doivent être prévus :

- min. 1 emplacement par logement
- min. 1 emplacement par tranche de 100 m² de surface construite brute pour toutes les autres fonctions.

Une dérogation peut être accordée par le Bourgmestre quant au nombre d'emplacements à réaliser pour toute surface commerciale, administrative ou professionnelle et artisanale si la configuration du site ou de la construction existante ne le permet pas.

Chaque emplacement pour vélo doit disposer d'une surface minimale de 2,00 m² pour les logements et de 1,50 m² pour les autres affectations.

Les emplacements de stationnement pour vélos obligatoires sont à prévoir à l'intérieur des constructions. Par entrée principale au maximum 15 emplacements (y compris les installations de fixation nécessaires) peuvent être aménagés exceptionnellement sur l'espace privé à l'extérieur des constructions, à savoir :

- max. 5 emplacements par entrée principale dans les reculs antérieurs et latéraux. Ces emplacements peuvent être protégés par un auvent en cohérence avec la création et l'architecture de la construction principale, sous condition que la hauteur soit limitée à 1,50 m.
- max. 10 emplacements par entrée principale dans le recul postérieur des constructions principales. Ces emplacements peuvent être aménagés sous forme de constructions légères à condition :
 - qu'au moins un côté soit ouvert;
 - que la surface au sol par emplacement ne dépasse pas 3,00 m²;
 - que la hauteur soit limitée à 2,50 m ;
 - qu'ils sont mis à l'abri d'une vue directe à partir de l'espace public.

Les emplacements de stationnement pour vélos sont obligatoirement à regrouper au moins par lot avec une surface maximale de 120 m².

Ces constructions légères peuvent avoir une toiture verte. Leurs façades doivent être aménagées en cohérence avec la création et l'architecture de la construction principale et l'aménagement des espaces verts privés.

5 PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES DEFINIES PAR LE PAP

5.1 Les typologies et mixité de logements

Les typologies et mixité de logements sont définies sur la partie graphique du PAP.

Tous les logements réalisés dans le cadre du projet seront de type collectif.

5.2 L'aménagement des espaces extérieurs privés

Surface scellée

Les surfaces privées (vertes ou consolidées) libres seront à aménager majoritairement de façon perméable.

Les surfaces scellées sont visualisées à titre indicatif sur la partie graphique du PAP.

La surface maximale scellée dans le cadre du présent PAP est fixée par lot dans les tableaux de la représentation schématique du degré d'utilisation du sol sur la partie graphique du PAP.

Murets et clôtures

Les espaces libres entre les alignements de façade sur rue et les alignements de la voie pourront être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur inférieure à 0,70 m, par des haies vives ou des grillages. La hauteur totale de ces clôtures ne pourra pas dépasser 2,00 m.

Toute clôture sur le terrain privé avec une distance d'au moins 5,00 m du domaine public le long des limites cadastrales privées doit respecter les prescriptions du chapitre « plantations ».

Toutes les règles fixées dans l'article 4.7 sont à respecter pour l'implantation des autres structures.

Plantations

Pour les plantations dans l'espace privé, les essences indigènes doivent être privilégiées.

Afin de limiter les brise-vue artificiels, les bordures des jardins privés peuvent être clôturées par des haies taillées à une hauteur finale minimale de 1,20 m et maximale de 2,00 m. Les haies pourront être renforcées en leur centre par des piquets, fils et treillis de ton foncé ou combinées avec une clôture ou un moyen antibruit caché.

Sur les lots privés, des épaisseurs de substrat de minimum 30 cm sont à prévoir pour les zones de plantations dans les jardins.

Eaux pluviales

La rétention des eaux pluviales est réglementée par l'autorisation de l'Administration de la Gestion de l'Eau. Chaque lot doit prendre en compte les mesures nécessaires, et leur mise en œuvre est à réaliser aux frais du propriétaire du lot concerné.

Une utilisation des eaux pluviales sur les terrains privés (constructions principales ou espaces verts privés) est à envisager. Les eaux pluviales doivent être récupérées, collectées dans une ou plusieurs cuves enterrées ou disposées en sous-sol, elles seront destinées à l'usage extérieur (arrosage, nettoyage, etc.) et/ou pour les installations sanitaires.

