

# Ville de Luxembourg



## Plan d'Aménagement Particulier « Quartier Existant » (PAP QE)

### Partie écrite – projet de version coordonnée (mopo n°04 – octobre 2021)

Date d'adoption par le Conseil Communal : le 28 avril 2017

Date d'approbation par le Ministre de l'Intérieur : le 05 octobre 2017

---



**ZB ZEYEN  
BAUMANN**

Zeyen+Baumann sàrl  
9, rue de Steinsel  
L-7254 Bereldange

T +352 33 02 04  
F +352 33 28 86

[www.zeyenbaumann.lu](http://www.zeyenbaumann.lu)

**Modifications ponctuelles (mopo):****Mopo 01 – 9 mai 2018**

Approbation par le ministre de l'intérieur du 7 juin 2018 pour la procédure allégée

Articles modifiés: B.2.1.4.3, B.2.1.7, B.2.5.2, B.3.2.2, B.4.2.2, B.4.3.3, C.2.1.7, C.2.5.2, C.3, C.3.4, C.4.1, C.4.2.2, C.4.2.3, D.2.2.3, D.5.1, D.5.1.2, D.7.1, D.10.2.2, D.10.2.4, D.10.2.7, F.2.1.2

**Mopo 02 – février 2020**

Approbation par le ministre de l'intérieur du 14 février 2020

Articles modifiés: B.2.1.4.1, B.2.1.5, B.2.1.6, B.2.1.7, B.2.4.1.1, B.2.4.1.2, B.2.4.3.1, B.2.4.3.2, B.2.5.1, B.2.6, B.3.4, B.3.5.1, B.4.3.2, B.4.4, B.4.5.1, C.2.1.5, C.2.1.6, C.2.1.7, C.2.4.1.1, C.2.4.1.2, C.2.4.3.1, C.2.4.3.2, C.2.5.1, C.2.6, C.3, C.3.1, C.3.4, C.3.5, C.4.1, C.4.5, D.2.1.6, D.2.1.7.2, D.2.1.7.3, D.2.2.1, D.2.2.2, D.2.2.3, D.3.2.1, D.3.2.1.7, D.4.2.1, D.4.2.1.7, D.5.2.1, D.5.2.1.7, D.6.1, D.6.1.2, D.6.2.1, D.6.2.1.7, D.7.2.1, D.7.2.1.7, D.8.2.1, D.8.2.1.7, D.9.2.1, D.9.2.1.7, D.10.1.3, D.10.2, D.10.2.1.2, D.10.2.3, D.10.2.4, D.10.2.5, D.10.2.6.1, D.10.2.6.2, D.10.2.8, K.2.1.2

Articles ajoutés: D.10.3, D.10.3.1, D.10.3.2, D.10.3.3, D.10.3.4, D.10.3.5

**Mopo 03 – mars 2021**

Approbation par le ministre de l'intérieur du 29 mars 2021

Articles modifiés: C.4.2.3, K.1.1, K.2.1.1

Articles ajoutés: K.3, K.3.1, K.3.2, K.3.3

**Mopo 04 – octobre 2021**

Décision d'engagement dans la procédure par le Conseil des Bourgmestre et Echevins le 09 juillet 2021 et vote du conseil communal le 18 octobre 2021

Articles modifiés: B.2.1.4, B.2.1.4.1, B.2.1.4.2, B.2.1.5, B.3.3, B.4.3.2, B.4.3.3, C.2.1.4, C.2.1.4.1, C.2.1.4.2, C.3.5, C.4.5, D.2.1.6, D.2.1.7, D.2.1.7.1, D.2.1.7.3, D.2.2.1, D.2.2.3, D.10.2.2, D.10.2.4, L.2

Articles ajoutés: B.3.3.1, B.3.3.2, B.4.3.4, C.2.1.4.3

**Partie écrite : Sommaire**

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| <b>A.</b>  | <b>Division du territoire de la Ville en plans d'aménagement particulier « quartier existant » - PAP QE</b>              | <b>8</b>  |
| <b>A.1</b> | <b>Représentation graphique des PAP QE</b>   | <b>9</b>  |
| <b>B.</b>  | <b>Les PAP QE des zones d'habitation - [HAB]</b>   | <b>10</b> |
| <b>B.1</b> | <b>Les définitions</b>   | <b>10</b> |
| B.1.1      | Les zones d'habitation   | 10        |
| B.1.2      | Les terrains à bâtir   | 10        |
| B.1.3      | Les terrains à forte pente ou situés en bordure de parois rocheuses  | 10        |
| B.1.4      | Les cessions   | 10        |
| <b>B.2</b> | <b>Dispositions générales pour les PAP QE des zones d'habitation - [HAB]</b>   | <b>11</b> |
| B.2.1      | L'implantation des constructions   | 11        |
| B.2.2      | La hauteur des constructions   | 15        |
| B.2.3      | Les niveaux  | 16        |
| B.2.4      | Les différentes formes de toits  | 17        |
| B.2.5      | Les saillies   | 20        |
| B.2.6      | Dispositions spéciales   | 22        |
| <b>B.3</b> | <b>Dispositions spécifiques pour le PAP QE de la zone d'habitation 1 - [HAB-1]</b>                                       | <b>24</b> |
| B.3.1      | La destination   | 24        |
| B.3.2      | L'implantation et les marges de reculement   | 24        |
| B.3.3      | La profondeur des constructions  | 26        |
| B.3.4      | La hauteur à la corniche ou à l'acrotère   | 27        |
| B.3.5      | Dispositions spéciales applicables aux constructions existantes réalisées sous le régime d'une réglementation antérieure | 28        |
| <b>B.4</b> | <b>Dispositions spécifiques pour le PAP QE de la zone d'habitation 2 - [HAB-2]</b>                                       | <b>29</b> |
| B.4.1      | La destination   | 29        |
| B.4.2      | L'implantation et les marges de reculement   | 30        |
| B.4.3      | La profondeur des constructions  | 31        |
| B.4.4      | La hauteur à la corniche ou à l'acrotère   | 33        |
| B.4.5      | Dispositions spéciales applicables aux constructions existantes réalisées sous le régime d'une réglementation antérieure | 35        |
| <b>C.</b>  | <b>Les PAP QE des zones mixtes - [MIX]</b>   | <b>36</b> |
| <b>C.1</b> | <b>Les définitions</b>   | <b>36</b> |
| C.1.1      | Les zones mixtes   | 36        |
| C.1.2      | Les terrains à bâtir   | 36        |
| C.1.3      | Les terrains à forte pente ou situés en bordure de parois rocheuses  | 36        |
| C.1.4      | Les cessions   | 36        |
| <b>C.2</b> | <b>Dispositions générales pour les PAP QE des zones mixtes - [MIX]</b>   | <b>37</b> |
| C.2.1      | L'implantation des constructions   | 37        |
| C.2.2      | La hauteur des constructions   | 40        |
| C.2.3      | Les niveaux  | 41        |
| C.2.4      | Les différentes formes de toits  | 42        |
| C.2.5      | Les saillies   | 45        |

|            |  |            |
|------------|--|------------|
| C.2.6      | Dispositions spéciales   | 47         |
| <b>C.3</b> | <b>Dispositions spécifiques pour le PAP QE de la zone mixte urbaine centrale - [MIX-c]</b>   | <b>48</b>  |
| C.3.1      | La destination   | 48         |
| C.3.2      | L'implantation et les marges de reculement   | 48         |
| C.3.3      | La profondeur des constructions  | 50         |
| C.3.4      | La hauteur à la corniche ou à l'acrotère des constructions principales   | 50         |
| C.3.5      | Constructions admises au-delà de la profondeur de construction des constructions principales   | 50         |
| <b>C.4</b> | <b>Dispositions spécifiques pour le PAP QE de la zone mixte urbaine - [MIX-u]</b>  | <b>52</b>  |
| C.4.1      | La destination   | 52         |
| C.4.2      | L'implantation et les marges de reculement   | 52         |
| C.4.3      | La profondeur des constructions principales  | 55         |
| C.4.4      | La hauteur à la corniche ou à l'acrotère des constructions principales   | 56         |
| C.4.5      | Constructions admises au-delà de la profondeur de construction des constructions principales   | 56         |
| C.4.6      | Dispositions spécifiques pour le secteur [MIX-u*avga]  | 57         |
| <b>D.</b>  | <b>Les PAP QE des « secteurs protégés » - [SPR]</b>  | <b>59</b>  |
| <b>D.1</b> | <b>Les définitions</b>   | <b>59</b>  |
| <b>D.2</b> | <b>Dispositions générales pour les PAP QE « secteurs protégés » - [SPR]</b>  | <b>61</b>  |
| D.2.1      | Les parties graphiques   | 61         |
| D.2.2      | Les espaces libres   | 66         |
| D.2.3      | Dispositions spéciales   | 69         |
| D.2.4      | Les terrains à bâtir   | 69         |
| D.2.5      | Les cessions   | 70         |
| <b>D.3</b> | <b>Dispositions spécifiques pour le PAP QE « secteur protégé de la Vieille Ville » - [SPR-vv] et le PAP QE « les sites, monuments et éléments du petit patrimoine » - [SPR-smp]</b>  | <b>71</b>  |
| D.3.1      | La destination   | 72         |
| D.3.2      | Les conditions esthétiques   | 73         |
| <b>D.4</b> | <b>Dispositions spécifiques pour le PAP QE « secteur protégé de la Ville Haute » - [SPR-vh]</b>  | <b>79</b>  |
| D.4.1      | La destination   | 79         |
| D.4.2      | Les conditions esthétiques   | 80         |
| <b>D.5</b> | <b>Dispositions spécifiques pour le PAP QE « secteur protégé du plateau Bourbon » - [SPR-pb]</b>   | <b>86</b>  |
| D.5.1      | La destination   | 86         |
| D.5.2      | Les conditions esthétiques   | 87         |
| <b>D.6</b> | <b>Dispositions spécifiques pour le PAP QE « secteur protégé du quartier de la Gare » - [SPR-ga]</b>   | <b>93</b>  |
| D.6.1      | La destination   | 94         |
| D.6.2      | Les conditions esthétiques   | 95         |
| <b>D.7</b> | <b>Dispositions spécifiques pour le PAP QE « secteur protégé du Parc » - [SPR-pa]</b>  | <b>101</b> |
| D.7.1      | La destination   | 102        |
| D.7.2      | Les conditions esthétiques   | 102        |
| <b>D.8</b> | <b>Dispositions spécifiques pour le PAP QE « secteur protégé du Grund, de Pulvermuhl et du promontoire du Rham » - [SPR-grp], pour le PAP QE « secteur protégé de Clausen » - [SPR-cl] et pour le PAP QE « secteur protégé du Pfaffenthal » - [SPR-pf]</b> | <b>107</b> |

|             |  |            |
|-------------|--|------------|
| D.8.1       | La destination   | 110        |
| D.8.2       | Les conditions esthétiques   | 111        |
| <b>D.9</b>  | <b>Dispositions spécifiques pour le PAP QE « secteur protégé du boulevard de la Pétrusse et ses alentours » - [SPR-pe], le PAP QE « secteur protégé du quartier de Limpertsberg » - [SPR-li] et le PAP QE « secteur protégé des quartiers Belair et Hollerich » - [SPR-bh]</b> | <b>116</b> |
| D.9.1       | La destination   | 118        |
| D.9.2       | Les conditions esthétiques   | 119        |
| <b>D.10</b> | <b>Dispositions et conditions esthétiques pour les PAP QE « secteur protégé des Ensembles Sensibles » - [SPR-es]</b>   | <b>126</b> |
| D.10.1      | La destination   | 126        |
| D.10.2      | Dispositions spécifiques et conditions esthétiques pour les immeubles classés dans les zones d'habitation [HAB] et pour les immeubles classés dans les zones mixtes [MIX]  | 128        |
| D.10.3      | Dispositions spécifiques et conditions esthétiques pour les immeubles classés dans la zone de bâtiments et d'équipement publics - [BEP] et pour les immeubles classés dans la zone de gares ferroviaires, de tram et routières [GARE]  | 139        |
| <b>E.</b>   | <b>Les PAP QE du Plateau de Kirchberg - [KIR]</b>  | <b>142</b> |
| <b>E.1</b>  | <b>Les définitions</b>   | <b>142</b> |
| <b>E.2</b>  | <b>Le PAP QE « Kirchberg Européen » – [KIR-eu]</b>   | <b>143</b> |
| E.2.1       | La destination   | 143        |
| E.2.2       | Dispositions pour le PAP QE « Kirchberg Européen »   | 143        |
| <b>E.3</b>  | <b>Le PAP QE « Kirchberg Parc » - [KIR-pa]</b>   | <b>144</b> |
| E.3.1       | La destination   | 144        |
| E.3.2       | Les dispositions pour la zone mixte urbaine centrale à caractère européen et national – [MIX-cen]  | 145        |
| E.3.3       | Les dispositions pour la zone mixte urbaine centrale – [MIX-c]   | 146        |
| E.3.4       | Les dispositions pour le secteur des bâtiments et d'équipements publics – [BEP]  | 147        |
| <b>E.4</b>  | <b>Le PAP QE « Kirchberg Grünewald Nord » – [KIR-gn]</b>   | <b>149</b> |
| E.4.1       | La destination   | 149        |
| E.4.2       | Les dispositions pour la zone mixte urbaine centrale – [MIX-c]   | 149        |
| E.4.3       | Les dispositions pour la zone spéciale Foire et la zone spéciale Télécommunication – [SPEC-F]  | 151        |
| <b>E.5</b>  | <b>Le PAP QE « Kirchberg Grünewald Sud » – [KIR-gs]</b>  | <b>153</b> |
| E.5.1       | La destination   | 153        |
| E.5.2       | Les dispositions pour la zone d'habitation 2 – [HAB-2]   | 154        |
| E.5.3       | Les dispositions pour la zone mixte centrale – [MIX-c]   | 158        |
| E.5.4       | Les dispositions pour la zone des bâtiments et d'équipements publics – [BEP]   | 159        |
| E.5.5       | Les dispositions particulières pour les trois zones  | 160        |
| <b>F.</b>   | <b>Les PAP QE des zones de bâtiments et d'équipements publics - [BEP]</b>  | <b>162</b> |
| <b>F.1</b>  | <b>Les définitions</b>   | <b>162</b> |
| F.1.1       | La destination   | 162        |
| F.1.2       | Les terrains à bâtir   | 162        |
| F.1.3       | Les cessions   | 162        |

|            |  |            |
|------------|--|------------|
| <b>F.2</b> | <b>Dispositions générales pour les PAP QE des zones de bâtiments et d'équipements publics - [BEP]</b>          | <b>163</b> |
| F.2.1      | L'implantation et les marges de reculement   | 163        |
| F.2.2      | La profondeur des constructions  | 163        |
| F.2.3      | La hauteur et les niveaux  | 163        |
| F.2.4      | Intégration dans le tissu urbain   | 163        |
| F.2.5      | Dispositions spéciales   | 164        |
| <b>G.</b>  | <b>Les PAP QE des zones d'activités économiques communales type 1 - [ECO-c1]</b>                               | <b>165</b> |
| <b>G.1</b> | <b>Les définitions</b>   | <b>165</b> |
| G.1.1      | La destination   | 165        |
| G.1.2      | Les terrains à bâtir   | 165        |
| G.1.3      | Les cessions   | 165        |
| <b>G.2</b> | <b>Dispositions générales pour les PAP QE des zones d'activités économiques communales type 1 - [ECO-c1]</b>   | <b>166</b> |
| G.2.1      | L'implantation des constructions   | 166        |
| G.2.2      | Les marges de reculement   | 166        |
| G.2.3      | Les volumes des constructions  | 166        |
| G.2.4      | La hauteur des constructions   | 166        |
| G.2.5      | Les niveaux  | 167        |
| G.2.6      | Les emplacements de stationnement  | 167        |
| G.2.7      | Les espaces libres   | 167        |
| G.2.8      | Dispositions spéciales   | 168        |
| <b>H.</b>  | <b>Les PAP QE de la zone spéciale d'activités économiques tertiaires - [ECO-t]</b>                             | <b>169</b> |
| <b>H.1</b> | <b>Les définitions</b>   | <b>169</b> |
| H.1.1      | La destination   | 169        |
| H.1.2      | Les terrains à bâtir   | 169        |
| H.1.3      | Les cessions   | 169        |
| <b>H.2</b> | <b>Dispositions générales pour les PAP QE de la zone spéciale d'activités économiques tertiaires - [ECO-t]</b> | <b>170</b> |
| H.2.1      | L'implantation des constructions   | 170        |
| H.2.2      | Les marges de reculement   | 170        |
| H.2.3      | Les surfaces des constructions   | 170        |
| H.2.4      | La hauteur des constructions   | 170        |
| H.2.5      | Les niveaux  | 171        |
| H.2.6      | Les emplacements de stationnement  | 171        |
| H.2.7      | Les espaces libres   | 171        |
| H.2.8      | Dispositions spéciales   | 172        |
| <b>I.</b>  | <b>Le PAP QE de la zone d'aéroport - [AERO]</b>  | <b>173</b> |
| <b>I.1</b> | <b>La destination</b>  | <b>173</b> |
| <b>I.2</b> | <b>Dispositions générales pour le PAP QE de la zone d'aéroport - [AERO]</b>                                    | <b>173</b> |
| I.2.1      | L'implantation et les marges de reculement   | 173        |
| I.2.2      | La profondeur des constructions  | 173        |
| I.2.3      | La hauteur et les niveaux  | 173        |

|            |   |            |
|------------|---|------------|
| I.2.4      | Dispositions spéciales  | 173        |
| <b>J.</b>  | <b>Les PAP QE des zones de gares ferroviaires, de tram et routières - [GARE]</b>  | <b>175</b> |
| <b>J.1</b> | <b>La destination</b>   | <b>175</b> |
| <b>J.2</b> | <b>Dispositions générales pour les PAP QE des zones de gares ferroviaires, de tram et routières - [GARE]</b>                | <b>175</b> |
| J.2.1      | L'implantation et les marges de reculement  | 175        |
| J.2.2      | La hauteur et les niveaux   | 175        |
| J.2.3      | Dispositions spéciales  | 175        |
| <b>K.</b>  | <b>Les PAP QE des zones de sports et de loisirs - [REC]</b>   | <b>176</b> |
| <b>K.1</b> | <b>Les définitions</b>  | <b>176</b> |
| K.1.1      | La destination  | 176        |
| K.1.2      | Les terrains à bâtir  | 176        |
| K.1.3      | Les cessions  | 176        |
| <b>K.2</b> | <b>Dispositions générales pour les PAP QE des zones de sports et de loisirs - [REC]</b>                                     | <b>176</b> |
| K.2.1      | Dispositions applicables aux constructions sous forme de bâtiments fermés   | 176        |
| K.2.2      | Dispositions applicables aux autres constructions   | 177        |
| K.2.3      | Les emplacements de stationnement   | 177        |
| K.2.4      | Dispositions spéciales  | 178        |
| <b>K.3</b> | <b>Dispositions générales pour les PAP QE des zones de sports et de loisirs – sport et dressage animalier [REC-sda]</b>     | <b>178</b> |
| K.3.1      | Dispositions applicables aux constructions sous forme de bâtiments fermés   | 178        |
| K.3.2      | Dispositions applicables aux installations nécessaires pour la pratique du sport et dressage animalier                      | 179        |
| K.3.3      | Dispositions spéciales  | 179        |
| <b>L.</b>  | <b>Les PAP QE de la zone de jardins familiaux- [JAR-jf]</b>   | <b>180</b> |
| <b>L.1</b> | <b>Les définitions</b>  | <b>180</b> |
| L.1.1      | La destination  | 180        |
| L.1.2      | Les cessions  | 180        |
| <b>L.2</b> | <b>Dispositions générales pour les PAP QE zones de jardins familiaux - [JAR-jf]</b>   | <b>180</b> |
| <b>L.3</b> | <b>Dispositions spéciales</b>   | <b>180</b> |
| <b>M.</b>  | <b>Les PAP QE de la zone spéciale de cités jardinières et jardins communautaires- [JAR-cj]</b>                              | <b>182</b> |
| <b>M.1</b> | <b>Les définitions</b>  | <b>182</b> |
| M.1.1      | La destination  | 182        |
| M.1.2      | Les cessions  | 182        |
| <b>M.2</b> | <b>Dispositions générales pour les PAP QE des zones spéciales de cités jardinières et jardins communautaires – [JAR-cj]</b> | <b>182</b> |
| <b>M.3</b> | <b>Dispositions spéciales</b>   | <b>182</b> |

## **A. Division du territoire de la Ville en plans d'aménagement particulier « quartier existant » - PAP QE**

Le tissu bâti existant de la Ville de Luxembourg, dénommée par la suite la Ville, est subdivisé en plans d'aménagement particulier « quartier existant », sur la base du plan d'aménagement général.

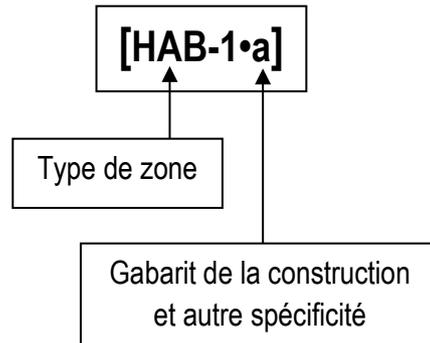
Les plans d'aménagement particulier « quartier existant », appelés par la suite PAP QE, sont subdivisés par type de zone, comme suit :

- Le PAP QE de la zone d'habitation 1 - [HAB-1]
- Le PAP QE de la zone d'habitation 2 - [HAB-2]
- Le PAP QE de la zone mixte urbaine centrale - [MIX-c]
- Le PAP QE de la zone mixte urbaine - [MIX-u]
- Le PAP QE du secteur protégé de la Vieille Ville - [SPR-vv]
- Le PAP QE des sites, monuments et éléments du petit patrimoine – [SPR-smp]
- Le PAP QE du secteur protégé de la Ville Haute - [SPR-vh]
- Le PAP QE du secteur protégé du plateau Bourbon - [SPR-pb]
- Le PAP QE du secteur protégé du quartier de la Gare - [SPR-ga]
- Le PAP QE du secteur protégé du Parc - [SPR-pa]
- Le PAP QE du secteur protégé du Grund, de Pulvermuhl et du promontoire du Rham - [SPR-gpr]
- Le PAP QE du secteur protégé de Clausen - [SPR-cl]
- Le PAP QE du secteur protégé du Pfaffenthal - [SPR-pf]
- Le PAP QE du secteur protégé du boulevard de la Pétrusse et ses alentours - [SPR-pe]
- Le PAP QE du secteur protégé du quartier de Limpertsberg - [SPR-li]
- Le PAP QE du secteur protégé des quartiers Belair et Hollerich - [SPR-bh]
- Le PAP QE du secteur protégé des Ensembles Sensibles [SPR-es]
- Le PAP QE Kirchberg - Européen - [KIR-eu]
- Le PAP QE Kirchberg - Parc - [KIR-pa]
- Le PAP QE Kirchberg - Grünewald Nord- [KIR-gn]
- Le PAP QE Kirchberg - Grünewald Sud- [KIR-gs]
- Les PAP QE des zones de bâtiments et d'équipements publics - [BEP]
- Les PAP QE des zones d'activités économiques communales type 1 - [ECO-c1]
- Les PAP QE des zones spéciale d'activités économiques tertiaires - [ECO-t]
- Le PAP QE de la zone d'aéroport - [AERO]
- Les PAP QE des zones de gares ferroviaires, de tram et routières - [GARE]
- Les PAP QE des zones de sports et de loisirs - [REC]
- Les PAP QE des zones de jardins familiaux - [JAR-jf]
- Les PAP QE de la zone spéciale de cités jardinières et jardins communautaires – [JAR-cj]

## A.1 Représentation graphique des PAP QE

Les PAP QE sont localisés dans un plan de repérage et représentés par un encadré définissant le type de zone ainsi que le gabarit de la construction et autre spécificité le cas échéant.

Exemple d'un encadré :



## **B. Les PAP QE des zones d'habitation - [HAB]**

### **B.1 Les définitions**

#### **B.1.1 Les zones d'habitation**

Les PAP QE des zones d'habitation sont subdivisés en fonction du type d'habitation en :

- zone d'habitation 1 - [HAB-1]
- zone d'habitation 2 - [HAB-2].

#### **B.1.2 Les terrains à bâtir**

Les constructions sont admises sur les terrains à bâtir qui disposent des infrastructures indispensables à leur viabilisation et qui longent les voies publiques.

Les terrains qui ne sont desservis que par des voies privées ne sont pas à considérer comme terrains à bâtir, à l'exception des terrains compris dans les secteurs [HAB-1•m] et [HAB-2•m].

Toutes constructions doivent être implantées sur la partie du terrain à bâtir classée en zone d'habitation.

#### **B.1.3 Les terrains à forte pente ou situés en bordure de parois rocheuses**

Par terrain situé en bordure de parois rocheuses, on entend tout terrain qui, dans une bande de 20 mètres à partir de l'alignement de rue, respectivement dans toute sa profondeur pour les terrains dont la profondeur est inférieure à 20 mètres, comporte des rochers d'une hauteur supérieure à 3 mètres, mesurée à partir du niveau de la rue.

Par terrain à forte pente, on entend tout terrain qui, dans une bande de 20 mètres à partir de l'alignement de rue, respectivement dans toute sa profondeur pour les terrains dont la profondeur est inférieure à 20 mètres, présente une pente moyenne égale ou supérieure à 15%.

Est également considéré comme terrain à forte pente tout terrain dont la rue présente, sur la partie longée par celui-ci, une pente moyenne égale ou supérieure à 8%.

#### **B.1.4 Les cessions**

Avant l'octroi d'une autorisation de construire quelconque, la Ville peut demander la cession d'une emprise du terrain à bâtir concerné afin de réaliser des travaux d'équipement accessoires aux réseaux de circulation existants.

## **B.2 Dispositions générales pour les PAP QE des zones d'habitation - [HAB]**

### **B.2.1 L'implantation des constructions**

#### **B.2.1.1 Les constructions principales**

Les constructions principales sont à implanter parallèlement à l'alignement des rues en respectant les profondeurs définies dans les dispositions spécifiques des PAP QE des zones d'habitation.

Les terrains peuvent être couverts par une ou plusieurs constructions principales.

Pour les terrains à forte pente montante ou situés en bordure de parois rocheuses montantes, tels que définis par l'article B.1.3 de la présente partie écrite, une diminution de la profondeur de construction principale est imposée par dérogation aux dispositions spécifiques de la zone de façon à ce que la façade postérieure de la construction projetée, y compris saillies, observe une distance horizontale moyenne d'au moins 4 mètres par rapport au terrain ou à la paroi rocheuse tels qu'ils se présentent avant tout futur terrassement ou toute future excavation. Cette distance moyenne est mesurée sur la largeur de la façade postérieure par une ligne horizontale fictive qui prend son départ à la hauteur à la corniche ou à l'acrotère maximale admise.

Pour les terrains à forte pente montante ou situés en bordure de parois rocheuses montantes, ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de rénovation, d'exhaussement ou de reconstruction d'une construction existante dont la profondeur n'est pas augmentée sur la façade postérieure.

Tous les travaux de déblais et de remblais effectués devront être exécutés conformément au règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites.

#### **B.2.1.2 Les constructions de coin**

Les terrains sis à l'angle de deux ou plusieurs rues peuvent être couverts par une ou plusieurs constructions principales, d'une profondeur ne pouvant dépasser la profondeur des bandes de construction admissibles, sous réserve de respecter pour chaque bande de construction prise individuellement :

- les reculs sur les limites cadastrales latérales, à moins qu'il y ait un pignon nu en attente;
- les reculs sur les limites cadastrales antérieures et postérieures.

Pour prononcer les coins ou pour permettre la réalisation d'un élément architectural valable, une accentuation de la partie des constructions se situant à l'intersection de deux bandes de constructions principales est autorisée, sous condition de ne pas augmenter la surface construite théorique brute des niveaux hors sol.

#### **B.2.1.3 La transposition des volumes et des surfaces**

Si la topographie du terrain ou des constructions adjacentes le demandent, la construction d'un immeuble dépassant la profondeur de construction admise est autorisée, sous condition :

- que la construction ne dépasse ni en volume brut, ni en surfaces construites brutes, les volumes bruts et surfaces construites brutes d'un immeuble conçu suivant les dispositions spécifiques de la zone;
- que les marges de reculement sur les limites cadastrales latérales, imposées suivant les dispositions spécifiques de la zone, soient observées à moins qu'il y ait un pignon nu en attente;
- que la marge de reculement imposée sur la limite cadastrale postérieure soit observée;
- que la hauteur de façade sur rue admise ne soit pas dépassée;
- que la construction s'intègre de façon harmonieuse dans l'îlot respectivement dans la rue concernée;
- que le recul antérieur soit respecté.

La présentation d'une maquette volumétrique à l'échelle de 1:500, ou en cas de besoin à une autre échelle peut être exigée. Cette maquette doit renseigner également sur les constructions et la topographie des parcelles adjacentes.

#### B.2.1.4 Les dépendances

##### B.2.1.4.1 Généralités

Les dépendances ne sont destinées ni au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle.

##### B.2.1.4.2 Les dépendances dans la marge de reculement postérieure

- a) Dans la marge de reculement postérieure sont encore admises des dépendances, telles qu'abri de jardin, gloriette ou similaire, à condition qu'elles s'intègrent de façon harmonieuse à la topographie du terrain et que leurs emprises au sol ne dépassent pas une surface cumulée de 5% de la marge de reculement postérieure.

Par dérogation à l'alinéa précédent, il est toujours possible de réaliser des dépendances d'une surface cumulée de 12 mètres carrés, auvent et dalle compris.

La hauteur de ces dépendances ne doit pas dépasser 3,50 mètres par rapport au niveau du terrain existant.

Les sous-sols ne sont pas permis.

Les constructions doivent observer un recul minimal sur les limites cadastrales de 0,80 mètre. Elles peuvent observer un recul sur les limites cadastrales inférieur à 0,80 mètre ou être implantées sur la limite dans le cas où il y a, sur la parcelle attenante, un pignon nu d'une construction en attente.

- b) La construction d'un garage n'est admise que dans le seul et unique cas où il y a, sur la parcelle attenante, un pignon nu d'un garage en attente auquel il doit être accolé.

Ce garage ne peut pas dépasser une largeur maximale de 4 mètres, une hauteur de 3,50 mètres par rapport au niveau du terrain existant, une hauteur libre intérieure de 3,00 mètres et une profondeur de 8,50 mètres.

Les sous-sols ne sont pas permis.

- c) La mise en place de piscines ou bassins non couverts, hors-sol, partiellement ou totalement enterrés, est autorisée sous condition d'observer un recul sur les limites

cadastrales de 1,90 mètre, de ne pas dépasser une hauteur de 1,50 mètre par rapport au niveau du terrain existant et que leurs équipements techniques, le cas échéant enterrés, soient réalisés de façon à ne pas causer de nuisances sonores.

#### B.2.1.4.3 *Les dépendances dans les marges de reculemment antérieures et latérales*

- a) Dans les secteurs [HAB-1•a], [HAB-1•b], [HAB-1•c], [HAB-1•k], [HAB-1•k+], [HAB-2•b], [HAB-2•c], [HAB-2•k], [HAB-2•k+] et [HAB-2•l], des garages, emplacements de stationnement ou car-ports sont autorisés dans les marges de reculemment latérales adjacentes de deux maisons, sous condition :
- que les deux projets, à réaliser jusqu'à la limite cadastrale latérale, soient présentés parallèlement en démontrant l'intégration cohérente à moins qu'il y ait un aménagement ou une construction de même nature sur le terrain adjacent ;
  - qu'ils soient accolés à la construction principale, sans dépasser l'alignement sur rue de celle-ci;
  - qu'ils ne dépassent pas une hauteur hors-tout de 3,50 mètres au-dessus du niveau du terrain existant et une profondeur de 8,50 mètres;
  - qu'ils observent un recul sur la limite cadastrale postérieure d'au moins 5 mètres;
  - que la couverture de ces constructions soit non accessible ou aménagée sous forme de toiture végétalisée ou minéralisée, dont une partie peut être aménagée sous forme de terrasse sous condition de respecter une distance minimale de 1,90 mètre par rapport à la limite cadastrale latérale.
- b) Dans les marges de reculemment antérieures et latérales sont encore admises des dépendances pour les poubelles et les vélos, sous condition:
- que la surface au sol de ces constructions ne dépasse pas 3 mètres carrés;
  - que la hauteur soit limitée à 1,50 mètre.

#### B.2.1.5 Les emplacements de stationnement et garages

La partie écrite du PAG détermine le nombre des emplacements de stationnement pour véhicules.

Les emplacements de stationnement sont à aménager en principe dans l'immeuble.

Dans le cas de la réalisation d'immeubles d'habitation à plusieurs logements, les emplacements de stationnement requis sont à aménager sous forme de garages collectifs et à desservir au maximum par deux portes de garages dont la largeur cumulée ne peut pas dépasser 6 mètres par façade où les accès sont autorisés.

La largeur maximale d'une porte de garage ne peut pas dépasser 5 mètres.

L'accès aux garages peut se faire uniquement par les façades donnant sur rue ou par les façades latérales.

Les rampes d'accès descendantes dans les marges de reculemment latérales peuvent être couvertes sous condition :

- que le niveau supérieur de la couverture ne dépasse pas le niveau fini inférieur du premier niveau plein de la construction principale ;
- que le niveau fini supérieur de la couverture ne se situe pas à plus de 4 mètres au-dessus du point le plus bas de la rampe d'accès ;
- que la couverture n'empiète pas sur la marge de reculement antérieure de la construction principale ;
- que la couverture soit aménagée sous forme de pergola végétalisée ou de toiture végétalisée, dont une partie peut être aménagée sous forme de terrasse sous condition de respecter une distance minimale de 1,90 mètre par rapport à la limite cadastrale latérale.

Pour les terrains se situant dans les PAP QE [HAB-1] et [HAB-2] et tombant sous la définition des terrains à forte pente ou situés en bordure de parois rocheuses, la construction d'un garage individuel ou collectif et autres locaux est admise dans le recul antérieur sous condition :

- qu'il s'agisse d'un terrain à pente montante ;
- que la hauteur de cette construction ne dépasse pas 3,50 mètres par rapport au niveau de l'axe de la rue ;
- que la construction soit raccordée à la construction principale sous quelque forme que ce soit ;
- que le garage observe les reculs de la construction principale sur les limites cadastrales latérales ;
- que ce garage collectif soit desservi par au maximum deux portes de garages dont la largeur cumulée ne peut pas dépasser 6 mètres ; la largeur maximale d'une porte de garage ne peut pas dépasser 5 mètres ;
- que la couverture de cette construction soit non accessible ou aménagée sous forme de toiture végétalisée ou minéralisée, dont une partie peut être aménagée sous forme de terrasse sous condition de respecter une distance minimale de 1,90 mètre par rapport à la limite cadastrale latérale.

#### B.2.1.6 Les améliorations hygiéniques, de sécurité ou d'accessibilité des constructions existantes réalisées sous le régime d'une réglementation antérieure

Des nouvelles annexes d'une profondeur maximale de 3,50 mètres à des constructions existantes réalisées sous le régime d'une réglementation antérieure, en vue d'une amélioration hygiénique, sont autorisées même si elles ne répondent pas aux dispositions de ce PAP QE.

Est encore autorisé un accès de secours ou un accès pour personnes à mobilité réduite, tel que cage d'escalier ou ascenseur, passerelle ou rampe sous condition de respecter un recul d'au moins 1,90 mètre sur les limites cadastrales latérales et postérieures.

Les cages d'escalier ou d'ascenseur ne peuvent pas dépasser une profondeur de 2,50 mètres.

### B.2.1.7 Les espaces libres

- a) Les marges de reculement antérieures, latérales et postérieures imposées doivent être aménagées sous forme de verdure, à l'exception des chemins et aménagements d'accès ainsi que des terrasses au niveau du terrain naturel. Les soubassements doivent être perméables.
- b) Sont autorisés dans les marges de reculement des équipements techniques enterrés, à savoir, notamment, un bassin de rétention souterrain construit en dur, un réservoir à combustible ou un réservoir d'eaux pluviales sous condition de ne pas dépasser le niveau du terrain existant et d'être recouvert de verdure.  
Y sont également admis des monte-charges pour accéder aux sous-sols, sous condition de ne pas dépasser le niveau du terrain existant.  
Les équipements produisant des nuisances sonores sont interdits. Pour les maisons unifamiliales, un ascenseur pour voitures permettant d'accéder au garage au sous-sol est autorisé dans la marge de reculement antérieure sans dépasser le niveau du terrain existant.
- c) L'aménagement d'emplacements de stationnement pour véhicules est interdit dans les marges de reculement imposées sauf ceux qui sont couverts par les dispositions des articles B.2.1.4.2, B.2.1.4.3 et B.2.1.5.

## B.2.2 La hauteur des constructions

B.2.2.1 La hauteur des constructions hors sol est composée par la hauteur à la corniche ou à l'acrotère surmontée de la hauteur du toit. La hauteur à la corniche ou à l'acrotère est définie dans les dispositions spécifiques des PAP QE des zones d'habitation.

B.2.2.2 La hauteur des constructions munies d'un toit à versants

La hauteur des constructions hors sol est composée par la hauteur à la corniche surmontée de la hauteur du toit à versants.

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

Pour le toit à versants, le faite ne peut pas se situer au-delà de 6 mètres par rapport à la hauteur à la corniche.

B.2.2.3 La hauteur des constructions munies d'un étage en retrait

La hauteur des constructions hors sol est composée par la hauteur à l'acrotère surmontée de la hauteur de l'étage en retrait.

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Le garde-corps de l'étage en retrait, même s'il est exécuté en dur, peut dépasser la hauteur ainsi définie.

La hauteur à l'acrotère ou à la corniche de l'étage en retrait ne peut pas se situer au-delà de 4 mètres par rapport au niveau fini inférieur de l'étage concerné.

En cas d'un étage en retrait muni d'un toit à versants, le faite ne peut pas se situer au-delà de 6 mètres par rapport à la hauteur à l'acrotère de la façade telle que définie dans le deuxième alinéa.

#### B.2.2.4 La hauteur des constructions munies d'un toit brisé

La hauteur des constructions hors sol est composée par la hauteur à la corniche surmontée de la hauteur du toit brisé.

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur du brisis du toit brisé (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

Pour le toit brisé, le faite ne peut pas se situer au-delà de 7,50 mètres par rapport à la hauteur à la corniche.

#### B.2.2.5 La hauteur des constructions implantées dans des terrains ou aux abords d'une voie à forte pente ou situés en bordure de parois rocheuses

Pour les constructions implantées dans des terrains ou aux abords d'une voie à forte pente ou situés en bordure de parois rocheuses, une augmentation ou une diminution de la hauteur à la corniche ou à l'acrotère est autorisée ou imposée dans l'intérêt d'une intégration dans la topographie ou dans le voisinage bâti.

Sera considérée comme hauteur à la corniche, pour ces constructions, la différence moyenne entre le niveau du terrain existant respectivement de l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade et le plan extérieur de la toiture ou du brisis.

Sera considérée comme hauteur à l'acrotère, pour ces constructions, la différence moyenne entre le niveau du terrain existant respectivement de l'axe de la voie desservante et du plan supérieur de l'acrotère.

### B.2.3 Les niveaux

#### B.2.3.1 Les niveaux pleins

On entend par niveaux pleins, les niveaux entièrement situés entre le niveau de la rue et la hauteur à la corniche ou à l'acrotère.

Ces niveaux pleins doivent avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 mètres.

Le nombre de niveaux pleins est libre.

Le plancher du premier niveau plein, ainsi que l'accès principal à la construction principale, ne peuvent se situer en-dessous de l'axe de la rue à l'exception des constructions implantées dans des terrains ou aux abords d'une voie à forte pente.

### B.2.3.2 Les niveaux dans les combles

Dans les combles, les pièces destinées au séjour prolongé de personnes ne sont autorisées que directement au-dessus du dernier niveau plein et doivent avoir, sur au moins deux tiers de leur surface, une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 mètres.

Au-dessus de ce niveau, seules des pièces destinées au séjour temporaire de personnes sont autorisées.

### B.2.3.3 Les niveaux dans l'étage en retrait

L'étage en retrait peut avoir une surface brute maximale de 80% par rapport à la surface brute maximale d'un niveau plein.

Son retrait par rapport au plan de la façade antérieure et postérieure est d'au moins 0,70 mètre.

La hauteur libre sous plafond des pièces destinées au séjour prolongé de personnes dans l'étage en retrait est d'au moins 2,50 mètres.

Au-dessus de ce niveau, seules des pièces destinées au séjour temporaire de personnes sont autorisées.

### B.2.3.4 Les niveaux dans les sous-sols

On entend par niveaux dans les sous-sols, les niveaux dont les planchers se trouvent en-dessous du niveau de la rue.

La hauteur libre sous plafond des pièces destinées au séjour prolongé de personnes dans les sous-sols est d'au moins 2,50 mètres.

Le nombre des niveaux dans les sous-sols est libre.

## B.2.4 Les différentes formes de toits

Pour des constructions existantes ou projetées faisant partie d'un groupe de maisons jumelées ou en bande, une harmonie de conception des toitures est à rechercher.

Le toit à deux ou plusieurs versants ou l'étage en retrait est autorisé ou imposé, si l'aspect général des constructions de la rue le demande.

Le toit brisé est exceptionnellement autorisé ou imposé, afin de créer un raccord à un toit brisé adjacent ou si l'aspect général des constructions de la rue le demande.

À l'exception des souches de cheminée et de ventilation, des antennes et des panneaux solaires à installer parallèlement aux plans des toitures, tous les équipements et installations techniques doivent se trouver à l'intérieur des toits à versants.

À l'exception des souches de cheminée et de ventilation et des antennes, tous les équipements et installations techniques doivent se trouver à l'intérieur de l'étage en retrait ; les panneaux solaires doivent être installés dans un gabarit formé par 25 degrés sur l'étage en retrait muni d'un toit plat.

Les cabanons d'ascenseurs peuvent dépasser de 1 mètre la hauteur à l'acrotère de l'étage en retrait muni d'un toit plat.

#### B.2.4.1 Le toit à versants

Le toit à versants est défini par deux ou plusieurs pans droits dont la pente maximale ne peut dépasser un angle de 45 degrés. Les versants sont à réaliser en façade antérieure et postérieure.

Des saillies dépassant le plan extérieur du toit, telles que lucarnes, toits de pavillon d'angle et autres éléments décoratifs, sont autorisées.

##### B.2.4.1.1 *L'aménagement de lucarnes dans les toits à versants est possible, sous condition :*

- que les lucarnes ne dépassent pas le plan de la façade;
- que les lucarnes respectent un recul minimum de 0,6 mètre sur les limites cadastrales latérales, sur les arêtes et les noues de la toiture;
- que la largeur cumulée des lucarnes ne dépasse pas les deux tiers de la largeur de la façade;
- que le faite existant soit maintenu;
- que les lucarnes s'inscrivent dans un volume théorique formé par le plan extérieur de la toiture et un plan fictif parallèle, projeté perpendiculairement à 1,60 mètre du plan extérieur de la toiture pour les lucarnes implantées en recul sur l'alignement de la façade;
- que les lucarnes s'inscrivent dans un volume théorique formé par le plan extérieur de la toiture et un plan fictif parallèle, projeté perpendiculairement à 2,30 mètres du plan extérieur de la toiture pour les lucarnes implantées sans recul sur l'alignement de la façade;
- que le niveau supérieur de la couverture de la lucarne ne dépasse pas celui de la corniche de plus de 3,50 mètres;
- que le niveau supérieur de la couverture de la lucarne se trouve au maximum à 0,50 mètre au-dessus du niveau supérieur de la devanture de la lucarne;
- que la devanture de la lucarne soit majoritairement vitrée ;
- que l'épaisseur du linteau et des jambages soit inférieure à 0,40 mètre.

La devanture des lucarnes sans recul sur l'alignement de la façade, pour lesquelles la corniche peut être interrompue, doit être de même finition que la façade.

Par dérogation aux conditions précédentes, les lucarnes dans les secteurs [HAB-1•k], [HAB-1•k+], [HAB-2•k], [HAB-2•k+] et [HAB-2•l], doivent s'inspirer des lucarnes caractéristiques de l'ensemble de la rue.

##### B.2.4.1.2 *L'aménagement de terrasses découpées dans les toits à versants est possible, sous condition :*

- que les terrasses respectent un recul minimum de 0,60 mètre sur les arêtes et les noues de la toiture ;
- que les terrasses respectent un recul minimum de 1,90 mètres sur les limites cadastrales latérales ;
- que la largeur cumulée des terrasses découpées ne dépasse pas les deux tiers de la largeur de la façade ;

- que le faîte existant soit maintenu.

Les garde-corps des terrasses découpées dans les toits peuvent dépasser la hauteur à la corniche.

Les terrasses découpées dans les toits à versants peuvent être combinées avec des lucarnes.

#### B.2.4.2 L'étage en retrait

L'étage en retrait est à munir d'un toit plat ou d'un toit à versants avec un angle ne dépassant pas 25 degrés.

Son retrait par rapport au plan de la façade antérieure et postérieure est d'au moins 0,70 mètre.

#### B.2.4.3 Le toit brisé

Le toit brisé est constitué par des versants à deux pans, le brisis (partie inférieure) et le terrasson (partie supérieure), dont les pentes sont très différentes ; le brisis ayant une pente plus proche de la verticale et le terrasson ayant une pente plus faible.

Les brisis donnant sur rue de deux maisons adjacentes doivent avoir la même pente.

##### B.2.4.3.1 *L'aménagement de lucarnes dans le brisis du toit brisé est possible, sous condition :*

- que la corniche existante ne soit pas interrompue ;
- que la largeur cumulée des lucarnes ne dépasse pas la moitié de la largeur de la façade ;
- que les lucarnes respectent un recul minimum de 0,60 mètre sur les limites cadastrales latérales, sur les arêtes et les noues de la toiture ;
- que la devanture de la lucarne soit majoritairement vitrée ;
- que l'épaisseur du linteau et des jambages soit inférieure à 0,40 mètre.

Par dérogation aux conditions précédentes, les lucarnes dans les secteurs [HAB-1•k], [HAB-1•k+], [HAB-2•k], [HAB-2•k+] et [HAB-2•l], doivent s'inspirer des lucarnes caractéristiques de l'ensemble de la rue.

##### B.2.4.3.2 *L'aménagement de terrasses découpées dans le toit brisé est possible, sous condition:*

- que les terrasses respectent un recul minimum de 0,60 mètre sur les arêtes et les noues de la toiture ;
- que les terrasses respectent un recul minimum de 1,90 mètre sur les limites cadastrales latérales ;
- que la largeur cumulée des terrasses découpées ne dépasse pas la moitié de la largeur de la façade ;
- que le faîte existant soit maintenu.

Les garde-corps des terrasses découpées dans les toits peuvent dépasser la hauteur à la corniche.

## **B.2.5 Les saillies**

### **B.2.5.1 Les avant-corps**

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

- que la surface construite brute théorique de la construction principale ne soit pas augmentée ;
- que pour le calcul de la surface brute théorique, ne soient pris en compte que les niveaux pleins ;
- qu'ils ne dépassent pas une saillie de 1 mètre 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 0,70 mètre 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.

Si la toiture de l'avant-corps est accessible, cette surface est considérée comme toit-terrasse et ne tombe pas sous les dispositions de l'article B.2.5.2.

Le présent article s'applique également aux niveaux des sous-sols.

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

### **B.2.5.2 Les balcons**

Les balcons avec leurs structures portantes sont admis, sous condition :

- que leur saillie ne dépasse pas 1,50 mètre 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 mètres carrés ;
- que leur surface maximale cumulée ne dépasse pas 10% de la surface construite brute pour toute affectation autre que le logement ;
- qu'ils respectent un recul de 1,90 mètre sur les limites cadastrales latérales, à moins que deux projets soient présentés parallèlement comportant deux balcons adjacents accolés sur la limite cadastrale latérale commune.

