



Géologie  
Géotechnique  
Hydrogéologie  
Ingénierie  
Géothermie  
Sites et sols pollués  
Géophysique



Réalisation d'un champ de sondes géothermiques dans le cadre de la construction d'une résidence, rue de la chapelle, L-1325 à Luxembourg

## Demande suivant la loi du 15 mai 2018 relative à l'évaluation des incidences sur l'environnement

N° de référence	20250516-GC-HYDROGEOL-400		
Suivi	Nom	Date	
Rédigé par	Nicole ANGEL	04/11/2025	
Vérifié par	Yvan SILVERIO Laurence PLÈNECASSAGNE	10/11/2025	
Modifications			
Indice	Description	Modifié par	Date



## Table des matières

1	Présentation générale .....	5
1.1	Présentation du projet et coordonnées de contact .....	5
1.2	Contexte et objectif.....	6
1.3	Législations.....	6
1.4	Coordonnées & Contacts .....	7
1.4.1	Coordonnées du demandeur, exploitant et propriétaire .....	7
1.4.2	Coordonnées du bureau d'études responsable de la rédaction de la demande d'autorisation .....	7
2	Présentation du site.....	7
2.1	Localisation .....	7
2.2	Suivant la carte topographique .....	9
2.3	Suivant la situation cadastrale .....	9
2.4	Suivant le Plan d'Aménagement Général (PAG) .....	9
3	Situation géologique et hydrogéologique.....	9
3.1	Succession lithologique au droit du projet .....	9
3.2	Contexte hydrogéologique .....	10
3.3	Eaux de surface et risque d'inondation .....	11
3.4	Suivant la Carte Occupation biophysique du sol.....	11
4	Zones de protection .....	12
4.1	Biotopes et Habitats d'Espèces Protégées (Articles 3 et 17 de la loi modifiée du 18 juillet 2018)	
4.1	12	
4.2	Espèces animales faisant l'objet d'une protection spéciale (Article 21 de la loi modifiée du 18 juillet 2018) .....	13
4.3	Zone Natura 2000 (Article 32 de la loi modifiée du 18 juillet 2018) .....	14
4.4	Zone de protection d'eau potable .....	15
5	Géothermie sur sondes.....	15
5.1	Principe de fonctionnement .....	15

5.2	Éléments techniques .....	17
5.3	Ingénieur-conseil .....	19
5.4	Entreprise exécutant les travaux .....	19
5.5	Durée du chantier.....	19
5.6	Utilisation de l'eau .....	19
5.7	Mode de prélèvement .....	19
5.8	Traitement de l'eau.....	19
5.9	Plans.....	20
5.10	Moyens de protection et surveillance .....	20
6	Evaluation des incidences sur l'environnement.....	20
7	Conclusion .....	23
	Références .....	24

## Liste des figures

Figure 1. L'emplacement la zone du projet sur fond d'orthophotographie.....	8
Figure 2. Extrait d'une capture d'écran de Google Maps (03/11/2025) vue prise du nord-est sur le terrain. .....	8
Figure 3. Extrait de la carte géologique harmonisée du Luxembourg (Service Géologique de Luxembourg, version 03/09/2018). .....	10
Figure 4. Occupation Biophysique du Sol (OBS 2015) en droit du projet et alentours.....	12
Figure 5. Extrait du cadastre des biotopes.....	13
Figure 6. Extrait de la carte des zones protégées. ....	14
Figure 7. Extrait de la carte des zones de protection d'eau potable.....	15
Figure 8. Principaux éléments du système géothermique sur champ de sondes (BRGM) .....	16
Figure 9. Emplacement projeté des sondes géothermiques (Implantation définie par le plan APD-GT01, transmis par YESGEO). .....	19

## Liste des tableaux

Tableau 1. Description des principaux faciès lithologiques rencontrés dans le secteur d'étude (11).....	9
Tableau 2. Caractéristiques du champ de sondes prévu avant la phase pilote.....	18