Aire de jeux

Dans les immeubles collectifs d'habitation comportant plus de dix logements une aire de jeux pour enfants est à aménager sur le fonds. L'étude et la mise en œuvre de ces aires de jeux privés est à réaliser aux frais du propriétaire du/des lot(s) concerné(s).

Il est admissible d'aménager une aire de jeux commune regroupée pour plusieurs bâtiments sur un lot privé, sous condition qu'elle se trouve à une distance maximale de 200 m des entrées principales des bâtiments.

Éléments construits

Des abris pour déchets, pour vélos ou pour d'autres utilisations sont interdits.

Les terrasses privées affectées aux logements sont autorisées jusqu'à une profondeur de 4,00 m à partir du plan de la façade.

Les cheminées d'aération ou de ventilation sont à intégrer dans la conception de l'espace privé sans avoir d'impact sur l'espace public.

5.3 Les servitudes

La partie graphique reprend les servitudes.

Servitudes de passage

Les servitudes de passage sont marquées dans la partie graphique.

1. Les servitudes marquées dans la partie graphique d'une surimpression du chiffre « 1 » garantissent l'accessibilité de la surface privée. Elles s'exercent :
 - sur les lots 3.1, 3.2 et 3.6 au profit des lots 3.1, 3.2, 3.3, 3.4 et 3.5.
 - sur les lots 5.3, 5.4 et 5.5 au profit des lots 5.1, 5.2, 5.3 et 5.4.

La servitude est instaurée en surface et donne droit au passage des habitants des lots dominants respectifs et de leurs ayants-droits (p.ex. visiteurs, clients, ...). Elle donne encore droit à l'accès et au passage pour les services publics. Elle s'exerce à pied ou à vélo, respectivement tout autre méthode de déplacement de la mobilité douce ainsi qu'en véhicule pour les services publics. La pose de clôtures aux accès et points de connexion des lots est interdite.

2. Les servitudes marquées dans la partie graphique d'une surimpression du chiffre « 2 » garantissent un accès d'un ou plusieurs lots privés à travers un autre lot pour les accès aux parkings en sous-sol ainsi que pour les collectes des déchets et les raccordements aux réseaux publics depuis le domaine public. Il s'agit plus précisément des servitudes :
 - sur le lot 8.4 au profit des lots 8.1 et 8.2 en passant par le niveau du premier niveau plein (rez-de-chaussée / rez-de-jardin)
 - sur le lot 6.2 au profit du lot 6.3 en passant par le premier niveau plein (rez-de-chaussée / rez-de-jardin) respectivement du premier niveau en sous-sol

L'assiette de la servitude peut (avec l'accord de tous les propriétaires concernés) être déplacée ou adaptée lors du projet de construction, si la vocation initiale reste inchangée. La servitude donne droit à l'accès et au passage des habitants des lots dominants respectifs et de leurs ayants-droit ainsi que des services publics. Elle s'exerce à pied, à vélo, respectivement toute autre méthode de déplacement de la mobilité douce, en voiture ainsi qu'en véhicules pour les services publics.

3. La servitude d'utilité publique sur le lot 8.3 marquée dans la partie graphique d'une surimpression du chiffre « 3 » garantit un passage en sous-sol pour des installations techniques publiques et en surface pour les piétons et cyclistes, respectivement tout autre méthode de

déplacement de la mobilité douce. La pose de clôtures aux accès et points de connexion des lots est interdite. L'aménagement et l'entretien sont à charge du propriétaire (ou de la copropriété) et l'aménagement en surface est à réaliser en concordance avec celui de l'espace public adjacent.

Servitudes écologiques

Des servitudes écologiques sont superposées aux secteurs routiers III.1, III.2 et B.2 afin de pouvoir garantir un lien fonctionnel pour les espèces protégées volantes. Elles seront réalisées sous forme d'arbres solitaires et seront à compléter en cas de besoin pour l'optimisation de la fonctionnalité par des haies et des arbustes.

5.4 Les accès

Accès carrossable

Les zones pour les accès carrossables des lots sont représentées sur la partie graphique du PAP. Les accès carrossables doivent être aménagés sans qu'il y ait une incidence sur le domaine public ni sur la pente longitudinale ni sur la pente transversale.