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

### **B.2.5.3 Les auvents, les pare-soleil et porches**

Les auvents, pare-soleil et porches peuvent faire saillie théorique de 0,70 mètre 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.

### **B.2.5.4 La corniche**

La corniche peut faire saillie de 0,50 mètre par rapport au plan des façades.

#### B.2.5.5 Les fondations

Les fondations peuvent empiéter sur les marges de reculement imposées en fonction des nécessités techniques.

#### B.2.5.6 Les cours anglaises et soupiraux

Les cours anglaises et soupiraux sont admis, sous condition :

- que leur saillie ne dépasse pas 1,20 mètre 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 mètre sur les limites cadastrales latérales.

#### B.2.5.7 Les éléments de décoration de façade

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

- que leur saillie ne dépasse pas 1 mètre 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 n'y aient pas d'avant-corps sur les façades concernées;
- qu'ils ne soient fixés à la façade concernée que ponctuellement.

#### B.2.5.8 Conditions supplémentaires pour les saillies empiétant sur le domaine public

Pour les immeubles érigés sans aucun recul sur l'alignement de la voie publique, les conditions supplémentaires suivantes sont à respecter pour les saillies:

- a) Les auvents, balcons, avant-corps et éléments de décoration de façade doivent rester d'au moins 0,50 mètre en retrait de la bordure du trottoir; leur limite inférieure doit se trouver à au moins 4,50 mètres au-dessus du niveau des trottoirs et des voies piétonnes;
- b) L'aménagement de nouvelles cours anglaises et de nouveaux soupiraux empiétant sur le domaine public n'est pas admis. Le recouvrement des cours anglaises et soupiraux existants doit répondre à toutes les exigences de la sécurité de la circulation;
- c) Pour les constructions existantes, l'aménagement d'un monte-charge empiétant sur le domaine public peut être autorisé exceptionnellement à moins que des considérations techniques ne s'y opposent;
- d) Les éléments de façade des constructions jusqu'à une hauteur de 4,50 mètres au-dessus du niveau de la voie publique, tels que socles, seuils, encadrements, devantures et descentes d'eaux pluviales, ne peuvent pas dépasser une saillie de 0,15 mètre sur l'alignement de la voie publique;
- e) Les contrevents, les volets et les vantaux de porte ou de fenêtre ouvrant vers l'extérieur ne peuvent pas empiéter, en position ouverte, sur la voie publique, à moins de se

trouver à au moins 3 mètres au-dessus du niveau du trottoir ou à au moins 4,50 mètres au-dessus du niveau des voies piétonnes;

- f) Les marquises et les stores doivent laisser un passage libre d'au moins 2,30 mètres au-dessus du niveau du trottoir ou au-dessus des voies piétonnes. Ils peuvent avoir une saillie allant jusqu'à 3 mètres, à condition de rester à 0,50 mètre en retrait de la bordure du trottoir.

### **B.2.6 Dispositions spéciales**

- a) Les constructions existantes réalisées sous le régime d'une réglementation antérieure peuvent être rénovées et transformées à moins que des raisons de sécurité ne s'y opposent.

Pour la rénovation, la transformation et l'agrandissement des constructions existantes, réalisées sous le régime d'une réglementation antérieure, non conformes aux dispositions du présent PAP QE revêtant une certaine ampleur, l'octroi de l'autorisation de construire est subordonné à l'adaptation d'autres parties de la construction ou des constructions se trouvant sur la même parcelle aux dispositions du présent PAP QE.

Toutefois, les présentes dispositions ne s'appliquent qu'aux affectations dûment autorisées.

- b) Le rehaussement d'une construction principale réalisée sous le régime d'une réglementation antérieure est autorisé sans obligation de respecter les reculs réglementaires sous condition :
- que la surface construite brute théorique maximale de la construction principale ne soit pas dépassée;
  - que la hauteur admise suivant les dispositions des articles B.2.2, B.3.4 et B.4.4 ne soit pas dépassée;
  - que l'implantation de la construction principale existante ne soit pas dépassée.
- c) Pour garantir la réalisation d'un raccord harmonieux d'une nouvelle construction ou d'une partie d'une nouvelle construction à des constructions ou parties de constructions existantes sur les parcelles adjacentes, il peut exceptionnellement être imposé une augmentation ou une diminution des dimensions des constructions, des reculs sur les limites cadastrales ainsi qu'une adaptation aux toits des constructions adjacentes afin d'épouser la forme du pignon de la ou des constructions voisines. Cette disposition s'applique également en cas de rehaussement ou d'agrandissement d'une construction principale existante réalisée sous le régime d'une réglementation antérieure.
- d) Afin de permettre une isolation thermique extérieure d'une construction existante réalisée sous le régime d'une réglementation antérieure, une dérogation aux dispositions concernant les marges de reculement ainsi que les dimensions de ces constructions existantes est accordée. L'isolation extérieure ne peut en aucun cas empiéter sur l'assiette de la voie publique.

- e) Des constructions et aménagements peuvent exceptionnellement être autorisés même s'ils ne répondent pas aux dispositions du présent PAP QE et du règlement sur les bâtisses, les voies et les sites, sous condition :
- que la nécessité de cette construction ou de cet aménagement soit dûment constatée ;
  - qu'il s'agisse d'une construction ou d'un aménagement léger, démontable ou préfabriqué à réaliser selon les règles de l'art ;
  - qu'il y ait un engagement du maître d'ouvrage de supprimer la construction ou l'aménagement dès que la nécessité n'existe plus.
- f) Des aménagements et équipements d'intérêt général ou d'utilité publique sont autorisés sous condition qu'un soin particulier garantisse leur bonne intégration dans le tissu bâti existant.
- g) Les constructions existantes et dûment autorisées sous le régime d'une réglementation antérieure et qui ne répondent pas aux dispositions du présent PAP QE peuvent être reconstruites en cas de sinistre.

### **B.3 Dispositions spécifiques pour le PAP QE de la zone d'habitation 1 - [HAB-1]**

Le PAP QE de la zone d'habitation 1, ci-après dénommé [HAB-1] est subdivisé en secteurs :

- [HAB-1•a]
- [HAB-1•b]
- [HAB-1•c]
- [HAB-1•k]
- [HAB-1•k+]
- [HAB-1•m]

#### **B.3.1 La destination**

Le mode d'utilisation du sol de la zone d'habitation 1 [HAB-1], tel que défini dans la partie écrite du plan d'aménagement général (PAG), est précisé ci-dessous pour le PAP QE [HAB-1].

Les secteurs [HAB-1•a] et [HAB-1•m] sont réservés aux maisons d'habitation et aux établissements de service public et d'intérêt général.

Au rez-de-chaussée des secteurs [HAB-1•b], [HAB-1•c], [HAB-1•k] et [HAB-1•k+], sont admis des activités de commerce de détail, des activités artisanales et de loisirs, des activités culturelles et des prestations de services qui sont le complément naturel à l'habitation, à l'exception de la création de nouveaux cafés et restaurants dans les immeubles n'ayant jamais hébergé de tels établissements.

Les établissements de service public et d'intérêt général sont autorisés sur tous les niveaux du bâtiment.

#### **B.3.2 L'implantation et les marges de reculement**

Dans les secteurs [HAB-1•a], les constructions peuvent être isolées ou jumelées.

Dans les secteurs [HAB-1•b], [HAB-1•c], [HAB-1•k] et [HAB-1•k+], les constructions peuvent être isolées, jumelées ou groupées en bande.

##### **B.3.2.1 Les marges de reculement antérieures**

En principe, dans les secteurs [HAB-1•a], [HAB-1•b], [HAB-1•c], [HAB-1•k] et [HAB-1•k+], l'implantation des constructions doit respecter l'alignement existant des façades sur rue.

En l'absence d'alignement des façades sur rue, le recul sur la limite cadastrale antérieure est fixé à 6 mètres pour les secteurs [HAB-1•a] et à 5 mètres pour les secteurs [HAB-1•b] et [HAB-1•c].

Par dérogation aux alinéas précédents, une augmentation ou une diminution de ce recul est accordée ou imposée pour des raisons urbanistiques, d'adaptation de la construction à

la topographie des terrains, d'alignement des constructions existantes ou de sécurité de la circulation et du public.

### B.3.2.2 Les marges de reculement latérales

a) Dans les secteurs [HAB-1•a], les constructions principales doivent observer un recul moyen sur les limites cadastrales latérales d'au moins 5 mètres, sans que le point le plus rapproché de la construction ne puisse être distant de moins de 3 mètres de la limite cadastrale latérale.

Les constructions principales peuvent être implantées sans recul sur une limite cadastrale latérale à condition que les deux terrains limitrophes soient destinés à recevoir la construction de deux maisons jumelées ou qu'il y ait un pignon nu en attente.

b) Dans les secteurs [HAB-1•b] et [HAB-1•c], les constructions principales doivent être implantées sur les limites cadastrales latérales de deux places à bâtir adjacentes à l'exception des cas suivants :

- si une construction principale existante sur un terrain attenant accuse un recul sur la limite cadastrale latérale supérieur à 1,90 mètre, à moins que deux projets soient présentés parallèlement comportant deux constructions adjacentes sur la limite cadastrale latérale commune ;
- si une façade existante comportant une ou plusieurs fenêtres ou portes donnant sur cette limite latérale se trouve à une distance égale ou inférieure à 1,90 mètre, à moins que les deux projets soient présentés parallèlement comportant deux constructions adjacentes accolées sur la limite cadastrale latérale commune ;
- si une façade ajourée donnant sur cette limite latérale se trouve à une distance égale ou inférieure à 0,60 mètre, à moins que les deux projets soient présentés parallèlement comportant deux constructions adjacentes accolées sur la limite cadastrale latérale commune ;
- si le classement d'une parcelle adjacente impose une marge de reculement ;
- si la marge de reculement d'une parcelle est adjacente au domaine public ou à une parcelle classée dans une zone destinée à rester libre.

Pour les exceptions énoncées ci-dessus, les constructions principales doivent observer un recul moyen sur les limites cadastrales latérales d'au moins 4 mètres, sans que le point le plus rapproché de la construction ne puisse être distant de moins de 1,90 mètre de la limite cadastrale latérale.

Par dérogation aux exceptions ci-dessus, pour les places à bâtir comportant une construction principale implantée sur la limite latérale, une nouvelle construction principale peut de nouveau être implantée sans aucun recul sur cette limite latérale.

c) Dans les secteurs [HAB-1•k] et [HAB-1•k+], en cas de transformation, d'agrandissement, de reconstruction ou de nouvelle construction, les constructions principales doivent observer un recul moyen sur les limites cadastrales latérales d'au moins 4 mètres, sans que le point le plus rapproché de la construction ne puisse être distant de moins de 1,90 mètre de la limite cadastrale.

Si dans ces secteurs le recul latéral existant est inférieur à 4 mètres, ce recul latéral existant peut être maintenu.

### B.3.2.3 Les marges de reculement postérieures

- a) Dans les secteurs [HAB-1•a], [HAB-1•b], [HAB-1•c] et [HAB-1•k], les constructions principales doivent observer un recul moyen sur la limite cadastrale postérieure d'au moins 12 mètres sans que le point le plus rapproché de la construction ne puisse être distant de moins de 8 mètres de cette limite cadastrale.

Par dérogation à l'alinéa précédent, il est toujours possible de réaliser une construction principale d'une profondeur garantie de 9 mètres, sans égard au recul postérieur restant.

Pour des terrains à forte pente montante ou situés en bordure de parois rocheuses montantes, cette profondeur garantie de 9 mètres est à diminuer selon les dispositions de l'article B.2.1.1 sans égard au recul postérieur restant.

- b) Dans les secteurs [HAB-1•k+], les constructions principales doivent observer un recul moyen sur la limite cadastrale postérieure d'au moins 10 mètres sans que le point le plus rapproché de la construction ne puisse être distant de moins de 6 mètres de cette limite cadastrale.

Par dérogation à l'alinéa précédent, il est toujours possible de réaliser une construction principale d'une profondeur garantie de 10 mètres, sans égard au recul postérieur restant.

Pour des terrains à forte pente montante ou situés en bordure de parois rocheuses montantes, cette profondeur garantie de 10 mètres est à diminuer selon les dispositions de l'article B.2.1.1 sans égard au recul postérieur restant.

## B.3.3 La profondeur des constructions

### B.3.3.1 La profondeur des constructions principales

Dans les secteurs [HAB-1•a], les constructions principales peuvent avoir une profondeur maximale de 20 mètres.

Dans les secteurs [HAB-1•b], [HAB-1•c] et [HAB-1•k], les constructions principales peuvent avoir une profondeur maximale de 13 mètres.

Dans les secteurs [HAB-1•k+], les constructions principales peuvent avoir une profondeur maximale de 15 mètres.

### B.3.3.2 La profondeur des constructions au niveau du terrain existant

Dans les secteurs [HAB-1•a], [HAB-1•b], [HAB-1•c], [HAB-1•k] et [HAB-1•k+], les parcelles peuvent être couvertes par des constructions au niveau du terrain existant avec d'éventuels sous-sols ou soubassements, d'une profondeur maximale de 4 mètres au-delà de la construction principale et d'une hauteur hors tout ne dépassant pas 4,5 mètres au-dessus du niveau du terrain existant à condition :

- que ces constructions s'intègrent à la construction principale et à la topographie du terrain ;
- que ces constructions soient réalisées en continuité de la construction principale sous quelque forme que ce soit ;
- que les reculs de ces constructions respectent les reculs de la construction principale sur les limites cadastrales latérales ;
- qu'un recul sur la limite postérieure d'au moins 8 mètres soit respecté ;
- que la couverture de ces constructions soit aménagée sous forme soit d'une toiture en pente inférieure à 30 degrés, soit d'une toiture plate végétalisée ou minéralisée, dont une partie peut être aménagée sous forme de terrasse sous condition de respecter une distance minimale de 1,90 mètre par rapport à la limite cadastrale latérale.

Les terrains à forte pente ou situés en bordure de parois rocheuses sont exclus de l'application de l'alinéa ci-dessus.

Dans ces constructions, toutes les fonctions compatibles avec le mode d'utilisation du sol tel que visé à l'article B.3.1 sont admises.

Toutes les constructions visées par l'article B.3.3 peuvent être autorisées et réalisées séparément.

#### **B.3.4** La hauteur à la corniche ou à l'acrotère

Dans les secteurs [HAB-1•a], la hauteur à la corniche de la façade ne peut être supérieure à 6 mètres.

La hauteur à l'acrotère de la façade peut dépasser cette hauteur de 0,30 mètre.

Dans les secteurs [HAB-1•b], la hauteur à la corniche de la façade ne peut être supérieure à 7,50 mètres.

La hauteur à l'acrotère de la façade peut dépasser cette hauteur de 0,30 mètre.

Dans les secteurs [HAB-1•c], la hauteur à la corniche de la façade ne peut être supérieure à 8,50 mètres.

La hauteur à l'acrotère de la façade peut dépasser cette hauteur de 0,30 mètre.

Dans les secteurs [HAB-1•k] et [HAB-1•k+], en cas de transformation, d'agrandissement, de reconstruction ou de nouvelle construction, la hauteur à la corniche ou à l'acrotère, les formes de toitures et les façades doivent en principe s'adapter aux constructions voisines accolées existantes, ceci dans l'intérêt de préserver l'homogénéité de l'aspect extérieur du bloc de constructions concerné. La verticalité et le rythme des façades ainsi que la proportion des ouvertures sont à adapter à la typologie existante dominante. En cas d'un agrandissement du dernier niveau plein admis pour la construction principale, cet agrandissement doit comporter une hauteur à l'acrotère inférieure à la hauteur à la corniche existante ou projetée et doit être muni d'une toiture plate végétalisée ou minéralisée, dont une partie peut être aménagée sous forme de terrasse sous condition de respecter une distance minimale de 1,90 mètre par rapport à la limite cadastrale latérale. En cas de maison

isolée dans ces secteurs, la hauteur à la corniche ou à l'acrotère est à adapter en hauteur aux immeubles voisins. La forme des toitures doit en principe s'inspirer de celles des constructions voisines existantes.

Pour les constructions implantées dans des terrains ou aux abords d'une voie à forte pente ou situés en bordure de parois rocheuses, une augmentation ou une diminution de la hauteur à la corniche ou à l'acrotère est autorisée ou imposée dans l'intérêt d'une intégration dans la topographie ou dans le voisinage bâti.

**B.3.5** Dispositions spéciales applicables aux constructions existantes réalisées sous le régime d'une réglementation antérieure

B.3.5.1 article supprimé

B.3.5.2 Dans les secteurs [HAB-1•m], les constructions principales peuvent être rénovées, transformées, agrandies et reconstruites sous condition :

- que la parcelle soit desservie par une voie publique ou privée, garantissant un accès imprenable, permettant le passage des véhicules d'intervention urgente;
- que la construction principale soit raccordée à un réseau d'eau potable et munie d'un réseau d'assainissement approuvé par les services compétents;
- que l'emprise totale et le volume hors sol existant de la construction principale ne soient pas dépassés de plus de 20 %;
- que les nouvelles parties à construire observent un recul minimal sur toutes les limites cadastrales d'au moins 5 mètres.

## **B.4 Dispositions spécifiques pour le PAP QE de la zone d'habitation 2 - [HAB-2]**

Le PAP QE de la zone d'habitation 2, ci-après dénommé [HAB-2], est subdivisé en secteurs :

- [HAB-2•b]
- [HAB-2•c]
- [HAB-2•d]
- [HAB-2•e]
- [HAB-2•f]
- [HAB-2•g]
- [HAB-2•h]
- [HAB-2•k]
- [HAB-2•k+]
- [HAB-2•l]
- [HAB-2•m]

### **B.4.1 La destination**

Le mode d'utilisation du sol de la zone d'habitation 2 [HAB-2], tel que défini dans la partie écrite du plan d'aménagement général (PAG), est précisé ci-dessous pour le PAP QE [HAB-2].

Au rez-de-chaussée des secteurs [HAB-2•b], [HAB-2•c], [HAB-2•d], [HAB-2•e], [HAB-2•k], [HAB-2•k+] et [HAB-2•l] sont admis des activités de commerce de détail, des activités artisanales et de loisirs, des activités culturelles et des prestations de services qui sont le complément naturel à l'habitation.

Dans les secteurs [HAB-2•b], [HAB-2•c], [HAB-2•k] et [HAB-2•k+], la création de nouveaux cafés et restaurants est interdite dans les immeubles n'ayant jamais hébergé de tels établissements.

Au rez-de-chaussée et au premier étage dans les secteurs [HAB-2•e], situés le long de grands axes de circulation, à savoir l'avenue de la Faïencerie, la route de Longwy, la rue de Merl, la rue de Muhlenbach et l'avenue du X Septembre, ainsi que dans les secteurs [HAB-2•f], [HAB-2•g] et [HAB-2•h] sont admis des activités de commerce de détail, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles et des prestations de services qui sont le complément naturel à l'habitation.

Les établissements de service public et d'intérêt général sont autorisés sur tous les niveaux du bâtiment.

## B.4.2 L'implantation et les marges de reculement

Dans les secteurs [HAB-2] les immeubles peuvent être isolés, jumelés ou groupés en bande.

### B.4.2.1 Les marges de reculement antérieures

En principe, dans les secteurs [HAB-2], l'implantation des constructions doit respecter l'alignement existant des façades sur rue.

En l'absence d'alignement des façades sur rue, le recul sur la limite cadastrale antérieure est fixé à 5 mètres.

Par dérogation aux alinéas précédents, une augmentation ou une diminution de ce recul est accordée ou imposée pour des raisons urbanistiques, d'adaptation de la construction à la topographie des terrains, d'alignement des constructions existantes ou de sécurité de la circulation et du public.

### B.4.2.2 Les marges de reculement latérales

a) Dans les secteurs [HAB-2], les constructions principales doivent être implantées sur les limites cadastrales latérales de deux places à bâtir adjacentes à l'exception des cas suivants :

- si une construction principale existante sur un terrain attenant accuse un recul sur la limite cadastrale latérale supérieur à 1,90 mètre, à moins que deux projets soient présentés parallèlement comportant deux constructions adjacentes sur la limite cadastrale latérale commune ;
- si une façade existante comportant une ou plusieurs fenêtres ou portes donnant sur cette limite latérale se trouve à une distance égale ou inférieure à 1,90 mètre, à moins que les deux projets soient présentés parallèlement comportant deux constructions adjacentes accolées sur la limite cadastrale latérale commune ;
- si une façade ajourée donnant sur cette limite latérale se trouve à une distance égale ou inférieure à 0,60 mètre, à moins que les deux projets soient présentés parallèlement comportant deux constructions adjacentes accolées sur la limite cadastrale latérale commune ;
- si le classement d'une parcelle adjacente impose une marge de reculement ;
- si la marge de reculement d'une parcelle est adjacente au domaine public ou à une parcelle classée dans une zone destinée à rester libre.

Pour les exceptions énoncées ci-dessus, les constructions principales doivent observer un recul moyen sur les limites cadastrales latérales d'au moins 4 mètres, sans que le point le plus rapproché de la construction ne puisse être distant de moins de 1,90 mètre de la limite cadastrale latérale.

Par dérogation aux exceptions ci-dessus, pour les places à bâtir comportant une construction principale implantée sur la limite latérale, une nouvelle construction principale peut de nouveau être implantée sans aucun recul sur cette limite latérale.

b) Dans les secteurs [HAB-2•k], [HAB-2•k+] et [HAB-2•l], en cas de transformation, d'agrandissement, de reconstruction ou de nouvelle construction, les constructions

principales doivent observer un recul moyen sur les limites cadastrales latérales d'au moins 4 mètres, sans que le point le plus rapproché de la construction ne puisse être distant de moins de 1,90 mètre de la limite cadastrale.

Si dans ces secteurs le recul latéral existant est inférieure à 4 mètres, ce recul latéral existant peut être maintenu.

#### B.4.2.3 Les marges de reculement postérieures

- a) Dans les secteurs [HAB-2•b], [HAB-2•c] et [HAB-2•k], les constructions principales doivent observer un recul moyen sur la limite cadastrale postérieure d'au moins 12 mètres sans que le point le plus rapproché de la construction ne puisse être distant de moins de 8 mètres de cette limite cadastrale.

Par dérogation à l'alinéa précédent, il est toujours possible de réaliser une construction principale d'une profondeur garantie de 9 mètres, sans égard au recul postérieur restant.

Pour des terrains à forte pente montante ou situés en bordure de parois rocheuses montantes, cette profondeur garantie de 9 mètres est à diminuer selon les dispositions de l'article B.2.1.1 sans égard au recul postérieur restant.

- b) Dans les secteurs [HAB-2•d], [HAB-2•e], [HAB-2•k+] et [HAB-2•l], les constructions principales doivent observer un recul moyen sur la limite cadastrale postérieure d'au moins 10 mètres sans que le point le plus rapproché de la construction ne puisse être distant de moins de 6 mètres de cette limite cadastrale.

Par dérogation à l'alinéa précédent, il est toujours possible de réaliser une construction principale d'une profondeur garantie de 10 mètres, sans égard au recul postérieur restant.

Pour des terrains à forte pente montante ou situés en bordure de parois rocheuses montantes, cette profondeur garantie de 10 mètres est à diminuer selon les dispositions de l'article B.2.1.1 sans égard au recul postérieur restant.

- c) Dans les secteurs [HAB-2•f], [HAB-2•g] et [HAB-2•h], les constructions principales doivent observer un recul moyen sur la limite cadastrale postérieure d'au moins 8 mètres sans que le point le plus rapproché de la construction ne puisse être distant de moins de 5 mètres de cette limite cadastrale.

Par dérogation à l'alinéa précédent, il est toujours possible de réaliser une construction principale d'une profondeur garantie de 12 mètres, sans égard au recul postérieur restant.

Pour des terrains à forte pente montante ou situés en bordure de parois rocheuses montantes, cette profondeur garantie de 12 mètres est à diminuer selon les dispositions de l'article B.2.1.1, sans égard au recul postérieur restant.

### B.4.3 La profondeur des constructions

#### B.4.3.1 La profondeur des constructions principales

Dans les secteurs [HAB-2•b], [HAB-2•c] et [HAB-2•k], les constructions principales peuvent avoir une profondeur maximale de 13 mètres.

Dans les secteurs [HAB-2•d], [HAB-2•e], [HAB-2•f], [HAB-2•g], [HAB-2•h], [HAB-2•k+] et [HAB-2•l], les constructions principales peuvent avoir une profondeur maximale de 15 mètres.

#### B.4.3.2 La profondeur des constructions au niveau du terrain existant

Dans les secteurs [HAB-2•b], [HAB-2•c], [HAB-2•d], [HAB-2•e], [HAB-2•f], [HAB-2•g], [HAB-2•h], [HAB-2•k], [HAB-2•k+] et [HAB-2•l], les parcelles peuvent être couvertes par des constructions au niveau du terrain existant avec d'éventuels sous-sols ou soubassements, d'une profondeur maximale de 4 mètres au-delà de la construction principale et d'une hauteur hors tout ne dépassant pas 4,5 mètres au-dessus du niveau du terrain existant à condition :

- que ces constructions s'intègrent à la construction principale et à la topographie du terrain ;
- que ces constructions soient réalisées en continuité de la construction principale sous quelque forme que ce soit ;
- que les reculs de ces constructions respectent les reculs de la construction principale sur les limites cadastrales latérales ;
- qu'un recul sur la limite postérieure d'au moins 8 mètres soit respecté ;
- que la couverture de ces constructions soit aménagée sous forme soit d'une toiture en pente inférieure à 30 degrés, soit d'une toiture plate végétalisée ou minéralisée, dont une partie peut être aménagée sous forme de terrasse sous condition de respecter une distance minimale de 1,90 mètre par rapport à la limite cadastrale latérale.

Les terrains à forte pente ou situés en bordure de parois rocheuses sont exclus de l'application de l'alinéa ci-dessus.

Dans ces constructions, toutes les fonctions compatibles avec le mode d'utilisation du sol tel que visé à l'article B.4.1 sont admises.

Toutes les constructions visées par l'article B.4.3 peuvent être autorisées et réalisées séparément.

#### B.4.3.3 La profondeur des constructions à rez-de-chaussée

Dans les secteurs [HAB-2•d], [HAB-2•e], [HAB-2•f], [HAB-2•g], [HAB-2•h], [HAB-2•k+] et [HAB-2•l], les parcelles peuvent être couvertes par des constructions à rez-de-chaussée avec d'éventuels sous-sols partiellement ou totalement enterrés, d'une profondeur maximale de 10 mètres au-delà de la construction principale et d'une hauteur hors tout ne dépassant pas 5 mètres au-dessus du niveau du terrain existant à condition :

- que ces constructions s'intègrent de façon harmonieuse à la construction principale et à la topographie du terrain;
- que ces constructions soient réalisées en continuité de la construction principale sous quelque forme que ce soit;
- qu'un recul sur la limite latérale d'au moins 10 mètres soit respecté;
- qu'un recul sur la limite postérieure d'au moins 10 mètres soit respecté;

- que la couverture de ces constructions soit aménagée sous forme de toiture végétalisée ou minéralisée, dont une partie peut être aménagée sous forme de terrasse accessible.

Les terrains à forte pente ou situés en bordure de parois rocheuses sont exclus de l'application de l'alinéa ci-dessus.

Dans ces constructions, toutes les fonctions compatibles avec le mode d'utilisation du sol tel que visé à l'article B.4.1 sont admises.

Toutes les constructions visées par l'article B.4.3 peuvent être autorisées et réalisées séparément.

#### B.4.3.4 La profondeur des constructions en sous-sol

Dans les secteurs [HAB-2•d], [HAB-2•e], [HAB-2•f], [HAB-2•g], [HAB-2•h], [HAB-2•k+] et [HAB-2•l], la profondeur admise d'une construction en sous-sol peut être de 20 mètres au maximum. Le dépassement de la construction en sous-sol au-delà de la construction principale est autorisé sous condition :

- que le niveau fini de la construction en sous-sol ne dépasse pas 1,50 mètre par rapport au niveau du terrain existant ; ce niveau fini peut être augmenté de 0,50 mètre en cas de diminution du recul antérieur imposé par l'article B.4.2.1 de la présente partie écrite;
- qu'un recul sur les limites cadastrales latérales de 4 mètres soit observé, à moins qu'il y ait un pignon nu en attente ;
- que la construction en sous-sol observe un recul sur la limite cadastrale postérieure d'au moins 5 mètres;
- que la couverture de la construction soit aménagée sous forme de toiture végétalisée ou minéralisée, dont une partie peut être aménagée sous forme de terrasse, sous condition de respecter une distance minimale de 1,90 mètre par rapport à la limite cadastrale latérale.

Les terrains à forte pente ou situés en bordure de parois rocheuses sont exclus de l'application de l'alinéa ci-dessus.

Toutes les constructions visées par l'article B.4.3 peuvent être autorisées et réalisées séparément.

#### B.4.4 La hauteur à la corniche ou à l'acrotère

Dans les secteurs [HAB-2•b], la hauteur à la corniche de la façade ne peut être supérieure à 7,50 mètres.

La hauteur à l'acrotère de la façade peut dépasser cette hauteur de 0,30 mètre.

Dans les secteurs [HAB-2•c], la hauteur à la corniche de la façade ne peut être supérieure à 8,50 mètres.

La hauteur à l'acrotère de la façade peut dépasser cette hauteur de 0,30 mètre.

Dans les secteurs [HAB-2•d], la hauteur à la corniche de la façade ne peut être supérieure à 11,50 mètres.

La hauteur à l'acrotère de la façade peut dépasser cette hauteur de 0,30 mètre.

Dans les secteurs [HAB-2•e], la hauteur à la corniche de la façade ne peut être supérieure à 13 mètres.

La hauteur à l'acrotère de la façade peut dépasser cette hauteur de 0,30 mètre.

Dans les secteurs [HAB-2•f], la hauteur à la corniche de la façade ne peut être supérieure à 14 mètres.

La hauteur à l'acrotère de la façade peut dépasser cette hauteur de 0,30 mètre.

Dans les secteurs [HAB-2•g], la hauteur à la corniche de la façade ne peut être supérieure à 17,50 mètres.

La hauteur à l'acrotère de la façade peut dépasser cette hauteur de 0,30 mètre.

Dans les secteurs [HAB-2•h], la hauteur à la corniche de la façade ne peut être supérieure à 21 mètres.

La hauteur à l'acrotère de la façade peut dépasser cette hauteur de 0,30 mètre.

Dans les secteurs [HAB-2•k], [HAB-2•k+] et [HAB-2•l], en cas de transformation, d'agrandissement, de reconstruction ou de nouvelle construction, la hauteur à la corniche ou à l'acrotère, les formes de toitures et les faîtes doivent en principe s'adapter aux constructions voisines accolées existantes, ceci dans l'intérêt de préserver l'homogénéité de l'aspect extérieur du bloc de constructions concerné. La verticalité et le rythme des façades ainsi que la proportion des ouvertures sont à adapter à la typologie existante dominante. En cas d'un agrandissement du dernier niveau plein admis pour la construction principale, cet agrandissement doit comporter une hauteur à l'acrotère inférieure à la hauteur à la corniche existante ou projetée et doit être muni d'une toiture plate végétalisée ou minéralisée, dont une partie peut être aménagée sous forme de terrasse sous condition de respecter une distance minimale de 1,90 mètre par rapport à la limite cadastrale latérale. En cas de maison isolée dans ces secteurs, la hauteur à la corniche ou à l'acrotère est à adapter en hauteur aux immeubles voisins. La forme des toitures doit en principe s'inspirer de celles des constructions voisines existantes.

Pour les constructions implantées dans des terrains ou aux abords d'une voie à forte pente ou situés en bordure de parois rocheuses, une augmentation ou une diminution de la hauteur à la corniche ou à l'acrotère est autorisée ou imposée dans l'intérêt d'une intégration dans la topographie ou dans le voisinage bâti.

**B.4.5** Dispositions spéciales applicables aux constructions existantes réalisées sous le régime d'une réglementation antérieure

B.4.5.1 article supprimé

B.4.5.2 Dans les secteurs [HAB-2•m], les constructions principales peuvent être rénovées, transformées, agrandies et reconstruites, sous condition :

- que la parcelle soit desservie par une voie publique ou privée, garantissant un accès imprenable, permettant le passage des véhicules d'intervention urgente;
- que la construction principale soit raccordée à un réseau d'eau potable et munie d'un réseau d'assainissement approuvé par les services compétents;
- que l'emprise totale et le volume hors sol existant de la construction principale ne soient pas dépassés de plus de 20 %;
- que les nouvelles parties à construire observent un recul minimal sur toutes les limites cadastrales d'au moins 5 mètres.

## **C. Les PAP QE des zones mixtes - [MIX]**

### **C.1 Les définitions**

#### **C.1.1 Les zones mixtes**

Les PAP QE des zones mixtes sont subdivisés en fonction de leur localisation en :

- zone mixte urbaine centrale - [MIX-c]
- zone mixte urbaine - [MIX-u].

#### **C.1.2 Les terrains à bâtir**

Les constructions sont admises sur les terrains à bâtir qui disposent des infrastructures indispensables à leur viabilisation et qui longent les voies publiques.

Les terrains qui ne sont desservis que par des voies privées ne sont pas à considérer comme terrains à bâtir.

Toutes constructions doivent être implantées sur la partie du terrain à bâtir classée en zone mixte.

#### **C.1.3 Les terrains à forte pente ou situés en bordure de parois rocheuses**

Par terrain situé en bordure de parois rocheuses, on entend tout terrain qui, dans une bande de 20 mètres à partir de l'alignement de rue, respectivement dans toute sa profondeur pour les terrains dont la profondeur est inférieure à 20 mètres, comporte des rochers d'une hauteur supérieure à 3 mètres, mesurée à partir du niveau de la rue.

Par terrain à forte pente, on entend tout terrain qui, dans une bande de 20 mètres à partir de l'alignement de rue, respectivement dans toute sa profondeur pour les terrains dont la profondeur est inférieure à 20 mètres, présente une pente moyenne égale ou supérieure à 15%.

Est également considéré comme terrain à forte pente tout terrain dont la rue présente, sur la partie longée par celui-ci, une pente moyenne égale ou supérieure à 8%.

#### **C.1.4 Les cessions**

Avant l'octroi d'une autorisation de construire quelconque, la Ville peut demander la cession d'une emprise du terrain à bâtir concerné afin de réaliser des travaux d'équipement accessoires aux réseaux de circulation existants.

## **C.2 Dispositions générales pour les PAP QE des zones mixtes - [MIX]**

### **C.2.1 L'implantation des constructions**

#### **C.2.1.1 Les constructions principales**

Les constructions principales sont à implanter parallèlement à l'alignement des rues en respectant les profondeurs définies dans les dispositions spécifiques des PAP QE des zones mixtes.

Les terrains peuvent être couverts par une ou plusieurs constructions principales.

Pour les terrains à forte pente montante ou situés en bordure de parois rocheuses montantes, tels que définis par l'article C.1.3 de la présente partie écrite, une diminution de la profondeur de construction principale est imposée par dérogation aux dispositions spécifiques de la zone, de façon à ce que la façade postérieure de la construction projetée, y compris saillies, observe une distance horizontale moyenne d'au moins 4 mètres par rapport au terrain ou à la paroi rocheuse tels qu'ils se présentent avant tout futur terrassement ou toute future excavation. Cette distance moyenne est mesurée sur la largeur de la façade postérieure par une ligne horizontale fictive qui prend son départ à la hauteur à la corniche ou à l'acrotère maximale admise.

Pour les terrains à forte pente montante ou situés en bordure de parois rocheuses montantes, ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de rénovation, d'exhaussement ou de reconstruction d'une construction existante dont la profondeur n'est pas augmentée sur la façade postérieure.

Tous les travaux de déblais et de remblais effectués devront être exécutés conformément au règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites.

#### **C.2.1.2 Les constructions de coin**

Les terrains sis à l'angle de deux ou plusieurs rues peuvent être couverts par une ou plusieurs constructions principales, d'une profondeur ne pouvant dépasser la profondeur des bandes de construction admissibles, sous réserve de respecter pour chaque bande de construction prise individuellement :

- les reculs sur les limites cadastrales latérales, à moins qu'il y ait un pignon nu en attente;
- les reculs sur les limites cadastrales antérieures et postérieures.

Pour prononcer les coins ou pour permettre la réalisation d'un élément architectural valable, une accentuation de la partie des constructions se situant à l'intersection de deux bandes de constructions principales est autorisée, sous condition de ne pas augmenter la surface construite théorique brute des niveaux hors sol.

#### **C.2.1.3 La transposition des volumes et des surfaces**

Si la topographie du terrain ou des constructions adjacentes le demandent, par dérogation aux articles C.3.5 et C.4.5 la construction d'un immeuble dépassant la profondeur de construction admise est autorisée, sous condition :

- que la construction ne dépasse ni en volume brut, ni en surfaces construites brutes, les volumes bruts et surfaces construites brutes d'un immeuble conçu suivant les dispositions spécifiques de la zone;
- que les marges de reculement sur les limites cadastrales latérales, imposées suivant les dispositions spécifiques de la zone, soient observées à moins qu'il y ait un pignon nu en attente;
- que la marge de reculement imposée sur la limite cadastrale postérieure soit observée, à moins qu'il y ait un pignon nu en attente;
- que la hauteur de façade sur rue admise ne soit pas dépassée;
- que la construction s'intègre de façon harmonieuse dans l'îlot respectivement dans la rue concernée ;
- que le recul antérieur soit respecté.

La présentation d'une maquette volumétrique à l'échelle de 1:500, ou, en cas de besoin, à une autre échelle peut être exigée. Cette maquette doit renseigner également sur les constructions et la topographie des parcelles adjacentes.

#### C.2.1.4 Les dépendances

##### C.2.1.4.1 Généralités

Les dépendances ne sont destinées ni au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle.

##### C.2.1.4.2 Les dépendances dans la marge de reculement postérieure

- a) Dans la marge de reculement postérieure sont encore admises des dépendances, telles qu'abri de jardin, gloriette et similaire, à condition qu'elles s'intègrent de façon harmonieuse à la topographie du terrain et que leurs emprises au sol ne dépassent pas une surface cumulée de 5% de la marge de reculement postérieure.

Par dérogation à l'alinéa précédent, il est toujours possible de réaliser des dépendances d'une surface cumulée de 12 mètres carrés, auvent et dalle compris. La hauteur de ces dépendances ne doit pas dépasser 3,50 mètres par rapport au niveau du terrain existant.

Les sous-sols ne sont pas permis.

Les constructions doivent observer un recul minimal sur les limites cadastrales de 0,80 mètre. Elles peuvent observer un recul sur les limites cadastrales inférieur à 0,80 mètre ou être implantées sur la limite dans le cas où il y a, sur la parcelle attenante, un pignon nu d'une construction en attente.

- b) La construction d'un garage n'est admise que dans le seul et unique cas où il y a, sur la parcelle attenante, un pignon nu d'un garage en attente auquel il doit être accolé. Ce garage ne peut pas dépasser une largeur maximale de 4 mètres, une hauteur de 3,50 mètres par rapport au niveau du terrain existant, une hauteur libre intérieure de 3,00 mètres et une profondeur de 8,50 mètres.

Les sous-sols ne sont pas permis

- c) La mise en place de piscines ou bassins non couverts, hors-sol, partiellement ou totalement enterrés, est autorisée sous condition d'observer un recul sur les limites

cadastrales de 1,90 mètre, de ne pas dépasser une hauteur de 1,50 mètre par rapport au niveau du terrain existant et que leurs équipements techniques, le cas échéant enterrés, soient réalisés de façon à ne pas causer de nuisances sonores.

#### C.2.1.4.3 *Les dépendances dans les marges de reculemment antérieures et latérales*

Dans les marges de reculemment antérieures et latérales sont admises des dépendances pour les poubelles et les vélos, sous condition:

- que la surface au sol de ces constructions ne dépasse pas 3 mètres carrés ;
- que la hauteur soit limitée à 1,50 mètre.

#### C.2.1.5 Les emplacements de stationnement, garages et car-ports

La partie écrite du PAG détermine le nombre des emplacements de stationnement pour véhicules.

Les emplacements de stationnement sont à aménager en principe dans l'immeuble.

Les emplacements de stationnement en surface ainsi que les car-ports ne peuvent se situer dans les marges de reculemment imposées.

Toutefois, pour les secteurs [MIX-u\*n], les emplacements de stationnement en surface sont admis dans la marge de reculemment antérieure sous condition qu'ils soient séparés de l'alignement des rues par un écran de verdure d'une profondeur d'au moins 3 mètres.

Les emplacements de stationnement requis sont à aménager sous forme de garages collectifs.

L'accès aux garages peut se faire uniquement par les façades donnant sur rue ou par les façades latérales.

Les rampes d'accès descendantes dans les marges de reculemment latérales peuvent être couvertes sous condition :

- que le niveau supérieur de la couverture ne dépasse pas le niveau fini inférieur du premier niveau plein de la construction principale ;
- que le niveau fini supérieur de la couverture ne se situe pas à plus de 4 mètres au-dessus du point le plus bas de la rampe d'accès ;
- que la couverture n'empiète pas sur la marge de reculemment antérieure de la construction principale ;
- que la couverture soit aménagée sous forme de pergola végétalisée ou de toiture végétalisée, dont une partie peut être aménagée sous forme de terrasse sous condition de respecter une distance minimale de 1,90 mètre par rapport à la limite cadastrale latérale.

#### C.2.1.6 Les améliorations hygiéniques, de sécurité ou d'accessibilité des constructions existantes réalisées sous le régime d'une réglementation antérieure

Des nouvelles annexes d'une profondeur maximale de 3,50 mètres à des constructions existantes réalisées sous le régime d'une réglementation antérieure, en vue d'une

amélioration hygiénique, sont autorisées même si elles ne répondent pas aux dispositions de ce PAP QE.

Est encore autorisé un accès de secours ou un accès pour personnes à mobilité réduite, tel que cage d'escalier ou ascenseur, passerelle ou rampe, sous condition de respecter un recul d'au moins 1,90 mètre sur les limites cadastrales latérales et postérieures.

Les cages d'escalier ou d'ascenseur ne peuvent pas dépasser une profondeur de 2,50 mètres.

#### C.2.1.7 Les espaces libres

- a) Les marges de reculement antérieures, latérales et postérieures imposées doivent être aménagées sous forme de verdure, à l'exception des chemins et aménagements d'accès ainsi que des terrasses au niveau du terrain naturel. Les terrasses doivent être perméables.
- b) Sont autorisés dans les marges de reculement des équipements techniques enterrés, à savoir, notamment, un bassin de rétention souterrain construit en dur, un réservoir à combustible ou un réservoir d'eaux pluviales, sous condition de ne pas dépasser le niveau du terrain existant et d'être recouvert de verdure.  
Y sont également admis des monte-charges pour accéder aux sous-sols, sous condition de ne pas dépasser le niveau du terrain existant.  
Les équipements produisant des nuisances sonores sont interdits.

### C.2.2 La hauteur des constructions

C.2.2.1 La hauteur des constructions hors sol est composée par la hauteur à la corniche ou à l'acrotère surmontée de la hauteur du toit. La hauteur à la corniche ou à l'acrotère est définie dans les dispositions spécifiques des PAP QE des zones mixtes.

C.2.2.2 La hauteur des constructions munies d'un toit à versants

La hauteur des constructions hors sol est composée par la hauteur à la corniche surmontée de la hauteur du toit à versants.

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

Pour le toit à versants, le faite ne peut pas se situer au-delà de 6 mètres par rapport à la hauteur à la corniche.

C.2.2.3 La hauteur des constructions munies d'un étage en retrait

La hauteur des constructions hors sol est composée par la hauteur à l'acrotère surmontée de la hauteur de l'étage en retrait.

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la

façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Le garde-corps de l'étage en retrait, même s'il est exécuté en dur, peut dépasser la hauteur ainsi définie.

La hauteur à l'acrotère ou à la corniche de l'étage en retrait ne peut pas se situer au-delà de 4 mètres par rapport au niveau fini de l'étage concerné.

En cas d'un étage en retrait muni d'un toit à versants, le faite ne peut pas se situer au-delà de 6 mètres par rapport à la hauteur à l'acrotère de la façade telle que définie dans le deuxième alinéa.

#### C.2.2.4 La hauteur des constructions munies d'un toit brisé

La hauteur des constructions hors sol est composée par la hauteur à la corniche surmontée de la hauteur du toit brisé.

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur du brisis du toit brisé (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

Pour le toit brisé, le faite ne peut pas se situer au-delà de 8 mètres par rapport à la hauteur à la corniche.

#### C.2.2.5 La hauteur des constructions implantées dans des terrains ou aux abords d'une voie à forte pente ou situés en bordure de parois rocheuses

Pour les constructions implantées dans des terrains ou aux abords d'une voie à forte pente ou situés en bordure de parois rocheuses, une augmentation ou une diminution de la hauteur à la corniche ou à l'acrotère est autorisée ou imposée dans l'intérêt d'une intégration dans la topographie ou dans le voisinage bâti.

Sera considérée comme hauteur à la corniche, pour ces constructions, la différence moyenne entre le niveau du terrain existant respectivement de l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade et le plan extérieur de la toiture ou du brisis.

Sera considérée comme hauteur à l'acrotère, pour ces constructions, la différence moyenne entre le niveau du terrain existant, respectivement de l'axe de la voie desservante et du plan supérieur de l'acrotère.

### C.2.3 Les niveaux

#### C.2.3.1 Les niveaux pleins

On entend par niveaux pleins, les niveaux entièrement situés entre le niveau de la rue et la hauteur à la corniche ou à l'acrotère.

Ces niveaux pleins doivent avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 mètres.

Le nombre des niveaux pleins est libre.

Le plancher du premier niveau plein, ainsi que l'accès principal à la construction principale, ne peuvent se situer en-dessous de l'axe de la rue à l'exception des constructions implantées dans des terrains ou aux abords d'une voie à forte pente.

#### C.2.3.2 Les niveaux dans les combles

Dans les combles, les pièces destinées au séjour prolongé de personnes ne sont autorisées que directement au-dessus du dernier niveau plein et doivent avoir, sur au moins deux tiers de leur surface, une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 mètres.

Au-dessus de ce niveau, seules des pièces destinées au séjour temporaire de personnes sont autorisées.

#### C.2.3.3 Les niveaux dans l'étage en retrait

L'étage en retrait peut avoir une surface brute maximale de 80% par rapport à la surface brute maximale d'un niveau plein.

Son retrait par rapport au plan de la façade antérieure et postérieure est d'au moins 0,70 mètre.

La hauteur libre sous plafond des pièces destinées au séjour prolongé de personnes dans l'étage en retrait est d'au moins 2,50 mètres.

Au-dessus de ce niveau, seules des pièces destinées au séjour temporaire de personnes sont autorisées.

#### C.2.3.4 Les niveaux dans les sous-sols

On entend par niveaux dans les sous-sols les niveaux dont les planchers se trouvent en-dessous du niveau de la rue.

La hauteur libre sous plafond des pièces destinées au séjour prolongé de personnes dans les sous-sols est d'au moins 2,50 mètres.

Le nombre des niveaux dans les sous-sols est libre.

### C.2.4 Les différentes formes de toits

Pour des constructions existantes ou projetées faisant partie d'un groupe de maisons jumelées ou en bande, une harmonie de conception des toitures est à rechercher.

Le toit à deux ou plusieurs versants ou l'étage en retrait est autorisé ou imposé, si l'aspect général des constructions de la rue le demande.

Le toit brisé est exceptionnellement autorisé ou imposé, afin de créer un raccord à un toit brisé adjacent ou si l'aspect général des constructions de la rue le demande.

À l'exception des souches de cheminée et de ventilation, des antennes et des panneaux solaires à installer parallèlement aux plans des toitures, tous les équipements et installations techniques doivent se trouver à l'intérieur des toits à versants.

