

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

Le plan d'aménagement particulier « quartier existant » PAP QE a pour objet de

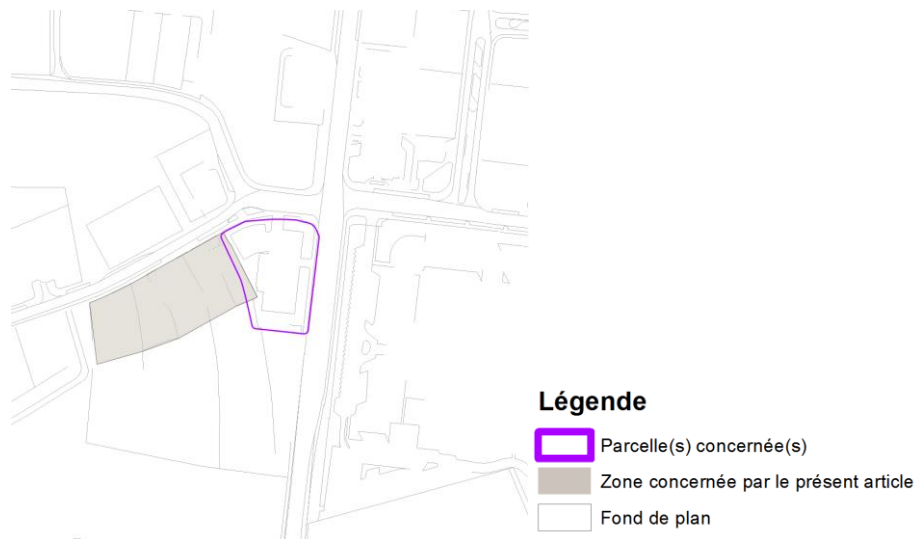
- **préciser** le mode d'utilisation du sol fixé par le PAG
- **de définir** le degré d'utilisation du sol en fonction des caractéristiques essentielles du tissu urbain existant par le biais de prescriptions dimensionnelles.

Partie graphique du quartier existant

Le document téléchargeable moyennant le lien ci dessous peut contenir plusieurs pages. Les dispositions générales pour les PAP QE « secteurs protégés » sont visualisés à la deuxième page du document.

[026 QE PAP QE4 Centre Sud.pdf](#)

PAP Partie écrite



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.

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

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.

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

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.

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

- 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 mètre et une profondeur de 8,50 mètres.

Les sous-sol 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 reculement 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 carports 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 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 reculement 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.

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

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 reculement 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.

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

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 faîte 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 faîte 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.

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

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

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.

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.

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.

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

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.

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 faîte existant soit maintenu;

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

- 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 vitré;
- 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.

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

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 vitré;
- 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 mètres 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.

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

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;

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

- 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:

- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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

- 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.

- 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;

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

- 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.

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

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 accolées 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 simultanément comportant deux constructions adjacentes accolées sur la limite cadastrale latérale commune;
- si le classement d'une parcelle adjacente impose une marge de reculement;

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

- 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 sans recul 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.

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

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, 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 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;
- que les reculs de ces constructions respectent les reculs de la constructions principale sur les limites cadastrale 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.

Ces constructions au niveau du terrain existant peuvent comporter des sous-sols ou soubassements, à l'exception de celles implantées dans les terrains à forte pente montante ou dans des terrains en bordure de parois rocheuses.

Dans ces constructions, toutes les fonctions compatibles avec le mode d'utilisation du sol tel que visée 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 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