Au maximum deux accès par lot avec une largeur maximale de 6,50 m sont autorisés. En cas de nécessité d'un accès pour livraisons la largeur maximale sera augmentée à 8,00 m.

Accès piétons

Pour les accès piétons un retrait de maximum 2,00 m du plan de la façade donnant sur rue est autorisé. La largeur cumulée de ces retraits ne pourra pas dépasser 30% de la longueur de la façade concernée. La hauteur maximale est limitée à la hauteur maximale du niveau du premier niveau plein (rez-de-chaussée / rez-de-jardin).

L'accès au rez-de-chaussée doit être de plain-pied sans barrière vers l'espace public. Une rampe ou des murs de soutènement sont autorisés jusqu'à une hauteur de 0,50 m sur la surface privée.

Pour l'habitation située au niveau du rez-de-chaussée, le niveau du rez-de-chaussée peut être rehaussé de 1,00 m, sous condition que la compensation de la différence de la hauteur est intégrée dans le volume de la construction.

Les pentes d'accès devront être aménagées de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique. Le cas échéant un avaloir sera à prévoir en limite de propriété qui sera à raccorder à la canalisation privée.

5.5 Les constructions et les éléments naturels à conserver

Il y a des constructions (éléments bâtis) et des éléments naturels à conserver sur le site qui sont représentés sur la partie graphique du PAP.

- Sur le lot 6.2 une construction est à conserver.
- Sur le lot 7.1 un bâtiment est à conserver.
- Sur le lot 8.5 un bâtiment est à conserver.

Le parc au milieu du projet (comprenant l'ancienne cave de vin) est à conserver.

Il y a plusieurs constructions à démolir sur le terrain. La démolition va être exécutée en phases successives et avant l'exécution des infrastructures.

Pour tous les bâtiments existants non conformes au présent PAP, le bourgmestre pourra accorder des autorisations de bâtir pour des travaux d'entretien et de transformation de moindre envergure.

5.6 La couleur et l'emploi des matériaux

Dans les points suivants, les constructions sur les lots 1.1, 1.2, 3.1, 8.1, 8.2, 8.3, 10.1, 12.2, 14.1, 14.2, 15.1, 15.2, 16.1 et 16.2 sont nommées comme « lots spéciaux » et sont ponctuellement traités différemment des autres lots selon leur importance urbanistique.

Traitement des façades

Les façades doivent être réalisées en matériaux solides et durables (aspect de propreté visuelle). Les façades en crépi et miroitantes sont interdites.

L'utilisation du bois est seulement autorisée de façon ponctuelle et non exhaustive.

Les couleurs des façades doivent être claires.

Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux des lots voisins. Des couleurs voyantes sont interdites.

Les façades avec des longueurs supérieures à 50m doivent être segmentées structurellement ou visuellement au moins tous les 25,00 m.

Les façades des constructions sur les « lots spéciaux » sont exclues de ces prescriptions, seules les façades en crépi et miroitantes restent interdites.

Le présent article doit être appliqué sans préjudice des dispositions de l'article 5.12.

Traitement du premier niveau plein (côté espace public)

Le premier niveau plein doit se différencier soit par sa couleur soit par ses matériaux soit par sa conception par rapport aux autres étages, jusqu'à une hauteur entre 4,50 m et 5,00 m. Une adaptation respective de la hauteur du socle est obligatoire pour toutes les fonctions au premier niveau plein.

Au premier niveau plein, la part de la surface vitrée de la façade doit être entre 60% et 90%.

La partie de la surface vitrée de la façade au premier niveau plein des constructions sur les « lots spéciaux » peut être augmenté à 100 %.

Le long de l'espace public, les façades doivent être segmentées structurellement ou visuellement au moins tous les 25,00 m.

Du côté de l'espace public, chaque façade doit présenter une fenêtre ou une porte au moins tous les 10,00 m, afin de garantir une relation visuelle avec l'intérieur.

Les façades adjacentes doivent présenter une configuration adaptée, afin de former un ensemble architectural cohérent.

L'aménagement des premiers niveaux pleins destinés à d'autres usages que l'habitation ne peut en aucun cas empêcher l'accessibilité aux pièces destinées au séjour prolongé de personnes des étages supérieurs.