À l'exception des souches de cheminée et de ventilation et des antennes, tous les équipements et installations techniques doivent se trouver dans l'intérieur de l'étage en

retrait ; les panneaux solaires doivent être installés dans un gabarit formé par 25 degrés sur l'étage en retrait muni d'un toit plat.

Les cabanons d'ascenseurs peuvent dépasser de 1 mètre la hauteur à l'acrotère de l'étage en retrait muni d'un toit plat.

#### C.2.4.1 Le toit à versants

Le toit à versants est défini par deux ou plusieurs pans droits dont la pente maximale ne peut dépasser un angle de 45 degrés. Les versants sont à réaliser en façade antérieure et postérieure.

Des saillies dépassant le plan extérieur du toit, telles que lucarnes, toits de pavillon d'angle et autres éléments décoratifs, sont autorisées.

##### C.2.4.1.1 *L'aménagement de lucarnes dans les toits à versants est possible, sous condition :*

- que les lucarnes ne dépassent pas le plan de la façade;
- que les lucarnes respectent un recul minimum de 0,60 mètre sur les limites cadastrales latérales, sur les arêtes et les noues de la toiture;
- que la largeur cumulée des lucarnes ne dépasse pas les deux tiers de la largeur de la façade;
- que le faîte existant soit maintenu;
- que les lucarnes s'inscrivent dans un volume théorique formé par le plan extérieur de la toiture et un plan fictif parallèle, projeté perpendiculairement à 1,60 mètre du plan extérieur de la toiture pour les lucarnes implantées en recul sur l'alignement de la façade ;
- que les lucarnes s'inscrivent dans un volume théorique formé par le plan extérieur de la toiture et un plan fictif parallèle, projeté perpendiculairement à 2,30 mètres du plan extérieur de la toiture pour les lucarnes implantées sans recul sur l'alignement de la façade ;
- que le niveau supérieur de la couverture de la lucarne ne dépasse pas celui de la corniche de plus de 3,50 mètres ;
- que le niveau supérieur de la couverture de la lucarne se trouve au maximum à 0,50 mètre au-dessus du niveau supérieur de la devanture de la lucarne ;
- que la devanture de la lucarne soit majoritairement vitrée ;
- que l'épaisseur du linteau et des jambages soit inférieure à 0,40 mètre.

La devanture des lucarnes sans recul sur l'alignement de la façade, pour lesquelles la corniche peut être interrompue, doit être de même finition que la façade.

##### C.2.4.1.2 *L'aménagement de terrasses découpées dans les toits à versants est possible, sous condition :*

- que les terrasses respectent un recul minimum de 0,60 mètre sur les arêtes et les noues de la toiture ;
- que les terrasses respectent un recul minimum de 1,90 mètre sur les limites cadastrales latérales ;

- que la largeur cumulée des terrasses découpées ne dépasse pas les deux tiers de la largeur de la façade ;
- que le faîte existant soit maintenu.

Les garde-corps des terrasses découpées dans les toits peuvent dépasser la hauteur à la corniche.

Les terrasses découpées dans les toits à versants peuvent être combinées avec des lucarnes.

#### C.2.4.2 L'étage en retrait

L'étage en retrait est à munir d'un toit plat ou d'un toit à versants avec un angle ne dépassant pas 25 degrés.

Son retrait par rapport au plan de la façade antérieure et postérieure est d'au moins 0,70 mètre.

#### C.2.4.3 Le toit brisé

Le toit brisé est constitué par des versants à deux pans, le brisis (partie inférieure) et le terrasson (partie supérieure), dont les pentes sont très différentes ; le brisis ayant une pente plus proche de la verticale et le terrasson ayant une pente plus faible.

Les brisis donnant sur rue de deux maisons adjacentes doivent avoir la même pente.

##### C.2.4.3.1 *L'aménagement de lucarnes dans le brisis du toit brisé est possible, sous condition :*

- que la corniche existante ne soit pas interrompue ;
- que la largeur cumulée des lucarnes ne dépasse pas la moitié de la largeur de la façade ;
- que les lucarnes respectent un recul minimum de 0,60 mètre sur les limites cadastrales latérales, sur les arêtes et les noues de la toiture ;
- que la devanture de la lucarne soit majoritairement vitrée ;
- que l'épaisseur du linteau et des jambages soit inférieure à 0,40 mètre.

##### C.2.4.3.2 *L'aménagement des terrasses découpées dans le toit brisé est possible, sous conditions:*

- que les terrasses respectent un recul minimum de 0,60 mètre sur les arêtes et les noues de la toiture ;
- que les terrasses respectent un recul minimum de 1,90 mètre sur les limites cadastrales latérales ;
- que la largeur cumulée des terrasses découpées ne dépasse pas la moitié de la largeur de la façade ;
- que le faîte existant soit maintenu.

Les garde-corps des terrasses découpées dans les toits peuvent dépasser la hauteur à la corniche.

## C.2.5 Les saillies

### C.2.5.1 Les avant-corps

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

- que la surface construite brute théorique de la construction principale ne soit pas augmentée ;
- que pour le calcul de la surface brute théorique, ne soit pris en compte que les niveaux pleins ;
- qu'ils ne dépassent pas une saillie de 1 mètre 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 0,70 mètre 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.

Si la toiture de l'avant-corps est accessible, cette surface est considérée comme toit-terrasse et ne tombe pas sous les dispositions de l'article C.2.5.2.

Le présent article s'applique également aux niveaux des sous-sols.

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

### C.2.5.2 Les balcons

Les balcons avec leurs structures portantes sont admis, sous condition :

- que leur saillie ne dépasse pas 1,50 mètre 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 mètres carrés ;
- que leur surface maximale cumulée ne dépasse pas 10% de la surface construite brute pour toute affectation autre que le logement ;
- qu'ils respectent un recul de 1,90 mètre sur les limites cadastrales latérales, à moins que deux projets soient présentés parallèlement comportant deux balcons adjacents accolés sur la limite cadastrale latérale commune.

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

### C.2.5.3 Les auvents, les pare-soleil et porches

Les auvents, pare-soleil et porches peuvent faire saillie théorique de 0,70 mètre 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.

### C.2.5.4 La corniche

La corniche peut faire saillie de 0,50 mètre par rapport au plan des façades.

#### C.2.5.5 Les fondations

Les fondations peuvent empiéter sur les marges de reculement imposées en fonction des nécessités techniques.

#### C.2.5.6 Les cours anglaises et soupiraux

Les cours anglaises et soupiraux sont admis, sous condition :

- que leur saillie ne dépasse pas 1,20 mètre 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 mètre sur les limites cadastrales latérales.

#### C.2.5.7 Les éléments de décoration de façade

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

- que leur saillie ne dépasse pas 1 mètre 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 n'y aient pas d'avant-corps sur les façades concernées;
- qu'ils ne soient fixés à la façade concernée que ponctuellement.

#### C.2.5.8 Conditions supplémentaires pour les saillies empiétant sur le domaine public

Pour les immeubles érigés sans aucun recul sur l'alignement de la voie publique, les conditions supplémentaires suivantes sont à respecter pour les saillies:

- a) Les auvents, balcons, avant-corps et éléments de décoration de façade doivent rester d'au moins 0,50 mètre en retrait de la bordure du trottoir; leur limite inférieure doit se trouver à au moins 4,50 mètres au-dessus du niveau des trottoirs et des voies piétonnes;
- b) L'aménagement de nouvelles cours anglaises et de nouveaux soupiraux empiétant sur le domaine public n'est pas admis. Le recouvrement des cours anglaises et soupiraux existants doit répondre à toutes les exigences de la sécurité de la circulation;
- c) Pour les constructions existantes, l'aménagement d'un monte-charge empiétant sur le domaine public peut être autorisé exceptionnellement à moins que des considérations techniques ne s'y opposent;
- d) Les éléments de façade des constructions jusqu'à une hauteur de 4,50 mètres au-dessus du niveau de la voie publique, tels que socles, seuils, encadrements, devantures et descentes d'eaux pluviales, ne peuvent pas dépasser une saillie de 0,15 mètre sur l'alignement de la voie publique;
- e) Les contrevents, les volets et les vantaux de porte ou de fenêtre ouvrant vers l'extérieur ne peuvent pas empiéter, en position ouverte, sur la voie publique, à moins de se trouver à au moins 3 mètres au-dessus du niveau du trottoir ou à au moins 4,50 mètres au-dessus du niveau des voies piétonnes;

- f) Les marquises et les stores doivent laisser un passage libre d'au moins 2,30 mètres au-dessus du niveau du trottoir ou au-dessus des voies piétonnes. Ils peuvent avoir une saillie allant jusqu'à 3 mètres, à condition de rester à 0,50 mètre en retrait de la bordure du trottoir.

### C.2.6 Dispositions spéciales

- a) Les constructions existantes réalisées sous le régime d'une réglementation antérieure peuvent être rénovées et transformées à moins que des raisons de sécurité ne s'y opposent.

Pour la rénovation, la transformation et l'agrandissement des constructions existantes, réalisées sous le régime d'une réglementation antérieure, non conformes aux dispositions du présent PAP QE revêtant une certaine ampleur, l'octroi de l'autorisation de construire est subordonné à l'adaptation d'autres parties de la construction ou des constructions se trouvant sur la même parcelle aux dispositions du présent PAP QE.

Toutefois, les présentes dispositions ne s'appliquent qu'aux affectations dûment autorisées.

- b) Le rehaussement d'une construction principale existante réalisée sous le régime d'une réglementation antérieure est autorisé sans obligation de respecter les reculs réglementaires sous condition :
- que la surface construite brute théorique maximale de la construction ne soit pas dépassée;
  - que la hauteur admise suivant les dispositions des articles C.2.2, C.3.4 et C.4.4 ne soit pas dépassée;
  - que l'implantation de la construction existante ne soit pas dépassée.
- c) Pour garantir la réalisation d'un raccord harmonieux d'une nouvelle construction ou d'une partie d'une nouvelle construction à des constructions ou parties de constructions existantes sur les parcelles adjacentes, il peut exceptionnellement être imposé une augmentation ou une diminution des dimensions des constructions, des reculs sur les limites cadastrales ainsi qu'une adaptation aux toits des constructions adjacentes afin d'épouser la forme du pignon de la ou des constructions voisines.  
Cette disposition s'applique également en cas de rehaussement ou d'agrandissement d'une construction principale existante réalisée sous le régime d'une réglementation antérieure.
- d) Afin de permettre une isolation thermique extérieure d'une construction existante réalisée sous le régime d'une réglementation antérieure, une dérogation aux dispositions concernant les marges de reculement ainsi que les dimensions de ces constructions existantes est accordée. L'isolation extérieure ne peut en aucun cas empiéter sur l'assiette de la voie publique.
- e) Des constructions et aménagements peuvent exceptionnellement être autorisés même s'ils ne répondent pas aux dispositions du présent PAP QE et du règlement sur les bâtisses, les voies et les sites, sous condition :

- que la nécessité de cette construction ou de cet aménagement soit dûment constatée ;
  - qu'il s'agisse d'une construction ou d'un aménagement léger, démontable ou préfabriqué à réaliser selon les règles de l'art ;
  - qu'il y ait un engagement du maître d'ouvrage de supprimer la construction ou l'aménagement dès que la nécessité n'existe plus.
- f) Des aménagements et équipements d'intérêt général ou d'utilité publique sont autorisés sous condition qu'un soin particulier garantisse leur bonne intégration dans le tissu bâti existant.
- g) Les constructions existantes et dûment autorisées sous le régime d'une réglementation antérieure et qui ne répondent pas aux dispositions du présent PAP QE peuvent être reconstruites en cas de sinistre.

### **C.3 Dispositions spécifiques pour le PAP QE de la zone mixte urbaine centrale - [MIX-c]**

Le PAP QE de la zone mixte urbaine centrale, ci-après dénommé [MIX-c] est subdivisé en secteurs :

- [MIX-c•f]
- [MIX-c•g]
- [MIX-c•h]
- [MIX-c•i]
- [MIX-c•j]

#### **C.3.1 La destination**

Le mode d'utilisation du sol de la zone mixte urbaine centrale [MIX-c], tel que défini dans la partie écrite du plan d'aménagement général (PAG), est précisé ci-dessous pour le PAP QE [MIX-c].

Aux abords de la place de la Gare, le rez-de-chaussée doit être affecté à des fins d'activités d'artisanat, de commerce, de restaurants et de débits de boissons.

Pour les constructions du boulevard Prince Henri, en cas de nouvelle construction, au moins l'équivalent de deux niveaux pleins doit être affecté à l'habitat dans l'immeuble ou doit être créé dans un autre immeuble de la zone mixte urbaine centrale sous condition que les projets se fassent de façon concomitante.

Le Bourgmestre peut déroger exceptionnellement à ces obligations pour la réalisation d'établissements d'intérêt général ou d'utilité publique.

#### **C.3.2 L'implantation et les marges de reculement**

Dans les secteurs [MIX-c] les constructions peuvent être isolées, jumelées ou groupées en bande.

### C.3.2.1 Les marges de reculement antérieures

En principe, l'implantation des constructions doit respecter l'alignement existant des façades sur rue.

En l'absence d'alignement des façades sur rue, le recul sur la limite cadastrale antérieure est fixé à 5 mètres.

Par dérogation aux alinéas précédents, une augmentation ou une diminution de ce recul est accordée ou imposée pour des raisons urbanistiques, d'adaptation de la construction à la topographie des terrains, d'alignement des constructions existantes ou de sécurité de la circulation et du public.

### C.3.2.2 Les marges de reculement latérales

Les constructions principales ne doivent observer aucun recul sur les limites cadastrales latérales.

Au-delà de la profondeur de construction de 16 mètres admise pour les constructions principales, les constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 5 mètres peuvent être implantées sans recul sur les limites cadastrales latérales et les parties des constructions d'une hauteur supérieure à 5 mètres doivent respecter un recul d'au moins 5 mètres sur les limites cadastrales latérales. Toutes ces hauteurs sont à mesurer par rapport au niveau de l'axe de la voie desservante.

Par dérogation aux alinéas précédents, si une marge de reculement latérale d'une parcelle est adjacente à une marge de reculement d'une parcelle classée dans un secteur protégé d'intérêt communal « environnement construit – C » du PAG, au domaine public, à une parcelle classée dans une zone destinée à rester libre ou à une parcelle adjacente dont le classement impose le maintien d'une marge de reculement, les constructions principales doivent observer un recul sur la limite cadastrale latérale d'au moins 4 mètres et les parties des constructions implantées au-delà de la profondeur de 16 mètres admise pour les constructions principales un recul sur la limite cadastrale latérale d'au moins 5 mètres.

### C.3.2.3 Les marges de reculement postérieures

Les constructions principales doivent observer un recul moyen sur la limite cadastrale postérieure d'au moins 8 mètres sans que le point le plus rapproché de la construction ne puisse être distant de moins de 5 mètres de cette limite.

Par dérogation à l'alinéa précédent, il est toujours possible de réaliser une construction principale d'une profondeur garantie de 12 mètres, sans égard au recul postérieur restant.

Pour des terrains à forte pente montante ou situés en bordure de parois rocheuses montantes, cette profondeur garantie de 12 mètres est à diminuer selon les dispositions de l'article C.2.1.1 sans égard au recul postérieur restant.

Les constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 5 mètres peuvent être implantées sans recul sur la limite cadastrale postérieure.

Les constructions d'une hauteur supérieure à 5 mètres, implantées au-delà de la profondeur de construction de 16 mètres admise pour les constructions principales, doivent respecter

un recul minimum de 8 mètres sur la limite cadastrale postérieure. Toutes ces hauteurs sont à mesurer par rapport au niveau de l'axe de la voie desservante.

Par dérogation aux alinéas précédents, si une marge de reculement postérieure d'une parcelle est adjacente à une marge de reculement d'une parcelle classée dans un secteur protégé d'intérêt communal « environnement construit – C » du PAG, au domaine public, à une parcelle classée dans une zone destinée à rester libre ou à une parcelle adjacente dont le classement impose le maintien d'une marge de reculement, toutes les constructions doivent observer un recul moyen sur la limite cadastrale postérieure d'au moins 8 mètres.

### **C.3.3** La profondeur des constructions

Les constructions principales peuvent avoir une profondeur maximale de 16 mètres. Au-delà de cette profondeur sont admises des constructions telles que définies à l'article C.3.5

### **C.3.4** La hauteur à la corniche ou à l'acrotère des constructions principales

Dans les secteurs [MIX-c•f], la hauteur à la corniche des façades ne peut être supérieure à 14 mètres.

La hauteur à l'acrotère de la façade peut dépasser cette hauteur de 0,30 mètre.

Dans les secteurs [MIX-c•g], la hauteur à la corniche de la façade ne peut être supérieure à 17,50 mètres.

La hauteur à l'acrotère de la façade peut dépasser cette hauteur de 0,30 mètre.

Dans les secteurs [MIX-c•h], la hauteur à la corniche de la façade ne peut être supérieure à 21 mètres.

La hauteur à l'acrotère de la façade peut dépasser cette hauteur de 0,30 mètre.

Dans les secteurs [MIX-c•i], la hauteur à la corniche de la façade ne peut être supérieure à 24,50 mètres.

La hauteur à l'acrotère de la façade peut dépasser cette hauteur de 0,30 mètre.

Dans les secteurs [MIX-c•j], la hauteur à la corniche de la façade ne peut être supérieure à 28 mètres.

La hauteur à l'acrotère de la façade peut dépasser cette hauteur de 0,30 mètre.

### **C.3.5** Constructions admises au-delà de la profondeur de construction des constructions principales

Au-delà de la profondeur de construction de 16 mètres admise pour les constructions principales sont encore autorisées d'autres constructions, à moins que des considérations de sécurité ne s'y opposent.

Dans ces constructions, toutes les fonctions compatibles avec le mode d'utilisation du sol tel que visé à l'article C.3.1 sont admises.

Ces constructions doivent s'intégrer à la construction principale et à la topographie du terrain et ces constructions peuvent être réalisées en continuité de la construction principale sous quelque forme que ce soit.

Toutes les constructions visées par l'article C.3.3 et C.3.5 peuvent être autorisées et réalisées séparément.

Les parties des constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 5 mètres peuvent couvrir toute la profondeur de la parcelle classée en zone mixte urbaine centrale, à l'exception des cas prévus par les articles C.3.2.2 et C.3.2.3.

La profondeur maximale des parties des constructions d'une hauteur supérieure à 5 mètres, admises au-delà de la profondeur de construction de 16 mètres admises des constructions principales, ne peut dépasser 14 mètres, sous condition de respecter les reculs imposés sur les limites cadastrales.

La largeur des parties des constructions d'une hauteur supérieure à 5 mètres ne peut dépasser 15 mètres par parcelle.

Les constructions d'une hauteur supérieure à 5 mètres sont à diminuer de deux niveaux par rapport aux constructions principales.

Toutes ces constructions admises au-delà de la profondeur de construction des constructions principales doivent être couvertes d'une toiture plate végétalisée ou minéralisée, dont une partie peut être aménagée sous forme de terrasse sous condition de respecter une distance minimale de 1,90 mètre par rapport aux limites cadastrales.

La présentation d'une maquette volumétrique à l'échelle de 1:500 ou, en cas de besoin, à une autre échelle peut être exigée. Cette maquette doit renseigner également sur les constructions et la topographie des parcelles adjacentes.

## **C.4 Dispositions spécifiques pour le PAP QE de la zone mixte urbaine - [MIX-u]**

Le PAP QE de la zone mixte urbaine, ci-après dénommé [MIX-u], est subdivisé en secteurs:

- [MIX-u•c]
- [MIX-u•d]
- [MIX-u•f]
- [MIX-u•g]
- [MIX-u•h]
- [MIX-u•i]
- [MIX-u•j]
- [MIX-u•n]
- [MIX-u•avga], précisé par une partie graphique.

### **C.4.1 La destination**

Le mode d'utilisation du sol de la zone mixte urbaine [MIX-u], tel que défini dans la partie écrite du plan d'aménagement général (PAG), est précisé ci-dessous pour le PAP QE [MIX-u].

En cas de nouvelle construction, au moins l'équivalent de deux niveaux pleins doit être affecté à l'habitat dans l'immeuble ou doit être créé dans un autre immeuble de la zone mixte urbaine sous condition que les projets se fassent de façon concomitante.

En cas de transformation majeure et/ou de changement d'affectation, au moins l'équivalent de deux niveaux pleins doit rester affecté à l'habitat.

Toute affectation existante au rez-de-chaussée d'un immeuble sous forme d'activités d'artisanat, de commerce, de prestation de services, de restaurants ou de débits de boissons doit être maintenue respectivement remplacée par une activité correspondant à ces catégories.

Le long des rues à forte concentration de commerces, à savoir la rue du Fort Neipperg, la rue Bender, la rue du Fort Wallis, la rue de Bonnevoie, la rue Charles VI, la rue du Fort Bourbon, l'avenue de la Gare, la rue de Strasbourg entre l'avenue de la Liberté et la rue des Etats-Unis, la rue Joseph Junck, la rue d'Epernay, la rue 1900, la rue d'Anvers, le boulevard d'Avranches et le boulevard de la Pétrusse, le rez-de-chaussée doit être affecté à des fins d'activités d'artisanat, de commerce, de restaurant ou de débits de boissons.

Le Bourgmestre peut déroger exceptionnellement à ces obligations pour la réalisation d'établissements d'intérêt général ou d'utilité publique.

### **C.4.2 L'implantation et les marges de reculement**

Dans les secteurs [MIX-u] les constructions peuvent être isolées ou accolées.

#### C.4.2.1 Les marges de reculement antérieures

En principe, dans les secteurs [MIX-u•c], [MIX-u•d], [MIX-u•f], [MIX-u•g], [MIX-u•h], [MIX-u•i], [MIX-u•j] et [MIX-u•avga], l'implantation des constructions doit respecter l'alignement existant des façades sur rue.

En l'absence d'alignement des façades sur rue, le recul sur la limite cadastrale antérieure est fixé à 5 mètres dans les secteurs [MIX-u•c], [MIX-u•d], [MIX-u•f], [MIX-u•g], [MIX-u•h], [MIX-u•i] et [MIX-u•j].

Le recul sur la limite cadastrale antérieure est fixé à 15 mètres dans les secteurs [MIX-u•n].

Par dérogation aux alinéas précédents, une augmentation ou une diminution de ce recul est accordée ou imposée pour des raisons urbanistiques, d'adaptation de la construction à la topographie des terrains, d'alignement des constructions existantes ou de sécurité de la circulation et du public.

#### C.4.2.2 Les marges de reculement latérales

a) Dans les secteurs [MIX-u•c], [MIX-u•d], [MIX-u•f] et [MIX-u•n], les constructions principales doivent être implantées sur les limites cadastrales latérales de deux places à bâtir adjacentes à l'exception des cas suivants:

- si une construction principale existante sur un terrain attenant accuse un recul sur la limite cadastrale latérale supérieur à 1,90 mètre, à moins que deux projets soient présentés parallèlement comportant deux constructions adjacentes sur la limite cadastrale latérale commune ;
- si une façade existante comportant une ou plusieurs fenêtres ou portes donnant sur cette limite latérale se trouve à une distance égale ou inférieure à 1,90 mètre, à moins que les deux projets soient présentés parallèlement comportant deux constructions adjacentes accolées sur la limite cadastrale latérale commune ;
- si une façade ajourée donnant sur cette limite latérale se trouve à une distance égale ou inférieure à 0,60 mètre, à moins que les deux projets soient présentés parallèlement comportant deux constructions adjacentes accolées sur la limite cadastrale latérale commune ;
- si une marge de reculement latérale d'une parcelle est adjacente à une marge de reculement d'une parcelle dans un secteur [HAB-1], un secteur [HAB-2] ou un secteur protégé d'intérêt communal « environnement construit – C » du PAG;
- si le classement d'une parcelle adjacente impose une marge de reculement;
- si la marge de reculement d'une parcelle est adjacente au domaine public ou à une parcelle classée dans une zone destinée à rester libre.

Pour les exceptions énoncées ci-dessus, les constructions principales doivent observer un recul sur les limites cadastrales latérales d'au moins 4 mètres dans les secteurs [MIX-u•c], [MIX-u•d] et [MIX-u•f] et un recul sur les limites cadastrales latérales d'au moins 6 mètres dans les secteurs [MIX-u•n].

Par dérogation aux exceptions ci-dessus, pour les places à bâtir comportant une construction principale implantée sur la limite latérale, une nouvelle construction principale peut de nouveau être implantée sans aucun recul sur cette limite latérale.

Si aucun recul n'est imposé à la construction principale, au-delà de la profondeur de construction de 16 mètres admise pour les constructions principales, les constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 5 mètres peuvent être implantées sans recul sur la limite cadastrale latérale et les parties des constructions d'une hauteur supérieure à 5 mètres doivent respecter un recul d'au moins 5 mètres sur la limite cadastrale latérale dans les secteurs [MIX-u•c], [MIX-u•d] et [MIX-u•f]. Toutes ces hauteurs sont à mesurer par rapport au niveau de l'axe de la voie desservante.

Par dérogation aux alinéas précédents, si une marge de reculement latérale d'une parcelle est adjacente à une marge de reculement d'une parcelle classée dans un secteur [HAB-1], un secteur [HAB-2] ou un secteur protégé d'intérêt communal « environnement construit – C » du PAG, au domaine public, à une parcelle classée dans une zone destinée à rester libre ou à une parcelle adjacente dont le classement impose le maintien d'une marge de reculement, les constructions principales doivent observer un recul sur la limite cadastrale latérale d'au moins 4 mètres et les parties des constructions implantées au-delà de la profondeur de 16 mètres admise pour les constructions principales un recul sur la limite cadastrale latérale d'au moins 5 mètres.

- b) Dans les secteurs [MIX-u•g], [MIX-u•h], [MIX-u•i] et [MIX-u•j], les constructions principales ne doivent observer aucun recul sur les limites cadastrales latérales.

Au-delà de la profondeur de construction de 16 mètres admise pour les constructions principales, les constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 5 mètres peuvent être implantées sans recul sur les limites cadastrales latérales et les parties des constructions d'une hauteur supérieure à 5 mètres doivent respecter un recul d'au moins 5 mètres sur les limites cadastrales latérales. Toutes ces hauteurs sont à mesurer par rapport au niveau de l'axe de la voie desservante.

Par dérogation aux alinéas précédents, si une marge de reculement latérale d'une parcelle est adjacente à une marge de reculement d'une parcelle classée dans un secteur [HAB-1], un secteur [HAB-2] ou un secteur protégé d'intérêt communal « environnement construit – C » du PAG, au domaine public, à une parcelle classée dans une zone destinée à rester libre ou à une parcelle adjacente dont le classement impose le maintien d'une marge de reculement, les constructions principales doivent observer un recul sur la limite cadastrale latérale d'au moins 4 mètres et les parties des constructions implantées au-delà de la profondeur de 16 mètres admise pour les constructions principales, un recul sur la limite cadastrale latérale d'au moins 5 mètres.

- c) Dans le secteur [MIX-u•avga], les constructions principales ne doivent observer aucun recul sur les limites cadastrales latérales.

Au-delà de la profondeur de construction de 16 mètres admise pour les constructions principales, les constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 8,50 mètres peuvent être implantées sans recul sur les limites cadastrales latérales et les parties des

constructions d'une hauteur supérieure à 8,50 mètres doivent respecter un recul d'au moins 5 mètres sur les limites cadastrales latérales. Toutes ces hauteurs sont à mesurer par rapport au niveau de l'axe de la voie desservante.

#### C.4.2.3 Les marges de reculement postérieures

Les constructions principales doivent observer un recul moyen sur la limite cadastrale postérieure d'au moins 8 mètres sans que le point le plus rapproché de la construction ne puisse être distant de moins de 5 mètres de cette limite.

Par dérogation à l'alinéa précédent, il est toujours possible de réaliser une construction principale d'une profondeur garantie de 12 mètres, sans égard au recul postérieur restant.

Pour des terrains à forte pente montante ou situés en bordure de parois rocheuses montantes, cette profondeur garantie de 12 mètres est à diminuer selon les dispositions de l'article C.2.1.1 sans égard au recul postérieur restant.

Pour le secteur [MIX-u•avga], la profondeur garantie est de 16 mètres.

Les constructions classées dans les secteurs [MIX-u•c], [MIX-u•d], [MIX-u•f], [MIX-u•g], [MIX-u•h], [MIX-u•i] et [MIX-u•j] d'une hauteur inférieure ou égale à 5 mètres respectivement de 8,50 mètres pour le secteur [MIX-u•avga] peuvent être implantées sans recul sur la limite cadastrale postérieure.

Les constructions dans les secteurs [MIX-u•c], [MIX-u•d], [MIX-u•f], [MIX-u•g], [MIX-u•h], [MIX-u•i] et [MIX-u•j] d'une hauteur supérieure à 5 mètres, respectivement de 8,50 mètres pour le secteur [MIX-u•avga] implantées au-delà de la profondeur de construction de 16 mètres admise pour les constructions principales, doivent respecter un recul minimum de 8 mètres sur la limite cadastrale postérieure. Toutes ces hauteurs sont à mesurer par rapport au niveau de l'axe de la voie desservante.

Par dérogation aux alinéas précédents, si une marge de reculement postérieure d'une parcelle classée dans un secteur [MIX-u•c], [MIX-u•d], [MIX-u•f], [MIX-u•g], [MIX-u•h], [MIX-u•i] et [MIX-u•j] est adjacente à une marge de reculement d'une parcelle classée dans un secteur [HAB-1], un secteur [HAB-2] ou un secteur protégé d'intérêt communal « environnement construit – C » du PAG, au domaine public, à une parcelle classée dans une zone destinée à rester libre ou à une parcelle adjacente dont le classement impose le maintien d'une marge de reculement, toutes les constructions doivent observer un recul moyen sur la limite cadastrale postérieure d'au moins 8 mètres.

La profondeur garantie prime sur le recul postérieur.

#### C.4.3 La profondeur des constructions principales

Les constructions principales peuvent avoir une profondeur maximale de 16 mètres dans les secteurs [MIX-u•c], [MIX-u•d], [MIX-u•f], [MIX-u•g], [MIX-u•h], [MIX-u•i], [MIX-u•j] et [MIX-u•avga]. Au-delà de cette profondeur sont encore être admises des constructions telles que définies à l'article C.4.5.

Les constructions principales peuvent avoir une profondeur maximale de 40 mètres dans les secteurs [MIX-u•n].

#### **C.4.4** La hauteur à la corniche ou à l'acrotère des constructions principales

Dans les secteurs [MIX-u•c], la hauteur à la corniche des façades ne peut être supérieure à 8,50 mètres.

La hauteur à l'acrotère de la façade peut dépasser cette hauteur de 0,30 mètre.

Dans les secteurs [MIX-u•d], la hauteur à la corniche des façades ne peut être supérieure à 11,50 mètres.

La hauteur à l'acrotère de la façade peut dépasser cette hauteur de 0,30 mètre.

Dans les secteurs [MIX-u•f] et [MIX-u•n] la hauteur à la corniche des façades ne peut être supérieure à 14 mètres.

La hauteur à l'acrotère de la façade peut dépasser cette hauteur de 0,30 mètre.

Dans les secteurs [MIX-u•g], la hauteur à la corniche des façades ne peut être supérieure à 17,50 mètres.

La hauteur à l'acrotère de la façade peut dépasser cette hauteur de 0,30 mètre.

Dans les secteurs [MIX-u•h], la hauteur à la corniche des façades ne peut être supérieure à 21 mètres.

La hauteur à l'acrotère de la façade peut dépasser cette hauteur de 0,30 mètre.

Dans les secteurs [MIX-u•i], la hauteur à la corniche des façades ne peut être supérieure à 24,50 mètres.

La hauteur à l'acrotère de la façade peut dépasser cette hauteur de 0,30 mètre.

Dans les secteurs [MIX-u•j], la hauteur à la corniche des façades ne peut être supérieure à 28 mètres.

La hauteur à l'acrotère de la façade peut dépasser cette hauteur de 0,30 mètre.

Dans le secteur [MIX-u•avga], la hauteur à l'acrotère des façades admise est indiquée dans la partie graphique.

#### **C.4.5** Constructions admises au-delà de la profondeur de construction des constructions principales

Dans les secteurs [MIX-u•c], [MIX-u•d], [MIX-u•f], [MIX-u•g], [MIX-u•h], [MIX-u•i], [MIX-u•j] et [MIX-u•avga], au-delà de la profondeur de construction de 16 mètres admise pour les constructions principales, sont encore autorisées d'autres constructions, à moins que des considérations de sécurité ne s'y opposent.

Dans ces constructions, toutes les fonctions compatibles avec le mode d'utilisation du sol tel que visé à l'article C.4.1 sont admises.

Ces constructions doivent s'intégrer à la construction principale et à la topographie du terrain et ces constructions peuvent être réalisées en continuité de la construction principale sous quelque forme que ce soit.

Toutes les constructions visées par l'article C.4.3 et C.4.5 peuvent être autorisées et réalisées séparément.

Les parties des constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 5 mètres, respectivement de 8,50 mètres pour le secteur [MIX-u•avga], peuvent couvrir toute la profondeur de la parcelle classée en zone mixte urbaine, à l'exception des cas prévus par les articles C.4.2.2 et C.4.2.3.

La profondeur maximale des parties des constructions d'une hauteur supérieure à 5 mètres, respectivement de 8,50 mètres pour le secteur [MIX-u•avga], admises au-delà de la profondeur de construction de 16 mètres des constructions principales, ne peut dépasser 14 mètres, sous condition de respecter les reculs imposés sur les limites cadastrales.

La largeur des parties des constructions d'une hauteur supérieure à 5 mètres, respectivement de 8,50 mètres pour le secteur [MIX-u•avga], ne peut dépasser 15 mètres par parcelle.

Les constructions d'une hauteur supérieure à 5 mètres, respectivement de 8,50 mètres pour le secteur [MIX-u•avga], sont à diminuer de deux niveaux par rapport à la hauteur admise pour les constructions principales.

Toutes ces constructions admises au-delà de la profondeur de construction des constructions principales sont à couvrir d'une toiture plate végétalisée ou minéralisée, dont une partie peut être aménagée sous forme de terrasse sous condition de respecter une distance minimale de 1,90 mètre par rapport aux limites cadastrales ou par une toiture à versants.

La présentation d'une maquette volumétrique à l'échelle de 1:500 ou, en cas de besoin, à une autre échelle peut être exigée. Cette maquette doit renseigner également sur les constructions et la topographie des parcelles adjacentes.

#### **C.4.6** Dispositions spécifiques pour le secteur [MIX-u•avga]

Pour le PAP QE [MIX-u•avga], les parties extérieures des constructions principales côté rue qui sont à conserver, à restaurer ou à rénover sont indiquées dans la partie graphique par un astérisque. 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 déterminés de concert avec la Ville.

Les surélévations admises pour les immeubles marqués d'un astérisque doivent respecter les proportions et la qualité architecturale de l'immeuble existant. En principe, elles sont à réaliser au-dessus de la corniche existante, qui est à maintenir, et doivent présenter une sobriété dans la modénature et les matériaux.

Pour les constructions principales, seul un étage en retrait à toiture plate est admis. La hauteur à l'acrotère de la façade est indiquée dans la partie graphique. La hauteur à

l'acrotère de l'étage en retrait ne peut pas se trouver au-delà de 4 mètres par rapport à la hauteur à l'acrotère de la façade.

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

## D. Les PAP QE des « secteurs protégés » - [SPR]

### D.1 Les définitions

Les plans d'aménagement particulier – quartier existant (PAP QE) des « secteurs protégés », appelés PAP QE « secteurs protégés » - [SPR] par la suite, ont pour but la préservation et la protection du patrimoine ainsi que la sauvegarde du site. Toute intervention doit mener à une intégration harmonieuse dans l'ensemble des constructions voisines ou des constructions de l'îlot.

Pour tous travaux et en fonction de leur nature, les dispositions nécessaires à la protection et à la prise en charge adéquate du patrimoine doivent être prises, notamment par des mesures de préservation, de conservation, de restauration et de rénovation.

On entend par préservation, l'action globale consistant à assurer la protection du patrimoine architectural et naturel par sa conservation dans le temps à l'aide de techniques d'entretien, de consolidation et de restauration.

On entend par conservation, l'utilisation des techniques et procédés matériels servant à sauvegarder les immeubles dans leur intégrité.

On entend par restauration, les travaux consistant à rendre, au moyen de techniques appropriées, leur intégrité à toutes les parties l'ayant perdue, d'un immeuble. La restauration sous-entend des réparations et consolidations ainsi que le respect des strates du passé.

On entend par rénovation, les travaux consistant à remettre un immeuble dans un état analogue à son état d'origine. La rénovation peut également comporter le changement d'équipements vétustes.

Les travaux soumis à une autorisation de construire sont définis par le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites ainsi que dans les parties écrites des PAP QE des secteurs protégés respectifs.

Avant le commencement des travaux, le service de l'urbanisme et du développement urbain doit être contacté afin de déterminer les détails d'exécution des travaux.

Une autorisation de démolition ne sera délivrée qu'avec l'autorisation de construire.

Des dérogations aux critères de performance énergétique peuvent être accordées telles que prévues par les règlements grand-ducaux concernant la performance énergétique des bâtiments.

Les PAP QE « secteurs protégés » sont subdivisés en :

- Le PAP QE « secteur protégé de la Vieille Ville » - [SPR-vv]
- Le PAP QE « sites, monuments et éléments du petit patrimoine » - [SPR-smp]
- Le PAP QE « secteur protégé de la Ville Haute » - [SPR-vh]
- Le PAP QE « secteur protégé du plateau Bourbon » - [SPR-pb]
- Le PAP QE « secteur protégé du quartier Gare » - [SPR-ga]
- Le PAP QE « secteur protégé du Parc » - [SPR-pa]

- Le PAP QE « secteur protégé du Grund, de Pulvermuhl et du promontoire du Rham » - [SPR-gpr]
- Le PAP QE « secteur protégé de Clausen » - [SPR-cl]
- Le PAP QE « secteur protégé du Pfaffenthal » - [SPR-pf]
- Le PAP QE « secteur protégé du boulevard de la Pétrusse et ses alentours » - [SPR-pe]
- Le PAP QE « secteur protégé du quartier de Limpertsberg » - [SPR-li]
- Le PAP QE « secteur protégé des quartiers Belair et Hollerich » - [SPR-bh]

qui sont précisés par des parties graphiques, et

- Le PAP QE « secteur protégé des ensembles sensibles » - [SPR-es]
- Le PAP QE « secteur protégé des ensembles sensibles – Colonie de Gasperich » - [SPR-es•ga]
- Le PAP QE « secteur protégé des ensembles sensibles – Hamm » - [SPR-es•ha]
- Le PAP QE « secteur protégé des ensembles sensibles – Cité Ernest Hamelius Cessange » - [SPR-es•ce]
- Le PAP QE « secteur protégé des ensembles sensibles – Rue Adolphe Fischer » - [SPR-es•adfi]
- Le PAP QE « secteur protégé des ensembles sensibles – Route d’Arlon » - [SPR-es•arl]

qui sont représentés par le plan de repérage des PAP QE.

## **D.2 Dispositions générales pour les PAP QE « secteurs protégés » - [SPR]**

### **D.2.1 Les parties graphiques**

Les parties graphiques des PAP QE « secteurs protégés » renseignent sur les interventions admises aux différents immeubles ainsi que sur l'aménagement des alentours.

En fonction des interventions admises sur les différentes parties construites ou constructions des immeubles, on distingue les types d'immeubles suivants :

#### **D.2.1.1 Immeubles dont les parties extérieures sont à conserver, à restaurer ou à rénover**

Les immeubles dont les parties extérieures sont à conserver, à restaurer ou à rénover sont marqués dans la partie graphique des PAP QE « secteurs protégés » par une marge gris-moyen et d'une surimpression d'un astérisque «\*».

Pour ces immeubles, les alignements, les profils, les gabarits, la hauteur des façades et le nombre de niveaux sont à maintenir.

Toute démolition de ces parties d'immeubles est en principe interdite et ne peut ainsi être autorisée, sauf pour des raisons impérieuses de sécurité dûment constatées. Ce classement implique la suppression des rajouts parasites et n'exclut pas le recours à des interventions tendant à améliorer la fonctionnalité des immeubles.

Des adaptations, voire transformations en profondeur peuvent être apportées dans le but de garantir leur intégration harmonieuse dans l'ensemble des immeubles voisins ou dans l'îlot.

Pour ces immeubles, des agrandissements tels que prévus par les parties graphiques des différents PAP QE « secteurs protégés » peuvent être admis.

#### **D.2.1.2 Immeubles dont les parties extérieures sont à conserver, à restaurer ou à rénover pour lesquels des adaptations ou transformations sont admises**

Les immeubles dont les parties extérieures sont à conserver, à restaurer ou à rénover et pour lesquels des adaptations, voire transformations en hauteur, peuvent être apportées dans le but de garantir leur intégration harmonieuse dans l'ensemble des immeubles voisins ou dans l'îlot, sont marqués dans la partie graphique des PAP QE « secteurs protégés » par une marge gris-moyen et d'une surimpression de la lettre « A ».

Pour ces immeubles une adaptation, voire une transformation par surélévation ou modification de la forme du toit, peut être admise.

Toute démolition de ces parties d'immeubles est en principe interdite et ne peut être autorisée que pour des raisons impérieuses de sécurité dûment constatées. Ce classement implique la suppression des rajouts parasites et n'exclut pas le recours à des interventions tendant à améliorer la fonctionnalité des immeubles.

Des adaptations, voire transformations en profondeur peuvent être apportées dans le but de garantir leur intégration harmonieuse dans l'ensemble des immeubles voisins ou dans l'îlot.

#### D.2.1.3 Immeubles de typologie villageoise ou typiques d'un quartier d'habitation

Pour ces immeubles, qui sont marqués dans la partie graphique des PAP QE par une marge gris-moyen, les parties extérieures sont à rénover, à transformer ou éventuellement à reconstruire en tenant compte du caractère local et en s'inspirant de la typologie villageoise ou de la structure urbaine typique des faubourgs et quartiers d'habitation.

Ce classement implique la réhabilitation des noyaux de quartier anciens témoignant de l'histoire locale de la Ville.

#### D.2.1.4 Transformations et reconstructions

Les immeubles qui peuvent être transformés ou être remplacés par une nouvelle construction et qui doivent maintenir ou reprendre l'alignement et le gabarit de l'immeuble existant sont marqués dans la partie graphique par une marge gris-foncé.

Des adaptations, voire transformations en profondeur peuvent être apportées dans le but de garantir leur intégration harmonieuse dans l'ensemble des immeubles voisins ou dans l'îlot.

#### D.2.1.5 Nouvelles constructions

Les immeubles qui peuvent être transformés ou être remplacés par une nouvelle construction, respectivement les immeubles à construire qui doivent adapter leur alignement et leur gabarit aux constructions voisines, sont marqués dans la partie graphique par une marge gris-foncé et d'une surimpression de la lettre « A ».

Des adaptations, voire transformations en profondeur peuvent être apportées dans le but de garantir leur intégration harmonieuse dans l'ensemble des immeubles voisins ou dans l'îlot.

Les alignements à respecter sont indiqués dans la partie graphique.

Pour ces constructions, leur intégration harmonieuse dans l'ensemble des immeubles voisins ou dans l'îlot doit être garantie.

#### D.2.1.6 Les constructions annexes

Les parties de parcelles qui peuvent être couvertes par des constructions annexes, sont marquées dans la partie graphique par une marge gris-clair. Les constructions annexes sont destinées au séjour prolongé de personnes et toutes les fonctions compatibles avec le mode d'utilisation du sol tel que visé à l'article D.3.1, D.4.1, D.5.1, D.6.1, D.7.1, D.8.1 et D.9.1 sont admises.

Les constructions annexes existantes peuvent être conservées, restaurées, rénovées ou transformées à condition qu'elles s'intègrent de façon harmonieuse dans l'îlot.

De nouvelles constructions annexes d'une hauteur maximale hors-tout de 5 mètres peuvent être admises à condition qu'elles s'intègrent de façon harmonieuse dans l'îlot et qu'elles soient réalisées en continuité de la construction principale sous quelque forme que ce soit.

La hauteur de 5 mètres de ces nouvelles constructions annexes pourra être dépassée par endroits pour l'aménagement de lanterneaux, sous condition qu'ils s'intègrent de façon harmonieuse dans l'îlot.

La couverture des constructions annexes doit être aménagée sous forme d'une toiture plate végétalisée ou minéralisée, dont une partie de cette toiture peut être aménagée sous forme de terrasse sous condition de respecter une distance minimale de 1,90 mètre par rapport à la limite cadastrale latérale.

#### D.2.1.7 Constructions accolées et dépendances

Les parties de parcelles qui peuvent être couvertes par des constructions accolées sont marquées dans la partie graphique par une marge blanche en pointillé régulier. Les constructions accolées sont destinées au séjour prolongé de personnes et toutes les fonctions compatibles avec le mode d'utilisation du sol tel que visé à l'article D.3.1, D.4.1, D.5.1, D.6.1, D.7.1, D.8.1 et D.9.1 sont admises.

Le cas échéant et par dérogation aux parties graphiques des PAP QE des secteurs protégés, les constructions accolées sont admises au-delà des « limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé ».

Les parties de parcelles qui peuvent être couvertes par des dépendances sont marquées dans la partie graphique par une marge blanche en pointillé régulier.

Le cas échéant et par dérogation aux parties graphiques des PAP QE des secteurs protégés, les dépendances sont admises au-delà des « limites de surfaces constructibles pour dépendances ».

La partie non construite de ces parties de parcelles est à aménager sous forme de verdure.

##### *D.2.1.7.1 Les constructions accolées admises dans les secteurs protégés tels que définis par les sous-chapitres D.3, D.4, D.5, D.6, D.7, D.8 et D.9*

Derrière la construction principale respectivement la construction annexe sont encore admises des constructions accolées, à condition qu'elles s'intègrent de façon harmonieuse et en continuité à la construction principale respectivement à la construction annexe ainsi qu'à la topographie du terrain et qu'elles représentent une expression architecturale sobre et subordonnée à celle de la construction principale.

- a) Les constructions accolées, admises sur plusieurs niveaux avec d'éventuels sous-sols partiellement ou complètement enterrés, sont autorisées, sous condition :
- qu'elles soient raccordées à la construction principale respectivement à la construction annexe sous quelque forme que ce soit ;
  - que la profondeur de construction maximale de 13 mètres (construction principale + construction annexe + construction accolée) ne soit pas dépassée ;
  - que les reculs de ces constructions respectent les reculs de la construction principale sur les limites cadastrales latérales ;
  - qu'un recul sur la limite postérieure d'au moins 12 mètres soit observé ;

- que la hauteur de la construction accolée soit inférieure à la hauteur de la corniche de la façade arrière de la construction principale.

Il est toujours possible de réaliser une construction accolée alignée à une construction accolée existante d'un immeuble adjacent sans égard au recul postérieur restant.

- b) Les constructions accolées, admises au niveau du terrain existant sur un seul niveau, au rez-de-chaussée ou au rez-de-jardin, avec d'éventuels sous-sols partiellement ou complètement enterrés, sont autorisées, sous condition :

- qu'elles soient raccordées à la construction principale respectivement à la construction annexe sous quelque forme que ce soit ;
- que la profondeur de construction maximale de 16 mètres (construction principale + construction annexe + constructions accolées) ne soit pas dépassée ;
- que les reculs de ces constructions respectent les reculs de la construction principale sur les limites cadastrales latérales ;
- qu'un recul sur la limite postérieure d'au moins 8 mètres soit observé.

Il est toujours possible de réaliser une construction accolée alignée à une construction accolée existante d'un immeuble adjacent sans égard au recul postérieur restant.

Les constructions accolées peuvent être couvertes soit d'une toiture en pente inférieure à 30 degrés soit d'une toiture plate aménagée sous forme de toiture végétalisée ou minéralisée, dont une partie peut être aménagée sous forme de terrasse sous condition de respecter une distance minimale de 1,90 mètre par rapport à la limite cadastrale latérale.