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

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

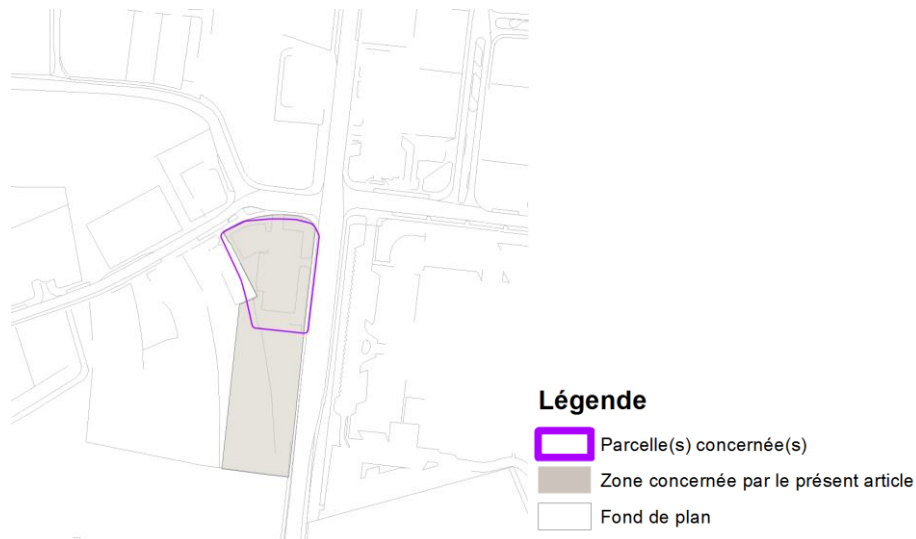
B.3.5.2

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.

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »



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%.

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

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:

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

- 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

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

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

C.2.1.4.3 Les dépendances dans les marges de reculement antérieures et latérales

Dans les marges de reculement 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 reculement imposées.

Toutefois, pour les secteurs [MIX-u.n], les emplacements de stationnement en surface sont admis dans la marge de reculement 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 reculement 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.

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.

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

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 faîte 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 faîte 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.

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

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 faîte 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.

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

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;

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

- 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;

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

- 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 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.

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;

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

- 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:

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

- 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.

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

- 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.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.

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

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 accolées 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;

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

- 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 sans recul 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

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

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.

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

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.

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

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.

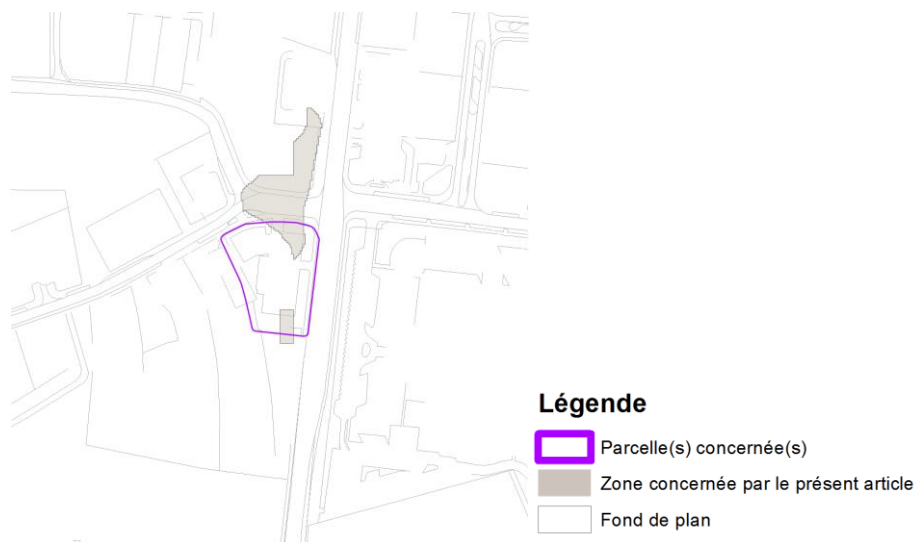
Pour les nouvelles constructions admises, une architecture qui s'intègre harmonieusement dans l'environnement bâti est de mise.

Partie graphique du quartier existant

Le document téléchargeable moyennant le lien ci dessous peut contenir plusieurs pages. Les dispositions générales pour les PAP QE « secteurs protégés » sont visualisés à la deuxième page du document.