L'accès aux commerces ou services du premier niveau plein doit être distinct de celui des unités de constructions destinées aux autres fonctions.

Utilisation

Pour les premiers niveaux pleins adjacents à une placette dans le quartier sont interdites les utilisations suivantes :

- habitation ;
- profession libérale.

Traitement des toitures

Les toitures peuvent être aménagées en tant que toitures végétalisées ou en tant que toiture-terrasse avec revêtement minéral ou en bois (voir article 4.6).

A l'exception des « lots spéciaux », les toitures ne peuvent dépasser le plan de la façade.

5.7 Éléments architecturaux et avant-corps

Saillies et avant-corps

Les avant-corps, qui sont des éléments architecturaux en saillie par rapport au plan des façades, sont admis sous condition:

- qu'ils ne dépassent pas les limites de surfaces constructibles du lot;
- que leur surface soit prise en compte dans la surface construite brute de la construction ;
- qu'ils ne dépassent pas une saillie de 1,00 m mesurée à partir du plan de la façade s'ils reposent sur le sol ou sur d'éventuels soubassements enterrés;
- qu'ils ne dépassent pas une saillie de 1,50 m mesurée à partir du plan de la façade s'ils sont complètement hors sol;
- qu'ils respectent un recul sur la limite cadastrale latérale au moins égal à la valeur de leur saillie.

Les avant-corps sont interdits sur les alignements obligatoires pour constructions destinées au séjour prolongé à l'exception des lots 3.3, 3.5, 5.2, 5.4, 9.1 et 9.2.

Si la toiture de l'avant-corps est accessible, cette surface est considérée comme toiture-terrasse.

Le présent article ne s'applique pas aux façades de l'étage en retrait.

Les auvents, pare-soleil et porches peuvent faire saillie théorique de 0,70 m sur l'alignement de façade; cette saillie peut être augmentée, sous condition :

- que la surface théorique de la saillie ne soit pas dépassée;
- qu'un recul sur les limites cadastrales latérales égal ou supérieur à la valeur de la saillie soit respecté.

Les avant-corps, les auvents et autres éléments architecturaux similaires, empiétant entièrement ou partiellement sur le domaine public, doivent se trouver à une hauteur minimale de 4,50 m par rapport au niveau de la finition de la surface concernée. L'empiètement sur une voie carrossable n'est pas autorisé.

À une hauteur inférieure à 4,50 m au-dessus du niveau du trottoir ou surface piétonne desservant, les éléments architecturaux constituant des reliefs sur les façades des constructions, tels que les encadrements et les devantures, ne peuvent pas empiéter plus de 0,15 m sur le domaine public.

Les balcons

Les balcons ne sont pas autorisés sur la façade à la limite de l'espace public.

Pour les autres façades, les balcons avec leurs structures portantes peuvent être admis sous condition:

- que leur saillie ne dépasse pas 1,50 m à mesurer à partir du plan de la façade;
- que leur surface maximale cumulée ne dépasse pas 10 % de la surface construite brute du logement concerné avec une surface garantie de 6 m²;
- que leur surface maximale cumulée ne dépasse pas 10 % de la surface construite brute pour toute autre affectation que le logement;
- qu'ils respectent un recul de 1,90 m sur les limites cadastrales latérales.

Le présent article ne s'applique qu'aux niveaux pleins.

Les loggias

Les loggias sont autorisées sur toutes les façades. Le cumul avec les balcons est possible, si un balcon est autorisé. La profondeur minimale d'une loggia est de 1,50 m.

Saillies mobiles

Les portes, barrières mobiles et autres installations semblables ne doivent pas, en s'ouvrant, empiéter sur la voie publique ou le trottoir.

Les contrevents, les volets et les vantaux de porte ou de fenêtre ouvrant vers l'extérieur ne pourront pas empiéter, en position ouverte, sur la voie publique, à moins de se trouver à au moins 3,00 m au-dessus du niveau du trottoir ou à au moins 4,50 m au-dessus du niveau de l'axe de la voie desservante.

Les marquises, les éléments de décoration et les stores devront laisser un passage libre d'au moins 2,30 m au-dessus du niveau du trottoir ou des voies piétonnes. Ils pourront avoir une saillie allant jusqu'à 3,00 m, à condition de rester à 0,50 m en retrait de la bordure du trottoir.