Ces terrasses ne sont admises que si elles sont accessibles par les niveaux pleins des constructions principales.

Les constructions accolées existantes peuvent être conservées, restaurées, rénovées ou transformées à condition qu'elles s'intègrent de façon harmonieuse dans l'îlot.

#### *D.2.1.7.2 Les améliorations hygiéniques, de sécurité ou d'accessibilité des constructions existantes réalisées sous le régime d'une autre réglementation*

Il est autorisé d'aménager un accès de secours ou un accès pour personnes à mobilité réduite, tel que cage d'escalier ou ascenseur, passerelle ou rampe sous condition de respecter un recul d'au moins 1,90 mètre sur les limites cadastrales latérales et postérieures.

Par dérogation à l'alinéa précédent et afin de conserver la verticalité et le rythme des façades, la structure portante et l'aménagement intérieur de la construction principale, il est autorisé d'implanter cette construction sans respecter le recul de 1,90 mètre sur les limites cadastrales latérales et postérieures à condition qu'elle s'intègre de façon harmonieuse dans l'ensemble des immeubles voisins.

Les cages d'escalier ou d'ascenseur ne peuvent pas dépasser une profondeur de 2,50 mètres.

### D.2.1.7.3 Les dépendances

Les dépendances ne sont destinées ni au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle.

- a) Dans la marge de reculement postérieure sont encore admises des dépendances, telles qu'abri de jardin, gloriette ou similaire, à condition qu'elles s'intègrent de façon harmonieuse à la topographie du terrain et que leurs emprises au sol ne dépassent pas une surface cumulée de 5% de la marge de reculement postérieure.

Par dérogation à l'alinéa précédent, il est toujours possible de réaliser des dépendances d'une surface cumulée de 12 mètres carrés, auvent et dalle compris.

La hauteur de ces dépendances ne doit pas dépasser 3,50 mètres par rapport au niveau du terrain existant.

Les sous-sols ne sont pas permis.

Les constructions doivent observer un recul minimal sur les limites cadastrales de 0,80 mètre. Elles peuvent observer un recul sur les limites cadastrales inférieur à 0,80 mètre ou être implantées sur la limite dans le cas où il y a, sur la parcelle attenante, un pignon nu d'une construction en attente.

Au cas où il s'avère impossible d'aménager une telle dépendance dans la marge de reculement postérieure pour des raisons topographiques ou dimensionnelles, ces dépendances, telles qu'abri de jardin, gloriette ou similaire, sont exceptionnellement admises dans la marge de reculement latérale ou antérieure à condition qu'elles s'intègrent de façon harmonieuse dans l'ensemble des immeubles voisins.

- b) La construction d'un garage n'est admise que dans le seul et unique cas où il y a, sur la parcelle attenante, un pignon nu d'un garage en attente.

Ce garage ne peut pas dépasser une largeur maximale de 4 mètres, une hauteur de 3,50 mètres par rapport au niveau du terrain existant, une hauteur libre intérieure de 3,00 mètres et une profondeur de 8,50 mètres.

Les sous-sols ne sont pas permis.

- c) La mise en place de piscines ou bassins non couverts, hors-sol, partiellement ou totalement enterrés, est autorisée dans la marge de reculement postérieure, sous condition d'observer un recul sur les limites cadastrales de 1,90 mètre, de ne pas dépasser une hauteur de 1,50 mètre par rapport au terrain existant et que leurs équipements techniques, le cas échéant enterrés, soient réalisés de façon à ne pas causer de nuisances sonores.

### D.2.1.7.4 Les marges de reculement postérieures non-couvertes par des constructions

- a) Les marges de reculement postérieures non-couvertes par des constructions doivent être aménagées sous forme de verdure, à l'exception des chemins et aménagements d'accès ainsi que des terrasses. Les soubassements des terrasses doivent être partiellement perméables.

- b) Sont autorisés dans la marge de reculement postérieure, des équipements techniques enterrés, à savoir un bassin de rétention souterrain construit en dur, un réservoir à combustible ou un réservoir d'eaux pluviales sous condition de ne pas dépasser le niveau du terrain existant et d'être recouvert de verdure.

Les équipements produisant des nuisances sonores sont interdits.

- c) L'aménagement de places de stationnement pour véhicule est interdit dans la marge de reculement postérieure.

## D.2.2 Les espaces libres

Tout aménagement et réaménagement des espaces libres sont soumis à autorisation de construire.

### D.2.2.1 Les espaces destinés à rester libre et aménagés sous forme de verdure

Les parties de parcelles destinées à être aménagées sous forme de verdure sont indiquées dans la partie graphique par une marge blanche en pointillé irrégulier.

A l'exception des chemins d'accès nécessaires, ces surfaces sont destinées à recevoir des arbres et arbustes ainsi que des jardins d'agrément.

Elles peuvent être séparées du domaine public par un muret de pierre, à surmonter éventuellement d'une grille s'inspirant des modèles d'origine. Les murets existants et les grilles d'origine sont à maintenir.

L'aménagement d'emplacements de stationnement y est interdit.

Dans les parties de parcelles destinées à être aménagées sous forme de verdure sont encore admises des dépendances.

Le cas échéant et par dérogation aux parties graphiques des PAP QE des secteurs protégés, les dépendances sont admises au-delà des « limites de surfaces constructibles pour dépendances ».

Les dépendances ne sont destinées ni au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle.

- a) Dans la marge de reculement postérieure sont admises des dépendances, telles qu'abri de jardin, gloriette ou similaire, à condition qu'elles s'intègrent de façon harmonieuse à la topographie du terrain et que leurs emprises au sol ne dépassent pas une surface cumulée de 5% de la marge de reculement postérieure.

Par dérogation à l'alinéa précédent, il est toujours possible de réaliser des dépendances d'une surface cumulée de 12 mètres carrés, auvent et dalle compris.

La hauteur de ces dépendances ne doit pas dépasser 3,50 mètres et par rapport au niveau du terrain existant.

Les sous-sols ne sont pas permis.

Les constructions doivent observer un recul minimal sur les limites cadastrales de 0,80 mètre. Elles peuvent observer un recul sur les limites cadastrales inférieur à 0,80

mètre ou être implantées sur la limite dans le cas où il y a, sur la parcelle attenante, un pignon nu d'une construction en attente.

Au cas où il s'avère impossible d'aménager une telle dépendance dans la marge de reculement postérieure pour des raisons topographiques ou dimensionnelles, ces dépendances, telles qu'abri de jardin, gloriette ou similaire, sont exceptionnellement admises dans la marge de reculement latérale ou antérieure à condition qu'elles s'intègrent de façon harmonieuse dans l'ensemble des immeubles voisins.

- b) La construction d'un garage n'est admise que dans le seul et unique cas où il y a, sur la parcelle attenante, un pignon nu d'un garage en attente.

Ce garage ne peut pas dépasser une largeur maximale de 4 mètres, une hauteur de 3,50 mètres par rapport au niveau du terrain existant, une hauteur libre intérieure de 3,00 mètres et une profondeur de 8,50 mètres.

Les sous-sols ne sont pas permis.

- c) Il est encore autorisé d'aménager un accès de secours ou un accès pour personnes à mobilité réduite, tel que cage d'escalier ou ascenseur, passerelle ou rampe, sous condition de respecter un recul d'au moins 1,90 mètre sur les limites cadastrales latérales et postérieures.

Par dérogation à l'alinéa précédent et afin de conserver la verticalité et le rythme des façades, la structure portante et l'aménagement intérieur de la construction principale, il est autorisé d'implanter cette construction sans respecter le recul de 1,90 mètre sur les limites cadastrales latérales et postérieures à condition qu'elle s'intègre de façon harmonieuse dans l'ensemble des immeubles voisins.

Les cages d'escalier ou d'ascenseur ne peuvent pas dépasser une profondeur de 2,50 mètres.

#### D.2.2.2 Les espaces destinés à rester libre et aménagés sous forme minérale

Les parties de parcelles destinées à être aménagées sous forme minérale sont indiquées dans la partie graphique par des lignes interrompues décalées.

Ces espaces doivent être recouverts de préférence par des matériaux partiellement perméables ou posés avec des joints ouverts (p.ex. des pavés, galets, gravillons, dallages en pierre). Ils peuvent être séparés du domaine public par un muret de pierre, à surmonter éventuellement d'une grille s'inspirant des modèles d'origine. Les grilles existantes sont à maintenir.

Dans ces espaces sont autorisées des surfaces aménagées sous forme de verdure, tels qu'arbres, arbustes et jardins d'agrément. Les arbres, arbustes et jardins d'agrément existants doivent être conservés.

Il est encore autorisé d'aménager un accès de secours ou un accès pour personnes à mobilité réduite, tel que cage d'escalier ou ascenseur, passerelle ou rampe, sous condition de respecter un recul d'au moins 1,90 mètre sur les limites cadastrales latérales et postérieures.

Par dérogation à l'alinéa précédent et afin de conserver la verticalité et le rythme des façades, la structure portante et l'aménagement intérieur de la construction principale, il est autorisé d'implanter cette construction sans respecter le recul de 1,90 mètre sur les limites cadastrales latérales et postérieures à condition qu'elle s'intègre de façon harmonieuse dans l'ensemble des immeubles voisins.

Les cages d'escalier ou d'ascenseur ne peuvent pas dépasser une profondeur de 2,50 mètres.

#### D.2.2.3 Les jardins en terrasses

Les parties de parcelles destinées à être aménagées sous forme de jardins en terrasses avec leurs murs de soutènement sont indiquées dans la partie graphique par une marge blanche en pointillé irrégulier d'épaisseur variée.

Les jardins en terrasses avec leurs murs de soutènement existants sont à maintenir, à remettre en état ou à réaménager.

Y sont admises des constructions enterrées ou semi-enterrées en continuité d'une construction principale existante, sous condition de ne pas modifier le profil du site et de s'intégrer harmonieusement dans ce dernier. Dans ces constructions sont admises des pièces destinées au séjour prolongé de personnes et toutes les fonctions compatibles avec le mode d'utilisation du sol tel que visé à l'article D.8.1 et D.9.1.

Le cas échéant et par dérogation aux parties graphiques des PAP QE des secteurs protégés, les constructions enterrées ou semi-enterrées destinées au séjour prolongé de personnes sont admises au-delà des « limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé ».

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

- de ne pas dépasser une hauteur de 0,70 mètre par rapport au niveau du terrain voisin pour les murs le long des limites cadastrales ;
- de ne pas dépasser une hauteur de 1,50 mètre par rapport au niveau du terrain concerné pour les murs non situés le long des limites cadastrales.

Les murs doivent être réalisés avec des gabions ou en pierres naturelles.

Dans les jardins en terrasses sont admis des dépendances.

Le cas échéant et par dérogation aux parties graphiques des PAP QE des secteurs protégés, les dépendances sont admises au-delà des « limites de surfaces constructibles pour dépendances ».

Les dépendances ne sont destinées ni au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle.

- a) Dans la marge de reculement postérieure sont admis des dépendances, telles qu'abri de jardin, gloriette et similaire, à condition qu'elles s'intègrent de façon harmonieuse à

la topographie du terrain et que leurs emprises au sol ne dépassent pas une surface cumulée de 5% de la marge de reculement postérieure.

Par dérogation à l'alinéa précédent, il est toujours possible de réaliser des dépendances d'une surface cumulée de 12 mètres carrés, auvent et dalle compris.

La hauteur de ces dépendances ne doit pas dépasser 3,50 mètres par rapport au niveau du terrain existant.

Les sous-sols ne sont pas permis.

Les constructions doivent observer un recul minimal sur les limites cadastrales de 0,80 mètre. Elles peuvent observer un recul sur les limites cadastrales inférieur à 0,80 mètre ou être implantées sur la limite dans le cas où il y a, sur la parcelle attenante, un pignon nu d'une construction en attente.

Au cas où il s'avère impossible d'aménager une telle dépendance dans la marge de reculement postérieure pour des raisons topographiques ou dimensionnelles, ces dépendances, telles qu'abri de jardin, gloriette ou similaire, sont exceptionnellement admises dans la marge de reculement latérale ou antérieure à condition qu'elles s'intègrent de façon harmonieuse dans l'ensemble des immeubles voisins.

- b) La mise en place de piscines ou bassins non couverts, hors-sol, partiellement ou totalement enterrés, est autorisée dans la marge de reculement postérieure, sous condition d'observer un recul sur les limites cadastrales de 1,90 mètre, de ne pas dépasser une hauteur de 1,50 mètre par rapport au niveau du terrain existant et que leurs équipements techniques, le cas échéant enterrés, soient réalisés de façon à ne pas causer de nuisances sonores.

### **D.2.3** Dispositions spéciales

Des constructions et aménagements peuvent exceptionnellement être autorisés même s'ils ne répondent pas aux dispositions du présent PAP QE et du règlement sur les bâtisses, les voies et les sites, sous condition :

- que la nécessité de cette construction ou de cet aménagement soit dûment constatée ;
- qu'il s'agisse d'une construction ou d'un aménagement léger, démontable ou préfabriqué à réaliser selon les règles de l'art ;
- qu'il y ait un engagement du maître d'ouvrage de supprimer la construction ou l'aménagement dès que la nécessité n'existe plus.

Des aménagements et équipements d'intérêt général ou d'utilité publique sont autorisés sous condition qu'un soin particulier garantisse leur bonne intégration dans le tissu bâti existant.

### **D.2.4** Les terrains à bâtir

Les constructions sont admises sur les terrains à bâtir qui disposent des infrastructures indispensables à leur viabilisation et qui longent les voies publiques.

Les terrains qui ne sont desservis que par des voies privées ne sont pas à considérer comme terrains à bâtir.

## **D.2.5** Les cessions

Avant l'octroi d'une autorisation de construire quelconque, la Ville peut demander la cession d'une emprise du terrain à bâtir concerné afin de réaliser des travaux d'équipement accessoires aux réseaux de circulation existants.



Le PAP QE « Les sites, monuments et éléments du petit patrimoine » [SPR-smp] qui sont à conserver sont listés dans l'article 29 du PAG.

### D.3.1 La destination

Le PAP QE « secteur protégé de la Vieille Ville » et le PAP QE « les sites, monuments et éléments du petit patrimoine » couvrent des parties des zones urbanisées suivantes dans le PAG :

- la zone mixte urbaine - [MIX-u]
- la zone de bâtiments et d'équipements publics - [BEP]
- la zone d'habitation – [HAB-1]
- la zone de sports et de loisirs – [REC]
- la zone agricole – [AGR]
- la zone parc – [PARC]
- la zone de verdure – [VERD]

Le mode d'utilisation du sol de la zone mixte urbaine [MIX-u], de la zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP], de la zone d'habitation 1 [HAB-1], de la zone de sports et de loisirs [REC], de la zone agricole [AGR], de la zone de parc public [PARC], et de la zone de verdure [VERD], tel que défini dans la partie écrite du plan d'aménagement général (PAG), est précisé ci-dessous pour le PAP QE « secteur protégé de la Vieille Ville » [SPR-vv] et le PAP QE « les sites, monuments et éléments du petit patrimoine » [SPR-smp].

#### D.3.1.1 La zone mixte urbaine - [MIX-u]

Toute affectation existante au rez-de-chaussée d'un immeuble sous forme d'activités d'artisanat, de commerce, de prestation de services, de restaurants ou de débits de boissons doit être maintenue respectivement remplacée par une activité correspondant à ces catégories.

Les accès séparés existants aux étages sont à maintenir. Un accès séparé aux étages est à rétablir en cas de transformation, sauf si la largeur d'un immeuble inférieure à 5 mètres ne le permet pas, si la substance existante ne le permet pas ou si l'immeuble n'en a jamais comporté.

En cas de restauration complète, de transformation majeure, de changement d'affectation, de reconstruction ou de nouvelle construction d'un immeuble, au moins un étage mansardé, un étage en retrait ou l'équivalent d'un niveau plein, doit être affecté à l'habitat.

Le Bourgmestre peut déroger exceptionnellement à ces obligations pour la réalisation d'établissements d'intérêt général ou d'utilité publique.

#### D.3.1.2 La zone d'habitation 1 - [HAB-1]

Au rez-de-chaussée des bâtiments de la zone d'habitation 1 sont admis des activités de commerce de détail, des activités artisanales et de loisirs, des activités culturelles et des prestations de services qui sont le complément naturel à l'habitation, à l'exception de la création de nouveaux cafés et restaurants dans les immeubles n'ayant jamais reçu de tels établissements.

Les établissements de service public et d'intérêt général sont autorisés sur tous les niveaux du bâtiment.

### **D.3.2 Les conditions esthétiques**

Les conditions esthétiques sont composées des règles écrites ci-après, qui s'appliquent à l'aspect extérieur et intérieur des constructions ainsi qu'aux espaces libres situés dans les présents PAP QE.

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.

#### **D.3.2.1 Les travaux extérieurs**

Tous les travaux entrepris aux parties extérieures d'un immeuble 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 l'îlot.

Un soin particulier est à apporter aux parties de l'immeuble qui sont d'origine et qui sont à conserver et à restaurer ou à rénover selon les règles de l'art.

Dans cet ordre d'idées, la création de nouvelles saillies peut être interdite.

##### **D.3.2.1.1 Les façades**

En général et sauf indication contraire dans les parties graphiques des présents PAP QE, les façades, avec les devantures anciennes, les encadrements des baies, les balcons, perrons et autres saillies et éléments décoratifs sont à conserver et peuvent être restaurés ou rénovés.

Les travaux effectués aux façades d'un immeuble ne doivent détruire ni son style ni son harmonie.

#### **Les adaptations**

Les adaptations par surélévations ainsi que les modifications admises suivant les parties graphiques des présents PAP QE doivent respecter les proportions et la qualité architecturale de l'immeuble.

En principe, elles sont à réaliser au-dessus de la corniche existante, qui est à maintenir et doivent présenter une sobriété dans la modénature et les matériaux.

Dans tous les cas, la recherche d'harmonie avec l'immeuble existant est demandée.

#### **Les transformations et nouvelles constructions**

Les transformations et les nouvelles constructions admises suivant les parties graphiques des présents PAP QE doivent présenter des façades dont la composition respecte les

proportions et les caractéristiques des immeubles voisins existants, respectivement des immeubles formant l'îlot.

Les ensembles de constructions projetées sur plusieurs parcelles doivent reproduire le parcellaire en le traduisant en volume, en façade et en toiture.

### **Les pignons nus**

Le traitement des pignons nus demandé par les parties graphiques s'appliquant aux présents PAP QE doit se faire à l'occasion de la rénovation de la façade de l'immeuble.

Pour cette opération, les dispositions architecturales, les matériaux et les couleurs sont à déterminer de concert avec la Ville.

### **Les matériaux**

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 déterminés de concert avec la Ville.

Les matériaux réfléchissants ou miroitants sont proscrits.

Les placages en pierres naturelles peuvent être admis sous condition qu'ils soient maçonnés, que les joints soient fermés et que l'appareillage soit effectué selon les règles de l'art.

Les socles inférieurs, exposés à des substances agressives, ainsi que les perrons et les seuils peuvent être réalisés ou habillés en pierres naturelles ou autre matériau à déterminer de concert avec la Ville.

Les enduits sont à maintenir ou à rétablir dans leur aspect d'origine; ils sont à déterminer de concert avec la Ville et à réaliser dans des teintes discrètes harmonisant avec l'ensemble des immeubles voisins, respectivement dans l'îlot.

Le recours à un enduit avec une nouvelle texture est admis pour des raisons techniques bien établies; les traitements dits 'anti-graffiti' sont admis lorsque leur application s'avère inévitable afin de protéger les éléments d'origine.

Il est interdit de prévoir un enduit sur les façades ou parties de façade qui n'en comportaient pas à l'origine.

Les pierres peintes doivent être décapées avec des produits non corrosifs qui ne risquent pas d'abîmer le support.

Les peintures sur pierre ou sur enduit, limitées aux usages traditionnels tels qu'encadrements de baies, soubassement ou similaire, sont autorisées.

### **Le nettoyage et le ravalement des façades**

Le nettoyage des façades en pierre de taille apparente et des encadrements et détails architecturaux en pierre ne peut être fait que par un procédé ne risquant pas d'attaquer la pierre.

La taille des parements neufs doit être analogue à celle des pierres d'origine.

Lors du ravalement des façades, les éléments décoratifs endommagés doivent être réparés ou remplacés.

### **Les illuminations de façade**

L'illumination des façades doit se faire suivant un projet soumis pour autorisation et visant la mise en valeur de l'immeuble sans détruire les éléments ayant une valeur patrimoniale.

### **Les devantures**

Dans le cas de travaux effectués aux devantures d'un magasin, les aménagements doivent se faire dans le respect du rythme de la façade et dans l'harmonie des constructions voisines existantes.

Les matériaux employés ne doivent détruire ni le style ni l'harmonie de l'immeuble. Leur choix sera déterminé de concert avec la Ville.

#### *D.3.2.1.2 Les toitures*

Toute intervention en toiture doit se faire de manière à ne pas compromettre le paysage des toitures.

En général et sauf indication contraire dans les parties graphiques des présents PAP QE, les toitures, avec les éléments décoratifs et les lucarnes, sont à conserver et peuvent être restaurés ou rénovés.

Les travaux effectués aux toitures d'un immeuble ne doivent détruire ni son style ni son harmonie.

Pour les immeubles à conserver, la forme des toitures est à maintenir. Toutefois, ces toitures peuvent être rénovées ou restaurées.

Pour les immeubles qui peuvent être transformés ou remplacés, les adaptations en toiture doivent s'inspirer des toitures historiques et caractéristiques des immeubles voisins existants ou des immeubles de l'îlot.

### **Les lucarnes et les fenêtres de toitures**

Les lucarnes doivent être conservées, et peuvent être restaurées ou rénovées.

Les nouvelles lucarnes doivent être réalisées dans le style de l'immeuble en ce qui concerne leurs proportions et les matériaux mis en œuvre.

La devanture, les jambages, le linteau, et le fronton des lucarnes sont à réaliser en bois laqué en blanc. Toute autre teinte doit être choisie de concert avec la Ville. Ces parties ne peuvent être couvertes par de la ferblanterie.

À l'exception des exutoires à fumées, les fenêtres de toiture en pente doivent s'inspirer des tabatières existantes et s'intégrer dans le plan de la toiture. Elles doivent présenter un format vertical.

Les caissons à volets apparents sont proscrits.

L'aménagement de combles vitrés peut être autorisé sous condition qu'il ne porte pas atteinte à l'aspect architectural de la construction et qu'il ne soit pas visible d'un lieu accessible au public.

### **Les matériaux**

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 peut être autorisée.

L'emploi des arêtières est à limiter au strict minimum.

Pour retenir la neige, seules les grilles traditionnelles sont admises.

Les éléments décoratifs des toitures et des corniches sont à conserver, et peuvent être restaurés ou rénovés, respectivement doivent être rétablis.

### **Les souches de cheminée et de ventilation**

Les souches de cheminée et de ventilation, à implanter en recul sur l'alignement des façades, doivent être enduites ou bardées d'ardoises ou habillées d'un métal patiné.

#### *D.3.2.1.3 Les menuiseries extérieures, ferronneries et serrureries*

### **Les menuiseries extérieures**

Pour les immeubles dont, suivant les parties graphiques des présents PAP QE, l'aspect extérieur est à conserver ou à restaurer, les menuiseries d'origine sont à maintenir; celles endommagées doivent être réparées ou remplacées.

En cas de remplacement, les nouvelles menuiseries sont à exécuter en bois en s'inspirant des menuiseries caractéristiques de l'îlot, tant en ce qui concerne les profils que la subdivision et la mise en peinture.

La mise en peinture des menuiseries des fenêtres est obligatoire. En principe, elle doit se faire dans une teinte blanche. Toute autre teinte doit être choisie de concert avec la Ville.

Les caissons à volets apparents sont proscrits.

Les vitraux existants doivent en principe être maintenus; ceux endommagés doivent être réparés.

### **Les ferronneries et serrureries**

Les ouvrages en ferronnerie et en serrurerie d'origine sont à maintenir.

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.

#### *D.3.2.1.4 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.

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.

#### *D.3.2.1.5 Les supports publicitaires*

Les supports publicitaires doivent s'intégrer dans la composition de la façade. Ceux posés à plat sont à prévoir dans une bande horizontale, situé entre le rez-de-chaussée et le premier étage.

Les caissons lumineux sont proscrits.

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

L'installation d'un totem dans la marge de reculement antérieure est admise sous condition qu'il respecte les proportions et la qualité architecturale de l'immeuble.

#### *D.3.2.1.6 Les stores*

Des stores en toile ou en matériaux assimilés sont autorisés au rez-de-chaussée à condition qu'ils soient réalisés en respectant le rythme de la façade.

Leur teinte est à déterminer de concert avec la Ville.

Les stores peuvent comporter uniquement sur leurs volants les nom et logo de l'établissement.

Les stores publicitaires sont proscrits aux étages.

#### *D.3.2.1.7 Les antennes et capteurs solaires*

L'installation d'antennes et de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est admise sous condition qu'ils ne soient ni réfléchissants, ni visibles d'un lieu accessible au public et qu'ils soient installés d'une manière discrète.

#### D.3.2.2 Les travaux intérieurs

Un grand soin est à apporter à la préservation des structures portantes ainsi que des autres aménagements intérieurs tels que cheminées, escaliers, menuiseries et similaire, ainsi que des finitions intérieures d'origine.

#### D.3.2.3 Les espaces libres

Tout aménagement ou réaménagement des espaces libres est soumis à autorisation de construire.

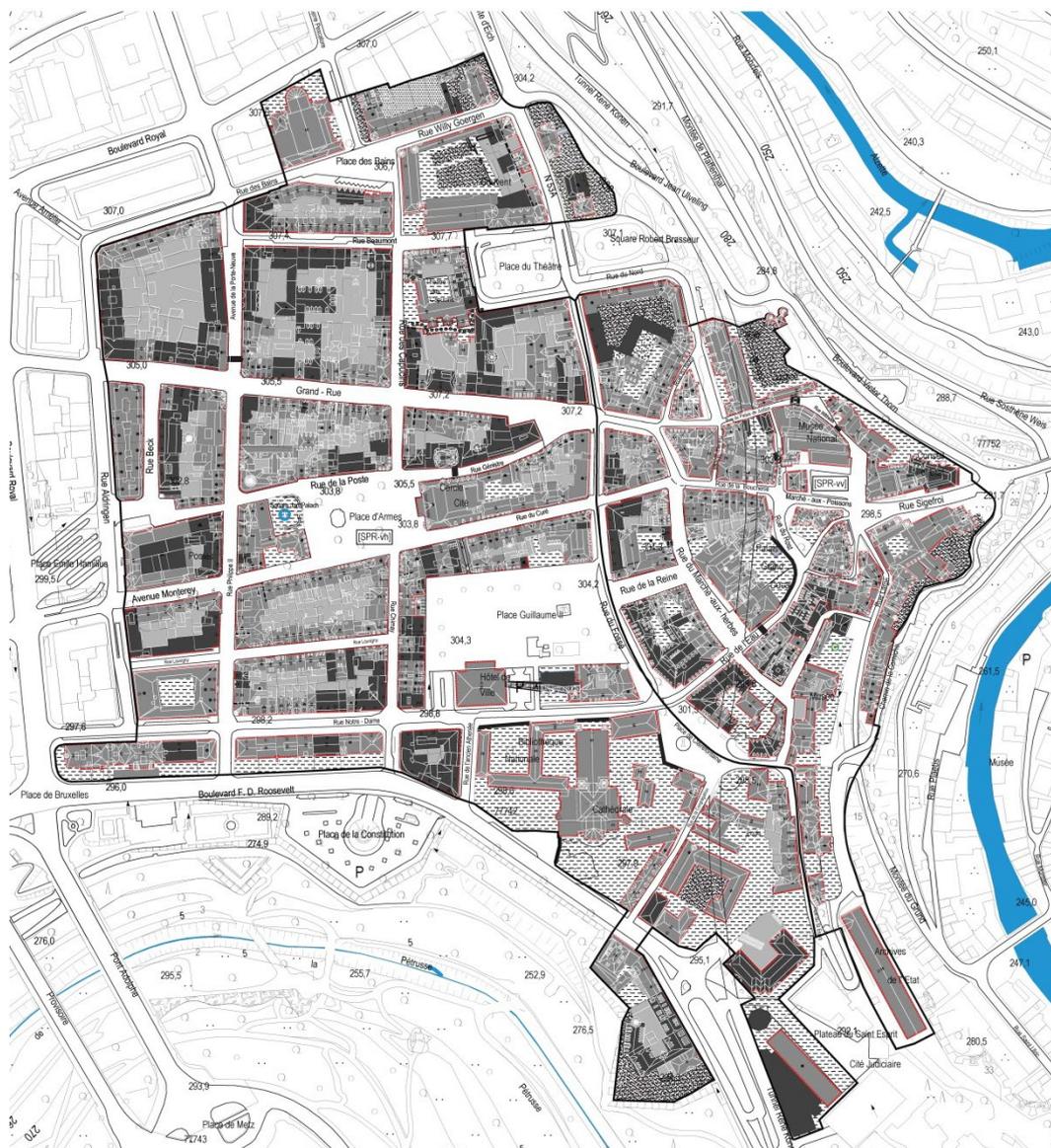
#### D.3.2.4 Les emplacements de stationnement

La partie écrite du PAG règle le nombre des emplacements de stationnement à fournir.

En cas d'aménagement d'un emplacement de stationnement dans une construction existante, le style et l'harmonie de la construction sont à respecter.

## D.4 Dispositions spécifiques pour le PAP QE « secteur protégé de la Ville Haute » - [SPR-vh]

Le PAP QE « secteur protégé de la Ville Haute » - [SPR-vh] se situe à l'intérieur du périmètre de la limite telle qu'indiquée dans la partie graphique du PAP QE « secteur protégé de la Ville Haute ».



### D.4.1 La destination

Le PAP QE « secteur protégé de la Ville Haute » couvre des parties des zones urbanisées suivantes dans le PAG :

- la zone mixte urbaine - [MIX-u]
- la zone de bâtiments et d'équipements publics - [BEP]

Le mode d'utilisation du sol de la zone mixte urbaine [MIX-u] et de la zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP] tel que défini dans la partie écrite du plan d'aménagement

général (PAG) est précisé ci-dessous pour le PAP QE « secteur protégé de la Ville Haute » [SPR-vh].

#### D.4.1.1 La zone mixte urbaine - [MIX-u]

Toute affectation existante au rez-de-chaussée d'un immeuble sous forme d'activités d'artisanat, de commerce, de prestation de services, de restaurants ou de débits de boissons doit être maintenue, respectivement remplacée par une activité correspondant à ces catégories.

A l'intérieur de la zone délimitée par la rue Notre-Dame, la rue Aldringen, la rue des Bains, la place des Bains, la rue Willy Goergen, la côte d'Eich et la rue du Fossé, aucun changement d'affectation pour réaliser au niveau du rez-de-chaussée un établissement ayant une activité bancaire, une agence immobilière ou une agence d'assurance ne sera autorisé.

Les accès séparés existants aux étages sont à maintenir. Un accès séparé aux étages est à rétablir en cas de transformation, sauf si la largeur d'un immeuble inférieure à 5 mètres ne le permet pas, si la substance existante ne le permet pas ou si l'immeuble n'en a jamais comporté.

En cas de restauration complète, de transformation majeure, de changement d'affectation, de reconstruction ou de nouvelle construction d'un immeuble, au moins un étage mansardé, un étage en retrait ou l'équivalent d'un niveau plein doit être affecté à l'habitat, à l'exception de la création ou du maintien de grands magasins à rayons multiples.

Le Bourgmestre peut déroger exceptionnellement à ces obligations pour la réalisation d'établissements d'intérêt général ou d'utilité publique.

#### D.4.2 Les conditions esthétiques

Les conditions esthétiques sont composées des règles écrites ci-après, qui s'appliquent à l'aspect extérieur et intérieur des constructions ainsi qu'aux espaces libres situés dans le PAP QE « secteur protégé de la Ville Haute ».

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.

##### D.4.2.1 Les travaux extérieurs

Tous les travaux entrepris aux parties extérieures d'un immeuble 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 l'îlot.

Un soin particulier est à apporter aux parties de l'immeuble qui sont d'origine et qui sont à conserver et à restaurer ou à rénover selon les règles de l'art.

Dans cet ordre d'idées, la création de nouvelles saillies peut être interdite.

#### *D.4.2.1.1 Les façades*

En général et sauf indication contraire dans la partie graphique du PAP QE « secteur protégé de la Ville Haute », les façades, avec les devantures anciennes, les encadrements des baies, les balcons, perrons et autres saillies et éléments décoratifs sont à conserver, et peuvent être restaurés ou rénovés.

Les travaux effectués aux façades d'un immeuble ne doivent détruire ni son style ni son harmonie.

#### **Les adaptations**

Les adaptations par surélévations ainsi que les modifications admises suivant la partie graphique du PAP QE « secteur protégé de la Ville Haute » doivent respecter les proportions et la qualité architecturale de l'immeuble.

En principe, elles sont à réaliser au-dessus de la corniche existante, qui est à maintenir et doivent présenter une sobriété dans la modénature et les matériaux.

Dans tous les cas, la recherche d'harmonie avec l'immeuble existant est demandée.

#### **Les transformations et nouvelles constructions**

Les transformations et nouvelles constructions admises suivant la partie graphique du PAP QE « secteur protégé de la Ville Haute » doivent présenter des façades dont la composition respecte les proportions et les caractéristiques des immeubles voisins existants, respectivement des immeubles formant l'îlot.

Les ensembles de constructions projetées sur plusieurs parcelles doivent reproduire le parcellaire en le traduisant en volume, en façade et en toiture.

#### **Les pignons nus**

Le traitement des pignons nus demandé par la partie graphique s'appliquant au PAP QE « secteur protégé de la Ville Haute » doit se faire à l'occasion de la rénovation de la façade de l'immeuble.

Pour cette opération, les dispositions architecturales, les matériaux et les couleurs sont à déterminer de concert avec la Ville.

#### **Les matériaux**

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 déterminés de concert avec la Ville.

Les matériaux réfléchissants ou miroitants sont proscrits.

En dehors des enduits traditionnels, les bétons architectoniques, les revêtements de grès non émaillé et les placages en pierres naturelles sont admis.

Les socles inférieurs, exposés à des substances agressives, ainsi que les perrons et les seuils peuvent être réalisés ou habillés en pierres naturelles ou autre matériau à déterminer de concert avec la Ville.

Les enduits sont à maintenir ou à rétablir dans leur aspect d'origine; ils sont à déterminer de concert avec la Ville et à réaliser dans des teintes discrètes harmonisant avec l'ensemble des immeubles voisins, respectivement dans l'lot.

Le recours à un enduit avec une nouvelle texture est admis pour des raisons techniques bien établies; les traitements dits 'anti-graffiti' sont admis lorsque leur application s'avère inévitable afin de protéger les éléments d'origine.

Il est interdit de prévoir un enduit sur les façades ou parties de façade qui n'en comportaient pas à l'origine.

Les pierres peintes doivent être décapées avec des produits non corrosifs qui ne risquent pas d'abîmer le support.

Les peintures sur pierre ou sur enduit, limitées aux usages traditionnels tels qu'encadrements de baies, soubassement ou similaire, sont autorisées.

#### **Le nettoyage et le ravalement des façades**

Le nettoyage des façades en pierre de taille apparente et des encadrements et détails architecturaux en pierre ne peut être fait que par un procédé ne risquant pas d'attaquer la pierre.

La taille des parements neufs doit être analogue à celle des pierres d'origine.

Lors du ravalement des façades, les éléments décoratifs endommagés doivent être réparés ou remplacés.

#### **Les illuminations de façade**

L'illumination des façades doit se faire suivant un projet soumis pour autorisation et visant la mise en valeur de l'immeuble sans détruire les éléments ayant une valeur patrimoniale.

#### **Les devantures**

Dans le cas de travaux effectués aux devantures d'un magasin, les aménagements doivent se faire dans le respect du rythme de la façade et dans l'harmonie des constructions voisines existantes.

Une certaine liberté peut être accordée dans le choix des matériaux pour la réalisation des devantures qui, néanmoins, ne doivent détruire ni le style ni l'harmonie de l'immeuble.

En façade, le rez-de-chaussée doit marquer en limite latérale des parcelles la continuité verticale entre les parties pleines des étages et le sol; cette continuité doit être assurée par une partie maçonnerie.

##### *D.4.2.1.2 Les toitures*

Toute intervention en toiture doit se faire de manière à ne pas compromettre le paysage des toitures.

En général et sauf indication contraire dans la partie graphique du PAP QE « secteur protégé de la Ville Haute », les toitures, avec les éléments décoratifs et les lucarnes, sont à conserver, et peuvent être restaurés ou rénovés.

Les travaux effectués aux toitures d'un immeuble ne doivent détruire ni son style ni son harmonie.

Pour les immeubles à conserver, la forme des toitures est à maintenir. Toutefois, ces toitures peuvent être rénovées ou restaurées.

Pour les immeubles qui peuvent être transformés ou remplacés, les adaptations en toiture doivent s'inspirer des toitures historiques et caractéristiques des immeubles voisins existants ou des immeubles de l'îlot.

### **Les lucarnes et fenêtres de toitures**

Les lucarnes doivent être conservées, et peuvent être restaurées ou rénovées.

Les nouvelles lucarnes doivent être réalisées dans le style de l'immeuble en ce qui concerne leurs proportions et les matériaux mis en œuvre.

La devanture, les jambages, le linteau, et le fronton des lucarnes sont à réaliser en bois laqué en blanc. Toute autre teinte doit être choisie de concert avec la Ville. Ces parties ne peuvent être couvertes par de la ferblanterie.

Les fenêtres de toiture en pente doivent s'intégrer dans le plan de la toiture et présenter un format vertical.

Les caissons à volets apparents sont proscrits.

L'aménagement de combles vitrés est autorisé sous condition qu'il ne porte pas atteinte à l'aspect architectural de la construction et qu'il ne soit pas visible d'un lieu accessible au public.

### **Les matériaux**

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 peut être autorisée.

L'emploi des arêtières est à limiter au strict minimum.

Pour retenir la neige, seules les grilles traditionnelles sont admises.

Les éléments décoratifs des toitures et des corniches sont à conserver, et peuvent être restaurés ou rénovés.

### **Les souches de cheminée et de ventilation**

Les souches de cheminée et de ventilation, à implanter en recul sur l'alignement des façades, doivent être enduites ou bardées d'ardoises ou habillées d'un métal patiné.

#### D.4.2.1.3 *Les menuiseries extérieures, ferronneries et serrureries*

##### **Les menuiseries extérieures**

À l'exception des rez-de-chaussées commerciaux, les menuiseries des fenêtres doivent être exécutées en bois à moins que le style de la façade n'impose un autre matériau.

Pour les immeubles dont, suivant la partie graphique du PAP QE « secteur protégé de la Ville Haute », l'aspect extérieur est à conserver ou à restaurer, les menuiseries d'origine, à l'exception de celles des devantures, sont à maintenir; celles endommagées doivent être réparées.

En cas de remplacement, les nouvelles menuiseries, à l'exception de celles des devantures, sont à exécuter en bois en s'inspirant des menuiseries caractéristiques de l'îlot, tant en ce qui concerne les profils que la subdivision et la mise en peinture.

La mise en peinture des menuiseries des fenêtres est obligatoire. En principe, elle doit se faire dans une teinte blanche. Toute autre teinte doit être choisie de concert avec la Ville.

Les caissons à volets apparents sont proscrits.

Les vitraux existants doivent en principe être maintenus; ceux endommagés doivent être réparés.

##### **Les ferronneries et serrureries**

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.

#### D.4.2.1.4 *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.

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.

#### D.4.2.1.5 *Les supports publicitaires*

Les supports publicitaires doivent s'intégrer dans la composition de la façade. Ceux posés à plat sont à prévoir dans une bande horizontale, située entre le rez-de-chaussée et le premier étage.

Les caissons lumineux sont proscrits.

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

L'installation d'un totem dans la marge de reculement antérieure est admise sous condition qu'il respecte les proportions et la qualité architecturale de l'immeuble.

#### D.4.2.1.6 *Les stores*

Des stores en toile ou en matériaux assimilés sont autorisés à condition qu'ils soient réalisés en respectant le rythme de la façade.

Leur teinte est à déterminer de concert avec la Ville.

Les stores peuvent comporter uniquement sur leurs volants les nom et logo de l'établissement.

#### D.4.2.1.7 *Les antennes et capteurs solaires*

L'installation d'antennes et de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est admise sous condition qu'ils ne soient ni réfléchissants, ni visibles d'un lieu accessible au public et qu'ils soient installés d'une manière discrète.

#### D.4.2.2 Les travaux intérieurs

Un grand soin est à apporter à la préservation des structures portantes ainsi que des autres aménagements intérieurs tel que cheminées, escaliers, menuiseries et similaire, ainsi que des finitions intérieures d'origine.

#### D.4.2.3 Les espaces libres

Tout aménagement ou réaménagement des espaces libres est soumis à autorisation de construire.

#### D.4.2.4 Les emplacements de stationnement

La partie écrite du PAG règle le nombre des emplacements de stationnement à fournir.

En cas d'aménagement d'un emplacement de stationnement dans une construction existante, le style et l'harmonie de la construction sont à respecter.

## D.5 Dispositions spécifiques pour le PAP QE « secteur protégé du plateau Bourbon » - [SPR-pb]

Le PAP QE « secteur protégé du plateau Bourbon » - [SPR-pb] se situe à l'intérieur du périmètre de la limite telle qu'indiquée dans la partie graphique du PAP QE « secteur protégé du plateau Bourbon ».



### D.5.1 La destination

Le PAP QE « secteur protégé du plateau Bourbon » couvre des parties des zones urbanisées suivantes dans le PAG :

- la zone d'habitation 2 - [HAB-2]
- la zone mixte urbaine - [MIX-u]
- la zone de bâtiments et d'équipements publics - [BEP]

Le mode d'utilisation du sol de la zone d'habitation 2 [HAB-2], de la zone mixte urbaine centrale [MIX-c] et de la zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP] tel que défini dans la partie écrite du plan d'aménagement général (PAG) est précisé ci-dessous pour le PAP QE « secteur protégé du plateau Bourbon » [SPR-pb].

### D.5.1.1 La zone d'habitation 2

Au rez-de-chaussée de la zone d'habitation 2 sont admises des activités de commerce de détail, des activités artisanales et de loisirs, des activités culturelles et des prestations de service qui sont le complément naturel à l'habitation, à l'exception de la création de nouveaux cafés et restaurants dans les immeubles n'ayant jamais hébergé de tels établissements.

### D.5.1.2 La zone mixte urbaine - [MIX-u]

Toute affectation existante au rez-de-chaussée d'un immeuble sous forme d'activité d'artisanat, de commerce, de prestation de services, de restaurants ou débits de boissons doit être maintenue, respectivement remplacée par une activité correspondant à ces catégories.

Les accès séparés existants aux étages sont à maintenir. Un accès séparé aux étages est à rétablir en cas de transformation, sauf si la largeur d'un immeuble inférieure à 5 mètres ne le permet pas, si la substance existante ne le permet pas ou si l'immeuble n'en a jamais comporté.

En cas de restauration complète, de transformation majeure, de changement d'affectation, de reconstruction ou de nouvelle construction d'un immeuble, au moins un étage mansardé, un étage en retrait ou l'équivalent d'un niveau plein doit être affecté à l'habitat, à l'exception de la création ou du maintien de grands magasins à rayons multiples.

Le Bourgmestre peut déroger exceptionnellement à ces obligations pour la réalisation d'établissements d'intérêt général ou d'utilité publique.

## D.5.2 Les conditions esthétiques

Les conditions esthétiques sont composées des règles écrites ci-après, qui s'appliquent à l'aspect extérieur et intérieur des constructions ainsi qu'aux espaces libres situés dans le PAP QE « secteur protégé du plateau Bourbon».

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.

### D.5.2.1 Les travaux extérieurs

Tous les travaux entrepris aux parties extérieures d'un immeuble 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 l'îlot.

Un soin particulier est à apporter aux parties de l'immeuble qui sont d'origine et qui sont à conserver et à restaurer ou à rénover selon les règles de l'art.

Dans cet ordre d'idées, la création de nouvelles saillies peut être interdite.

#### D.5.2.1.1 Les façades

En général et sauf indication contraire dans la partie graphique du PAP QE « secteur protégé du plateau Bourbon », les façades, avec les devantures anciennes, les encadrements des baies, les bow-windows, les balcons, perrons, marquises, autres saillies et éléments décoratifs sont à conserver, et peuvent être restaurés ou rénovés.

Les travaux effectués aux façades d'un immeuble ne doivent détruire ni son style ni son harmonie.

##### **Les adaptations**

Les adaptations par surélévations ainsi que les modifications admises suivant la partie graphique du PAP QE « secteur protégé du plateau Bourbon » doivent respecter les proportions et la qualité architecturale de l'immeuble.

En principe, elles sont à réaliser au-dessus de la corniche existante, qui est à maintenir et doivent présenter une sobriété dans la modénature et les matériaux.

Dans tous les cas, la recherche d'harmonie avec l'immeuble existant est demandée.

##### **Les transformations et nouvelles constructions**

Les transformations et nouvelles constructions admises suivant la partie graphique du PAP QE « secteur protégé du plateau Bourbon » doivent présenter des façades dont la composition respecte les proportions et les caractéristiques des immeubles voisins existants, respectivement des immeubles formant l'îlot.

Les ensembles de constructions projetées sur plusieurs parcelles doivent reproduire le parcellaire en le traduisant en volume, en façade et en toiture.

##### **Les pignons nus**

Le traitement des pignons nus par la partie graphique du PAP QE « secteur protégé du plateau Bourbon » doit se faire à l'occasion de la rénovation de la façade de l'immeuble.

Pour cette opération, les dispositions architecturales, les matériaux et les couleurs sont à déterminer de concert avec la Ville.

##### **Les matériaux**

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 déterminés de concert avec la Ville.

Les matériaux réfléchissants ou miroitants sont proscrits.

Les placages en pierres naturelles peuvent être admis sous condition qu'ils soient maçonnés, que les joints soient fermés et que l'appareillage soit effectué selon les règles de l'art.

Les socles inférieurs, exposés à des substances agressives ainsi que les perrons et les seuils, peuvent être réalisés ou habillés en pierres naturelles ou autre matériau à déterminer de concert avec la Ville.

Les enduits sont à maintenir ou à rétablir dans leur aspect d'origine; ils sont à déterminer de concert avec la Ville et à réaliser dans des teintes discrètes harmonisant avec l'ensemble des immeubles voisins, respectivement dans l'lot.

Le recours à un enduit avec une nouvelle texture est admis pour des raisons techniques bien établies; les traitements dits 'anti-graffiti' sont admis lorsque leur application s'avère inévitable afin de protéger les éléments d'origine.

Il est interdit de prévoir un enduit sur les façades ou parties de façade qui n'en comportaient pas à l'origine.

Les pierres peintes doivent être décapées avec des produits non corrosifs qui ne risquent pas d'abîmer le support.

Les peintures sur pierre ou sur enduit, limitées aux usages traditionnels tels que encadrements de baies, soubassement ou similaire, sont autorisées.

### **Le nettoyage et ravalement des façades**

Le nettoyage des façades en pierre de taille apparente et des encadrements et détails architecturaux en pierre ne peut être fait que par un procédé ne risquant pas d'attaquer la pierre.

La taille des parements neufs doit être analogue à celle des pierres d'origine.

Lors du ravalement des façades, les éléments décoratifs endommagés doivent être réparés ou remplacés.

### **Les illuminations de façade**

L'illumination des façades doit se faire suivant un projet soumis pour autorisation et visant la mise en valeur de l'immeuble sans détruire les éléments ayant une valeur patrimoniale.