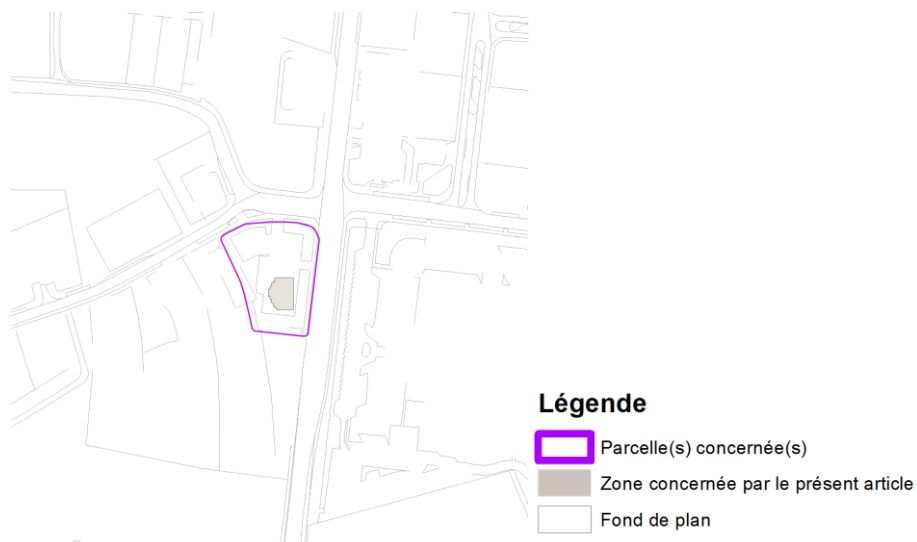
[026 QE_PAP_QE5_Sud.pdf](#)

10. DISPOSITIONS DÉCOULANT DE LA LÉGISLATION CONCERNANT LA PROTECTION DE LA NATURE ET DES RESSOURCES NATURELLES



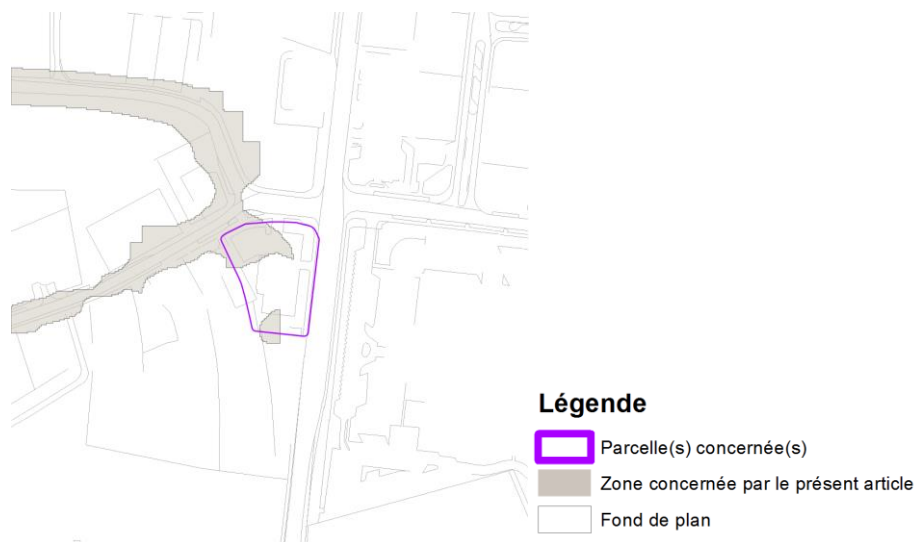
Cartographie du Bruit concernant les routes principales (LDEN) - 75

10. DISPOSITIONS DÉCOULANT DE LA LÉGISLATION CONCERNANT LA PROTECTION DE LA NATURE ET DES RESSOURCES NATURELLES



Cartographie du Bruit concernant les routes principales (LDEN) - 60

10. DISPOSITIONS DÉCOULANT DE LA LÉGISLATION CONCERNANT LA PROTECTION DE LA NATURE ET DES RESSOURCES NATURELLES



Cartographie du Bruit concernant les routes principales (LDEN) - 70

DISCLAIMER

Conditions d'utilisation du PAG-GEOPORTAIL.