Éléments techniques en façades

Les évacuations de gaz brûlés, les sorties des systèmes de ventilation et les installations de conditionnement d'air extérieures sont interdites.

L'évacuation des eaux pluviales en façade est autorisée sous condition du raccordement à la rétention prévue. Les gargouilles sont interdites.

Les éléments additionnels en façade servant à l'optimisation énergétique sont admissibles à condition de respecter une saillie maximale de 1,00 m par rapport à l'alignement de la façade sur le domaine privé.

Les cours anglaises

Les cours anglaises à la façade donnant sur l'espace public sont interdites.

Les cours anglaises et soupiraux donnant sur l'espace privé sont admis, sous condition :

- que leur saillie ne dépasse pas 1,20 m à mesurer à partir du plan de la façade concernée;
- que leur largeur cumulée ne dépasse pas la moitié de la largeur de la façade concernée;
- qu'ils respectent un recul de 0,60 m sur les limites cadastrales latérales.

Les éléments de décoration de façade

Les éléments de décoration de façade ne remplissant aucune nécessité technique ou fonctionnelle peuvent être admis sous condition :

- que leur saillie ne dépasse pas 1,00 m à mesurer à partir du plan de la façade concernée;
- que la surface maximale cumulée de toutes leurs projections horizontales sur la façade concernée ne dépasse pas un tiers de la surface de la façade;
- que la surface construite brute de la construction ne soit pas augmentée;
- qu'ils ne soient pas combinés avec les avant-corps;
- qu'ils ne soient fixés à la façade concernée que ponctuellement.

Pour les immeubles érigés sans aucun recul sur l'alignement de la voie publique, les éléments de décoration de façade doivent rester d'au moins 0,50 m en retrait de la bordure du trottoir; leur limite inférieure doit se trouver à au moins 4,50 m au-dessus du niveau des trottoirs et des voies piétonnes.

5.8 Arcades

La partie graphique reprend les parties des lots dans lesquelles la réalisation d'arcades est autorisée.

Sur les « lots spéciaux » la réalisation d'arcades est admissible sur toutes les façades du pourtour de lot.

Les arcades sont autorisées jusqu'à une hauteur entre 4,50 et 8,00 m mesurées à partir du point de référence et une profondeur jusqu'à 4,00 m. Une adaptation de la hauteur au niveau du socle du premier niveau plein (rez-de-chaussée / rez-de-jardin) est obligatoire (voir article 5.6).

Les façades adjacentes doivent présenter une configuration adaptée afin de former un ensemble architectural cohérent avec le domaine public.

La part de surface perméable pour piétons de la façade doit représenter entre 60% et 100%.

Les revêtements du sol sous les arcades doivent être les mêmes sur toute la longueur du lot et sont à aménager de manière cohérente et en harmonie avec le domaine public.

L'accès aux arcades depuis le domaine public doit être garanti et réalisé de plain-pied sans murs de soutènement. L'accès PMR est à garantir. Une adaptation de la différence de hauteur peut être réalisée sur le domaine privé par rapport au domaine public sous condition de respecter une pente $\leq 10\%$. Une adaptation de la différence de hauteur peut être réalisée sur le domaine privé sous forme d'escaliers présentant un recul d'au moins 2,00 m par rapport au domaine public sur toute sa longueur et des marches d'une hauteur maximale de 0,20 m. L'installation d'une clôture ou d'un garde-corps est interdit dans la zone des arcades.

5.9 Éclairage, enseignes et signalisation

Les enseignes lumineuses clignotantes ou animées sont interdites.

Sur la façade du niveau plein donnant sur une placette, les vitrages opaques sont interdits. Pour tous les premiers niveaux pleins, l'espace derrière les vitrages doit être perceptible en profondeur à partir de l'extérieur.

Au niveau du premier niveau plein, les autocollants pour vitres doivent être posés de l'intérieur et garantir une transparence visuelle.

Toute pollution lumineuse (p.ex : éclairage du ciel) est à éviter, tout en respectant la sécurité des piétons.

5.10 Gestion des déchets

Les différents récipients accueillant les déchets doivent être entreposés à l'intérieur des constructions dans des locaux adaptés à cette destination et dimensionnés en fonction du nombre et de la taille des récipients correspondant au système de tri et de collecte en vigueur au moment de la demande d'autorisation de construire. Les immeubles doivent être conçus et gérés de manière à ce que les récipients n'encombrent pas les espaces extérieurs le jour de la collecte.