### **Les devantures**

Dans le cas de travaux effectués aux devantures d'un magasin, les aménagements doivent se faire dans le respect du rythme de la façade et dans l'harmonie des constructions voisines existantes.

Les matériaux employés ne doivent détruire ni le style ni l'harmonie de l'immeuble. Leur choix sera déterminé de concert avec la Ville.

#### *D.5.2.1.2 Les toitures*

Toute intervention en toiture doit se faire de manière à ne pas compromettre le paysage des toitures.

En général et sauf indication contraire dans la partie graphique du PAP QE « secteur protégé du plateau Bourbon », les toitures, avec les éléments décoratifs et les lucarnes, sont à conserver, et peuvent être restaurés ou rénovés.

Les travaux effectués aux toitures d'un immeuble ne doivent détruire ni son style ni son harmonie.

Pour les immeubles à conserver, la forme des toitures est à maintenir. Toutefois, ces toitures peuvent être rénovées ou restaurées.

Pour les immeubles qui peuvent être transformées ou remplacées, les adaptations en toiture doivent s'inspirer des toitures historiques et caractéristiques des immeubles voisins existants ou des immeubles de l'îlot.

### **Les lucarnes et fenêtres de toitures**

Les lucarnes doivent être conservées, et peuvent être restaurées ou rénovées.

Les nouvelles lucarnes doivent être réalisées dans le style de l'immeuble en ce qui concerne leurs proportions et les matériaux mis en œuvre.

La devanture, les jambages, le linteau, et le fronton des lucarnes sont à réaliser en bois laqué en blanc. Toute autre teinte doit être choisie de concert avec la Ville. Ces parties ne peuvent être couvertes par de la ferblanterie.

Les fenêtres de toiture en pente doivent s'intégrer dans le plan de la toiture et présenter un format vertical.

Les caissons à volets apparents sont proscrits.

L'aménagement de combles vitrés est autorisé sous condition qu'il ne porte pas atteinte à l'aspect architectural de la construction et qu'il ne soit pas visible d'un lieu accessible au public.

### **Les matériaux**

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 peut être autorisée.

L'emploi des arêtières est à limiter au strict minimum.

Pour retenir la neige, seules les grilles traditionnelles sont admises.

Les éléments décoratifs des toitures et des corniches sont à conserver, et peuvent être restaurés ou rénovés.

### **Les souches de cheminée et de ventilation**

Les souches de cheminée et de ventilation, à implanter en recul sur l'alignement des façades, doivent être enduites ou bardées d'ardoises ou habillées d'un métal patiné.

#### *D.5.2.1.3 Les menuiseries extérieures, ferronneries et serrureries*

### **Les menuiseries extérieures**

À l'exception des rez-de-chaussées commerciaux, les menuiseries des fenêtres doivent être exécutées en bois à moins que le style de la façade n'impose un autre matériau.

Pour les immeubles dont, suivant la partie graphique du PAP QE « secteur protégé du plateau Bourbon », l'aspect extérieur est à conserver ou à restaurer, les menuiseries

d'origine, à l'exception de celles des devantures, sont à maintenir; celles endommagées doivent être réparées ou remplacées.

En cas de remplacement, les nouvelles menuiseries, à l'exception de celles des devantures, sont à exécuter en bois en s'inspirant des menuiseries caractéristiques de l'îlot, tant en ce qui concerne les profils que la subdivision et la mise en peinture.

La mise en peinture des menuiseries des fenêtres est obligatoire. En principe, elle doit se faire dans une teinte blanche. Toute autre teinte doit être agréée choisie de concert avec la Ville.

Les caissons à volets apparents sont proscrits.

Les vitraux existants doivent en principe être maintenus; ceux endommagés doivent être réparés.

### **Les ferronneries et serrureries**

Les ouvrages en ferronnerie et en serrurerie d'origine doivent être maintenus.

Les éléments nouveaux doivent se rapprocher des modèles et des matériaux d'origine.

En cas de remplacement ou de modification, la mise en peinture des ouvrages en ferronnerie ou serrurerie d'origine doit en principe se faire dans une teinte noire ou anthracite. Toute autre teinte doit être choisie de concert avec la Ville.

#### *D.5.2.1.4 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.

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.

#### *D.5.2.1.5 Les supports publicitaires*

Les supports publicitaires doivent s'intégrer dans la composition de la façade; en aucun cas ils ne peuvent cacher des éléments décoratifs de la façade. Ceux à plat sont à prévoir dans une bande horizontale, située entre le rez-de-chaussée et le premier étage.

Les caissons lumineux sont proscrits.

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

L'installation d'un totem dans la marge de reculement antérieure est admise sous condition qu'il respecte les proportions et la qualité architecturale de l'immeuble.

#### D.5.2.1.6 *Les stores*

Des stores en toile ou en matériaux assimilés sont autorisés à condition qu'ils soient réalisés en respectant le rythme de la façade.

Leur teinte est à déterminer de concert avec la Ville.

Les stores peuvent comporter uniquement sur leurs volants les nom et logo de l'établissement.

Les stores publicitaires sont proscrits aux étages.

#### D.5.2.1.7 *Les antennes et capteurs solaires*

L'installation d'antennes et de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est admise sous condition qu'ils ne soient ni réfléchissants, ni visibles d'un lieu accessible au public et qu'ils soient installés d'une manière discrète.

#### D.5.2.2 Les travaux intérieurs

Un grand soin est à apporter à la préservation des structures portantes ainsi que des autres aménagements intérieurs tels que cheminées, escaliers, menuiseries et similaire, ainsi que des finitions intérieures d'origine.

#### D.5.2.3 Les espaces libres

Tout aménagement ou réaménagement des espaces libres est soumis à autorisation de construire.

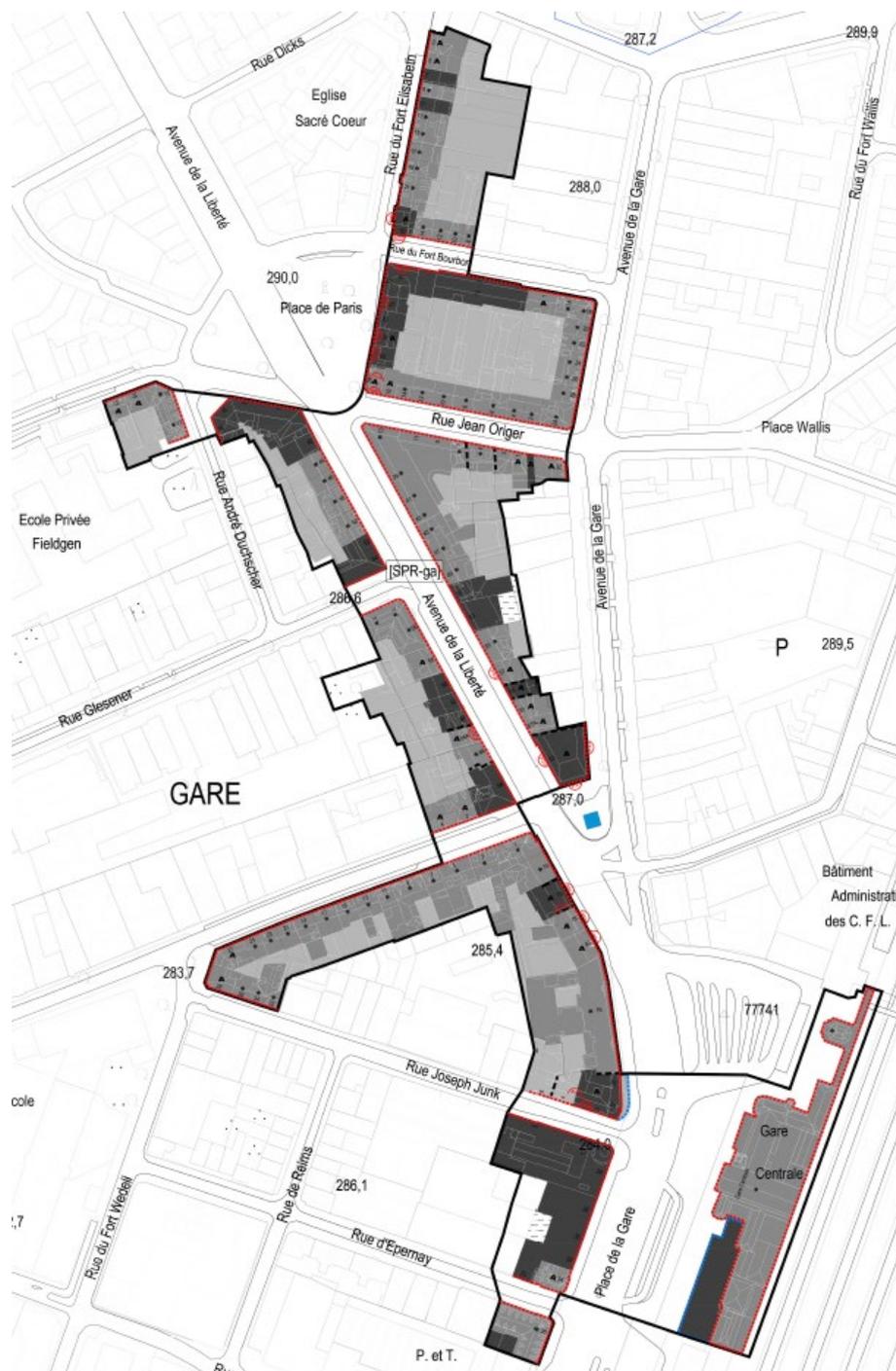
#### D.5.2.4 Les emplacements de stationnement

La partie écrite du PAG règle le nombre des emplacements de stationnement à fournir.

En cas d'aménagement d'un emplacement de stationnement dans une construction existante, le style et l'harmonie de la construction sont à respecter.

## D.6 Dispositions spécifiques pour le PAP QE « secteur protégé du quartier de la Gare » - [SPR-ga]

Le PAP QE « secteur protégé du quartier de la Gare » se situe à l'intérieur du périmètre de la limite telle qu'indiquée dans la partie graphique du PAP QE « secteur protégé du quartier de la Gare ».



## D.6.1 La destination

Le PAP QE « secteur protégé du quartier de la Gare » couvre des parties des zones urbanisées suivantes dans le PAG :

- la zone mixte urbaine centrale - [MIX-c]
- la zone mixte urbaine - [MIX-u]
- la zone de bâtiments et d'équipements publics - [BEP]
- la zone de gares ferroviaires, de tram et routières - [GARE]

Le mode d'utilisation du sol de la zone mixte urbaine centrale [MIX-c] et de la zone mixte urbaine [MIX-u], tel que défini dans la partie écrite du plan d'aménagement général (PAG), est précisé ci-dessous pour le PAP QE « secteur protégé du quartier de la Gare » [SPR-ga].

### D.6.1.1 La zone mixte urbaine centrale - [MIX-c]

Toute affectation existante au rez-de-chaussée d'un immeuble sous forme d'activités artisanales, de commerce, de prestation de services, de restaurants ou débits de boissons doit être maintenue, respectivement remplacée par une activité correspondant à ces catégories.

Les accès séparés existants aux étages sont à maintenir. Un accès séparé aux étages est à rétablir en cas de transformation, sauf si la largeur d'un immeuble inférieure à 5 mètres ne le permet pas, si la substance existante ne le permet pas ou si l'immeuble n'en a jamais comporté.

En cas de restauration complète, de transformation majeure, de changement d'affectation, de reconstruction ou de nouvelle construction d'un immeuble, l'équivalent d'un niveau plein au moins doit être réservé à l'habitat à l'exception de la création ou du maintien de grands magasins à rayons multiples.

Le Bourgmestre peut déroger exceptionnellement à ces obligations pour la réalisation d'établissements d'intérêt général ou d'utilité publique.

### D.6.1.2 La zone mixte urbaine - [MIX-u]

Toute affectation existante au rez-de-chaussée d'un immeuble sous forme d'activités d'artisanat, de commerce, de prestation de services, de restaurants ou de débits de boissons doit être maintenue, respectivement remplacée par une activité correspondant à ces catégories.

Les accès séparés existants aux étages sont à maintenir. Un accès séparé aux étages est à rétablir en cas de transformation.

En cas de restauration complète, de transformation majeure, de changement d'affectation, de reconstruction ou de nouvelle construction d'un immeuble, au moins un étage mansardé, un étage en retrait ou l'équivalent d'un niveau plein, doit être affecté à l'habitat à l'exception de la création ou du maintien de grands magasins à rayons multiples.

Le Bourgmestre peut déroger exceptionnellement à ces obligations pour la réalisation d'équipements d'utilité publique.

## **D.6.2 Les conditions esthétiques**

Les conditions esthétiques sont composées des règles écrites ci-après, qui s'appliquent à l'aspect extérieur et intérieur des constructions ainsi qu'aux espaces libres situés dans le PAP QE « secteur protégé du quartier de la Gare ».

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.

### **D.6.2.1 Les travaux extérieurs**

Tous les travaux entrepris aux parties extérieures d'un immeuble 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 l'îlot.

Un soin particulier est à apporter aux parties de l'immeuble qui sont d'origine et qui sont à conserver et à restaurer ou à rénover selon les règles de l'art.

Dans cet ordre d'idées, la création de nouvelles saillies peut être interdite.

#### **D.6.2.1.1 Les façades**

En général et sauf indication contraire dans la partie graphique du PAP QE « secteur protégé du quartier de la Gare », les façades, avec les devantures anciennes, encadrements des baies, les balcons, perrons et autres saillies et éléments décoratifs sont à conserver, et peuvent être restaurés ou rénovés.

Les travaux effectués aux façades d'un immeuble ne doivent détruire ni son style ni son harmonie.

#### **Les adaptations**

Les adaptations par surélévations ainsi que les modifications admises suivant la partie graphique du PAP QE « secteur protégé du quartier de la Gare » doivent respecter les proportions et la qualité architecturale de l'immeuble.

En principe, elles sont à réaliser au-dessus de la corniche existante, qui est à maintenir et doivent présenter une sobriété dans la modénature et les matériaux.

Dans tous les cas, la recherche d'harmonie avec l'immeuble existant est demandée.

#### **Les transformations et nouvelles constructions**

Les transformations et nouvelles constructions admises suivant la partie graphique du PAP QE « secteur protégé du quartier de la Gare » doivent présenter des façades dont la

composition respecte les proportions et les caractéristiques des immeubles voisins existants, respectivement des immeubles formant l'îlot.

Les ensembles de constructions projetées sur plusieurs parcelles doivent reproduire le parcellaire en le traduisant en volume, en façade et en toiture.

### **Les pignons nus**

Le traitement des pignons nus demandé par la partie graphique s'appliquant au PAP QE « secteur protégé du quartier Gare » doit se faire à l'occasion de la rénovation de la façade de l'immeuble.

Pour cette opération, les dispositions architecturales, les matériaux et les couleurs sont à déterminer de concert avec la Ville.

### **Les matériaux**

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 matériaux réfléchissants ou miroitants sont proscrits.

En dehors des enduits traditionnels, les bétons architectoniques, les revêtements de grès non émaillé et les placages en pierres naturelles sont admis.

Les socles inférieurs, exposés à des substances agressives, ainsi que les perrons et les seuils peuvent être réalisés ou habillés en pierres naturelles ou autre matériau à déterminer de concert avec la Ville.

Les enduits sont à maintenir ou à rétablir dans leur aspect d'origine; ils sont à déterminer de concert avec la Ville et à réaliser dans des teintes discrètes harmonisant avec l'ensemble des immeubles voisins, respectivement dans l'îlot.

Il est interdit de prévoir un enduit sur les façades ou parties de façade qui n'en comportaient pas à l'origine.

Les pierres peintes doivent être décapées avec des produits non corrosifs qui ne risquent pas d'abîmer le support.

Les peintures sur pierre ou sur enduit, limitée aux usages traditionnels tels que encadrements de baies, soubassement ou similaire, sont autorisées.

### **Le nettoyage et le ravalement des façades**

Le nettoyage des façades en pierre de taille apparente et des encadrements et détails architecturaux en pierre ne peut être fait que par un procédé ne risquant pas d'attaquer la pierre.

La taille des parements neufs doit être analogue à celle des pierres d'origine.

Lors du ravalement des façades, les éléments décoratifs endommagés doivent être réparés ou remplacés.

### **Les illuminations de façade**

L'illumination des façades doit se faire suivant un projet soumis pour autorisation et visant la mise en valeur de l'immeuble sans détruire les éléments ayant une valeur patrimoniale.

### **Les devantures**

Dans le cas de travaux effectués aux devantures d'un magasin, les aménagements doivent se faire dans le respect du rythme de la façade et dans l'harmonie des constructions voisines existantes.

Une certaine liberté peut être accordée dans le choix des matériaux pour la réalisation des devantures qui, néanmoins, ne doivent détruire ni le style ni l'harmonie de l'immeuble.

En façade, le rez-de-chaussée doit marquer en limite latérale des parcelles la continuité verticale entre les parties pleines des étages et le sol; cette continuité doit être assurée par une partie maçonnerie.

#### *D.6.2.1.2 Les toitures*

Toute intervention en toiture doit se faire de manière à ne pas compromettre le paysage des toitures.

En général et sauf indication contraire dans la partie graphique du PAP QE « secteur protégé du quartier de la Gare », les toitures, avec les éléments décoratifs et les lucarnes sont à conserver, et peuvent être restaurés ou rénovés.

Les travaux effectués aux toitures d'un immeuble ne doivent détruire ni son style ni son harmonie.

Pour les immeubles à conserver, la forme des toitures est à maintenir. Toutefois, ces toitures peuvent être rénovées ou restaurées.

Pour les immeubles qui peuvent être transformées ou remplacées, les adaptations en toiture doivent s'inspirer des toitures historiques et caractéristiques des immeubles voisins existants ou des immeubles de l'îlot.

### **Les lucarnes et les fenêtres de toitures**

Les lucarnes doivent être conservées, et peuvent être restaurées ou rénovées.

Les nouvelles lucarnes doivent être réalisées dans le style de l'immeuble en ce qui concerne leurs proportions et les matériaux mis en œuvre.

La devanture, les jambages, le linteau, et le fronton des lucarnes sont à réaliser en bois laqué en blanc. Toute autre teinte doit être choisie de concert avec la Ville. Ces parties ne peuvent être couvertes par de la ferblanterie.

Les fenêtres de toiture en pente doivent s'intégrer dans le plan de la toiture et présenter un format vertical.

Les caissons à volets apparents sont proscrits.

L'aménagement de combles vitrés est autorisé sous condition qu'il ne porte pas atteinte à l'aspect architectural de la construction et qu'il ne soit pas visible d'un lieu accessible au public.

### **Les matériaux**

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.

L'emploi des arêtières est à limiter au strict minimum.

Pour retenir la neige, seules les grilles traditionnelles sont admises.

Les éléments décoratifs des toitures et des corniches sont à conserver, et peuvent être restaurés ou rénovés, respectivement rétablis.

### **Les souches de cheminée et de ventilation**

Les souches de cheminée et de ventilation, à implanter en recul sur l'alignement des façades, doivent être enduites ou bardées d'ardoises ou habillées d'un métal patiné.

#### *D.6.2.1.3 Les menuiseries extérieures, ferronneries et serrureries*

### **Les menuiseries extérieures**

À l'exception des rez-de-chaussées commerciaux, les menuiseries des fenêtres doivent être exécutées en bois à moins que le style de la façade n'impose un autre matériau.

Pour les immeubles dont, suivant la partie graphique du PAP QE « secteur protégé du quartier de la Gare », l'aspect extérieur est à préserver ou à restaurer, les menuiseries d'origine, à l'exception de celles des devantures, sont à maintenir; celles endommagées doivent être réparées ou remplacées.

En cas de remplacement, les nouvelles menuiseries, à l'exception de celles des devantures, sont à exécuter en bois en s'inspirant des menuiseries caractéristiques de l'îlot, tant en ce qui concerne les profils que la subdivision et la mise en peinture.

La mise en peinture des menuiseries des fenêtres est obligatoire. En principe, elle doit se faire dans une teinte blanche. Toute autre teinte doit être choisie de concert avec la Ville.

Les caissons à volets apparents sont proscrits.

Les vitraux existants de valeur architecturale doivent en principe être maintenus; ceux endommagés doivent être réparés.

### **Les ferronneries et serrureries**

Les ouvrages en ferronnerie et en serrurerie d'origine doivent être maintenus.

Les éléments nouveaux doivent se rapprocher des modèles d'origine.

En cas de remplacement ou de modification, la mise en peinture des ouvrages en ferronnerie ou serrurerie d'origine doit en principe se faire dans une teinte noire ou anthracite.

Toute autre teinte doit être choisie de concert avec la Ville.

#### *D.6.2.1.4 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.

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.

#### *D.6.2.1.5 Les supports publicitaires*

Les supports publicitaires doivent s'intégrer dans la composition de la façade; en aucun cas ils ne peuvent cacher des éléments décoratifs de la façade. Les supports publicitaires à plat sont à prévoir dans une bande horizontale, située entre le rez-de-chaussée et le premier étage.

Les caissons lumineux sont proscrits.

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

L'installation d'un totem dans la marge de reculement antérieure est admise sous condition qu'il respecte les proportions et la qualité architecturale de l'immeuble.

#### *D.6.2.1.6 Les stores*

Des stores en toile ou en matériaux assimilés sont autorisés à condition qu'ils soient réalisés en respectant le rythme de la façade.

Leur teinte est à déterminer de concert avec la Ville.

Les stores peuvent comporter uniquement sur leurs volants les nom et logo de l'établissement.

Les stores publicitaires sont proscrits aux étages.

#### *D.6.2.1.7 Les antennes et capteurs solaires*

L'installation d'antennes et de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est admise sous condition qu'ils ne soient ni réfléchissants, ni visibles d'un lieu accessible au public et qu'ils soient installés d'une manière discrète.

#### D.6.2.2 Les travaux intérieurs

Un grand soin est à apporter à la préservation des structures portantes ainsi que des autres aménagements intérieurs tels que cheminées, escaliers, menuiseries ou similaire, ainsi que des finitions intérieures d'origine.

#### D.6.2.3 Les espaces libres

Tout aménagement ou réaménagement des espaces libres est soumis à autorisation de construire.

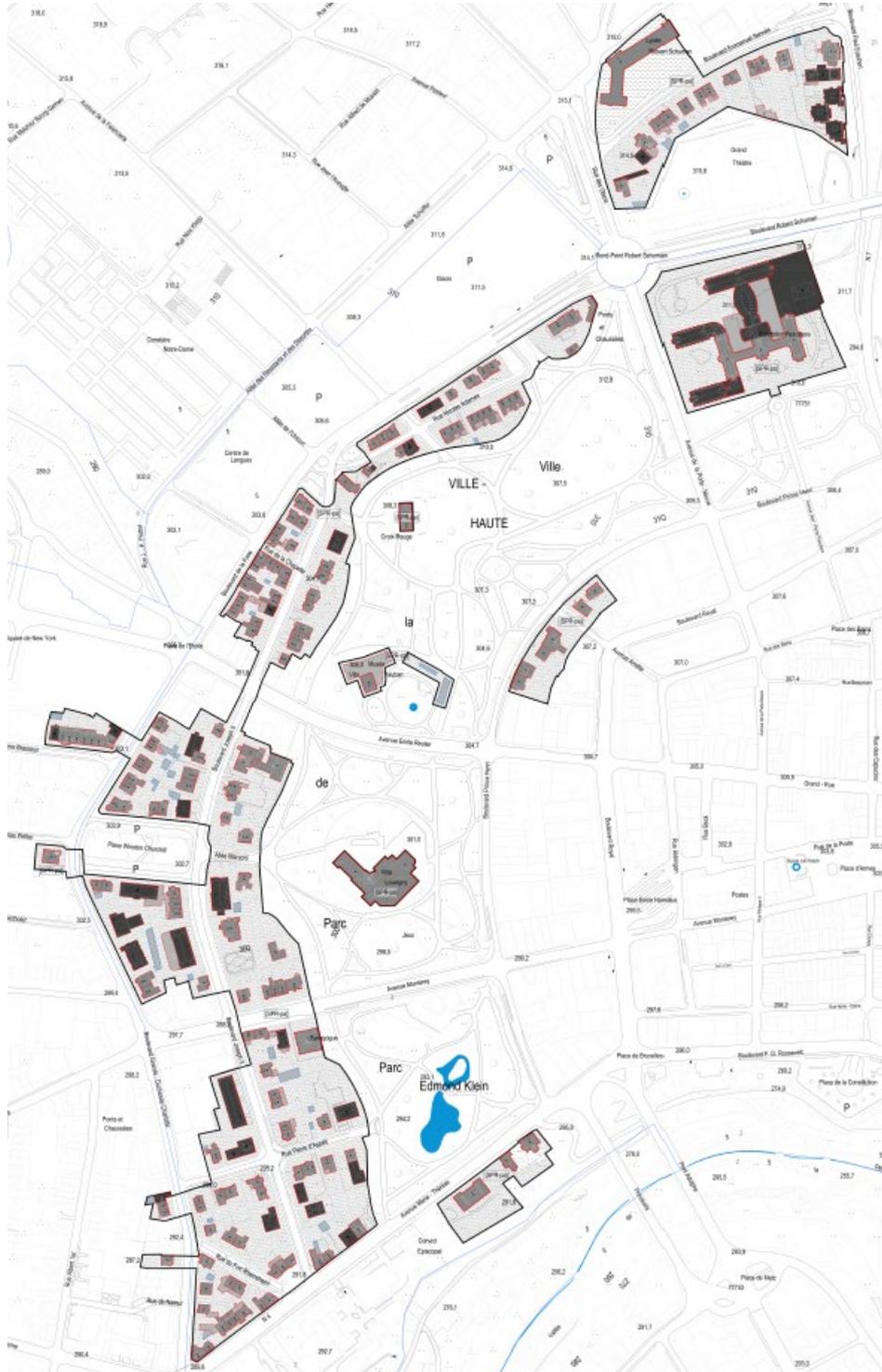
#### D.6.2.4 Les emplacements de stationnement

La partie écrite du PAG règle le nombre des emplacements de stationnement à fournir.

En cas d'aménagement d'un emplacement de stationnement dans une construction existante, le style et l'harmonie de la construction sont à respecter.

## D.7 Dispositions spécifiques pour le PAP QE « secteur protégé du Parc » - [SPR-pa]

Le PAP QE « secteur protégé du Parc » - [SPR-pa] se situe à l'intérieur du périmètre de la limite telle qu'indiquée dans la partie graphique du PAP QE « secteur protégé du Parc ».



### D.7.1 La destination

Le PAP QE « secteur protégé du Parc » couvre des parties des zones urbanisées suivantes dans le PAG :

- la zone mixte urbaine - [MIX-u]
- la zone mixte urbaine centrale - [MIX-c]
- la zone de bâtiments et d'équipements publics - [BEP]

Le mode d'utilisation du sol de la zone mixte urbaine [MIX-u], de la zone mixte urbaine centrale [MIX-c] et de la zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP] est défini dans la partie écrite du plan d'aménagement général (PAG).

### D.7.2 Les conditions esthétiques

Les conditions esthétiques sont composées des règles écrites ci-après, qui s'appliquent à l'aspect extérieur et intérieur des constructions ainsi qu'aux espaces libres situés dans le PAP QE « secteur protégé du Parc ».

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.

#### D.7.2.1 Les travaux extérieurs

Tous les travaux entrepris aux parties extérieures d'un immeuble 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 l'îlot.

Un soin particulier est à apporter aux parties de l'immeuble qui sont d'origine et qui sont à conserver et à restaurer ou à rénover selon les règles de l'art.

Dans cet ordre d'idées, la création de nouvelles saillies peut être interdite.

##### D.7.2.1.1 Les façades

En général et sauf indication contraire dans la partie graphique du PAP QE « secteur protégé du Parc », les façades avec les encadrements des ouvertures et autres éléments décoratifs sont à conserver, et peuvent être restaurés ou rénovés.

Les travaux effectués aux façades d'un immeuble ne doivent détruire ni son style ni son harmonie.

#### **Les adaptations et nouvelles constructions**

Les immeubles pour lesquels une adaptation, respectivement une nouvelle construction sont admises, doivent présenter des façades dont la composition respecte les proportions et les caractéristiques des immeubles voisins existants, respectivement des immeubles formant l'îlot.

## **Les matériaux**

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

Les matériaux réfléchissants ou miroitants sont proscrits.

Les socles inférieurs, exposés à des substances agressives, ainsi que les perrons et les seuils peuvent être réalisés ou habillés en pierres naturelles ou autre matériau à déterminer avec la Ville.

Les enduits sont à maintenir ou à rétablir dans leur aspect d'origine; ils sont à réaliser dans des teintes discrètes harmonisant avec l'ensemble des immeubles voisins, respectivement de l'îlot.

Le recours à un enduit avec une nouvelle texture est admis pour des raisons techniques bien établies.

Il est interdit de prévoir un enduit sur les façades ou parties de façade qui n'en comportaient pas à l'origine.

Si les pierres peintes sont décapées, il faut veiller à utiliser des produits non corrosifs qui ne risquent pas d'abîmer le support.

Pour des raisons techniques vérifiables, les peintures sur pierre ou sur enduit, limitées aux usages traditionnels tels que encadrements de baies, soubassement ou similaire, sont autorisées.

## **Le nettoyage et le ravalement des façades**

Le nettoyage des façades en pierre de taille apparente et des encadrements et détails architecturaux en pierre ne peut être fait que par un procédé ne risquant pas d'attaquer la pierre.

La taille des parements neufs doit être analogue à celle des pierres d'origine.

Lors du ravalement des façades, les éléments décoratifs endommagés doivent être réparés ou remplacés.

## **Les illuminations de façade**

L'illumination des façades doit se faire suivant un projet soumis pour autorisation et visant la mise en valeur de l'immeuble sans détruire les éléments ayant une valeur patrimoniale.

### *D.7.2.1.2 Les toitures*

Toute intervention en toiture doit se faire de manière à ne pas compromettre le paysage des toitures.

En général et sauf indication contraire dans la partie graphique du PAP QE « secteur protégé du Parc », les toitures, avec les éléments décoratifs et les lucarnes, sont à conserver, et peuvent être restaurées ou renouvelées.

Les travaux effectués aux toitures d'un immeuble ne doivent détruire ni son style ni son harmonie.

Pour les immeubles à conserver, la forme des toitures est à maintenir. Toutefois, ces toitures peuvent être rénovées ou restaurées.

Pour les immeubles qui peuvent être transformées ou remplacées, les adaptations en toiture doivent s'inspirer des toitures historiques et caractéristiques des immeubles voisins existants ou des immeubles de l'îlot.

### **Les lucarnes et fenêtres de toitures**

Les lucarnes doivent être en proportion harmonieuses avec le style de l'immeuble.

En principe, une seule rangée de lucarnes est admise.

Les lucarnes doivent être conservées, et peuvent être restaurées ou rénovées.

Les nouvelles lucarnes doivent être réalisées dans le style de l'immeuble en ce qui concerne leurs proportions et les matériaux mise en œuvre.

La devanture, les jambages, le linteau, et le fronton des lucarnes sont à réaliser en bois laqué en blanc. Toute autre teinte doit être choisie de concert avec la Ville. Ces parties ne peuvent être couvertes par de la ferblanterie.

À l'exception des exécutoires de fumée, les fenêtres de toiture en pente doivent s'inspirer des tabatières existantes et s'intégrer dans le plan de la toiture. Elles doivent par ailleurs présenter un format vertical.

L'aménagement de combles vitrés peut être autorisé sous condition qu'il ne porte pas atteinte à l'aspect architectural de la construction et qu'il ne soit pas visible d'un lieu accessible au public.

### **Les matériaux**

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.

L'emploi des arêtières est à limiter au strict minimum.

Pour retenir la neige, seules les grilles traditionnelles sont admises.

Les éléments décoratifs des toitures et des corniches sont à conserver, et peuvent être restaurés ou rénovés.

### **Les souches de cheminée et de ventilation**

Les souches de cheminée et de ventilation, à implanter en recul sur l'alignement des façades, doivent être enduites ou bardées d'ardoises ou habillées d'un métal patiné.

#### *D.7.2.1.3 Les menuiseries extérieures, ferronneries et serrureries*

### **Les menuiseries extérieures**

Les menuiseries des fenêtres doivent être exécutées en bois à moins que le style de la façade n'impose un autre matériau; elles doivent être homogènes pour l'ensemble d'un immeuble.

Pour les immeubles dont, suivant la partie graphique PAP QE « secteur protégé du Parc », l'aspect extérieur est à préserver ou à restaurer, les menuiseries d'origine, sont à maintenir; celles endommagées doivent être réparées ou remplacées.

En cas de remplacement, les nouvelles menuiseries, sont à exécuter en bois en s'inspirant des menuiseries caractéristiques de l'îlot, tant en ce qui concerne les profils que la subdivision et la mise en peinture.

La mise en peinture des menuiseries des fenêtres est obligatoire. En principe, elle doit se faire dans une teinte blanche. Toute autre teinte doit être choisie de concert avec la Ville.

Les caissons à volets apparents sont proscrits.

Les vitraux existants doivent en principe être maintenus; ceux endommagés doivent être réparés.

### **Les ferronneries et serrureries**

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.

#### *D.7.2.1.4 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.

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.

#### *D.7.2.1.5 Les supports publicitaires*

De préférence, les supports publicitaires ne sont pas à fixer aux façades des immeubles.

Les caissons lumineux sont proscrits.

L'installation d'un totem dans la marge de reculement antérieure est admise sous condition qu'il respecte les proportions et la qualité architecturale de l'immeuble.

#### D.7.2.1.6 *Les stores*

Des stores en toile ou en matériaux assimilés sont autorisés à condition qu'ils soient réalisés par travées indépendantes respectant le rythme de la façade.

Leur teinte est à déterminer de concert avec la Ville.

Les stores peuvent comporter uniquement sur leurs volets les nom et logo de l'établissement.

Les stores publicitaires sont proscrits aux étages.

#### D.7.2.1.7 *Les antennes et capteurs solaires*

L'installation d'antennes et de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est admise sous condition qu'ils ne soient ni réfléchissants, ni visibles d'un lieu accessible au public et qu'ils soient installés d'une manière discrète.

#### D.7.2.2 Les travaux intérieurs

Un grand soin est à apporter à la préservation des structures portantes ainsi que des autres aménagements intérieurs tels que cheminées, escaliers, menuiseries ou similaire, ainsi que des finitions intérieures d'origine.

#### D.7.2.3 Les espaces libres

Les parties des parcelles non couvertes par des constructions sont à aménager en pelouses, parcs ou jardins et les arbres à haute tige sont à conserver ou à remplacer.

Tout aménagement ou réaménagement des espaces libres doit se faire suivant un projet soumis pour autorisation de construire qui doit tenir compte de l'ensemble architectural de l'immeuble.

Les marges de reculement existantes doivent être maintenues et sont à séparer du domaine public par un muret de pierre pouvant être surmonté éventuellement d'une grille s'inspirant des modèles d'origine.

Les grilles et murets existants sont à maintenir.

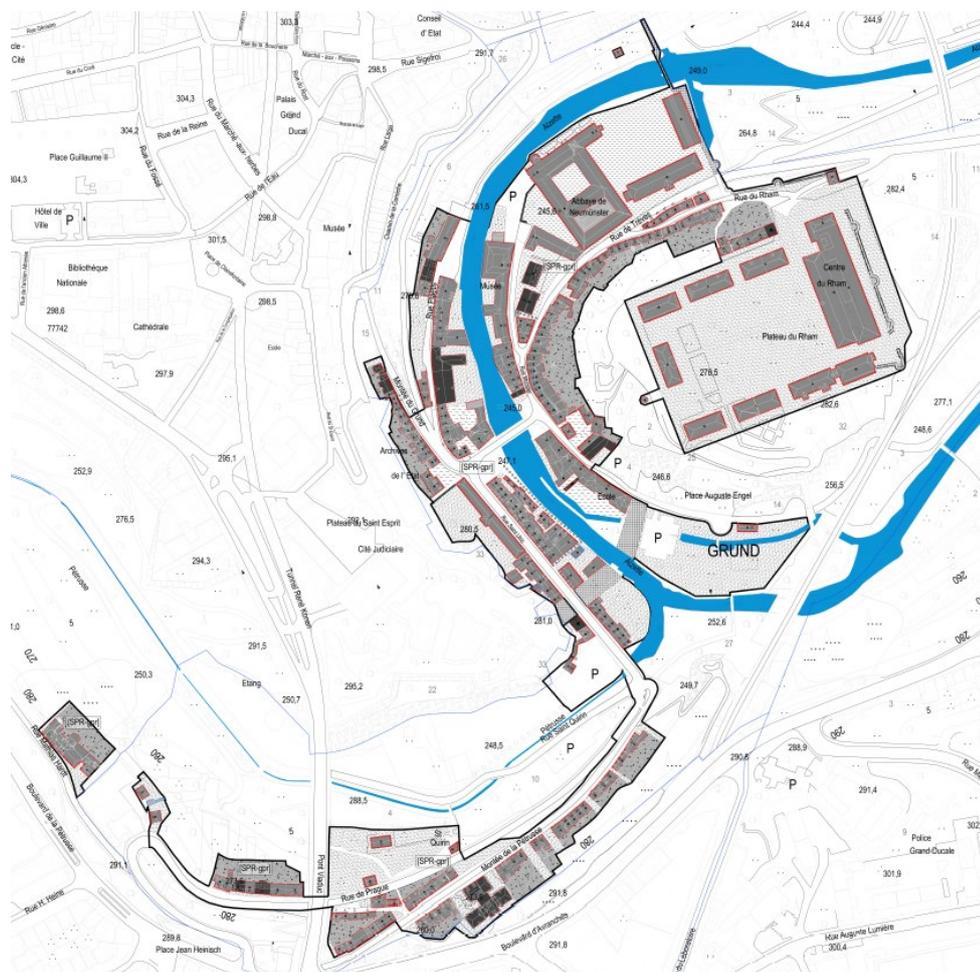
#### D.7.2.4 Les emplacements de stationnement

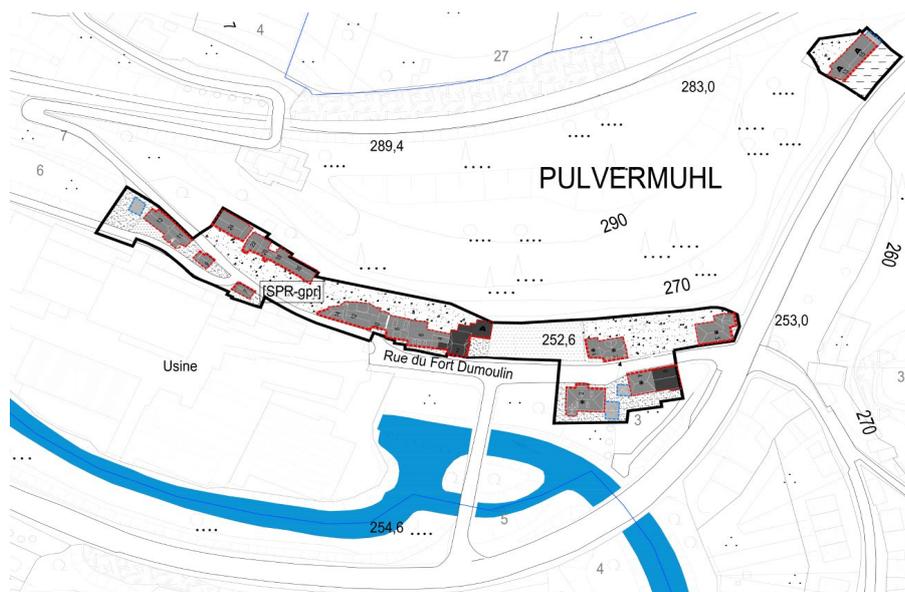
La partie écrite du PAG règle le nombre des emplacements de stationnement à fournir.

En cas d'aménagement d'un emplacement de stationnement dans une construction existante, le style et l'harmonie de la construction sont à respecter.

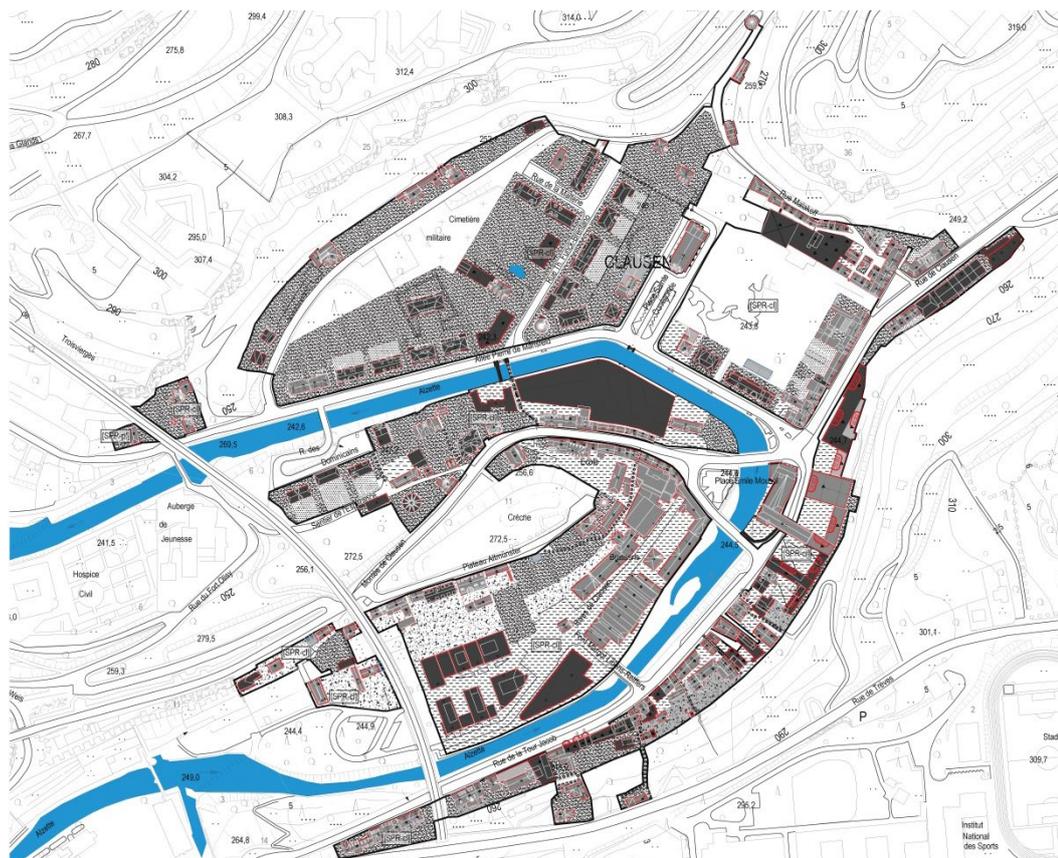
**D.8 Dispositions spécifiques pour le PAP QE « secteur protégé du Grund, de Pulvermuhl et du promontoire du Rham » - [SPR-gr], pour le PAP QE « secteur protégé de Clausen » - [SPR-cl] et pour le PAP QE « secteur protégé du Pfaffenthal » - [SPR-pf]**

Le PAP QE « secteur protégé du Grund, de Pulvermuhl et du promontoire du Rham » - [SPR-gr] se situe à l'intérieur du périmètre de la limite telle qu'indiquée dans la partie graphique du PAP QE « secteur protégé du Grund, de Pulvermuhl et du promontoire du Rham ».

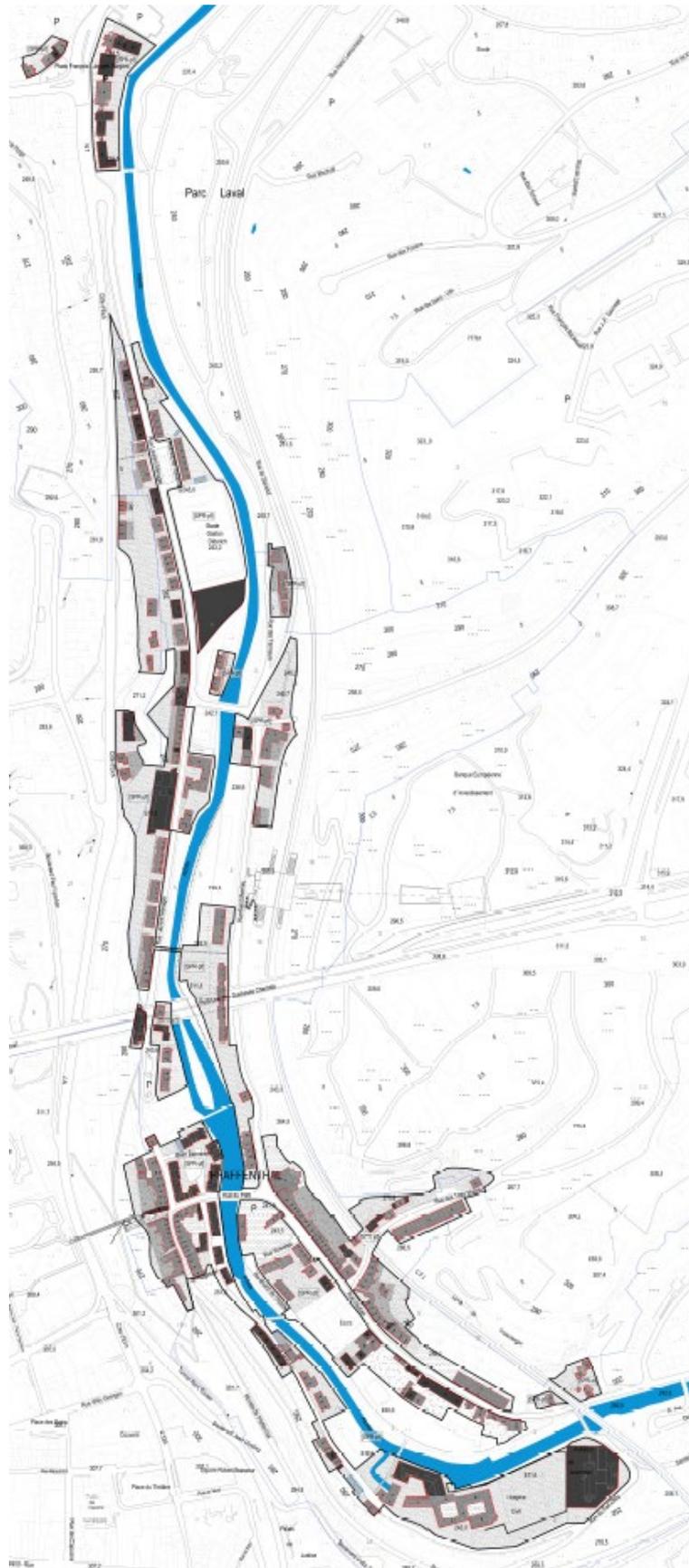




Le PAP QE « secteur protégé de Clausen » - [SPR-cl] se situe à l'intérieur du périmètre de la limite telle qu'indiquée dans la partie graphique du PAP QE « secteur protégé de Clausen ».



Le PAP QE « secteur protégé du Pfaffenthal » - [SPR-pf] se situe à l'intérieur du périmètre de la limite telle qu'indiquée dans la partie graphique du PAP QE « secteur protégé du Pfaffenthal ».



## D.8.1 La destination

Le PAP QE « secteur protégé du Grund, de Pulvermuhl et du promontoire du Rham », le PAP QE « secteur protégé de Clausen » ainsi que le PAP QE « secteur protégé du Pfaffenthal » couvrent des parties des zones urbanisées suivantes dans le PAG :

- la zone d'habitation 1 - [HAB-1]
- la zone d'habitation 2 - [HAB-2]
- la zone mixte urbaine - [MIX-u]
- la zone de bâtiments et d'équipements publics - [BEP]

Le mode d'utilisation du sol de la zone d'habitation 1 [HAB-1], de la zone d'habitation 2 [HAB-2], de la zone mixte urbaine [MIX-u] et de la zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP], tel que défini dans la partie écrite du plan d'aménagement général (PAG), est précisé ci-dessous pour le PAP QE « secteur protégé du Grund, de Pulvermuhl et du promontoire du Rham [SPR-gpr] », le PAP QE « secteur protégé de Clausen [SPR-cl] » ainsi que le PAP QE « secteur protégé du Pfaffenthal [SPR-pf] ».