Généralités

Le Ministère de l'Intérieur met à disposition des personnes publiques et privées le site public pag.geoportail.lu.

Ce site permet à ses utilisateurs, par le biais d'internet, de sélectionner une ou plusieurs parcelles situées sur un territoire communal en vue de faire établir un rapport synthétique automatisé purement informatif dénommé « Rapport - Règles urbanistiques applicables à un terrain donné – Dispositions légales et réglementaires concernant l'utilisation du sol ».

Ce rapport synthétique a pour vocation de renseigner l'utilisateur sur les dispositions de la réglementation urbanistique communale (plans d'aménagement général et particulier, règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites) qui sont susceptibles de s'appliquer dans la commune sur laquelle le ou les fonds sélectionnés par l'utilisateur sont localisés.

Les présentes conditions d'utilisation ont pour objet de définir les conditions dans lesquelles le Ministère de l'Intérieur, responsable du PAG-Géoportail, offre les services décrits.

L'utilisateur reconnaît avoir pris connaissance des présentes conditions d'utilisation.

Le Ministère de l'Intérieur se réserve le droit de procéder à des modifications aux présentes conditions d'utilisation et ce sans notification particulière aux utilisateurs.

Valeur du contenu du rapport synthétique et responsabilité.

Le site PAG-Géoportail permet de visualiser à titre purement informatif les règles urbanistiques applicables à une ou plusieurs parcelles choisies par l'utilisateur sous la forme de l'émission d'un rapport synthétique automatisé par voie informatique.

La lecture des informations du rapport synthétique ne compense aucunement la prise en considération des textes législatifs en vigueur respectivement des réglementations d'urbanisme dûment approuvées par les autorités compétentes (PAG, PAP, Règlement sur les bâtisses). En cas de lacunes dans le rapport ou de contradiction des informations du rapport avec les prédicts textes et réglementations, ces derniers prévalent toujours.

Ce rapport ne donne dès lors qu'un aperçu des dispositions normatives applicables conformément aux lois et règlements grand-ducaux et communaux qui sont susceptibles de s'appliquer.

Par conséquent, le contenu graphique et écrit dudit rapport ne peut en aucun cas être utilisé comme élément faisant foi dans des actions en justice et n'a en soi aucune valeur juridique opposable et n'engage d'aucune manière la responsabilité du Ministère de l'Intérieur.

De plus, le contenu du rapport, sa complétude, son actualité, sa précision, et sa qualité ne peut en aucun cas donner des garanties quant à la constructibilité exacte du terrain par l'utilisateur. Cette constructibilité ne peut en effet qu'être déterminée par la complétion, par le candidat-constructeur, des procédures légales en vigueur ainsi que de la demande et de l'obtention des différentes autorisations individuelles délivrées par les autorités compétentes, le cas échéant.

Le Ministère de l'Intérieur réfute toute responsabilité en cas de contradiction des données contenues dans le rapport synthétique avec la réalité, ainsi qu'en cas de dommages encourus à cause de ces différences.

Données

Aucune garantie n'est acceptée quant à la qualité, complétude, correspondance avec la réalité sur le terrain pour les données géographiques servant de base aux représentations cartographiques dans ce rapport ou dans le portail cartographique. Il est notamment spécifié par la présente que les contours des limites parcellaires, utilisées comme base pour la majorité des PAG, sont soumis à des variations dans le temps, suivant les travaux de mise à jour entrepris par l'administration du cadastre et de la topographie.

Loi applicable

Les présentes conditions d'utilisation sont régies par la loi luxembourgeoise. En cas de litige, seules les juridictions luxembourgeoises sont compétentes.

Nullité

Si une ou plusieurs dispositions des présentes conditions d'utilisation sont déclarées nulles en application d'une loi, d'un règlement ou à la suite d'une décision définitive d'une juridiction compétente, les autres dispositions garderont leur validité.

Intégration du PAG-Géoportail dans d'autres sites internet

Sauf autorisation expresse du Ministère de l'Intérieur, le PAG-Géoportail ne peut être intégré, en tout ou en partie, dans un autre site internet.