Des locaux-poubelles à l'intérieur des immeubles devront être aménagés conformément aux dispositions du règlement communal en vigueur, portant sur la gestion des déchets et aux prescriptions techniques y relatives de la Ville de Luxembourg. Ils seront desservis via le sous-sol à partir des accès de lots correspondants.

5.11 Energie

L'approvisionnement énergétique des lots doit être garanti avec focus sur l'utilisation rationnelle de l'énergie et une utilisation des énergies renouvelables.

5.12 Protection contre le bruit

Toutes les constructions destinées aux logements et aux services administratifs doivent présenter une isolation acoustique suffisante pour ne pas dépasser un niveau sonore maximal $L_{AF,max,n}$ (maximaler A-bewerteter Schalldruckpegel) mesurable à l'intérieur des unités de logement de 35 dB et à l'intérieur des unités de bureau de 40 dB ceci quelques soient les conditions et types de bruits provenant de l'extérieur.

Pour toutes les unités il s'agit de ne pas dépasser ces valeurs avec portes et fenêtres fermées.

Les façades doivent être structurées avec une rugosité ou être réalisées avec des matériaux absorbants. Une aération contrôlée insonorisée ainsi que l'isolation acoustique des caissons de volet roulant doivent y être mises en œuvre.

Des moyens antibruit supplémentaires au niveau du rez-de-chaussée sont uniquement autorisés dans l'espace vert privé entre les constructions le long de la voie de contournement (secteurs routiers III.1 à III.5).

Sont considérés comme moyens antibruit supplémentaires, l'installation d'un mur antibruit ou des éléments construits en relation avec l'aménagement des bâtiments. La hauteur maximale de ces moyens antibruit ne pourra pas dépasser la hauteur des rez-de-chaussées concernés. Sont aussi admissibles des combinaisons avec des haies comme définies dans l'article 5.2.

L'utilisation de matériaux absorbants est à favoriser.

Ces moyens antibruit peuvent également être réalisés sous forme d'installations spatialement décalées ou des éléments mobiles pour garantir la perméabilité de passage pour les piétons, tout en garantissant l'efficacité / la fonctionnalité des moyens antibruit.

6 MISE EN ŒUVRE ET PHASAGE DU PAP

6.1 Phasage

Le projet va être réalisé en plusieurs phases. La conception sera régie dans la convention de mise en œuvre du PAP.

D'une manière générale, les recommandations du Manuel Paysage et du Manuel Urbain sont à respecter pour la mise en œuvre du présent PAP.

6.2 Assainissement

Les usages futurs des différents lots doivent être compatibles avec les éventuelles teneurs résiduelles en polluants dans le sol.

A cette fin, le concept d'assainissement défini dans le cadre de l'Évaluation des incidences sur l'environnement (EIE) doit être respecté.

7 DISPOSITIONS ET CONDITIONS ESTHÉTIQUES POUR LES ÉLÉMENTS BÂTIS À SAUVEGARDER

Tous les travaux entrepris aux parties extérieures des immeubles doivent se faire dans le respect du style de l'immeuble, afin de garantir le maintien du patrimoine et une intégration harmonieuse et esthétiquement valable des édifices dans l'ensemble des immeubles voisins respectivement des constructions de la rue. Dans cet ordre d'idées, la création de nouvelles ouvertures peut être interdite.

Le Bourgmestre peut accorder, sur demande motivée, des dérogations au respect des exigences visées ci-après dans les cas d'impossibilité technique ou de rigueur excessive.

Le Bourgmestre peut encore déroger exceptionnellement aux dispositions du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites afin de permettre la préservation ou la restauration du patrimoine architectural.

Un soin particulier est à apporter aux parties des immeubles qui sont d'origine, aux encadrements des ouvertures et autres éléments décoratifs et qui sont à conserver et à restaurer ou à rénover selon les règles de l'art. Lors du ravalement des façades, les encadrements et les éléments décoratifs endommagés doivent être réparés ou remplacés.