### D.8.1.1 La zone d'habitation 1 - [HAB-1]

Au rez-de-chaussée des bâtiments de la zone d'habitation 1 sont admises des activités de commerce de détail, des activités artisanales et de loisirs, des activités culturelles et des prestations de services qui sont le complément naturel à l'habitation, à l'exception de la création de nouveaux cafés et restaurants dans les immeubles n'ayant jamais hébergé de tels établissements.

Les établissements de service public et d'intérêt général sont autorisés sur tous les niveaux du bâtiment.

### D.8.1.2 La zone d'habitation 2 - [HAB-2]

Au rez-de-chaussée des bâtiments de la zone d'habitation 2 sont admises des activités de commerce de détail, des activités artisanales et de loisirs, des activités culturelles et des prestations de service qui sont le complément naturel à l'habitation, à l'exception de la création de nouveaux cafés et restaurants dans les immeubles n'ayant jamais hébergé de tels établissements.

Les établissements de service public et d'intérêt général sont autorisés sur tous les niveaux du bâtiment.

### D.8.1.3 La zone mixte urbaine - [MIX-u]

Toute affectation existante au rez-de-chaussée d'un immeuble sous forme d'activités artisanales, de commerce, de prestation de services, de restaurants et de débits de boissons doit être maintenue respectivement remplacée par une activité correspondant à ces catégories.

Les accès séparés existants aux étages sont à maintenir. Un accès séparé aux étages est à rétablir en cas de transformation, sauf si la largeur d'un immeuble inférieure à 5 mètres ne le permet pas, si la substance existante ne le permet pas ou si l'immeuble n'en a jamais comporté.

En cas de restauration complète, de transformation majeure, de changement d'affectation, de reconstruction ou de nouvelle construction d'un immeuble, au moins un étage mansardé, (un étage en retrait) ou l'équivalent d'un niveau plein, doit être affecté à l'habitat.

Les établissements de service public et d'intérêt général sont autorisés sur tous les niveaux du bâtiment.

## **D.8.2** Les conditions esthétiques

Les conditions esthétiques sont composées des règles écrites ci-après, qui s'appliquent à l'aspect extérieur et intérieur des constructions ainsi qu'aux espaces libres situés dans les présents PAP QE.

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.

### **D.8.2.1** Les travaux extérieurs

Tous les travaux entrepris aux parties extérieures d'un immeuble 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 l'îlot.

Un soin particulier est à apporter aux parties de l'immeuble qui sont d'origine et qui sont à conserver et à restaurer ou à rénover selon les règles de l'art.

Dans cet ordre d'idées, la création de nouvelles saillies peut être interdite.

#### *D.8.2.1.1 Les façades*

En général et sauf indication contraire dans les parties graphiques des présents PAP QE, les façades sont à conserver, et peuvent être restaurées ou rénovées.

Les travaux effectués aux façades d'un immeuble ne doivent détruire ni son style ni son harmonie.

#### **Les adaptations**

Les adaptations par surélévations ainsi que les modifications admises suivant les parties graphiques des présents PAP QE doivent respecter les proportions et la qualité architecturale de l'immeuble.

En principe, elles sont à réaliser au-dessus de la corniche existante, qui est à maintenir, et doivent présenter une sobriété dans la modénature et les matériaux.

Dans tous les cas, la recherche d'harmonie avec l'immeuble existant est demandée.

### **Les transformations et nouvelles constructions**

Les transformations et les nouvelles constructions admises suivant les parties graphiques des présents PAP QE doivent présenter des façades dont la composition respecte les proportions et les caractéristiques des immeubles voisins existants, respectivement des immeubles formant l'îlot.

Les ensembles de constructions projetées sur plusieurs parcelles doivent respecter le parcellaire en le traduisant en volume, en façade et en toiture.

### **Les pignons nus**

Le traitement des pignons nus demandé par la partie graphique s'appliquant aux présents PAP QE doit se faire à l'occasion de la rénovation de la façade de l'immeuble.

Pour cette opération, les dispositions architecturales, les matériaux et les couleurs sont à déterminer de concert avec la Ville.

### **Les matériaux**

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 déterminés de concert avec la Ville.

Les matériaux réfléchissants ou miroitants sont proscrits.

Les socles inférieurs, exposés à des substances agressives, ainsi que les perrons et les seuils peuvent être réalisés ou habillés en pierres naturelles ou autre matériau à déterminer de concert avec la Ville.

Les enduits sont à maintenir ou à rétablir dans leur aspect d'origine; ils sont à réaliser dans des teintes discrètes harmonisant avec l'ensemble des immeubles voisins respectivement dans l'îlot.

Le recours à un enduit avec une nouvelle texture est admis pour des raisons techniques bien établies.

Il est interdit de prévoir un enduit sur les façades ou parties de façade qui n'en comportaient pas à l'origine.

Les pierres peintes doivent être décapées avec des produits non corrosifs qui ne risquent pas d'abîmer le support.

Les peintures sur pierre ou sur enduit, limitées aux usages traditionnels tels que encadrements de baies, soubassement ou similaire, sont autorisées.

### **Le nettoyage et le ravalement des façades**

Le nettoyage des façades en pierre de taille apparente et des encadrements et détails architecturaux en pierre ne peut être fait que par un procédé ne risquant pas d'attaquer la pierre.

La taille des parements neufs doit être analogue à celle des pierres d'origine.

Lors du ravalement des façades, les éléments décoratifs endommagés doivent être réparés ou remplacés.

### **Les illuminations de façade**

L'illumination des façades doit se faire suivant un projet soumis pour autorisation et visant la mise en valeur de l'immeuble sans détruire les éléments ayant une valeur patrimoniale.

### **Les devantures**

Dans le cas de travaux effectués aux devantures d'un magasin, les aménagements doivent se faire dans le respect du rythme de la façade et dans l'harmonie des constructions voisines existantes.

#### *D.8.2.1.2 Les toitures*

Toute intervention en toiture doit se faire de manière à ne pas compromettre le paysage des toitures.

En général et sauf indication contraire dans les parties graphiques des présents PAP QE, les toitures, avec les éléments décoratifs et les lucarnes, sont à conserver, et peuvent être restaurées ou rénovées.

Les travaux effectués aux toitures d'un immeuble ne doivent détruire ni son style ni son harmonie.

Pour les immeubles à conserver, la forme des toitures est à maintenir. Toutefois, ces toitures peuvent être rénovées ou restaurées.

Pour les immeubles qui peuvent être transformées ou remplacées, les adaptations en toiture doivent s'inspirer des toitures historiques et caractéristiques des immeubles voisins existants ou des immeubles de l'îlot.

### **Les lucarnes et les fenêtres de toitures**

Les lucarnes doivent être conservées, et peuvent être restaurées ou rénovées.

Les nouvelles lucarnes doivent être réalisées dans le style de l'immeuble en ce qui concerne leurs proportions et les matériaux mis en œuvre.

La devanture, les jambages, le linteau, et le fronton des lucarnes sont à réaliser en bois laqué en blanc. Toute autre teinte doit être choisie de concert avec la Ville. Ces parties ne peuvent être couvertes par de la ferblanterie.

À l'exception des exutoires à fumées, les fenêtres de toiture en pente doivent s'inspirer des tabatières existantes et s'intégrer dans le plan de la toiture. Elles doivent présenter un format vertical.

Les caissons à volets apparents sont proscrits.

### **Les matériaux**

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 peut être autorisée.

L'emploi des arêtières est à limiter au strict minimum.

Pour retenir la neige, seules les grilles traditionnelles sont admises.

Les éléments décoratifs des toitures et des corniches sont à conserver, et peuvent être restaurés ou rénovés respectivement rétablis.

### **Les souches de cheminée et de ventilation**

Les souches de cheminée et de ventilation, à implanter en recul sur l'alignement des façades, doivent être enduites ou bardées d'ardoises ou habillées d'un métal patiné.

#### *D.8.2.1.3 Les menuiseries extérieures, ferronneries et serrureries*

### **Les menuiseries extérieures**

Pour les immeubles dont, suivant les parties graphiques des présents PAP QE, l'aspect extérieur est à conserver ou à restaurer, les menuiseries d'origine sont à maintenir; celles endommagées doivent être réparées ou remplacées.

En cas de remplacement, les nouvelles menuiseries sont à exécuter en bois à moins que le style de la façade n'impose un autre matériau; elles doivent être homogènes pour l'ensemble d'un immeuble.

La mise en peinture des menuiseries des fenêtres est obligatoire. En principe, elle doit se faire dans une teinte blanche. Toute autre teinte doit être choisie de concert avec la Ville.

Les caissons à volets apparents sont proscrits.

Les vitraux existants doivent en principe être maintenus; ceux endommagés doivent être réparés.

### **Les ferronneries et serrureries**

Les ouvrages en ferronnerie et en serrurerie d'origine sont à maintenir.

Les éléments nouveaux doivent se rapprocher des modèles et des matériaux d'origine.

En cas de remplacement ou de modification, la mise en peinture des ouvrages en ferronnerie ou serrurerie d'origine doit en principe se faire dans une teinte noire ou anthracite. Toute autre teinte doit être choisie de concert avec la Ville.

#### *D.8.2.1.4 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.

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.

#### *D.8.2.1.5 Les supports publicitaires*

Les supports publicitaires doivent s'intégrer dans la composition de la façade. Ceux posés à plat sont à prévoir dans une bande horizontale, située entre le rez-de-chaussée et le premier étage.

Les caissons lumineux sont proscrits.

L'installation d'un totem dans la marge de reculement antérieure est admise sous condition qu'il respecte les proportions et la qualité architecturale de l'immeuble.

#### *D.8.2.1.6 Les stores*

Des stores en toile ou en matériaux assimilés sont autorisés au rez-de-chaussée à condition qu'ils soient réalisés par travées indépendantes en respectant le rythme de la façade.

Leur teinte est à déterminer de concert avec la Ville.

Les stores peuvent comporter uniquement sur leurs volants les nom et logo de l'établissement.

Les stores publicitaires sont proscrits aux étages.

#### *D.8.2.1.7 Les antennes et capteurs solaires*

L'installation d'antennes et de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est admise sous condition qu'ils ne soient ni réfléchissants, ni visibles d'un lieu accessible au public et qu'ils soient installés d'une manière discrète.

#### *D.8.2.2 Les travaux intérieurs*

Un grand soin est à apporter à la préservation des structures portantes ainsi que des autres aménagements intérieurs d'une valeur artisanale ou patrimoniale tels que cheminées, escaliers, menuiseries et similaire, ainsi que des finitions intérieures d'origine.

#### *D.8.2.3 Les espaces libres*

Tout aménagement ou réaménagement des espaces libres est soumis à autorisation de construire.

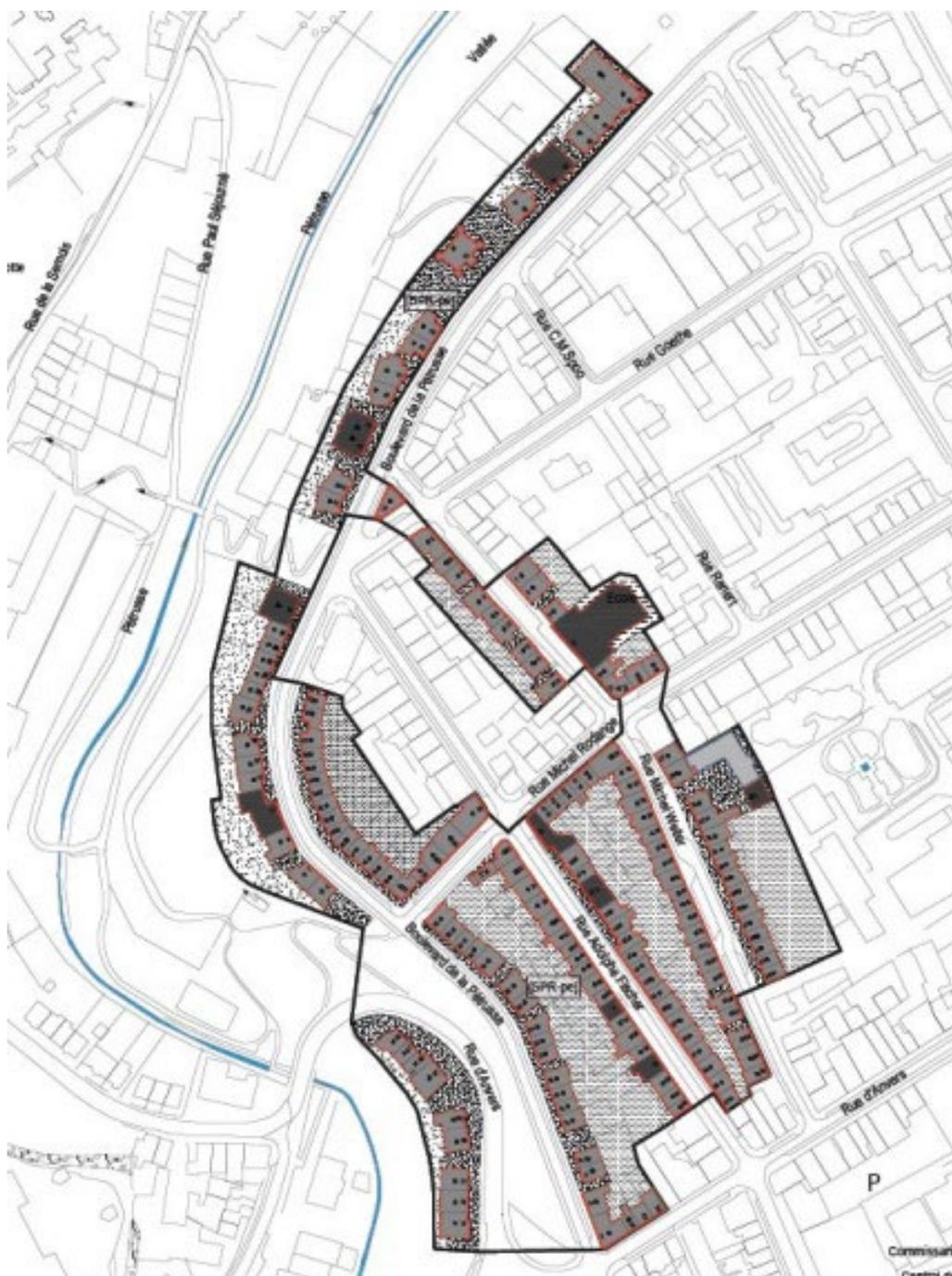
#### *D.8.2.4 Les emplacements de stationnement*

La partie écrite du PAG règle le nombre des emplacements de stationnement à fournir.

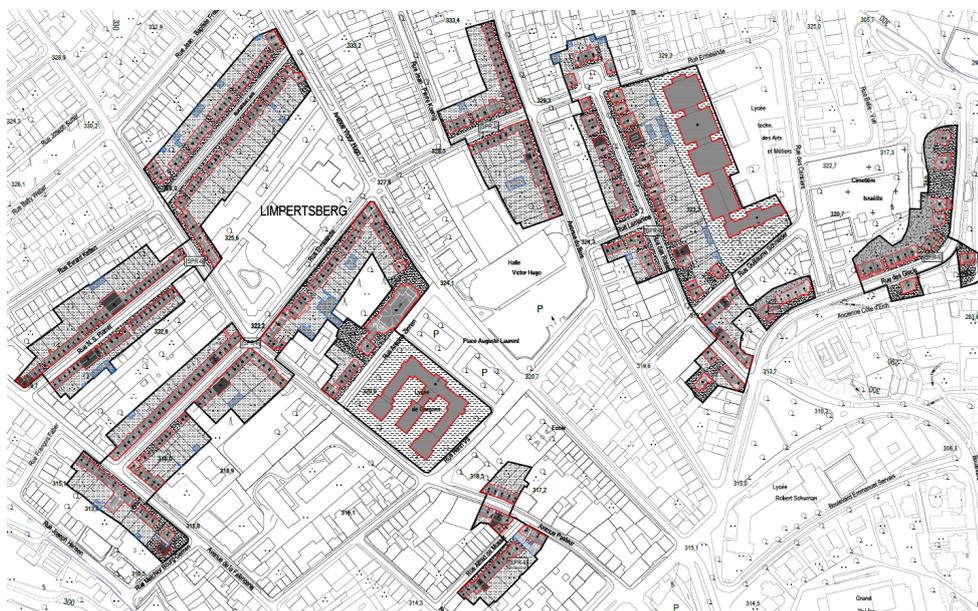
En cas d'aménagement d'un emplacement de stationnement dans une construction existante, le style et l'harmonie de la construction sont à respecter.

**D.9 Dispositions spécifiques pour le PAP QE « secteur protégé du boulevard de la Pétrusse et ses alentours » - [SPR-pe], le PAP QE « secteur protégé du quartier de Limpertsberg » - [SPR-li] et le PAP QE « secteur protégé des quartiers Belair et Hollerich » - [SPR-bh]**

Le PAP QE « secteur protégé du boulevard de la Pétrusse et ses alentours » - [SPR-pe] se situe à l'intérieur du périmètre de la limite telle qu'indiquée dans la partie graphique du PAP QE « secteur protégé du boulevard de la Pétrusse et ses alentours ».



Le PAP QE « secteur protégé du quartier de Limpertsberg » - [SPR-li] se situe à l'intérieur du périmètre de la limite telle qu'indiquée dans la partie graphique du PAP QE « secteur protégé du quartier de Limpertsberg ».



Le PAP QE « secteur protégé des quartiers Belair et Hollerich » - [SPR-bh] se situe à l'intérieur du périmètre de la limite telle qu'indiquée dans la partie graphique du PAP QE « secteur protégé des quartiers Belair et Hollerich ».



### D.9.1 La destination

Le PAP QE « secteur protégé du boulevard de la Pétrusse et ses alentours », le PAP QE « secteur protégé du quartier de Limpertsberg » et le PAP QE « secteur protégé des quartiers Belair et Hollerich » couvrent des parties des zones urbanisées suivantes dans le PAG :

- la zone d'habitation 1 - [HAB-1]
- la zone d'habitation 2 - [HAB-2]
- la zone mixte urbaine - [MIX-u]
- la zone de bâtiments et d'équipements publics - [BEP]

Le mode d'utilisation du sol de la zone d'habitation 1 [HAB-1], de la zone d'habitation 2 [HAB-2], de la zone mixte urbaine [MIX-u] et de la zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP], tel que défini dans la partie écrite du plan d'aménagement général (PAG), est précisé ci-dessous pour le PAP QE « secteur protégé du boulevard de la Pétrusse et ses alentours » [SPR-pe], le PAP QE « secteur protégé du quartier de Limpertsberg » [SPR-li] ainsi que le PAP QE « secteur protégé des quartiers Belair et Hollerich » [SPR-bh].

#### D.9.1.1 La zone d'habitation 1 - [HAB-1]

Au rez-de-chaussée des bâtiments de la zone d'habitation 1 sont admis des activités de commerce de détail, des activités artisanales et de loisirs, des activités culturelles et des prestations de services qui sont le complément naturel à l'habitation, à l'exception de la création de nouveaux cafés et restaurants dans les immeubles n'ayant jamais hébergé de tels établissements.

Les établissements de service public et d'intérêt général sont autorisés sur tous les niveaux du bâtiment.

#### D.9.1.2 La zone d'habitation 2 - [HAB-2]

Au rez-de-chaussée des bâtiments de la zone d'habitation 2 sont admis des activités de commerce de détail, des activités artisanales et de loisirs, des activités culturelles et des prestations de service qui sont le complément naturel à l'habitation, à l'exception de la création de nouveaux cafés et restaurants dans les immeubles n'ayant jamais hébergé de tels établissements.

Les établissements de service public et d'intérêt général sont autorisés sur tous les niveaux du bâtiment.

#### D.9.1.3 La zone mixte urbaine - [MIX-u]

Toute affectation existante au rez-de-chaussée d'un immeuble sous forme d'activité d'artisanat, de commerce, de prestation de services, de restaurants et de débits de boissons doit être maintenue respectivement remplacée par une activité correspondant à ces catégories.

Les accès séparés existants aux étages sont à maintenir. Un accès séparé aux étages est à rétablir en cas de transformation, sauf si la largeur d'un immeuble inférieure à 5 mètres

ne le permet pas, si la substance existante ne le permet pas ou si l'immeuble n'en a jamais comporté.

En cas de restauration complète, de transformation majeure, de changement d'affectation, de reconstruction ou de nouvelle construction d'un immeuble, au moins un étage mansardé, (un étage en retrait) ou l'équivalent d'un niveau plein, doit être affecté à l'habitat.

Les établissements de service public et d'intérêt général sont autorisés sur tous les niveaux du bâtiment.

## **D.9.2** Les conditions esthétiques

Les conditions esthétiques sont composées des règles écrites ci-après, qui s'appliquent à l'aspect extérieur et intérieur des constructions ainsi qu'aux espaces libres situés dans les présents PAP QE.

Le Bourgmestre peut accorder, sur demande motivée et sur base d'une documentation exhaustive à introduire avec la demande d'autorisation de construire, des dérogations au respect des exigences visées ci-après dans les cas d'impossibilité technique ou de rigueur excessive.

Le Bourgmestre peut 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.

### **D.9.2.1** Les travaux extérieurs

Tous les travaux entrepris aux parties extérieures d'un immeuble 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 l'îlot.

Un soin particulier est à apporter aux parties de l'immeuble qui sont d'origine et qui sont à conserver et à restaurer ou à rénover selon les règles de l'art.

Dans cet ordre d'idées, la création de nouvelles saillies peut être interdite.

#### **D.9.2.1.1** Les façades

En général et sauf indication contraire dans les parties graphiques des présents PAP QE, les façades avec les encadrements des baies et autres éléments décoratifs sont à conserver, et peuvent être restaurées ou renouvelées.

Les travaux effectués aux façades d'un immeuble ne doivent détruire ni son style ni son harmonie.

#### **Les adaptations**

Les adaptations par surélévations ainsi que les modifications admises suivant les parties graphiques des présents PAP QE doivent respecter les proportions et la qualité architecturale de l'immeuble.

En principe, elles sont à réaliser au-dessus de la corniche existante, qui est à maintenir, et doivent présenter une sobriété dans la modénature et les matériaux.

Dans tous les cas, la recherche d'harmonie avec l'immeuble existant est demandée.

### **Les transformations et nouvelles constructions**

Les transformations et les nouvelles constructions admises suivant les parties graphiques des présents PAP QE doivent présenter des façades dont la composition respecte les proportions et les caractéristiques des immeubles voisins existants ou des immeubles formant l'îlot.

Les ensembles de constructions projetées sur plusieurs parcelles doivent respecter le parcellaire en le traduisant en volume, en façade et en toiture.

### **Les pignons nus**

Le traitement des pignons nus demandé par la partie graphique s'appliquant aux présents PAP QE doit se faire à l'occasion de la rénovation de la façade de l'immeuble.

Pour cette opération, les dispositions architecturales, les matériaux et les couleurs sont à déterminer de concert avec la Ville.

### **Les matériaux**

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 déterminés de concert avec la Ville.

Les matériaux réfléchissants ou miroitants sont proscrits.

Les socles inférieurs, exposés à des substances agressives, ainsi que les perrons et les seuils peuvent être réalisés ou habillés en matériaux durs comme pierres, marbres, granit ou autres matériaux, dans une teinte à déterminer de concert avec la Ville.

Les enduits sont à maintenir ou à rétablir dans leur aspect d'origine; ils sont à réaliser dans des teintes discrètes harmonisant avec l'ensemble des immeubles voisins, respectivement dans l'îlot.

Le recours à un enduit avec une nouvelle texture est admis pour des raisons techniques bien établies.

Il est interdit de prévoir un enduit sur les façades ou parties de façade qui n'en comportaient pas à l'origine.

Les pierres peintes doivent être décapées avec des produits non corrosifs qui ne risquent pas d'abîmer le support.

Les peintures sur pierre ou sur enduit, limitées aux usages traditionnels tels que encadrements de baies, soubassement ou similaire, sont autorisées.

### **Le nettoyage et le ravalement des façades**

Le nettoyage des façades en pierre de taille apparente et des encadrements et détails architecturaux en pierre ne peut être fait que par un procédé ne risquant pas d'attaquer la pierre.

La taille des parements neufs doit être analogue à celle des pierres d'origine.

Lors du ravalement des façades, les éléments décoratifs endommagés doivent être réparés ou remplacés.

### **Les illuminations de façades**

L'illumination des façades doit se faire suivant un projet soumis pour autorisation et visant la mise en valeur de l'immeuble sans détruire les éléments ayant une valeur patrimoniale.

### **Les devantures**

Dans le cas de travaux effectués aux devantures d'un magasin, les aménagements doivent se faire dans le respect du rythme de la façade et dans l'harmonie des constructions voisines existantes.

Les matériaux employés ne doivent détruire ni le style ni l'harmonie de l'immeuble. Leur choix sera déterminé de concert avec la Ville.

#### *D.9.2.1.2 Les toitures*

Toute intervention en toiture doit se faire de manière à ne pas compromettre le paysage des toitures.

En général et sauf indication contraire dans les parties graphiques des présents PAP QE, les toitures, avec les éléments décoratifs et les lucarnes, sont à conserver, et peuvent être restaurées ou à rénovées.

Les travaux effectués aux toitures d'un immeuble ne doivent détruire ni son style ni son harmonie.

Pour les immeubles à conserver, la forme des toitures est à maintenir. Toutefois, ces toitures peuvent être rénovées ou restaurées.

Pour les immeubles qui peuvent être transformées ou remplacées, les adaptations en toiture doivent s'inspirer des toitures historiques et caractéristiques des immeubles voisins existants ou des immeubles de l'îlot.

### **Les lucarnes et les fenêtres de toitures côté rue/côté vallée et côté reculements latéraux:**

Les lucarnes doivent être conservées, et peuvent être restaurées ou rénovées.

Les nouvelles lucarnes doivent être réalisées dans le style de l'immeuble en ce qui concerne leurs proportions et les matériaux mis en œuvre.

La devanture, les jambages, le linteau, et le fronton des lucarnes sont à réaliser en bois laqué en blanc. Toute autre teinte doit être choisie de concert avec la Ville. Ces parties ne peuvent être couvertes par de la ferblanterie.

Les fenêtres de toiture en pente doivent s'intégrer dans le plan de la toiture et présenter un format vertical.

Les caissons à volets apparents sont proscrits.

### **Les lucarnes et les fenêtres de toitures côté jardin / intérieur îlot :**

L'aménagement de lucarnes dans les toits à versants est possible, sous condition :

- que les lucarnes ne dépassent pas le plan de la façade ;
- que les lucarnes respectent un recul minimum de 0,6 mètre sur les limites cadastrales latérales, sur les arêtes et les noues de la toiture;
- que la largeur cumulée des lucarnes ne dépasse pas deux tiers de la largeur de la façade ;
- que le faîte existant soit maintenu ;
- que les lucarnes s'inscrivent dans un volume théorique formé par le plan extérieur de la toiture et un plan fictif parallèle, projeté perpendiculairement à 1,60 mètre du plan extérieur de la toiture pour les lucarnes implantées en recul sur l'alignement de la façade ;
- que les lucarnes s'inscrivent dans un volume théorique formé par le plan extérieur de la toiture et un plan fictif parallèle, projeté perpendiculairement à 2,30 mètres du plan extérieur de la toiture pour les lucarnes implantées sans recul sur l'alignement de la façade ;
- que le niveau supérieur de la couverture de la lucarne ne dépasse pas celui de la corniche de plus de 3,50 mètres ;
- que le niveau supérieur de la couverture de la lucarne se trouve au maximum 0,50 mètre au-dessus du niveau supérieur de la devanture de la lucarne ;
- que l'épaisseur du linteau et des jambages soit inférieur à 0,35 mètre.

La devanture des lucarnes sans recul sur l'alignement de la façade, pour lesquelles la corniche peut être interrompue, doit être exécutée dans les mêmes matériaux que la façade.

L'aménagement des terrasses découpées dans les toits à versants est possible, sous condition :

- que les terrasses respectent un recul minimum de 0,60 mètre sur les arêtes et les noues de la toiture ;
- que la largeur cumulée des terrasses découpées ne dépasse pas deux tiers de la largeur de la façade ;
- que le faîte existant soit maintenu.

Les garde-corps des terrasses découpées dans les toits peuvent dépasser la hauteur à la corniche.

Les terrasses découpées dans les toits à versants peuvent être combinées avec des lucarnes.

L'aménagement de lucarnes dans le brisis du toit brisé est possible, sous condition :

- que la corniche existante ne soit pas interrompue ;
- que la largeur cumulée des lucarnes ne dépasse la moitié de la largeur de la façade ;
- que les lucarnes respectent un recul minimum de 0,60 mètre sur les limites cadastrales latérales, sur les arêtes et les noues de la toiture.

L'aménagement de terrasses découpées dans les toits brisés est interdit.

Les fenêtres de toiture en pente doivent s'intégrer dans le plan de la toiture et présenter un format vertical.

Les caissons à volets apparents sont proscrits.

### **Les matériaux**

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 peut être autorisée.

L'emploi des arêtières est à limiter au strict minimum.

Pour retenir la neige, seules les grilles traditionnelles sont admises.

Les éléments décoratifs des toitures et des corniches sont à conserver, et peuvent être restaurés ou rénovés, respectivement rétablis.

### **Les souches de cheminée et de ventilation**

Les souches de cheminée et de ventilation, à implanter en recul sur l'alignement des façades, doivent être enduites ou bardées d'ardoises ou habillées d'un métal patiné.

#### *D.9.2.1.3 Les menuiseries extérieures, ferronneries et serrureries*

### **Les menuiseries extérieures**

Pour les immeubles dont, suivant les parties graphiques des présents PAP QE, l'aspect extérieur est à conserver ou à restaurer, les menuiseries d'origine sont à maintenir; celles endommagées doivent être réparées ou remplacées.

En cas de remplacement, les nouvelles menuiseries sont à exécuter en bois en s'inspirant des menuiseries caractéristiques de l'îlot, tant en ce qui concerne les subdivisions et la mise en peinture, à moins que le style de la façade n'impose un autre matériau ; elles doivent être homogènes pour l'ensemble d'un immeuble.

La mise en peinture des menuiseries des fenêtres est obligatoire. En principe, elle doit se faire dans une teinte blanche. Toute autre teinte doit être choisie de concert avec la Ville.

Les caissons à volets apparents sont proscrits.

Les vitraux existants doivent en principe être maintenus; ceux endommagés doivent être réparés.

## **Les ferronneries et serrureries**

Les ouvrages en ferronnerie et en serrurerie d'origine sont à maintenir.

Les éléments nouveaux doivent se rapprocher des modèles et des matériaux d'origine.

En cas de remplacement ou de modification, 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.

### *D.9.2.1.4 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.

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.

### *D.9.2.1.5 Les supports publicitaires*

Les supports publicitaires doivent s'intégrer dans la composition de la façade. Ceux posés à plat sont à prévoir dans une bande horizontale, située entre le rez-de-chaussée et le premier étage.

Les caissons lumineux sont proscrits.

L'installation d'un totem dans la marge de reculement antérieure est admise sous condition qu'il respecte les proportions et la qualité architecturale de l'immeuble.

### *D.9.2.1.6 Les stores*

Des stores en toile ou en matériaux assimilés sont autorisés au rez-de-chaussée à condition qu'ils soient réalisés par travées indépendantes en respectant le rythme de la façade.

Leur teinte est à déterminer de concert avec la Ville.

Les stores peuvent comporter uniquement sur leurs volants les nom et logo de l'établissement.

Les stores publicitaires sont proscrits aux étages.

### *D.9.2.1.7 Les antennes et capteurs solaires*

L'installation d'antennes et de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est admise sous condition qu'ils ne soient ni réfléchissants, ni visibles d'un lieu accessible au public et qu'ils soient installés d'une manière discrète.

#### D.9.2.2 Les travaux intérieurs

Un grand soin est à apporter à la préservation des structures portantes ainsi que des autres aménagements intérieurs d'une valeur artisanale ou patrimoniale, tels que cheminées, escaliers, menuiseries ou similaire, ainsi que des finitions intérieures d'origine.

#### D.9.2.3 Les espaces libres

Tout aménagement ou réaménagement des espaces libres est soumis à autorisation de construire.

#### D.9.2.4 Les emplacements de stationnement

La partie écrite du PAG règle le nombre des emplacements de stationnement à fournir.

En cas d'aménagement d'un emplacement de stationnement dans une construction existante, le style et l'harmonie de la construction sont à respecter.

## **D.10 Dispositions et conditions esthétiques pour les PAP QE « secteur protégé des Ensembles Sensibles » - [SPR-es]**

Les PAP QE « secteur protégé des ensembles sensibles » sont subdivisés en fonction des typologies des immeubles y implantés :

- Le PAP QE « secteur protégé des ensembles sensibles » - [SPR-es]
- Le PAP QE « secteur protégé des ensembles sensibles – Colonie de Gasperich » - [SPR-es•ga]
- Le PAP QE « secteur protégé des ensembles sensibles – Hamm » - [SPR-es•ha]
- Le PAP QE « secteur protégé des ensembles sensibles – Cité Ernest Hamelius Cessange » - [SPR-es•ce]
- Le PAP QE « secteur protégé des ensembles sensibles – Rue Adolphe Fischer » - [SPR-es•adfi]
- Le PAP QE « secteur protégé des ensembles sensibles – Route d'Arlon » - [SPR-es•arl]

### **D.10.1 La destination**

Les PAP QE « secteur protégé des ensembles sensibles » couvrent des parties des zones urbanisées suivantes dans le PAG :

- la zone d'habitation 1 - [HAB-1]
- la zone d'habitation 2 - [HAB-2]
- la zone mixte urbaine - [MIX-u]
- la zone mixte urbaine centrale - [MIX-c]
- la zone de bâtiments et d'équipements publics - [BEP]
- la zone de gares ferroviaires, de tram et routières - [GARE]

Le mode d'utilisation du sol de la zone d'habitation 1 [HAB-1], de la zone d'habitation 2 [HAB-2], de la zone mixte urbaine [MIX-u], de la zone mixte urbaine centrale [MIX-c], de la zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP] et de la zone de gares ferroviaires, de tram et routières - [GARE], tel que défini dans la partie écrite du plan d'aménagement général (PAG), est précisé ci-dessous pour le PAP QE « secteur protégé des ensembles sensibles » [SPR-es].

#### **D.10.1.1 La zone d'habitation 1 - [HAB-1]**

Au rez-de-chaussée des bâtiments de la zone d'habitation 1 sont admis des activités de commerce de détail, des activités artisanales et de loisirs, des activités culturelles et des prestations de services qui sont le complément naturel à l'habitation, à l'exception de la création de nouveaux cafés et restaurants dans les immeubles n'ayant jamais hébergé de tels établissements.

Les établissements de service public et d'intérêt général sont autorisés sur tous les niveaux du bâtiment.

#### D.10.1.2 La zone d'habitation 2 - [HAB-2]

Au rez-de-chaussée des bâtiments de la zone d'habitation 2 sont admis des activités de commerce de détail, des activités artisanales et de loisirs, des activités culturelles et des prestations de service qui sont le complément naturel à l'habitation, à l'exception de la création de nouveaux cafés et restaurants dans les immeubles n'ayant jamais hébergé de tels établissements.

Les établissements de service public et d'intérêt général sont autorisés sur tous les niveaux du bâtiment.

#### D.10.1.3 La zone mixte urbaine - [MIX-u]

En cas de restauration complète, de transformation majeure ou de nouvelle construction, au moins l'équivalent de deux niveaux doit être affecté à l'habitat, dans l'immeuble ou dans un autre immeuble de la zone mixte urbaine.

En cas de changement d'affectation, au moins l'équivalent de deux niveaux doit rester affecté à l'habitat.

Le long des rues à forte concentration de commerces à savoir la rue Bender, la rue de Bonnevoie, la rue Joseph Junck, la rue du Fort Neipperg, la rue de Strasbourg, entre la rue de Etats Unis et l'avenue de la Liberté, et la rue du Fort Wallis, le rez-de-chaussée doit être affecté à des fins d'activité d'artisanat, de commerce, de restaurant et de débits de boissons.

Toute affectation existante au rez-de-chaussée d'un immeuble sous forme d'activités d'artisanat, de commerce, de prestation de services, de restaurants ou de débits de boissons doit être maintenue respectivement remplacée par une activité correspondante à ces catégories.

Les accès séparés existants aux étages sont à maintenir. Un accès séparé aux étages est à rétablir en cas de transformation, sauf si la largeur d'un immeuble inférieure à 5 mètres ne le permet pas, si la substance existante ne le permet pas ou si l'immeuble n'en a jamais comporté.

Le Bourgmestre peut déroger exceptionnellement à ces obligations pour la réalisation d'établissements d'intérêt général ou d'utilité publique.

#### D.10.1.4 La zone mixte urbaine centrale - [MIX-c]

Toute affectation existante au rez-de-chaussée d'un immeuble sous forme d'activités d'artisanat, de commerce, de prestation de services, de restaurants ou de débits de boissons doit être maintenue, respectivement remplacée par une activité correspondante à ces catégories.

Les accès séparés existants aux étages sont à maintenir. Un accès séparé aux étages est à rétablir en cas de transformation, sauf si la largeur d'un immeuble inférieure à 5 mètres ne le permet pas, si la substance existante ne le permet pas ou si l'immeuble n'en a jamais comporté.

Le Bourgmestre peut déroger exceptionnellement à ces obligations pour la réalisation d'établissements d'intérêt général ou d'utilité publique.

#### **D.10.2** Dispositions spécifiques et conditions esthétiques pour les immeubles classés dans les zones d'habitation [HAB] et pour les immeubles classés dans les zones mixtes [MIX]

Les PAP QE « secteur protégé des ensembles sensibles » comprennent certaines parties ou tronçons de rue du territoire de la Ville qui constituent, de par leur caractère harmonieux et de par leur composition urbaine, des ensembles cohérents, dignes d'être conservés dans leur ensemble.

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 saillies, ouvertures ainsi que de nouveaux accès pour garages, 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 de la rue, tant en ce qui concerne les profils que la subdivision, à l'exception des rez-de-chaussée commerciaux. 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.

La fusion de parcelles construites adjacentes n'est pas permise pour les parcelles classées en zone d'habitation [HAB]. Sont toutefois autorisés des modifications et des redressements de limites, afin de permettre la reproduction du rythme existant des façades donnant sur rue ainsi que pour modifier la taille des marges de reculement postérieures et latérales.

#### D.10.2.1 Dispositions pour les constructions principales

##### D.10.2.1.1 *Les constructions existantes*

En général, et sauf indication contraire dans le plan de repérage des PAP QE, les parties extérieures d'immeuble côté rue et, le cas échéant, côté reculements latéraux, sont à conserver, et peuvent être restaurés ou rénovés. Toute démolition de ces parties d'immeuble est en principe interdite, sauf pour les interventions admises sous les articles 10.2.1.1, 10.2.1.2 et 10.2.1.3, ainsi que pour des raisons impérieuses de sécurité dûment constatées.

Les parties extérieures des immeubles côté reculement postérieur peuvent être alignées à celles des immeubles adjacents. La forme de la toiture doit harmoniser avec celles des immeubles voisins.

Les hauteurs à la corniche et du faite ainsi que la forme de la toiture des constructions principales peuvent être adaptées aux constructions principales adjacentes, sous condition que :

- les façades côté rue et latérales soient conservées, restaurées ou rénovées ;
- la hauteur à la corniche côté rue et côté reculements latéraux s'harmonise avec celles des immeubles voisins en respectant le caractère de la rue ;
- la forme de la toiture harmonise avec celles des immeubles voisins en respectant le caractère de la rue.

##### D.10.2.1.2 *Les nouvelles constructions*

Les immeubles pour lesquels une démolition et de nouvelles constructions principales sont admises sont marqués dans « le plan de repérage des PAP QE » par la surimpression d'un triangle.

Les places à bâtir existantes non construites et les parties de terrain non construites peuvent être couvertes par une ou plusieurs nouvelles constructions principales.

Ces nouvelles constructions principales doivent s'intégrer harmonieusement dans l'ensemble des constructions voisines existantes. Elles doivent respecter les proportions, les matériaux, le caractère et la qualité architecturale des immeubles voisins, ainsi que les alignements, les profondeurs et les hauteurs des constructions principales voisines. Leur recul latéral doit être soit au moins égal au recul latéral existant de l'immeuble adjacent, soit au moins 4 mètres, sauf dans le cas où il y a, sur la parcelle attenante, un pignon nu d'une construction en attente.

### D.10.2.1.3 Les adaptations

En plus des dispositions prévues par l'article D.10.2.1.1, pour les immeubles marqués par la surimpression d'un disque bleu dans le plan de repérage des PAP QE, une adaptation par surélévation est admise. Cette adaptation doit respecter les proportions et la qualité architecturale de l'immeuble. En principe, elle est à réaliser au-dessus de la corniche existante, qui est à maintenir, et doit présenter une sobriété dans la modénature et les matériaux. Dans tous les cas, la recherche d'harmonie avec l'immeuble existant est demandée.

Pour les constructions principales comprises dans le PAP QE « secteur protégé des ensembles sensibles – Route d'Arlon » - [SPR-es•arl], une profondeur maximale de 16 mètres ainsi qu'une surélévation de 2 niveaux est admise. Les marges de reculement latérales peuvent être couvertes par des constructions sous condition que ces constructions soient implantées en recul par rapport à l'alignement des façades antérieures afin de respecter le rythme de ces façades.

### D.10.2.2 Dispositions pour les constructions accolées

Au-delà de la profondeur admise pour la construction principale, sont autorisées des constructions accolées avec leurs soubassements nécessaires et d'éventuels caves ou rez-de-jardin en fonction de la topographie du terrain existant et du PAP QE dans lequel ils se trouvent. Les constructions accolées sont destinées au séjour prolongé de personnes et toutes les fonctions compatibles avec le mode d'utilisation du sol tel que visé à l'article D.10.1 sont admises.

Ces constructions accolées doivent s'intégrer de façon harmonieuse aux constructions existantes et à la topographie du terrain. Elles doivent respecter les proportions et la qualité architecturale de la construction principale et avoir une expression architecturale sobre et subordonnée à celle de la construction principale.

Les constructions accolées peuvent être couvertes soit d'une toiture en pente inférieure à 30 degrés soit d'une toiture plate végétalisée ou minéralisée, dont une partie de cette toiture peut être aménagée sous forme de terrasse, sous condition de respecter une distance minimale de 1,90 mètre par rapport à la limite cadastrale latérale. Ces terrasses ne sont admises que si elles sont accessibles par les niveaux pleins des constructions principales.

La partie non construite des parcelles est à aménager sous forme de verdure.

a) pour le PAP QE « secteur protégé des ensembles sensibles » - [SPR-es] :

- 1) Les constructions accolées, admises sur plusieurs niveaux avec d'éventuels sous-sols partiellement ou complètement enterrés, sont autorisées, sous condition :
  - qu'elles soient raccordées à la construction principale sous quelque forme que ce soit ;
  - que la profondeur de construction maximale de 13 mètres (construction principale + construction accolée) ne soit pas dépassée ;
  - que les reculs de ces constructions respectent les reculs de la construction principale sur les limites cadastrales latérales ;

- qu'un recul sur la limite postérieure d'au moins 12 mètres soit observé ;
- que la hauteur de la construction accolée soit inférieure à la hauteur de la corniche de la façade arrière de la construction principale.

Il est toujours possible de réaliser une construction accolée alignée à une construction accolée existante d'un immeuble adjacent sans égard au recul postérieur restant.

2) Les constructions accolées, admises au niveau du terrain existant sur un seul niveau, avec d'éventuels sous-sols partiellement ou complètement enterrés, sont autorisées, sous condition:

- qu'elles soient raccordées à la construction principale ou à la construction accolée admise sur plusieurs niveaux sous quelque forme que ce soit ;
- que la profondeur de construction maximale de 16 mètres (construction principale + constructions accolées) ne soit pas dépassée ;
- que les reculs de ces constructions respectent les reculs existants ou le cas échéant imposées de la construction principale sur les limites cadastrales latérales;
- qu'un recul sur la limite postérieure cadastrale d'au moins 8 mètres soit observé.

Il est toujours possible de réaliser une construction accolée alignée à une construction accolée existante d'un immeuble adjacent sans égard au recul postérieur restant.

Pour les terrains situés dans une zone mixte urbaine, des constructions accolées à la construction principale ou à la construction accolée sur plusieurs niveaux d'une hauteur inférieure ou égale à 5 mètres peuvent être implantées sans recul sur les limites cadastrales.

Par dérogation à l'alinéa précédent, si une marge de reculement latérale ou postérieure d'une parcelle est adjacente à une marge de reculement d'une parcelle classée dans une zone d'habitation, les constructions accolées doivent observer un recul sur ces limites cadastrales d'au moins 4 mètres.

b) pour le PAP QE « secteur protégé des ensembles sensibles – Colonie de Gasperich » - [SPR-es•ga] :

Les constructions accolées, admises sur plusieurs niveaux, avec d'éventuels sous-sols partiellement ou complètement enterrés, sont autorisées, sous condition :

- qu'elles soient raccordées à la construction principale sous quelque forme que ce soit ;
- que la profondeur de construction maximale de 13 mètres (construction principale + construction accolée) ne soit pas dépassée ;
- que les reculs de ces constructions respectent les reculs de la construction principale sur les limites cadastrales latérales ;
- qu'un recul sur la limite postérieure d'au moins 5 mètres soit observé ;
- que la hauteur de la construction accolée soit inférieure à la hauteur de la corniche de la façade arrière de la construction principale.

Il est toujours possible de réaliser une construction accolée alignée à une construction accolée existante d'un immeuble adjacent sans égard au recul postérieur restant.

## c) pour le PAP QE « secteur protégé des ensembles sensibles – Hamm » - [SPR-es●ha]

Les constructions accolées sont admises sur un seul niveau avec d'éventuels sous-sols partiellement ou complètement enterrés, sous condition:

- qu'elles soient raccordées à la construction principale sous quelque forme que ce soit ;
- que la profondeur totale des constructions (construction principale + construction accolée) ne dépasse pas 13 mètres ;
- que les reculs de ces constructions respectent les reculs existants de la construction principale sur les limites cadastrales latérales ;
- qu'un recul sur la limite postérieure d'au moins 5 mètres soit observé.

Il est toujours possible de réaliser une construction accolée alignée à une construction accolée existante d'un immeuble adjacent sans égard au recul postérieur restant.

## d) pour le PAP QE « secteur protégé des ensembles sensibles – Cité Ernest Hamelius Cessange » - [SPR-es●ce] :

Les constructions accolées sont admises au niveau du rez-de-chaussée avec d'éventuels caves ou rez-de-jardin, sous condition:

- qu'elles soient raccordées à la construction principale sous quelque forme que ce soit ;
- que la profondeur de construction maximale de 13 mètres (construction principale + construction accolée) ne soit pas dépassée ;
- que les reculs de ces constructions respectent les reculs existants de la construction principale sur les limites cadastrales latérales ;
- qu'un recul sur la limite postérieure d'au moins 8 mètres soit observé.

Il est toujours possible de réaliser une construction accolée alignée à une construction accolée existante d'un immeuble adjacent sans égard au recul postérieur restant.

## e) pour le PAP QE « secteur protégé des ensembles sensibles – Rue Adolphe Fischer » - [SPR-es●adfj] :

Les constructions existantes au-delà de la façade postérieure de la construction principale peuvent être conservées, restaurées ou rénovées à condition qu'elles s'intègrent de façon harmonieuse dans l'îlot à moins que des considérations de sécurité ne s'y opposent.

Les nouvelles constructions accolées en continuité des constructions existantes conservées sont admises afin de relier ces constructions entre-elles et de permettre une utilisation cohérente et fonctionnelle de celles-ci, sous condition :

- qu'elles soient raccordées à la construction principale sous quelque forme que ce soit ;
- qu'elles ne comportent qu'un seul niveau avec les soubassements nécessaires et d'éventuelles caves;
- qu'elles respectent la typologie des cours intérieures caractéristique pour cet îlot;

- qu'elles s'intègrent harmonieusement aux constructions existantes sur le terrain adjacent.

f) pour le PAP QE « secteur protégé des ensembles sensibles – Route d'Arlon » - [SPR-es\*arl] :

Les constructions accolées sont admises sur 3 niveaux avec d'éventuelles caves, sous condition :

- qu'elles soient raccordées à la construction principale sous quelque forme que ce soit ;
- qu'elles respectent un recul d'au moins 8 mètres sur la limite postérieure ;
- que la profondeur maximale des parties des constructions d'une hauteur supérieure à 5 mètres admises au-delà de la profondeur de construction de 16 mètres admises pour les constructions principales, ne dépasse pas 14 mètres ;
- que la largeur des parties des constructions d'une hauteur supérieure à 5 mètres ne dépasse pas 15 mètres par parcelle ;
- que les parties des constructions d'une hauteur supérieure à 5 mètres admises au-delà de la profondeur de construction de 16 mètres admises pour les constructions principales respectent un recul d'au moins 5 mètres sur la limite cadastrale latérale ;
- que des considérations de sécurité ne s'y opposent pas.

Les parties des constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 5 mètres, peuvent couvrir toute la profondeur de la parcelle classée en zone mixte urbaine, en respectant un recul de 8 mètres sur la limite postérieure.

D.10.2.3 Les améliorations hygiéniques, de sécurité ou d'accessibilité des constructions existantes réalisées sous le régime d'une autre réglementation

Il est autorisé d'aménager un accès de secours ou un accès pour personnes à mobilité réduite, tel que cage d'escalier ou ascenseur, passerelle ou rampe, sous condition de respecter un recul d'au moins 1,90 mètre sur les limites cadastrales latérales et postérieures.

Par dérogation à l'alinéa précédent et afin de conserver la verticalité et le rythme des façades, la structure portante et l'aménagement intérieur de la construction principale, il est autorisé d'implanter cette construction sans respecter le recul de 1,90 mètre sur les limites cadastrales latérales et postérieures à condition qu'elle s'intègre de façon harmonieuse dans l'ensemble des immeubles voisins.

Les cages d'escalier ou d'ascenseur ne peuvent pas dépasser une profondeur de 2,50 mètres.

D.10.2.4 Dispositions pour les dépendances

Les dépendances ne sont destinées ni au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle.

- a) Dans la marge de reculement postérieure sont encore admises des dépendances, telles qu'abri de jardin, gloriette ou similaire, à condition qu'elles s'intègrent de façon

harmonieuse aux constructions existantes et à la topographie du terrain. Leurs emprises au sol ne dépassent pas une surface cumulée de 5% de la marge de reculement postérieure.

Par dérogation et sous condition de garantir une intégration harmonieuse, il est possible de réaliser des dépendances d'une surface cumulée de 12 mètres carrés, auvent et dalle compris. La hauteur de ces dépendances ne doit pas dépasser 3,50 mètres par rapport au niveau du terrain existant.

Les sous-sols ne sont pas permis.

Les constructions doivent observer un recul minimal sur les limites cadastrales de 0,80 mètre. Elles peuvent observer un recul sur les limites cadastrales inférieur à 0,80 mètre ou être implantées sur la limite dans le cas où il y a, sur la parcelle attenante, un pignon nu d'une construction en attente.

Au cas où il s'avère impossible d'aménager une telle dépendance dans la marge de reculement postérieure pour des raisons topographiques ou dimensionnelles, ces dépendances, telles qu'abri de jardin, gloriette ou similaire, sont exceptionnellement admises dans la marge de reculement latérale ou antérieure à condition qu'elles s'intègrent de façon harmonieuse dans l'ensemble des immeubles voisins.

- b) La construction d'un garage n'est admise que dans le seul et unique cas où il y a, sur la parcelle attenante, un pignon nu d'un garage en attente auquel il doit être accolé.

Ce garage ne peut pas dépasser une largeur maximale de 4 mètres, une hauteur de 3,50 mètres par rapport au niveau du terrain existant, une hauteur libre intérieure de 3,00 mètres et une profondeur de 8,50 mètres.

Les sous-sols ne sont pas permis.

- c) Dans le PAP QE « secteur protégé des ensembles sensibles – Hamm » - [SPR-es●ha] des garages, emplacements de stationnement ou car-ports sont autorisés dans les marges de reculement latérales adjacentes de deux maisons, sous condition :

- que les deux projets, à réaliser jusqu'à la limite cadastrale latérale, soient présentés parallèlement en démontrant l'intégration cohérente à moins qu'il y ait un aménagement ou une construction de même nature sur le terrain adjacent ;
- qu'ils soient accolés à la construction principale, sans dépasser l'alignement sur rue de celle-ci;
- qu'ils ne dépassent pas une hauteur hors-tout de 3,50 mètres au-dessus du niveau du terrain existant, une hauteur libre intérieure de 3,00 mètres et une profondeur de 8,50 mètres;
- qu'ils observent un recul sur la limite cadastrale postérieure d'au moins 5 mètres;
- que la couverture de ces constructions soit non accessible ou aménagée sous forme de toiture végétalisée ou minéralisée, dont une partie peut être aménagée sous forme de terrasse respectant une distance minimale de 1,90 mètre par rapport à la limite cadastrale latérale.

Les sous-sols ne sont pas permis.

- d) La mise en place de piscines ou bassins non couverts, hors-sol, partiellement ou totalement enterrés, est autorisée dans la marge de reculement postérieure sous condition d'observer un recul sur les limites cadastrales de 1,90 mètre, de ne pas dépasser une hauteur de 1,50 mètre par rapport au niveau du terrain existant et que leurs équipements techniques, le cas échéants enterrés, soient réalisés de façon à ne pas causer de nuisances sonores.
- e) Dans les marges de reculement latérales sont admises des dépendances pour les poubelles et les vélos, à condition :
- qu'elles s'intègrent de façon harmonieuse aux constructions existantes et à la topographie du terrain ;
  - que la surface au sol de ces constructions ne dépasse pas 3 mètres carrés ;
  - que la hauteur soit limitée à 1,50 mètre.
- f) Dans la marge de reculement antérieure sont admises des dépendances pour les poubelles et les vélos, à condition :
- qu'elles s'intègrent de façon harmonieuse aux constructions existantes et à la topographie du terrain ;
  - qu'il s'avère impossible d'installer de telles dépendances dans la marge de reculement latérale ;
  - que la surface au sol cumulée de ces constructions ne dépasse pas 3 mètres carrés ;
  - que la hauteur soit limitée à 1,50 mètre.

#### D.10.2.5 Les espaces libres

- a) Les marges de reculement imposées antérieures, latérales et postérieures doivent être aménagées sous forme de verdure, à l'exception des chemins et aménagements d'accès ainsi que des terrasses. Les soubassements des terrasses doivent être partiellement perméables.
- b) Les marges de reculement antérieures et latérales peuvent être séparées du domaine public par un muret de pierre pouvant être surmonté éventuellement d'une grille s'inspirant des modèles d'origine. Les murets sont à maintenir ou restituer s'ils sont caractéristiques pour les immeubles de la rue.
- c) Sont par ailleurs autorisés dans les marges de reculement des équipements techniques enterrés, à savoir notamment, un bassin de rétention souterrain construit en dur, un réservoir à combustible ou un réservoir d'eaux pluviales sous condition de ne pas dépasser le niveau du terrain existant et d'être recouvert de verdure.

Y sont également admis des monte-charges pour accéder aux sous-sols, sous condition de ne pas dépasser le niveau du terrain existant.

Les équipements produisant des nuisances sonores sont interdits. Pour les maisons unifamiliales un ascenseur pour voitures permettant d'accéder au garage au sous-sol est

encore autorisé dans la marge de reculement antérieure sans dépasser le niveau du terrain existant.

- d) L'aménagement de places de stationnement pour véhicules est interdit dans les marges de reculement antérieures et postérieures sauf ceux qui sont couverts par les dispositions de l'article 10.2.4.b).

#### D.10.2.6 Dispositions pour les toits et les lucarnes

##### D.10.2.6.1 *Les toits*

Toute intervention en toiture doit se faire de manière à ne pas compromettre le paysage des toitures de la rue.

Pour des constructions existantes ou projetées faisant partie d'un groupe de maisons, une harmonie de conception des toitures est à rechercher.

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.

##### D.10.2.6.2 *Les lucarnes côté rue et côté reculements latéraux*

Les lucarnes côté rue et côté reculements latéraux 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.

##### D.10.2.6.3 *Les lucarnes côté jardin / postérieur*

- a) Les nouvelles lucarnes côté jardin / postérieur sont admises dans les toits à versants, sous condition:
- que les lucarnes ne dépassent pas le plan de la façade ;
  - que les lucarnes respectent un recul minimum de 0,6 mètre sur les limites cadastrales latérales, sur les arêtes et les noues de la toiture;

- que la largeur cumulée des lucarnes ne dépasse pas deux tiers de la largeur de la façade ;
- que le faîte existant soit maintenu ;
- que les lucarnes s'inscrivent dans un volume théorique formé par le plan extérieur de la toiture et un plan fictif parallèle, projeté perpendiculairement à 1,60 mètre du plan extérieur de la toiture pour les lucarnes implantées en recul sur l'alignement de la façade ;
- que les lucarnes s'inscrivent dans un volume théorique formé par le plan extérieur de la toiture et un plan fictif parallèle, projeté perpendiculairement à 2,30 mètres du plan extérieur de la toiture pour les lucarnes implantées sans recul sur l'alignement de la façade ;
- que le niveau supérieur de la couverture de la lucarne ne dépasse pas celui de la corniche de plus de 3,50 mètres ;
- que le niveau supérieur de la couverture de la lucarne se trouve au maximum 0,50 mètre au-dessus du niveau supérieur de la devanture de la lucarne ;
- que l'épaisseur du linteau et des jambages soit inférieure à 0,35 mètre.

La devanture des lucarnes sans recul sur l'alignement de la façade, pour lesquelles la corniche peut être interrompue, doit être exécutée dans les mêmes matériaux que la façade.

Pour le PAP QE « secteur protégé des ensembles sensibles – Hamm » - [SPR-es●ha] ainsi que dans le Chemin de Roedgen du PAP QE « secteur protégé des ensembles sensibles – Cité Ernest Hamelius Cessange » - [SPR-es●ce], l'aménagement de lucarnes rampantes est possible dans les toits à versants côté jardin sous condition de respecter un recul minimum de 0,60 mètre sur les limites cadastrales latérales.

b) L'aménagement de terrasses découpées dans les toits à versants est possible, sous condition :

- que les terrasses respectent un recul minimum de 0,60 mètre sur les arêtes et les noues de la toiture ;
- que la largeur cumulée des terrasses découpées ne dépasse pas deux tiers de la largeur de la façade ;
- que le faîte existant soit maintenu.

Les garde-corps des terrasses découpées dans les toits peuvent dépasser la hauteur à la corniche.

Les terrasses découpées dans les toits à versants peuvent être combinées avec des lucarnes.

c) L'aménagement de lucarnes dans le brisis du toit brisé est possible, sous condition :

- que la corniche ne soit pas interrompue ;
- que la largeur cumulée des lucarnes ne dépasse la moitié de la largeur de la façade ;
- que les lucarnes respectent un recul minimum de 0,60 mètre sur les limites cadastrales latérales, sur les arêtes et les noues de la toiture.

L'aménagement de terrasses découpées dans les toits brisés est interdit.

#### D.10.2.7 Les balcons

Les balcons avec leurs structures portantes sont admis sur les façades postérieures des immeubles, sous condition :

- qu'ils s'intègrent de façon harmonieuse aux constructions existantes ;
- qu'ils respectent les proportions et la qualité architecturale de la construction principale ;
- que leur saillie ne dépasse pas 1,50 mètre 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 mètres carrés ;
- que leur surface maximale cumulée ne dépasse pas 10% de la surface construite brute pour toute autre affectation ;
- qu'ils respectent un recul de 1,90 mètre sur les limites cadastrales latérales, à moins que deux projets soient présentés parallèlement comportant deux balcons adjacents accolés sur la limite cadastrale latérale commune.

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

#### D.10.2.8 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. Elles doivent être installées de manière discrète et ne pas être 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.

#### D.10.2.9 Les supports publicitaires

Les supports publicitaires doivent s'intégrer dans la composition de la façade. Ceux posés à plat sont à prévoir dans une bande horizontale, située entre le rez-de-chaussée et le premier étage.

Les caissons lumineux sont proscrits.

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

L'installation d'un totem dans la marge de reculement antérieure est admise sous condition qu'il respecte les proportions et la qualité architecturale de l'immeuble.

#### D.10.2.10 Les emplacements de stationnement

La partie écrite du PAG règle le nombre des emplacements de stationnement à fournir.

En cas d'aménagement d'un emplacement de stationnement dans une construction existante, le style et l'harmonie de la construction sont à respecter.

#### **D.10.3** Dispositions spécifiques et conditions esthétiques pour les immeubles classés dans la zone de bâtiments et d'équipement publics - [BEP] et pour les immeubles classés dans la zone de gares ferroviaires, de tram et routières [GARE]

Les parties extérieures des immeubles classés dans ces zones sont à conserver et peuvent être transformées et/ou agrandies à condition de s'intégrer harmonieusement dans le site et de ne pas nuire à la valeur architectonique, artistique et historique de l'immeuble.

Les parcelles peuvent être couvertes par une ou plusieurs nouvelles constructions à condition de s'intégrer de façon harmonieuse dans le tissu urbain qui les environne.

Le nombre de niveaux et la hauteur sont tributaires des fonctions de la construction.

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.

Les immeubles ou parties d'immeubles pour lesquels une démolition est admise sont marqués dans « le plan de repérage des PAP QE » par la surimpression d'un triangle.

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 à déterminer de concert avec la Ville.

Les menuiseries extérieures doivent être en concordance avec le style de l'immeuble.

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 sont en principe à maintenir. 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.

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

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

Les constructions peuvent être implantées sans recul sur les alignements de rue.

Les constructions peuvent être implantées sur les limites cadastrales latérales de deux places à bâtir adjacentes à l'exception des cas suivants:

- si une construction principale existante sur un terrain attenant accuse un recul sur la limite cadastrale latérale supérieur à 1,90 mètre à moins que les deux projets soient présentés parallèlement comportant deux constructions adjacentes accolées sur la limite cadastrale latérale commune ;
- si une façade ajourée existante donnant sur cette limite cadastrale latérale se trouve à une distance égale ou inférieure à 1,90 mètre à moins que les deux projets soient présentés parallèlement comportant deux constructions adjacentes accolées sur la limite cadastrale latérale commune ;
- si le classement d'une parcelle adjacente impose une marge de reculement ;
- si la marge de reculement d'une parcelle est adjacente au domaine public ou à une parcelle classée dans une zone destinée à rester libre.

Pour les exceptions énoncées ci-dessus, ce recul moyen est d'au moins 3 mètres, sans que le point le plus rapproché de la construction ne puisse être distant de moins de 1,90 mètre de la limite cadastrale latérale.

Les constructions doivent observer un recul sur la limite cadastrale postérieure d'au moins 5 mètres.

#### D.10.3.1 Les espaces libres

Les espaces libres peuvent être aménagés sous forme de verdure ou sous forme minérale en fonction de l'affectation de la construction.

Ils peuvent être séparés du domaine public par un muret de pierre pouvant être surmonté éventuellement d'une grille s'inspirant des modèles d'origine. Les murets sont à maintenir s'ils sont caractéristiques pour les immeubles de la rue à condition qu'ils concordent avec les fonctionnalités des immeubles.

Y sont par ailleurs autorisés des équipements techniques enterrés, à savoir notamment, un bassin de rétention souterrain construit en dur, un réservoir à combustible ou un réservoir d'eaux pluviales sous condition de ne pas dépasser le niveau du terrain existant.

#### D.10.3.2 Dispositions pour les toits et les lucarnes

Toute intervention en toiture des constructions existantes doit se faire de manière à ne pas compromettre le paysage des toitures de la rue.

Pour les nouvelles constructions, la forme de toiture et les matériaux des toits et des éventuelles lucarnes doivent être en concordance avec le style de l'immeuble et doivent s'intégrer harmonieusement dans le tissu urbain qui les environne.

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 et de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est admise sous condition qu'ils ne soient ni réfléchissants, ni visibles d'un lieu accessible au public et qu'ils soient installés d'une manière discrète.

Les toits de constructions existantes 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.

#### D.10.3.3 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. Elles doivent être installées de manière discrète et ne pas être 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.

#### D.10.3.4 Les supports publicitaires

Les supports publicitaires doivent s'intégrer dans la composition de la façade. Ceux posés à plat sont à prévoir dans une bande horizontale, située entre le rez-de-chaussée et le premier étage.

Les caissons lumineux sont proscrits.

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

L'installation d'un totem dans la marge de reculement antérieure est admise sous condition qu'il respecte les proportions et la qualité architecturale de l'immeuble.

#### D.10.3.5 Les emplacements de stationnement

La partie écrite du PAG règle le nombre des emplacements de stationnement à fournir.

En cas d'aménagement d'un emplacement de stationnement dans une construction existante, le style et l'harmonie de la construction sont à respecter.

## **E. Les PAP QE du Plateau de Kirchberg - [KIR]**

### **E.1 Les définitions**

Le mode d'utilisation du sol de la zone spéciale mixte urbaine centrale européenne et nationale [MIX-cen], de la zone mixte urbaine centrale [MIX-c], de la zone spéciale Foire [SPEC-F], de la zone spéciale Télécommunication [SPEC-T], de la zone d'habitation 2 [HAB-2] et de la zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP], tel que défini dans la partie écrite du plan d'aménagement général (PAG), est précisé ci-dessous pour le PAP QE « Kirchberg Européen » - [KIR-eu], « Kirchberg Parc » - [KIR-pa], « Kirchberg Grünewald Nord » - [KIR-gn] et « Kirchberg Grünewald Sud » - [KIR-gs].

Les différents quartiers du Plateau de Kirchberg sont destinés à accueillir les administrations et services de l'Union européenne, des services administratifs et professionnels, des commerces, des établissements à caractère artisanal, des activités de loisirs, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, des équipements de service public et privé, des activités de récréation, de l'habitation et des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Les PAP QE du Plateau de Kirchberg, dénommées par la suite [KIR], sont subdivisés en :

- a) Le PAP QE « Kirchberg Européen » - [KIR-eu]
- b) Le PAP QE « Kirchberg Parc » - [KIR-pa]
- c) Le PAP QE « Kirchberg Grünewald Nord » - [KIR-gn]
- d) Le PAP QE « Kirchberg Grünewald Sud » - [KIR-gs]

Les constructions existantes peuvent être rénovées et transformées à moins que des raisons de sécurité ne s'y opposent.

## **E.2 Le PAP QE « Kirchberg Européen » – [KIR-eu]**

Le présent PAP QE comprend :

- a) la partie graphique (PG),
- b) la partie écrite (PE)

### **E.2.1 La destination**

Le PAP QE « Kirchberg Européen » couvre la zone suivante dans le PAG :

- La zone mixte urbaine centrale à caractère européen et national [MIX-cen].

#### **E.2.1.1 La zone mixte urbaine centrale à caractère européen et national [MIX-cen]**

La zone mixte urbaine centrale à caractère européen et national est composée des lots: Lot A, -Bloc A1, -Bloc A2, -Bloc A3, -Bloc A4, -Bloc A5, Lot B, Lot C, Lot D, Lot E, Lot F, Lot G, Lot H, Lot I, Lot J, Lot K, Lot L, Lot M, Lot N, Lot O.

Les constructions de la zone mixte urbaine centrale à caractère européen et national sont essentiellement destinées aux institutions européennes et nationales. Y sont également admis des services administratifs ou professionnels, des activités d'artisanat et de commerce, des activités de loisirs, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, des équipements de service public et privé, des habitations, des activités de récréation et des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Des terrasses et toitures terrasses sont autorisées dans les espaces libres privatifs ou publics, respectivement le domaine public.

### **E.2.2 Dispositions pour le PAP QE « Kirchberg Européen »**

#### **E.2.2.1 L'implantation, la profondeur et les marges de reculement**

L'implantation des constructions se fera à l'intérieur des « limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé », définies dans la partie graphique du PAP QE.

La profondeur des constructions est définie par la surface résultante de l'implantation maximale des constructions hors sol et en sous-sol.

Les constructions peuvent être implantées sans reculs sur les limites antérieures, latérales et postérieures, tel que définis dans la partie graphique du PAP QE.

#### **E.2.2.2 Les niveaux et la hauteur**

Le plan d'occupation du sol « Aéroport et environs » définit la hauteur maximale des constructions. Pour le lot A, -Bloc A2, -Bloc A3, -Bloc A4, -Bloc A5, les hauteurs corniches maximales des constructions sont définies par des cotes d'altitude.

Pour le lot A -Bloc A1 et -Bloc A5, ainsi que pour le lot B, la hauteur d'une partie des constructions est limitée par une « zone hauteur spécifique » définie par des cotes d'altitude.

### **E.3 Le PAP QE « Kirchberg Parc » - [KIR-pa]**

Le présent PAP QE comprend :

- a) la partie graphique (PG),
- b) la partie écrite (PE)

#### **E.3.1 La destination**

Le PAP QE « Kirchberg Parc » couvre les zones suivantes dans le PAG :

- a) La zone mixte urbaine centrale à caractère européen et national [MIX-cen]
- b) La zone mixte urbaine centrale [MIX-c]
- c) La zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP]

##### **E.3.1.1 La zone mixte urbaine centrale à caractère européen et national [MIX-cen]**

La zone mixte centrale à caractère européen et national est composée des lots: Lot A, Lot B, Lot C, Lot D, Lot COQUE, Lot EEL1, Lot UNI et Lot CPE.

Les constructions de la zone mixte urbaine centrale à caractère européen et national sont essentiellement destinées aux institutions européennes et nationales. Y sont également admis des services administratifs ou professionnels, des activités d'artisanat et de commerce, des activités de loisirs, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, des équipements de service public et privé, des habitations, des activités de récréation et des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Des terrasses et toitures terrasses sont autorisées dans les espaces libres privatifs ou publics, respectivement le domaine public.

##### **E.3.1.2 La zone mixte urbaine centrale [MIX-c]**

La zone mixte urbaine centrale est composée des lots: Lot K2, -Bloc K2F1, -Bloc K2F2, -Bloc K2E, -Bloc K2C1, -Bloc K2C2, -Bloc K2D1, -Bloc K2D2, -Bloc K2B1, -Bloc K2B2, -Bloc K2A1, -Bloc K2A2, Lot Ernst&Young, lot Président, -Bloc président A, -Bloc Président B, -Bloc Président C.

Les constructions de la zone mixte centrale sont destinées à accueillir des services administratifs ou professionnels, des commerces, des établissements à caractère artisanal, des activités de loisirs, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, des équipements de service public, de l'habitation et des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Des terrasses pour les hôtels, les restaurants et les débits de boissons sont autorisées dans les espaces libres privatifs ou publics, respectivement le domaine public.

##### **E.3.1.3 La zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP]**

La zone de bâtiments et d'équipements publics est composée du lot: Lot Bibliothèque Nationale.

La zone de bâtiments et d'équipements publics est réservée aux constructions et aménagements d'utilité publique, ainsi qu'aux affectations liées aux activités de la zone.

Y sont admis des logements de service.

### E.3.2 Les dispositions pour la zone mixte urbaine centrale à caractère européen et national – [MIX-cen]

#### E.3.2.1 L'implantation, la profondeur et les marges de reculement

L'implantation des constructions se fera à l'intérieur des « limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé » et des « limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines », définies dans la partie graphique du PAP QE.

La profondeur des constructions est définie par la surface résultante de l'implantation maximale des constructions hors sol et en sous-sol.

Les constructions peuvent être implantées avec ou sans reculs sur les limites antérieures, latérales et postérieures, tel que défini dans la partie graphique du PAP QE.

#### Tableau des surfaces construites brutes (SCB) autorisées pour chaque lot

| Lot       | SCB des locaux hors sol (m <sup>2</sup> ) | SCB des franchises des locaux aménageables en sous-sol (m <sup>2</sup> ) | SCB des franchises des locaux techniques en toiture (m <sup>2</sup> ) |
|-----------|---|--|---|
| Lot A     | 3 069                                     | 77   | 77  |
| Lot B     | 3 168                                     | 79   | 79  |
| Lot C     | 3 379                                     | 84   | 84  |
| Lot D     | 3 656                                     | 91   | 91  |
| Lot EEL1  | sans objet                                | sans objet   | sans objet  |
| Lot COQUE | sans objet                                | sans objet   | sans objet  |
| Lot UNI   | sans objet                                | sans objet   | sans objet  |
| Lot CPE   | sans objet                                | sans objet   | sans objet  |

Les franchises des locaux aménageables en sous-sol et des locaux techniques en toiture ne s'appliquent qu'en cas de démolition / reconstruction du bâtiment.

Par « franchise des locaux aménageables en sous-sol », on entend la surface jusqu'à concurrence de laquelle des locaux aménageables en sous-sol peuvent être construits sans qu'ils soient à comptabiliser en tant que « SCB des locaux hors sol ». Au-delà de la surface indiquée dans cette franchise, la surface des locaux aménageables en sous-sol est à comptabiliser en tant que « SCB des locaux hors-sol ».

Par « franchise des locaux techniques en toiture », on entend la surface jusqu'à concurrence de laquelle des locaux techniques en toiture peuvent être construits sans qu'ils soient à comptabiliser en tant que « SCB des locaux hors sol ». Au-delà de la surface indiquée dans cette franchise, la surface des locaux techniques en toiture est à comptabiliser en tant que « SCB des locaux hors-sol ».

### E.3.2.2 Les niveaux et la hauteur

Le plan d'occupation du sol « Aéroport et environs » définit la hauteur maximale des constructions des Lots: EEL1, Lot COQUE, Lot UNI, Lot CPE.

Pour les lots : Lot A, Lot B, Lot C, Lot D, le nombre de niveaux et la hauteur à l'acrotère autorisés sont définis dans la partie graphique du PAP QE.

Pour les lots : Lot A, Lot B, Lot C, Lot D, le niveau d'implantation du rez-de-chaussée est défini dans la partie graphique du PAP QE. Une tolérance de 50 centimètres en plus ou en moins est autorisée.

### E.3.3 Les dispositions pour la zone mixte urbaine centrale – [MIX-c]

#### E.3.3.1 L'implantation, la profondeur et les marges de reculement

L'implantation des constructions se fera à l'intérieur des « limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé », des « limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines » et des « limites de surfaces constructibles pour étage en retrait », définies dans la partie graphique du PAP QE.

La profondeur des constructions est définie par la surface résultante de l'implantation maximale des constructions hors sol et en sous-sol.

Les constructions peuvent être implantées avec ou sans reculs sur les limites antérieures, latérales et postérieures, tel que définis dans la partie graphique du PAP QE.

#### Tableau des surfaces construites brutes (SCB) autorisées pour chaque lot

| Lot                      | SCB des locaux hors sol (m <sup>2</sup> ) | SCB des franchises des locaux aménagés en sous-sol (m <sup>2</sup> ) | SCB des franchises des locaux techniques en toiture (m <sup>2</sup> ) |
|--------------------------|---|--|---|
| Lot K2 Bloc K2A1 et K2A2 | 11 211                                    | 280  | 280   |
| Lot K2 Bloc K2B1 et K2B2 | 7 710                                     | 193  | 193   |
| Lot K2 Bloc K2C1 et K2C2 | 10 472                                    | 262  | 262   |
| Lot K2 Bloc K2D1 et K2D2 | 7 933                                     | 198  | 198   |
| Lot K2 Bloc K2E          | 8 681                                     | 217  | 217   |
| Lot K2 Bloc K2F1 et K2F2 | 7 499                                     | 187  | 187   |
| Lot Ernst & Young        | 20 262                                    | 507  | 507   |
| Lot Président            | 29 746                                    | 744  | 744   |

Les franchises des locaux aménagés en sous-sol et des locaux techniques en toiture ne s'appliquent qu'en cas de démolition / reconstruction du bâtiment.

Par « *franchise des locaux aménageables en sous-sol* », on entend la surface jusqu'à concurrence de laquelle des locaux aménageables en sous-sol peuvent être construits sans qu'ils soient à comptabiliser en tant que « *SCB des locaux hors sol* ». Au-delà de la surface indiquée dans cette franchise, la surface des locaux aménageables en sous-sol est à comptabiliser en tant que « *SCB des locaux hors-sol* ».

Par « *franchise des locaux techniques en toiture* », on entend la surface jusqu'à concurrence de laquelle des locaux techniques en toiture peuvent être construits sans qu'ils soient à comptabiliser en tant que « *SCB des locaux hors sol* ». Au-delà de la surface indiquée dans cette franchise, la surface des locaux techniques en toiture est à comptabiliser en tant que « *SCB des locaux hors-sol* ».

#### E.3.3.2 Les niveaux et la hauteur

Le nombre de niveaux et la hauteur à l'acrotère autorisés sont définis dans la partie graphique du PAP QE.

### E.3.4 Les dispositions pour le secteur des bâtiments et d'équipements publics – [BEP]

#### E.3.4.1 L'implantation, la profondeur et les marges de reculement

L'implantation des constructions se fera à l'intérieur des « limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé », définies dans la partie graphique du PAP QE.

La profondeur des constructions est définie par la surface résultante de l'implantation maximale des constructions hors sol et en sous-sol.

Les constructions peuvent être implantées avec ou sans reculs sur les limites antérieures, latérales et postérieures, tel que définis dans la partie graphique du PAP QE.

#### Tableau des surfaces construites brutes (SCB) autorisées pour chaque lot

| Lot                               | SCB des locaux hors sol (m <sup>2</sup> ) | SCB des franchises des locaux aménageables en sous-sol (m <sup>2</sup> ) | SCB des franchises des locaux techniques en toiture (m <sup>2</sup> ) |
|-----------------------------------|---|--|---|
| <b>Lot Bibliothèque Nationale</b> | sans objet                                | sans objet   | sans objet  |

Les franchises des locaux aménageables en sous-sol et des locaux techniques en toiture ne s'appliquent qu'en cas de démolition / reconstruction du bâtiment.

Par « *franchise des locaux aménageables en sous-sol* », on entend la surface jusqu'à concurrence de laquelle des locaux aménageables en sous-sol peuvent être construits sans qu'ils soient à comptabiliser en tant que « *SCB des locaux hors sol* ». Au-delà de la surface indiquée dans cette franchise, la surface des locaux aménageables en sous-sol est à comptabiliser en tant que « *SCB des locaux hors-sol* ».

Par « *franchise des locaux techniques en toiture* », on entend la surface jusqu'à concurrence de laquelle des locaux techniques en toiture peuvent être construits sans qu'ils soient à

comptabiliser en tant que « *SCB des locaux hors sol* ». Au-delà de la surface indiquée dans cette franchise, la surface des locaux techniques en toiture est à comptabiliser en tant que « *SCB des locaux hors-sol* ».

#### E.3.4.2 Les niveaux et la hauteur

Le nombre de niveaux et la hauteur à l'acrotère autorisés sont définis dans la partie graphique du PAP QE.

Pour une partie des constructions aux abords du domaine public, une « zone hauteur spécifique » à l'acrotère est définie dans la partie graphique du PAP QE. Cette « zone hauteur spécifique » est à respecter sur toute la profondeur de la surface définie dans la partie graphique du PAP QE.

## **E.4 Le PAP QE « Kirchberg Grünewald Nord » – [KIR-gn]**

Le présent PAP QE comprend :

- a) la partie graphique (PG) plan et élévations du lot CHK et du lot M11,
- b) la partie écrite (PE)

### **E.4.1 La destination**

Le PAP QE « Kirchberg Grünewald Nord » couvre les zones suivantes dans le PAG :

- a) La zone mixte urbaine centrale [MIX-c]
- b) La zone spéciale Foire et la zone spéciale Télécommunication [SPEC-F/T]

#### **E.4.1.1 La zone mixte urbaine centrale [MIX-c]**

La zone mixte urbaine centrale est composée des lots: CHMET, SB1, SB2, SB3, SB4, Joseph Bech, Bloc A et Bloc B, DB, KPMG, IIK, ARH, LBLuX, MEYER, LUXEXPO, Utopolis, State Street Bank-I, State Street Bank-II, Natixis, PPES, CLT.

Les constructions de la zone mixte urbaine centrale sont essentiellement destinées aux institutions européennes et nationales. Y sont également admis des services administratifs ou professionnels, des activités d'artisanat et de commerce, des activités de loisirs, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, des équipements de service public et privé, des habitations, des activités de récréation et des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Des terrasses et toitures terrasses sont autorisées dans les espaces libres privatifs ou publics, respectivement le domaine public.

#### **E.4.1.2 La zone spéciale Foire et la zone spéciale Télécommunication [SPEC-F/T]**

La zone spéciale Foire est composée du lot LUXEXPO et la zone spéciale Télécommunication est composé du lot CLT.

Les zones spéciales sont destinées à recevoir les équipements et les activités économiques.

La zone spéciale Foire est destinée à recevoir les constructions, installations et aménagements en relation avec les activités des foires et des congrès. Y sont également admis des constructions et aménagements d'intérêt général ou d'utilité publique ainsi que des hôtels, des restaurants et des débits de boissons.

La zone spéciale Télécommunication est destinée à recevoir les constructions, installations et aménagements en relation avec les activités de gestion, de diffusion et de distribution pour la radio et la télévision.

### **E.4.2 Les dispositions pour la zone mixte urbaine centrale – [MIX-c]**

#### **E.4.2.1 L'implantation, la profondeur et les marges de reculement**

L'implantation des constructions se fera à l'intérieur des « limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé », des « alignements obligatoires pour constructions destinées au séjour des personnes », des « limites de surfaces constructibles

pour constructions souterraines » et des « limites de surfaces constructibles pour avant-corps », définis dans la partie graphique du PAP QE.

La profondeur des constructions est définie par la surface résultante de l'implantation maximale des constructions hors sol et en sous-sol.

Les constructions peuvent être implantées avec ou sans reculs sur les limites antérieures, latérales et postérieures, tel que définis dans la partie graphique du PAP QE.

**Tableau des surfaces construites brutes (SCB) autorisées pour chaque lot**

| Lot                           | SCB des locaux hors sol (m <sup>2</sup> ) | SCB des franchises des locaux aménagés en sous-sol (m <sup>2</sup> ) | SCB des franchises des locaux techniques en toiture (m <sup>2</sup> ) |
|-------------------------------|---|--|---|
| CHMET                         | 7 354                                     | 184  | 184   |
| SB1                           | 4 175                                     | 104  | 104   |
| SB2                           | 8 477                                     | 212  | 212   |
| SB3                           | 4 200                                     | 105  | 105   |
| SB4                           | 4 400                                     | 110  | 110   |
| DB                            | 12 001                                    | 300  | 300   |
| IIK                           | 10 875                                    | 272  | 272   |
| LBLUX                         | 10 874                                    | 272  | 272   |
| MEYER                         | 12 000                                    | 300  | 300   |
| KPMG                          | 16 905                                    | 423  | 423   |
| ARH                           | 17 718                                    | 443  | 443   |
| Joseph Bech, Bloc A et Bloc B | 90 697                                    | 2 267  | 2 267   |
| Utopolis                      | 23 472                                    | 587  | 587   |
| State Street Bank-I           | 10 380                                    | 260  | 260   |
| State Street Bank-II          | 4 164                                     | 104  | 104   |
| Natixis                       | 6 414                                     | 160  | 160   |
| PPES                          | 42 872                                    | 1 072  | 1 072   |

Les franchises des locaux aménagés en sous-sol et des locaux techniques en toiture ne s'appliquent qu'en cas de démolition / reconstruction du bâtiment.

Par « franchise des locaux aménagés en sous-sol », on entend la surface jusqu'à concurrence de laquelle des locaux aménagés en sous-sol peuvent être construits sans qu'ils soient à comptabiliser en tant que « SCB des locaux hors sol ». Au-delà de la surface indiquée dans cette franchise, la surface des locaux aménagés en sous-sol est à comptabiliser en tant que « SCB des locaux hors-sol ».

Par « franchise des locaux techniques en toiture », on entend la surface jusqu'à concurrence de laquelle des locaux techniques en toiture peuvent être construits sans qu'ils soient à comptabiliser en tant que « SCB des locaux hors sol ». Au-delà de la surface indiquée dans

cette franchise, la surface des locaux techniques en toiture est à comptabiliser en tant que « *SCB des locaux hors-sol* ».

#### E.4.2.2 Les niveaux et la hauteur

Le nombre de niveaux et la hauteur à l'acrotère autorisés sont définis dans la partie graphique du PAP QE.

Pour une partie des constructions aux abords du domaine public, une « zone hauteur spécifique » à l'acrotère est définie dans la partie graphique du PAP QE. Cette « zone hauteur spécifique » est à respecter sur toute la profondeur de la surface définie dans la partie graphique du PAP QE.

### E.4.3 Les dispositions pour la zone spéciale Foire et la zone spéciale Télécommunication – [SPEC-F]

#### E.4.3.1 L'implantation, la profondeur et les marges de reculement

L'implantation des constructions se fera à l'intérieur des « limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé », définies dans la partie graphique du PAP QE.

La profondeur des constructions est définie par la surface résultante de l'implantation maximale des constructions hors sol et en sous-sol.

Les constructions peuvent être implantées avec ou sans reculs sur les limites antérieures, latérales et postérieures, tel que définis dans la partie graphique du PAP QE.

#### Tableau des surfaces construites brutes (SCB) autorisées pour chaque lot

| Lot     | SCB des locaux hors sol (m <sup>2</sup> ) | SCB des franchises des locaux aménageables en sous-sol (m <sup>2</sup> ) | SCB des franchises des locaux techniques en toiture (m <sup>2</sup> ) |
|---------|---|--|---|
| LUXEXPO | sans objet                                | sans objet   | sans objet  |
| CLT     | sans objet                                | sans objet   | sans objet  |

Les franchises des locaux aménageables en sous-sol et des locaux techniques en toiture ne s'appliquent qu'en cas de démolition / reconstruction du bâtiment.

Par « *franchise des locaux aménageables en sous-sol* », on entend la surface jusqu'à concurrence de laquelle des locaux aménageables en sous-sol peuvent être construits sans qu'ils soient à comptabiliser en tant que « *SCB des locaux hors sol* ». Au-delà de la surface indiquée dans cette franchise, la surface des locaux aménageables en sous-sol est à comptabiliser en tant que « *SCB des locaux hors-sol* ».

Par « *franchise des locaux techniques en toiture* », on entend la surface jusqu'à concurrence de laquelle des locaux techniques en toiture peuvent être construits sans qu'ils soient à comptabiliser en tant que « *SCB des locaux hors sol* ». Au-delà de la surface indiquée dans cette franchise, la surface des locaux techniques en toiture est à comptabiliser en tant que « *SCB des locaux hors-sol* ».

#### E.4.3.2 Les niveaux et la hauteur

Le nombre de niveaux et la hauteur à l'acrotère autorisés sont définis dans la partie graphique du PAP QE.

Pour une partie des constructions aux abords du domaine public, une « zone hauteur spécifique » à l'acrotère est définie dans la partie graphique du PAP QE. Cette « Zone hauteur spécifique » est à respecter sur toute la profondeur de la surface définie dans la partie graphique du PAP QE.

## E.5 Le PAP QE « Kirchberg Grünewald Sud » – [KIR-gs]

Le présent PAP QE comprend :

- a) la partie graphique (PG),
- b) la partie écrite (PE)

### E.5.1 La destination

Le PAP QE « Kirchberg Grünewald Sud » couvre les zones suivantes dans le PAG :

- a) La zone d'habitation 2 [HAB-2]
- b) La zone mixte urbaine centrale [MIX-c]
- c) La zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP]

#### E.5.1.1 La zone d'habitation 2 [HAB-2]

La zone d'habitation 2 est composée des lots: H2, H3, H4, H5, H6, H7, H8, H9, H10, H11, H12, H13, H14, H15, H16, H17, H18, et H19.

Mis à part pour les lots H2, H12 et H13, les constructions de la zone d'habitation 2 sont destinées exclusivement à l'habitation. Une mixité de type et de taille de logements par immeuble est requise.

Les rez-de-chaussée des lots H2 et H13 et l'ensemble de la construction du lot H12 pourront recevoir des fonctions autres que l'habitation.

Des terrasses pour les restaurants et les débits de boissons sont autorisées dans les espaces libres privés ou publics, respectivement le domaine public.

##### E.5.1.1.1 *Le nombre de logements*

|           |                          |
|-----------|--------------------------|
| Lot H2 :  | entre 70 et 85 logements |
| Lot H3 :  | entre 25 et 35 logements |
| Lot H4 :  | entre 25 et 35 logements |
| Lot H5 :  | entre 25 et 35 logements |
| Lot H6 :  | entre 25 et 35 logements |
| Lot H7 :  | entre 20 et 30 logements |
| Lot H8 :  | entre 20 et 30 logements |
| Lot H9 :  | entre 20 et 30 logements |
| Lot H10 : | entre 20 et 30 logements |
| Lot H11 : | entre 20 et 30 logements |
| Lot H13 : | entre 65 et 75 logements |
| Lot H14 : | entre 30 et 40 logements |
| Lot H15 : | entre 25 et 35 logements |
| Lot H16 : | entre 25 et 35 logements |
| Lot H17 : | entre 30 et 40 logements |
| Lot H18 : | entre 25 et 35 logements |
| Lot H19 : | entre 25 et 35 logements |

### E.5.1.2 La zone mixte centrale [MIX-c]

La zone mixte centrale est composée des lots: M1a, M2a, M3a, M4a, M5a, M6a, M7a, M8a, M9a/c, M10a/c, M11A1/A2/A3/B, MA, MBC, MD et M1.

Les constructions de la zone mixte centrale sont destinées à accueillir des services administratifs et professionnels, des commerces, des établissements à caractère artisanal, des activités de loisirs, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, des équipements de service public et privé, de l'habitation et des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Des surfaces commerciales et de restauration sont à prévoir au rez-de-chaussée des immeubles des lots M7a, M8a, M11 et MD, à raison d'au moins 65% de la surface brute du RDC.

Des terrasses et toitures terrasses sont autorisées dans les espaces libres privatifs ou publics, respectivement le domaine public.

### E.5.1.3 La zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP]

La zone de bâtiments et d'équipements publics est composée des lots : CHK Bloc 1- Bloc 2, Elysis et Rehazenter.

La zone de bâtiments et d'équipements publics est réservée aux constructions et aménagements d'utilité publique principalement du secteur de la santé, ainsi qu'aux affectations liées aux activités de la zone.

Y sont admis des logements de service.

## E.5.2 Les dispositions pour la zone d'habitation 2 – [HAB-2]

### E.5.2.1 L'implantation, la profondeur et les marges de reculement

Mis à part les saillies définies dans l'article E.5.2.5.3, l'implantation des constructions se fera à l'intérieur des « limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé », des « alignements obligatoires pour constructions destinées au séjour prolongé », des « limites de surface constructibles pour avant-corps » et des « limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines / rez-de-jardin », définis dans la partie graphique du PAP QE.

La profondeur des constructions est définie par la surface résultante de l'implantation maximale des constructions hors sol et en sous-sol.

Les reculs sur les limites antérieures, latérales et postérieures sont définis dans la partie graphique du PAP QE.

La surface construite brute maximale par bâtiment peut varier par niveau entre 80% minimum et 90% maximum de l'implantation maximale autorisée, hors saillies.

### E.5.2.2 Les niveaux et la hauteur

Le nombre de niveaux et la hauteur à l'acrotère autorisés sont définis dans la partie graphique du PAP QE.

Pour chaque lot, le niveau d'implantation du rez-de-chaussée, respectivement du rez-de-jardin est défini dans la partie graphique du PAP QE. Une tolérance de 50 centimètres en plus ou en moins est autorisée.

#### E.5.2.3 Les hauteurs libres pour les logements

La hauteur libre des niveaux d'habitation est de 2,60 mètres minimum.

Dans les lots H2 et H13, la hauteur libre des niveaux d'habitation est de 2,55 mètres minimum.

#### E.5.2.4 Les critères de qualité dans les maisons plurifamiliales

Afin de répondre aux critères de qualité dans le logement collectif, tous les logements devront disposer des éléments suivants :

- a) Hall(s) avec sas d'entrée
- b) Caves individuelles
- c) Buanderie
- d) Local à vélos et poussettes facilement accessible depuis l'extérieur
- e) Local poubelles
- f) Local pour compteurs
- g) Espace extérieur pour chaque logement, ou espaces extérieurs communs regroupés s'il s'agit d'un logement « communautaire »

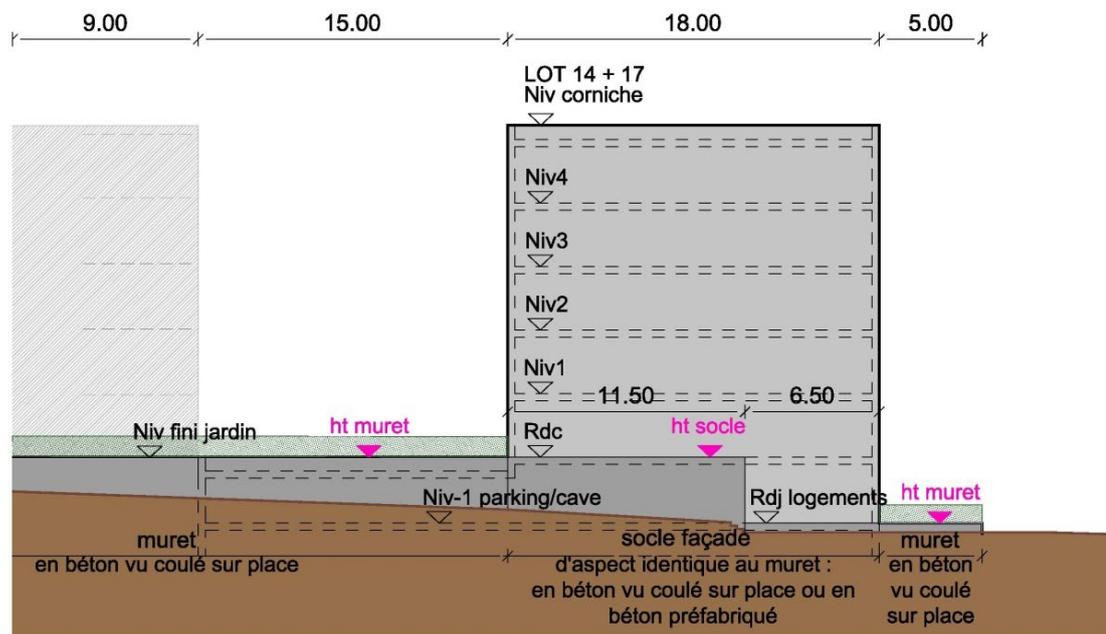
#### E.5.2.5 Les conditions esthétiques pour la zone d'habitation 2 – [HAB-2]

##### E.5.2.5.1 *Les socles de façade*

L'apparence des socles de façade des immeubles bâtis doit être identique à celle des murets de délimitation afin d'assurer la continuité visuelle. Une exécution en béton préfabriqué est autorisée.

Les hauteurs des socles sont à adapter aux hauteurs des murets de délimitation de la parcelle.

Les particularités des socles de façade des lots H14 et H17 (rez-de-jardin) :



Les façades des logements sont à prévoir sur toute la longueur de la façade avant et sur une longueur de 6,50 mètres des façades latérales des rez-de-jardin des lots H14 et H17, tel que défini dans la partie graphique.