Les matériaux utilisés ne doivent pas s'écarter des matériaux naturels utilisés traditionnellement dans la région; ils doivent être en concordance avec le style de l'immeuble et déterminées de concert avec la Ville.

Les enduits sont à réaliser dans des teintes discrètes à déterminer de concert avec la Ville.

Les menuiseries extérieures doivent être homogènes pour l'ensemble d'un immeuble et doivent s'inspirer des menuiseries caractéristiques du style de l'immeuble, tant en ce qui concerne les profils que la subdivision. La mise en peinture de ces menuiseries extérieures peut être imposée dans une teinte à déterminer de concert avec la Ville.

Les ouvrages en ferronnerie et en serrurerie d'origine doivent être maintenus. En cas de remplacement ou de modification, les éléments nouveaux doivent se rapprocher des modèles et des matériaux d'origine. La mise en peinture des ouvrages en ferronnerie ou serrurerie doit en principe se faire dans une teinte noire ou anthracite. Toute autre teinte doit être choisie de concert avec la Ville.

Pour les nouvelles constructions admises, une architecture qui s'intègre harmonieusement dans l'environnement bâti est de mise.

Pour l'immeuble de la *Vielle Garde* du lot 6.2, les transformations et les nouvelles constructions admises suivant la partie graphique du PAP doivent présenter des façades dont la composition respecte les proportions et les caractéristiques de l'immeuble existant.

7.1 Dispositions pour les constructions principales

En général, les parties extérieures sont à conserver, et peuvent être restaurés ou rénovés. Toute démolition de ces parties d'immeuble est en principe interdite, sauf pour des raisons impérieuses de sécurité dûment constatées.

7.2 Dispositions pour les toits et les lucarnes

7.2.1 Les toits

Toute intervention en toiture doit se faire de manière à ne pas compromettre l'harmonie de l'immeuble.

À l'exception des souches de cheminée et de ventilation, des antennes et des panneaux solaires à installer parallèlement aux plans des toitures, les cabanons logeant les poulies de renvoi des ascenseurs et tous les équipements et installations techniques doivent se trouver à l'intérieur de la toiture.

L'installation d'antennes de réception et de communication ainsi que de capteurs solaires thermiques et photovoltaïques, est admise sous condition qu'ils soient installés, dans la mesure du possible, d'une manière discrète.

Les toits sont à couvrir d'ardoises naturelles ayant un format utilisé dans la région et posées selon les règles traditionnelles. Si toutefois, pour des raisons techniques ou esthétiques, l'ardoise ne peut être employée, l'utilisation d'un métal patiné est autorisée.

Les éléments décoratifs des toitures et des corniches sont à conserver, à restaurer ou à rénover.

7.2.2 Les lucarnes

Les lucarnes doivent être en proportions harmonieuses avec le style de l'immeuble et doivent s'inspirer des lucarnes caractéristiques de l'ensemble de la rue, respectivement du style des lucarnes d'origine.

Les lucarnes sont à couvrir d'ardoises naturelles ayant un format utilisé dans la région et posées selon les règles traditionnelles. Si toutefois, pour des raisons techniques ou esthétiques, l'ardoise ne peut être employée, l'utilisation d'un métal patiné est autorisée.

Les caissons à volets apparents sont proscrits.

7.3 Les installations techniques

Un grand soin est à apporter à la mise en place coordonnée et discrète de toute installation technique.

Les systèmes de climatisation, de ventilation, de pompe à chaleur ainsi que les installations de télécommunication et informatiques sont à aménager à l'intérieur de l'immeuble.

Les bouches d'aération ne peuvent se trouver en façade principale et sont à installer de manière discrète et qu'elles ne soient pas visibles d'un lieu accessible au public.

Les machineries des ascenseurs doivent s'inscrire dans le volume du comble.

Si, pour des raisons techniques vérifiables, il est impossible de respecter complètement cette condition, les éléments dépassant le pan du toit doivent être traités avec les mêmes matériaux et les mêmes moyens volumétriques que les saillies traditionnelles des combles.

7.4 Les supports publicitaires

Les supports publicitaires doivent s'intégrer dans la composition de la façade.

Les caissons lumineux sont proscrits.

Pour les supports publicitaires en saillie, leur point supérieur ne peut se situer à plus de 6,00 m par rapport à la voie desservante.