#### E.5.2.5.2 Les façades latérales

Dans la zone d'habitation 2, les façades latérales placées directement sur la limite du terrain ne sont pas à considérer comme façades aveugles. Leur traitement exige la même qualité que les façades avant et arrière.

#### E.5.2.5.3 Les saillies de la corniche

Pour les lots H2 à H19, des saillies de corniche de 0,50 mètre sur les façades latérales et arrière sont acceptées.

#### E.5.2.5.4 Les saillies sur les alignements de façade

Pour les lots H2 à H19, les balcons et saillies peuvent dépasser la ligne de construction obligatoire de la façade avant uniquement à partir du R+1. Les saillies maximum sont de 1,50 mètre pour les balcons et de 1 mètre pour les autres saillies.

#### E.5.2.5.5 La délimitation des parcelles privées

Les hauteurs des murets sont données dans la partie graphique du PAP QE. La hauteur minimum des murets par rapport au trottoir jouxtant sera de 40 centimètres. Une tolérance de 10 centimètres en plus ou en moins est autorisée.

Afin de garantir un aspect homogène du quartier, les murets et socles doivent répondre aux critères ci-dessous, à savoir :

- exécution en béton d'une épaisseur de 25 centimètres sur toutes les surfaces visibles, sans tablette de finition en surface horizontale,

- b) finition lisse, de teinte gris béton uniforme,
- c) joints de coffrage verticaux uniquement, pas de « joints aveugles ou décoratifs »,
- d) haie de charme du côté intérieur de ce muret : *carpinus betulus*.

Les murets ne pourront être interrompus que pour les accès résidents, les accès aux garages souterrains et les accès aux pompiers. Des ouvertures depuis l'espace public peuvent être prévues afin de créer un accès direct vers les espaces verts privés.

Pour les lots H2, H12 et H13, recevant au rez-de-chaussée des fonctions autres que du logement, le muret de délimitation, avec la haie de charme, n'est pas obligatoire afin de créer un espace à caractère public.

#### E.5.2.6 L'aménagement des parcelles privées de la zone d'habitation 2 – [HAB-2]

Dans la zone d'habitation 2, les espaces privés extérieurs se composent de 3 types de surfaces :

- a) la zone d'entrée,
- b) la toiture jardin du parking souterrain,
- c) le jardin.

Les marges de reculement imposées antérieures, latérales et postérieures devront être aménagées sous forme de verdure, à l'exception des chemins d'accès et des terrasses. Les terrasses devront être partiellement perméables.

En outre, par dérogation à l'alinéa ci-dessus, des équipements techniques, par exemple un bassin de rétention construit en souterrain en dur, un réservoir à combustible, un ascenseur pour voitures permettant d'accéder au garage en sous-sol, etc., sont autorisés dans un des reculs sous condition de ne pas dépasser le niveau naturel du terrain.

Les places de stationnement pour véhicules, les garages et les car-ports aménagés dans les marges de reculement antérieures, latérales et postérieures sont interdits.

Dans le recul postérieur, il est encore admis une seule dépendance, telle qu'abri de jardin, gloriette ou similaire, à condition qu'elle s'intègre de façon harmonieuse.

La surface au sol de cette construction, auvent compris, ne devra pas dépasser 12 mètres carrés et la hauteur ne devra pas dépasser 3,50 mètres par rapport au niveau naturel du terrain.

La construction doit observer un recul sur les limites de propriété de 1,90 mètre.

#### E.5.2.7 Les accès piétons

Dans la zone d'habitation 2, les accès aux bâtiments se font dans la zone d'entrée située en façade avant des résidences. Pour les lots recevant des fonctions autres que l'habitation, les accès aux bâtiments sont à prévoir de préférence de manière séparée pour les différents groupes de personnes.

**E.5.3** Les dispositions pour la zone mixte centrale – [MIX-c]**E.5.3.1** L'implantation, la profondeur et les marges de reculement

L'implantation des constructions se fera à l'intérieur des « limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé », des « alignements obligatoires pour constructions destinées au séjour prolongé », des « limites de surface constructibles pour avant-corps » et des « limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines / rez-de-jardin », définis dans la partie graphique du PAP QE.

Des passerelles pourront être aménagées entre les constructions du lot A3, des Bloc A, Bloc B et Bloc C, et entre les constructions des lots A2 et A3.

La profondeur des constructions est définie par la surface résultante de l'implantation maximale des constructions hors sol et en sous-sol.

Les reculs sur les limites antérieures, latérales et postérieures sont définis dans la partie graphique du PAP QE.

**Tableau des surfaces construites brutes (SCB) autorisées pour chaque lot**

| Lot           | SCB des locaux hors sol (m <sup>2</sup> ) | SCB des franchises des locaux aménageables en sous-sol (m <sup>2</sup> ) | SCB des franchises des locaux techniques en toiture (m <sup>2</sup> ) |
|---------------|---|--|---|
| Lot M1        | 8 928                                     | 223  | 223   |
| Lot M1a + M2a | 14 468                                    | 362  | 362   |
| Lot M3a       | 9 916                                     | 248  | 248   |
| Lot M4a       | 14 554                                    | 364  | 364   |
| Lot M5a       | 10 123                                    | 253  | 253   |
| Lot M6a       | 14 765                                    | 369  | 369   |
| Lot M7a       | 9 075                                     | 227  | 227   |
| Lot M8a       | 12 205                                    | 305  | 305   |
| Lot M9        | 9 093                                     | 227  | 227   |
| Lot M10       | 12 223                                    | 306  | 306   |
| Lot M11B      | 0   | 0  | 0   |
| Lot M11A1     | 0   | 0  | 0   |
| Lot M11A2     | 55 658                                    | 1 391  | 1 391   |
| Lot M11A3     | 70 463                                    | 1 762  | 1 762   |
| Lot MA        | 12 533                                    | 313  | 313   |
| Lot MBC       | sans objet                                | sans objet   | sans objet  |
| Lot MD        | 8 003                                     | 200  | 200   |

Les franchises des locaux aménageables en sous-sol et des locaux techniques en toiture ne s'appliquent qu'en cas de démolition / reconstruction du bâtiment.

Par « franchise des locaux aménageables en sous-sol », on entend la surface jusqu'à concurrence de laquelle des locaux aménageables en sous-sol peuvent être construits sans qu'ils soient à comptabiliser en tant que « SCB des locaux hors sol ». Au-delà de la surface indiquée dans cette franchise, la surface des locaux aménageables en sous-sol est à comptabiliser en tant que « SCB des locaux hors-sol ».

Par « franchise des locaux techniques en toiture », on entend la surface jusqu'à concurrence de laquelle des locaux techniques en toiture peuvent être construits sans qu'ils soient à comptabiliser en tant que « SCB des locaux hors sol ». Au-delà de la surface indiquée dans cette franchise, la surface des locaux techniques en toiture est à comptabiliser en tant que « SCB des locaux hors-sol ».

#### E.5.3.2 Les niveaux et la hauteur

Le nombre de niveaux et la hauteur à l'acrotère autorisés sont définis dans la partie graphique du PAP QE.

Pour les parties des constructions aux abords du domaine public des lots M2a, M4a, M6a, M8a, M10, M11A2/A3, une « zone hauteur spécifique » à l'acrotère est définie dans la partie graphique du PAP QE. Cette « zone hauteur spécifique » est à respecter sur toute la profondeur de la surface définie dans la partie graphique du PAP QE.

### E.5.4 Les dispositions pour la zone des bâtiments et d'équipements publics – [BEP]

#### E.5.4.1 L'implantation, la profondeur et les marges de reculement

L'implantation des constructions se fera à l'intérieur des « limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé », des « alignements obligatoires pour constructions destinées au séjour prolongé », des « limites de surface constructibles pour avant-corps » et des « limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines / rez-de-jardin », définis dans la partie graphique du PAP QE.

La profondeur des constructions est définie par la surface résultante de l'implantation maximale des constructions hors sol et en sous-sol.

Les reculs sur les limites antérieures, latérales et postérieures sont définis dans la partie graphique du PAP QE.

#### Tableau des surfaces construites brutes (SCB) autorisées pour chaque lot

| Lot               | SCB des locaux hors sol (m <sup>2</sup> ) | SCB des franchises des locaux aménageables en sous-sol (m <sup>2</sup> ) | SCB des franchises des locaux techniques en toiture (m <sup>2</sup> ) |
|-------------------|---|--|---|
| Lot CHK Bloc CHK1 | 72 635                                    | 1 816  | 1 816   |
| Lot CHK Bloc CHK2 | 14 840                                    | 371  | 371   |
| Lot Elysis        | 16 913                                    | 423  | 423   |
| Lot Rehazenter    | sans objet                                | sans objet   | sans objet  |

Les franchises des locaux aménageables en sous-sol et des locaux techniques en toiture ne s'appliquent qu'en cas de démolition / reconstruction du bâtiment.

Par « *franchise des locaux aménageables en sous-sol* », on entend la surface jusqu'à concurrence de laquelle des locaux aménageables en sous-sol peuvent être construits sans qu'ils soient à comptabiliser en tant que « *SCB des locaux hors sol* ». Au-delà de la surface indiquée dans cette franchise, la surface des locaux aménageables en sous-sol est à comptabiliser en tant que « *SCB des locaux hors-sol* ».

Par « *franchise des locaux techniques en toiture* », on entend la surface jusqu'à concurrence de laquelle des locaux techniques en toiture peuvent être construits sans qu'ils soient à comptabiliser en tant que « *SCB des locaux hors sol* ». Au-delà de la surface indiquée dans cette franchise, la surface des locaux techniques en toiture est à comptabiliser en tant que « *SCB des locaux hors-sol* ».

#### E.5.4.2 Les niveaux et la hauteur

Le nombre de niveaux et la hauteur à l'acrotère autorisés sont définis dans la partie graphique (plan et coupes) du PAP QE.

Pour les parties des constructions aux abords du domaine public, une « zone hauteur spécifique » à l'acrotère est définie dans la partie graphique du PAP QE. Cette « zone hauteur spécifique » est à respecter sur toute la profondeur de la surface définie dans la partie graphique du PAP QE.

### E.5.5 Les dispositions particulières pour les trois zones

#### E.5.5.1 La façade

L'alignement de la toiture sur l'avenue J.-F. Kennedy doit être poursuivi sur toute la largeur de la façade.

Les matériaux et couleurs des façades s'intègrent de façon harmonieuse dans le contexte. L'utilisation de verre miroitant et/ou teinté n'est pas autorisée.

#### E.5.5.2 Les toitures

De manière générale, la toiture est à prévoir sous forme d'une toiture verte.

Des toitures terrasses et des jardins avec superstructures sont autorisés à condition de respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport à l'alignement de la façade.

#### E.5.5.3 Les constructions annexes

Les constructions annexes (container, pavillon, équipement pour séchage du linge, etc.) sont autorisées.

#### E.5.5.4 Les installations techniques et superstructures

Les installations techniques sont à intégrer prioritairement dans le sous-sol du bâtiment. Seules les installations techniques et les superstructures devant être installées en toiture pour des raisons techniques peuvent y être aménagées et sont à intégrer dans le concept architectural.

Dans la zone d'habitation 2, la surface maximale des installations techniques tolérée en toiture est de 10% de la surface brute de l'étage en dessous.

Dans la zone mixte urbaine centrale, la surface maximale des installations techniques tolérée en toiture est de 15% de la surface brute de l'étage en dessous.

La hauteur maximale à ne pas dépasser par rapport au niveau maximal défini de l'acrotère est de 3 mètres et la distance minimale à partir du bord de la toiture est de 2 mètres.

#### E.5.5.5 La délimitation des parcelles privées

Des clôtures en limite de terrain ne sont pas admises sauf en cas de mesures de sécurité.

#### E.5.5.6 Les antennes paraboliques

L'installation d'antennes de réception et de communication est admise sous condition qu'elles ne soient pas visibles d'un lieu accessible au public.

#### E.5.5.7 Les emplacements de stationnement hors sol

Le nombre d'emplacements de stationnement obligatoire par immeuble est défini dans la partie écrite du plan d'aménagement général (PAG).

Dans la zone mixte urbaine centrale [MIX-c] et la zone d'habitation 2 [HAB-2], aucun emplacement de stationnement ne peut être réalisé en-dehors du garage souterrain à l'exception du lot M1 où 8 emplacements pour les besoins du commerce ou service sont autorisés à l'extérieur du garage souterrain.

#### E.5.5.8 Les accès aux garages souterrains

Les accès aux parkings doivent se limiter à une sortie et une entrée.

L'accès au parking souterrain est à intégrer dans le volume de l'immeuble ou doit impérativement faire partie intégrante du concept de l'aménagement des alentours.

Pour les lots M1a, M2a, M3a, M4a, M5a, M6a, M7a, M8a, M9a/c, M10a/c, M11A1/A2/A3/B, MA, MBC, MD et M1, les accès garage / parking sont indiqués dans la partie graphique. Les accès voitures (garage souterrain, livraison, visiteurs) se feront impérativement à partir de la voie de desserte A, indiquée dans la partie graphique du PAP QE.

**F. Les PAP QE des zones de bâtiments et d'équipements publics - [BEP]****F.1 Les définitions****F.1.1 La destination**

Le mode d'utilisation du sol de la zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP] est défini dans la partie écrite du plan d'aménagement général (PAG).

**F.1.2 Les terrains à bâtir**

Les constructions sont admises sur les terrains à bâtir qui disposent des infrastructures indispensables à leur viabilisation et qui longent les voies publiques.

Les terrains qui ne sont desservis que par des voies privées ne sont pas à considérer comme terrains à bâtir.

Toutes constructions doivent être implantées sur la partie du terrain à bâtir classée en zone de bâtiments et d'équipements publics.

**F.1.3 Les cessions**

Avant l'octroi d'une autorisation de construire quelconque, la Ville peut demander la cession d'une emprise du terrain à bâtir concerné afin de réaliser des travaux d'équipement accessoires aux réseaux de circulation existants.

## **F.2 Dispositions générales pour les PAP QE des zones de bâtiments et d'équipements publics - [BEP]**

### **F.2.1 L'implantation et les marges de reculement**

L'implantation des constructions est définie par déductions des marges de reculements ci-après définies.

#### **F.2.1.1 Les marges de reculement antérieures**

Les constructions peuvent être implantées sans recul sur les alignements de rue.

#### **F.2.1.2 Les marges de reculement latérales**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites cadastrales latérales de deux places à bâtir adjacentes à l'exception des cas suivants:

- si une construction principale existante sur un terrain attenant accuse un recul sur la limite cadastrale latérale supérieur à 1,90 mètre à moins que les deux projets soient présentés parallèlement comportant deux constructions adjacentes accolées sur la limite cadastrale latérale commune ;
- si une façade ajourée existante donnant sur cette limite cadastrale latérale se trouve à une distance égale ou inférieure à 1,90 mètre à moins que les deux projets soient présentés parallèlement comportant deux constructions adjacentes accolées sur la limite cadastrale latérale commune.
- si le classement d'une parcelle adjacente impose une marge de reculement ;
- si la marge de reculement d'une parcelle est adjacente au domaine public ou à une parcelle classée dans une zone destinée à rester libre.

Pour les exceptions énoncées ci-dessus, ce recul moyen est d'au moins 3 mètres, sans que le point le plus rapproché de la construction ne puisse être distant de moins de 1,90 mètre de la limite cadastrale latérale.

#### **F.2.1.3 Les marges de reculement postérieures**

Les constructions doivent observer un recul sur la limite cadastrale postérieure d'au moins 5 mètres.

### **F.2.2 La profondeur des constructions**

La profondeur de construction maximale est définie par déduction des reculs antérieur et postérieur de la profondeur totale du terrain.

### **F.2.3 La hauteur et les niveaux**

Le nombre de niveaux et la hauteur sont tributaires des fonctions de la construction.

### **F.2.4 Intégration dans le tissu urbain**

Les constructions admises doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans le tissu urbain qui les environne.

## F.2.5 Dispositions spéciales

- a) Les constructions existantes réalisées sous le régime d'une réglementation antérieure peuvent être rénovées et transformées à moins que des raisons de sécurité ne s'y opposent.

Les affectations dûment autorisées réalisées sous le régime d'une réglementation antérieure peuvent être maintenues.

- b) Des constructions et aménagements peuvent exceptionnellement être autorisés même s'ils ne répondent pas aux dispositions du présent PAP QE et du règlement sur les bâtisses, les voies et les sites, sous condition :
- que la nécessité de cette construction ou de cet aménagement soit dûment constatée ;
  - qu'il s'agisse d'une construction ou d'un aménagement léger, démontable ou préfabriqué à réaliser selon les règles de l'art ;
  - qu'il y ait un engagement du maître d'ouvrage de supprimer la construction ou l'aménagement dès que la nécessité n'existe plus.
- c) Des aménagements et équipements d'intérêt général ou d'utilité publique sont autorisés sous condition qu'un soin particulier garantisse leur bonne intégration dans le tissu bâti existant.
- d) Les constructions existantes et dûment autorisées sous le régime d'une réglementation antérieure et qui ne répondent pas aux dispositions du présent PAP QE, peuvent être reconstruites en cas de sinistre.

**G. Les PAP QE des zones d'activités économiques communales type 1 - [ECO-c1]****G.1 Les définitions****G.1.1 La destination**

Le mode d'utilisation du sol de la zone d'activités économiques communales type 1 [ECO-c1] est défini dans la partie écrite du plan d'aménagement général (PAG).

**G.1.2 Les terrains à bâtir**

Les constructions sont admises sur les terrains à bâtir qui disposent des infrastructures indispensables à leur viabilisation et qui longent les voies publiques.

Les terrains qui ne sont desservis que par des voies privées ne sont pas à considérer comme terrains à bâtir.

Toutes constructions doivent être implantées sur la partie du terrain à bâtir classée en zone d'activités économiques communales type 1.

**G.1.3 Les cessions**

Avant l'octroi d'une autorisation de construire quelconque, la Ville peut demander la cession d'une emprise du terrain à bâtir concerné afin de réaliser des travaux d'équipement accessoires aux réseaux de circulation existants.

## **G.2 Dispositions générales pour les PAP QE des zones d'activités économiques communales type 1 - [ECO-c1]**

### **G.2.1 L'implantation des constructions**

Les constructions sont à implanter parallèlement à l'alignement des rues.

La réalisation de plusieurs constructions sur une même parcelle est autorisée, à moins que des considérations de sécurité ne s'y opposent.

La présentation d'une maquette volumétrique à l'échelle de 1:500 ou, en cas de besoin, à une autre échelle peut être exigée. Cette maquette doit renseigner également sur les constructions et la topographie des parcelles adjacentes.

### **G.2.2 Les marges de reculement**

#### **G.2.2.1 Les marges de reculement antérieures**

Le recul sur l'alignement de rue est fixé à 8 mètres.

#### **G.2.2.2 Les marges de reculement latérales**

Les constructions doivent observer un recul moyen sur les limites cadastrales latérales d'au moins 6 mètres, sans que le point le plus rapproché de la construction ne puisse être distant de moins de 3 mètres de la limite cadastrale latérale. Les constructions peuvent être implantées sans aucun recul sur la limite cadastrale latérale s'il y a un pignon nu en attente, à moins que des considérations de sécurité ne s'y opposent.

#### **G.2.2.3 Les marges de reculement postérieures**

Les constructions doivent observer un recul moyen sur la limite cadastrale postérieure d'au moins 6 mètres, sans que le point le plus rapproché de la construction ne puisse être distant de moins de 3 mètres de la limite cadastrale postérieure.

### **G.2.3 Les volumes des constructions**

Le volume hors tout de toutes les constructions, calculé à partir du niveau du terrain existant, ne peut pas dépasser 4,50 mètres cube par mètre carré de la surface du terrain classé dans cette zone.

Les espaces extérieurs couverts non clos ne sont pas pris en compte dans le calcul du volume total brut des constructions.

### **G.2.4 La hauteur des constructions**

- La hauteur des constructions hors sol est composée par la hauteur à l'acrotère de la façade principale surmontée de la hauteur de l'étage en retrait.  
La hauteur à l'acrotère de la façade principale par rapport au terrain existant ne peut être supérieure à 15 mètres.  
La hauteur à l'acrotère de l'étage en retrait ne peut pas se situer au-delà de 4 mètres par rapport au niveau intérieur fini de l'étage concerné.  
L'étage en retrait peut avoir une surface brute maximale de 50% par rapport à la surface brute maximale d'un niveau plein.

Cet étage en retrait est à munir d'une toiture plate ou d'une toiture à versants avec un angle ne dépassant pas 25 degrés.

Des constructions ponctuelles dont la hauteur est déterminée par des impératifs fonctionnels d'ordre technique dûment constatés sont autorisées.

- La hauteur à la corniche de la façade ne peut dépasser 13 mètres. Le faite ne peut se situer au-delà de 6 mètres par rapport à la hauteur à la corniche.

Des constructions ponctuelles dont la hauteur est déterminée par des impératifs fonctionnels ou d'ordre technique dûment constatés sont autorisées.

### **G.2.5** Les niveaux

On entend par niveaux pleins, les niveaux entièrement situés entre le niveau de la rue et la hauteur à la corniche ou à l'acrotère.

Le plancher du premier niveau plein, ainsi que l'accès principal à la construction principale, ne peuvent se situer en-dessous de l'axe de la rue.

Le niveau directement situé en-dessous du premier niveau plein peut être exploité conformément aux affectations admises dans la zone concernée.

En cas de nouvelle construction, les niveaux destinés au séjour prolongé de personnes, doivent avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 mètres.

En cas de nouvelle construction, les niveaux des locaux à usage utilitaire (garages, caves ou similaires) doivent avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,20 mètres.

### **G.2.6** Les emplacements de stationnement

La partie écrite du PAG détermine le nombre des emplacements de stationnement pour véhicules.

Les emplacements de stationnement sont à aménager sur la parcelle, de préférence en sous-sol.

Les parkings en surface ne peuvent se situer dans les marges de reculement imposées. Ils sont à agrémenter par de la verdure; par tranche de 6 emplacements, un arbre à haute tige doit être planté sur le terrain.

### **G.2.7** Les espaces libres

Une surface égale à au moins 1/10 de la superficie des parcelles doit être aménagée sous forme de verdure et entretenue comme telle.

Les aires réservées au stockage doivent être dissimulées à la vue par des constructions, des murs ou des haies vives.

Les marges de reculement ne peuvent servir ni au stockage de matériaux ni à l'aménagement d'emplacements de stationnement.

## G.2.8 Dispositions spéciales

- a) Les constructions existantes réalisées sous le régime d'une réglementation antérieure peuvent être rénovées et transformées à moins que des raisons de sécurité ne s'y opposent ;
- b) Des constructions et aménagements peuvent exceptionnellement être autorisés même s'ils ne répondent pas aux dispositions du présent PAP QE et du règlement sur les bâtisses, les voies et les sites, sous condition :
  - que la nécessité de cette construction ou de cet aménagement soit dûment constatée ;
  - qu'il s'agisse d'une construction ou d'un aménagement léger, démontable ou préfabriqué à réaliser selon les règles de l'art ;
  - qu'il y ait un engagement du maître d'ouvrage de supprimer la construction ou l'aménagement dès que la nécessité n'existe plus ;
- c) Des aménagements et équipements d'intérêt général ou d'utilité publique sont autorisés sous condition qu'un soin particulier garantisse leur bonne intégration dans le tissu bâti existant;
- d) Les constructions existantes et dûment autorisées sous le régime d'une réglementation antérieure et qui ne répondent pas aux dispositions du présent PAP QE, peuvent être reconstruites en cas de sinistre.

## **H. Les PAP QE de la zone spéciale d'activités économiques tertiaires - [ECO-t]**

### **H.1 Les définitions**

#### **H.1.1 La destination**

Le mode d'utilisation du sol de la zone d'activités économiques tertiaires [ECO-t] est défini dans la partie écrite du plan d'aménagements général (PAG).

#### **H.1.2 Les terrains à bâtir**

Les constructions sont admises sur les terrains à bâtir qui disposent des infrastructures indispensables à leur viabilisation et qui longent les voies publiques.

Les terrains qui ne sont desservis que par des voies privées ne sont pas à considérer comme terrains à bâtir.

Toutes constructions doivent être implantées sur la partie du terrain à bâtir classée en zone d'activités économiques tertiaires.

#### **H.1.3 Les cessions**

Avant l'octroi d'une autorisation de construire quelconque, la Ville peut demander la cession d'une emprise du terrain à bâtir concerné afin de réaliser des travaux d'équipement accessoires aux réseaux de circulation existants.

## **H.2 Dispositions générales pour les PAP QE de la zone spéciale d'activités économiques tertiaires - [ECO-t]**

### **H.2.1 L'implantation des constructions**

Les constructions sont à implanter parallèlement à l'alignement des rues.

La réalisation de plusieurs constructions sur une même parcelle est autorisée, à moins que des considérations de sécurité ne s'y opposent.

La présentation d'une maquette volumétrique à l'échelle de 1:500 ou, en cas de besoin, à une autre échelle peut être exigée. Cette maquette doit renseigner également sur les constructions et la topographie des parcelles adjacentes.

### **H.2.2 Les marges de reculement**

#### **H.2.2.1 Les marges de reculement antérieures**

Le recul sur l'alignement de rue est fixé à 8 mètres.

#### **H.2.2.2 Les marges de reculement latérales**

Les constructions doivent observer un recul moyen sur les limites cadastrales latérales d'au moins 6 mètres, sans que le point le plus rapproché de la construction ne puisse être distant de moins de 3 mètres de la limite cadastrale latérale. Les constructions peuvent être implantées sans aucun recul sur la limite cadastrale latérale, s'il y a un pignon nu en attente, à moins que des considérations de sécurité ne s'y opposent.

#### **H.2.2.3 Les marges de reculement postérieures**

Les constructions doivent observer un recul moyen sur la limite cadastrale postérieure d'au moins 6 mètres, sans que le point le plus rapproché de la construction ne puisse être distant de moins de 3 mètres de la limite cadastrale postérieure.

### **H.2.3 Les surfaces des constructions**

La surface totale brute des constructions, calculée à partir du premier niveau plein, ne peut pas dépasser 1,60 mètre carré par mètre carré de la surface du terrain classé dans cette zone.

Les surfaces brutes des parties des constructions d'une hauteur supérieure à 5 mètres, telles qu'atriums couverts, sont comptées une seule fois dans le calcul de la surface totale brute des constructions, sans égard à leur hauteur.

Les espaces extérieurs couverts non clos ne sont pas pris en compte dans le calcul de la surface totale brute des constructions.

### **H.2.4 La hauteur des constructions**

- La hauteur des constructions hors sol est composée par la hauteur à l'acrotère de la façade principale surmontée de la hauteur de l'étage en retrait.

La hauteur à l'acrotère de la façade principale par rapport au terrain existant ne peut être supérieure à 15 mètres.

La hauteur à l'acrotère de l'étage en retrait ne peut pas se situer au-delà de 4 mètres par rapport au niveau intérieur de l'étage concerné. L'étage en retrait peut avoir une surface brute maximale de 50% par rapport à la surface brute maximale d'un niveau plein.

Cet étage en retrait est à munir d'une toiture plate ou d'une toiture à versants avec un angle ne dépassant pas 25 degrés.

Des constructions ponctuelles dont la hauteur est déterminée par des impératifs fonctionnels d'ordre technique dûment constatés sont autorisées.

- La hauteur à la corniche de la façade ne peut dépasser 13 mètres. Le faite ne peut se situer au-delà de 6 mètres par rapport à la hauteur à la corniche.

Des constructions ponctuelles dont la hauteur est déterminée par des impératifs fonctionnels ou d'ordre technique dûment constatés sont autorisées.

## H.2.5 Les niveaux

On entend par niveaux pleins, les niveaux entièrement situés entre le niveau de la rue et la hauteur à la corniche ou à l'acrotère.

Le plancher du premier niveau plein, ainsi que l'accès principal à la construction principale, ne peuvent se situer en-dessous de l'axe de la rue.

Le niveau directement situé en-dessous du premier niveau plein peut être exploité conformément aux affectations admises dans la zone concernée.

En cas de nouvelle construction, les niveaux destinés au séjour prolongé de personnes, doivent avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 mètres.

En cas de nouvelle construction, les niveaux des locaux à usage utilitaire (garages, caves ou similaires) doivent avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,20 mètres.

## H.2.6 Les emplacements de stationnement

La partie écrite du PAG détermine le nombre des emplacements de stationnement pour véhicules.

Les emplacements de stationnement sont à aménager sur la parcelle, de préférence en sous-sol.

Les parkings en surface ne peuvent se situer dans les marges de reculement imposées. Ils sont à agrémenter par de la verdure; par tranche de 6 emplacements, un arbre à haute tige doit être planté sur le terrain.

## H.2.7 Les espaces libres

Une surface égale à au moins 1/10 de la superficie des parcelles doit être aménagée sous forme de verdure et entretenue comme telle.

Les aires réservées au stockage doivent être dissimulées à la vue par des constructions, des murs ou des haies vives.

Les marges de reculement ne peuvent servir ni au stockage de matériaux ni à l'aménagement d'emplacements de stationnement.

## H.2.8 Dispositions spéciales

- a) Les constructions existantes réalisées sous le régime d'une réglementation antérieure peuvent être rénovées et transformées à moins que des raisons de sécurité ne s'y opposent ;
- b) Des constructions et aménagements peuvent exceptionnellement être autorisés même s'ils ne répondent pas aux dispositions du présent PAP QE et du règlement sur les bâtisses, les voies et les sites, sous condition :
  - que la nécessité de cette construction ou de cet aménagement soit dûment constatée ;
  - qu'il s'agisse d'une construction ou d'un aménagement léger, démontable ou préfabriqué à réaliser selon les règles de l'art ;
  - qu'il y ait un engagement du maître d'ouvrage de supprimer la construction ou l'aménagement dès que la nécessité n'existe plus.
- c) Des aménagements et équipements d'intérêt général ou d'utilité publique sont autorisés sous condition qu'un soin particulier garantisse leur bonne intégration dans le tissu bâti existant.
- d) Les constructions existantes et dûment autorisées sous le régime d'une réglementation antérieure et qui ne répondent pas aux dispositions du présent PAP QE, peuvent être reconstruites en cas de sinistre.

## **I. Le PAP QE de la zone d'aéroport - [AERO]**

### **I.1 La destination**

Le mode d'utilisation du sol de la zone d'aéroport [AERO] est défini dans la partie écrite du plan d'aménagement général (PAG).

### **I.2 Dispositions générales pour le PAP QE de la zone d'aéroport - [AERO]**

#### **I.2.1 L'implantation et les marges de reculement**

L'implantation des constructions est définie par déductions des marges de reculements ci-après définies.

##### **I.2.1.1 Les marges de reculement antérieures**

Les constructions peuvent être implantées sur les alignements de rue.

##### **I.2.1.2 Les marges de reculement latérales**

Les constructions peuvent être implantées sans recul sur les limites cadastrales latérales à l'exception des cas suivants:

- si une construction principale existante sur un terrain attenant accuse un recul sur la limite cadastrale latérale supérieur à 1,90 mètre;
- si une façade ajourée existante donnant sur cette limite cadastrale latérale se trouve à une distance égale ou inférieure à 1,90 mètre.

Pour les exceptions énoncées ci-dessus, ce recul moyen est d'au moins 3 mètres, sans que le point le plus rapproché de la construction ne puisse être distant de moins de 1,90 mètre de la limite cadastrale latérale.

##### **I.2.1.3 Les marges de reculement postérieures**

Les constructions doivent observer un recul sur la limite cadastrale postérieure d'au moins 5 mètres.

#### **I.2.2 La profondeur des constructions**

La profondeur de construction maximale est définie par déduction des reculs antérieur et postérieur de la profondeur totale du terrain.

#### **I.2.3 La hauteur et les niveaux**

Le nombre de niveaux et la hauteur sont tributaires des fonctions de la construction.

#### **I.2.4 Dispositions spéciales**

- a) Des constructions et aménagements peuvent exceptionnellement être autorisés même s'ils ne répondent pas aux dispositions du présent PAP QE et du règlement sur les bâtisses, les voies et les sites, sous condition :
  - que la nécessité de cette construction ou de cet aménagement soit dûment constatée ;

- qu'il s'agisse d'une construction ou d'un aménagement léger, démontable ou préfabriqué à réaliser selon les règles de l'art ;
  - qu'il y ait un engagement du maître d'ouvrage de supprimer la construction ou l'aménagement dès que la nécessité n'existe plus.
- b) Des aménagements et équipements d'intérêt général ou d'utilité publique sont autorisés sous condition qu'un soin particulier garantisse leur bonne intégration dans le tissu bâti existant.
- c) Les constructions existantes et dûment autorisées sous le régime d'une réglementation antérieure et qui ne répondent pas aux dispositions du présent PAP QE, peuvent être reconstruites en cas de sinistre.

**J. Les PAP QE des zones de gares ferroviaires, de tram et routières - [GARE]****J.1 La destination**

Le mode d'utilisation du sol de la zone de gares ferroviaires, de tram et routières [GARE] est défini dans la partie écrite du plan d'aménagement général (PAG).

**J.2 Dispositions générales pour les PAP QE des zones de gares ferroviaires, de tram et routières - [GARE]****J.2.1 L'implantation et les marges de reculement**

Les constructions, équipements et infrastructures peuvent être implantées sans aucun recul sur les limites cadastrales.

**J.2.2 La hauteur et les niveaux**

Le nombre de niveaux et la hauteur sont tributaires des fonctions de la construction.

**J.2.3 Dispositions spéciales**

- a) Des constructions et aménagements peuvent exceptionnellement être autorisés même s'ils ne répondent pas aux dispositions du présent PAP QE et du règlement sur les bâtisses, les voies et les sites, sous condition :
  - que la nécessité de cette construction ou de cet aménagement soit dûment constatée ;
  - qu'il s'agisse d'une construction ou d'un aménagement léger, démontable ou préfabriqué à réaliser selon les règles de l'art ;
  - qu'il y ait un engagement du maître d'ouvrage de supprimer la construction ou l'aménagement dès que la nécessité n'existe plus.
- b) Des aménagements et équipements d'intérêt général ou d'utilité publique sont autorisés sous condition qu'un soin particulier garantisse leur bonne intégration dans le tissu bâti existant.
- c) Les constructions existantes et dûment autorisées sous le régime d'une réglementation antérieure et qui ne répondent pas aux dispositions du présent PAP QE, peuvent être reconstruites en cas de sinistre.

## **K. Les PAP QE des zones de sports et de loisirs - [REC]**

### **K.1 Les définitions**

#### **K.1.1 La destination**

Le mode d'utilisation du sol de la zone de sports et de loisirs [REC] et de la zone de sports et de loisirs - sport et dressage animalier [REC-sda] est défini dans la partie écrite du plan d'aménagement général (PAG).

#### **K.1.2 Les terrains à bâtir**

Les constructions sont admises sur les terrains à bâtir qui disposent des infrastructures indispensables à leur viabilisation et qui longent les voies publiques.

Les terrains qui ne sont desservis que par des voies privées ne sont pas à considérer comme terrains à bâtir.

Toutes constructions doivent être implantées sur la partie du terrain à bâtir classée en zone de sports et de loisirs.

#### **K.1.3 Les cessions**

Avant l'octroi d'une autorisation de construire quelconque, la Ville peut demander la cession d'une emprise du terrain à bâtir concerné afin de réaliser des travaux d'équipement accessoires aux réseaux de circulation existants.

### **K.2 Dispositions générales pour les PAP QE des zones de sports et de loisirs - [REC]**

#### **K.2.1 Dispositions applicables aux constructions sous forme de bâtiments fermés**

##### **K.2.1.1 L'implantation et les marges de reculement**

L'implantation des constructions est définie par déductions des marges de reculements ci-après définies.

##### **K.2.1.2 Pour les constructions sous forme de bâtiments fermés admises dans les zones [REC], à l'exception des constructions d'intérêt général ou d'utilité publique à réaliser par la Ville, l'Etat ou des gestionnaires de réseaux, une autorisation de construire est délivrée, sous condition:**

- que la parcelle ou partie de la parcelle destinée à recevoir ces constructions ait une surface d'au moins 1 hectare classée dans cette zone ;
- que la plus petite dimension de la parcelle soit d'au moins 50 mètres ;
- que ces constructions n'occupent pas plus de 15% de la superficie de la parcelle ou partie de la parcelle classée dans cette zone ;
- que la parcelle soit desservie par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions y implantées ;

- que ces constructions soient reliées à un réseau d'eau potable et munies d'un réseau d'assainissement approuvé par les services compétents ;
- que ces constructions soient distantes d'au moins 10 mètres des limites cadastrales.

La réalisation de plusieurs constructions sur une même parcelle est autorisée sous condition que chaque construction dispose d'un accès imprenable d'au moins 5 mètres de largeur à moins que des considérations de sécurité ne s'y opposent.

#### K.2.1.3 Les volumes des bâtiments

Le volume total des constructions hors tout, mesuré à partir du niveau du terrain existant, ne peut pas dépasser 1,2 mètre cube par mètre carré de la surface de la parcelle ou de la partie de la parcelle classée dans cette zone.

Les constructions doivent s'intégrer dans le site qui les environne.

#### K.2.1.4 Les caractéristiques des bâtiments et constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage.

La présentation d'une maquette volumétrique à l'échelle de 1:500 ou, en cas de besoin, à une autre échelle peut être exigée. Cette maquette doit renseigner également sur les constructions et la topographie des parcelles adjacentes.

Toute construction doit disposer d'un accès imprenable à partir de la voie desservante, permettant le passage des véhicules d'intervention urgente.

#### K.2.1.5 La hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions, toiture comprise, ne peut dépasser 16 mètres à partir du terrain existant.

Des constructions ponctuelles dont la hauteur est déterminée par des impératifs fonctionnels ou d'ordre technique dûment constatés sont autorisées.

#### K.2.1.6 Les niveaux

Les niveaux destinés au séjour prolongé de personnes, doivent avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 mètres.

Les niveaux des locaux à usage utilitaire (garages, caves ou similaires) doivent avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,20 mètres.

### K.2.2 Dispositions applicables aux autres constructions

#### K.2.2.1 Les installations et équipements de récréation, de camping et de sport en plein air ainsi que les espaces de loisirs avec leurs équipements et infrastructures nécessaires sont admis, sous condition de respecter un recul d'au moins 4 mètres sur toutes les limites cadastrales.

### K.2.3 Les emplacements de stationnement

La partie écrite du PAG détermine le nombre des emplacements de stationnement pour véhicules.

Les emplacements de stationnement sont à aménager sur la parcelle, de préférence en sous-sol.

Les parkings en surface ne peuvent se situer dans les marges de reculement imposées. Ils sont à agrémenter par de la verdure; par tranche de 6 emplacements, un arbre à haute tige doit être planté sur le terrain.

#### **K.2.4 Dispositions spéciales**

a) Les constructions existantes réalisées sous le régime d'une réglementation antérieure peuvent être rénovées et transformées à moins que des raisons de sécurité ne s'y opposent.

Pour la rénovation, la transformation et l'agrandissement des constructions existantes, réalisées sous le régime d'une réglementation antérieure, non conformes aux dispositions du présent PAP QE revêtant une certaine ampleur, l'octroi de l'autorisation de construire peut être subordonné à l'adaptation d'autres parties de la construction ou des constructions se trouvant sur la même parcelle aux dispositions du présent PAP QE.

Toutefois, les présentes dispositions ne s'appliquent qu'aux affectations dûment autorisées.

b) Des constructions et aménagements peuvent exceptionnellement être autorisés même s'ils ne répondent pas aux dispositions du présent PAP QE et du règlement sur les bâtisses, les voies et les sites, sous condition :

- que la nécessité de cette construction ou de cet aménagement soit dûment constatée ;
- qu'il s'agisse d'une construction ou d'un aménagement léger, démontable ou préfabriqué à réaliser selon les règles de l'art ;
- qu'il y ait un engagement du maître d'ouvrage de supprimer la construction ou l'aménagement dès que la nécessité n'existe plus.

c) Des aménagements et équipements d'intérêt général ou d'utilité publique sont autorisés sous condition qu'un soin particulier garantisse leur bonne intégration dans le tissu bâti existant.

d) Les constructions existantes et dûment autorisées sous le régime d'une réglementation antérieure et qui ne répondent pas aux dispositions du présent PAP QE, peuvent être reconstruites en cas de sinistre.

### **K.3 Dispositions générales pour les PAP QE des zones de sports et de loisirs – sport et dressage animalier [REC-sda]**

#### **K.3.1 Dispositions applicables aux constructions sous forme de bâtiments fermés**

Dans la zone de sports et de loisirs - sport et dressage animalier [REC-sda] sont admis des abris ou des dépendances similaires à condition qu'ils s'intègrent de façon harmonieuse à la topographie du terrain et au paysage environnant.

Ces constructions doivent observer un recul minimal sur les limites cadastrales de 3,00 mètres.

Des abris ou des dépendances similaires, d'une surface cumulée maximale d'emprise au sol de 25 mètres carrés, auvent et dalle compris, sont autorisés par terrain d'entraînement.

La hauteur des abris ou dépendances ne doit pas dépasser 3,50 mètres par rapport au niveau du terrain existant.

Les abris et dépendances sont exclusivement réservés aux activités en relation avec la pratique du sport et dressage animalier. Ils ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation, à l'emplacement de stationnement pour véhicules ou à l'exercice d'une activité professionnelle. L'utilisation des abris et dépendances comme abris pour animaux n'est pas permise.

### **K.3.2** Dispositions applicables aux installations nécessaires pour la pratique du sport et dressage animalier

La mise en place des installations nécessaire pour la pratique du sport et dressage animalier ne peut se faire qu'en respectant un recul minimal sur les limites cadastrales de 3,00 mètres.

### **K.3.3** Dispositions spéciales

a) Des constructions et aménagements peuvent exceptionnellement être autorisés même s'ils ne répondent pas aux dispositions du présent PAP QE et du règlement sur les bâtisses, les voies et les sites, sous condition :

- que la nécessité de cette construction ou de cet aménagement soit dûment constatée ;
- qu'il s'agisse d'une construction ou d'un aménagement léger, démontable ou préfabriqué à réaliser selon les règles de l'art ;
- qu'il y ait un engagement du maître d'ouvrage de supprimer la construction ou l'aménagement dès que la nécessité n'existe plus.

b) Des aménagements et équipements d'intérêt général ou d'utilité publique sont autorisés sous condition qu'un soin particulier garantisse leur bonne intégration dans le tissu bâti existant.

Les constructions existantes et dûment autorisées sous le régime d'une réglementation antérieure et qui ne répondent pas aux dispositions du présent PAP QE, peuvent être reconstruites en cas de sinistre.

## **L. Les PAP QE de la zone de jardins familiaux- [JAR-jf]**

### **L.1 Les définitions**

#### **L.1.1 La destination**

Le mode d'utilisation du sol de la zone de jardins familiaux [JAR-jf] est défini dans la partie écrite du plan d'aménagement général (PAG).

#### **L.1.2 Les cessions**

Avant l'octroi d'une autorisation de construire quelconque, la Ville peut demander la cession d'une emprise du terrain à bâtir concerné afin de réaliser des travaux d'équipement accessoires aux réseaux de circulation existants.

### **L.2 Dispositions générales pour les PAP QE zones de jardins familiaux - [JAR-jf]**

Dans les zones de jardins familiaux [JAR-jf], sont admises des constructions légères en relation directe avec la destination de la zone, par exemple un seul abri de jardin, gloriette ou similaire, à condition qu'elles s'intègrent de façon harmonieuse à la topographie du terrain et que leurs emprises au sol ne dépassent pas une surface cumulée de 5% du lot ou de la parcelle classés dans cette zone, dont l'abri de jardin ne peut pas dépasser une surface d'emprise au sol maximale de 12 mètres carrés, auvent et dalle compris.

La hauteur de ces dépendances ne doit pas dépasser 3,50 mètres par rapport au niveau du terrain existant.

Les sous-sols ne sont pas permis.

Les constructions doivent observer un recul minimal sur les limites cadastrales de 0,80 mètre. Elles peuvent observer un recul sur les limites cadastrales inférieur à 0,80 mètre ou être implantées sur la limite dans le cas où il y a, sur la parcelle attenante, un pignon nu d'une construction en attente.

La mise en place de piscines ou bassins non couverts, hors-sol, partiellement ou totalement enterrés, est autorisée sous condition d'observer un recul sur les limites cadastrales de 1,90 mètre, de ne pas dépasser une hauteur de 1,50 mètre par rapport au niveau du terrain existant et que leurs équipements techniques, le cas échéant enterrés, soient réalisés de façon à ne pas causer de nuisances sonores.

### **L.3 Dispositions spéciales**

a) Des constructions et aménagements peuvent exceptionnellement être autorisés même s'ils ne répondent pas aux dispositions du présent PAP QE et du règlement sur les bâtisses, les voies et les sites, sous condition :

- que la nécessité de cette construction ou de cet aménagement soit dûment constatée ;

- qu'il s'agisse d'une construction ou d'un aménagement léger, démontable ou préfabriqué à réaliser selon les règles de l'art ;
  - qu'il y ait un engagement du maître d'ouvrage de supprimer la construction ou l'aménagement dès que la nécessité n'existe plus.
- b) Des aménagements et équipements d'intérêt général ou d'utilité publique sont autorisés sous condition qu'un soin particulier garantisse leur bonne intégration dans le tissu bâti existant.
- c) Les constructions existantes et dûment autorisées sous le régime d'une réglementation antérieure et qui ne répondent pas aux dispositions du présent PAP QE, peuvent être reconstruites en cas de sinistre.

**M. Les PAP QE de la zone spéciale de cités jardinières et jardins communautaires- [JAR-cj]****M.1 Les définitions****M.1.1 La destination**

Le mode d'utilisation du sol de la zone spéciale de cités jardinières et jardins communautaires [JAR-cj] est défini dans la partie écrite du plan d'aménagement général (PAG).

**M.1.2 Les cessions**

Avant l'octroi d'une autorisation de construire quelconque, la Ville peut demander la cession d'une emprise du terrain à bâtir concerné afin de réaliser des travaux d'équipement accessoires aux réseaux de circulation existants.

**M.2 Dispositions générales pour les PAP QE des zones spéciales de cités jardinières et jardins communautaires – [JAR-cj]**

Dans les zones spéciales de cités jardinières et jardins communautaires [JAR-cj], sont admis des abris de jardin ou des dépendances similaires à condition qu'ils s'intègrent de façon harmonieuse à la topographie du terrain et au paysage environnant.

Des abris de jardin ou des dépendances similaires, d'une surface cumulée maximale d'emprise au sol de 12 mètres carrés, auvent et dalle compris, sont autorisés par lot ou parcelle individuelle.

La hauteur des abris de jardin ou dépendances ne doit pas dépasser 3,50 mètres par rapport au niveau du terrain existant.

Les abris et dépendances sont exclusivement réservés au dépôt des outils nécessaires à l'entretien du jardin. Ils ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation, à l'emplacement de stationnement pour véhicules ou à l'exercice d'une activité professionnelle. L'utilisation des dépendances comme abris pour animaux n'est pas permise.

**M.3 Dispositions spéciales**

c) Des constructions et aménagements peuvent exceptionnellement être autorisés même s'ils ne répondent pas aux dispositions du présent PAP QE et du règlement sur les bâtisses, les voies et les sites, sous condition :

- que la nécessité de cette construction ou de cet aménagement soit dûment constatée ;
- qu'il s'agisse d'une construction ou d'un aménagement léger, démontable ou préfabriqué à réaliser selon les règles de l'art ;
- qu'il y ait un engagement du maître d'ouvrage de supprimer la construction ou l'aménagement dès que la nécessité n'existe plus.

- d) Des aménagements et équipements d'intérêt général ou d'utilité publique sont autorisés sous condition qu'un soin particulier garantisse leur bonne intégration dans le tissu bâti existant.
- e) Les constructions existantes et dûment autorisées sous le régime d'une réglementation antérieure et qui ne répondent pas aux dispositions du présent PAP QE, peuvent être reconstruites en cas de sinistre.