## 1 Présentation générale

### 1.1 Présentation du projet et coordonnées de contact

Demandeur, propriétaire et exploitant :	Ville de Luxembourg – Service Bâtiments  Bâtiment Rocade 3, rue du Laboratoire L- 1911 Luxembourg secr-batiments@vdl.lu	
Objet principal de la demande :	Réalisation d'un champ de sondes géothermiques.	
Emplacement du projet :	Luxembourg ; Section : LE de LIMPERTSBERG	
Législation concernée :	Loi du 15 mai 2018 relative à l'évaluation des incidences sur l'environnement (point b) du paragraphe 3 de l'article 2). (1) (2)	
Auteur de la demande :	Géoconseils S.A.  4, Rue Albert Simon L-5315 Contern B.P. 102 L-5302 Sandweiler Tel.: +352 30 57 99 – 1 info@geoconseils.lu	 Géologie Géotechnique Hydrogéologie Ingénierie Géothermie Sites et sols pollués Géophysique
Vue d'ensemble de l'établissement et activités projetées sur le site :	Réalisation d'un champ de sondes géothermiques avec 29 forages prévus.	

## 1.2 Contexte et objectif

La Ville de Luxembourg, comme maître d'ouvrage souhaite, dans le cadre de la construction d'une nouvelle résidence dans le quartier Limpertsberg à Luxembourg (L-1325), réaliser un champ de sondes géothermiques en vue de couvrir les besoins énergétiques du projet.

Le nombre de forages prévus est de 29 avec un espacement de 6 mètres entre chaque forage et une profondeur de 50 mètres.

Le projet est soumis au cas par cas à une évaluation des incidences selon l'Annexe IV du Règlement grand-ducal du 15 mai 2018 (3) portant les listes de projets soumis à une évaluation des incidences sur l'environnement :

N° courant	Catégorie de projet
78	Forages géothermiques en profondeur : un ou plusieurs forages géothermiques en profondeur, sur un site, d'une puissance d'absorption thermique totale des sondes, supérieure à 30 kW.

## 1.3 Législations

Suivant la législation relative à la protection de l'eau

Conformément à la législation, le projet relève d'une demande d'autorisation dans le cadre de la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau (4) (5).

Suivant la législation relative à la protection de la nature et des ressources naturelles

Conformément à la législation, le projet ne relève pas d'une demande d'autorisation dans le cadre de la loi modifiée du 18 juillet 2018 relative à la protection de la nature et des ressources naturelles (6) (7).

Suivant la législation relative aux établissements classés

Conformément à la législation, la réalisation des forages géothermiques ne relève pas d'une demande d'autorisation dans le cadre de la loi modifiée du 10 juin 1999 relative aux établissements classés (8).

Suivant la législation relative au patrimoine archéologique

Conformément à la législation, le projet relève d'une demande d'autorisation dans le cadre de la loi du 25 février 2022 relative au patrimoine culture (9).

## 1.4 Coordonnées & Contacts

### 1.4.1 Coordonnées du demandeur, exploitant et propriétaire

Ville de Luxembourg

DIRECTION DE L'ARCHITECTE - SERVICE BÂTIMENTS

Bâtiment Rocade

3, rue du Laboratoire

L- 1911 Luxembourg

Tél. : +352 4796-3312

Personne de contact :  
Mme Annick WEIRICH

### 1.4.2 Coordonnées du bureau d'études responsable de la rédaction de la demande d'autorisation

Géoconseils S.A.

4, rue Albert Simon

L-5315 Contern

B.P. 102 L-5302 Sandweiler

Tél. : +352 30 57 99 - 1

Personne de contact :  
Yvan SILVERIO  
M. Olivier WIESEMES

## 2 Présentation du site

### 2.1 Localisation

La zone du projet se trouve sur la commune de Luxembourg, dans la section LE de Limpertsberg au niveau de la rue de la chapelle. Actuellement, la surface n'est pas bâtie, mais partiellement asphaltée et utilisée comme stationnement. La parcelle sur laquelle est situé le projet présente une altitude moyenne d'environ 302 m NN d'après les données Lidar du Géoportail. La Figure 1 ci-après permet de se rendre compte de l'emplacement la zone du projet sur fond d'orthophotographie.

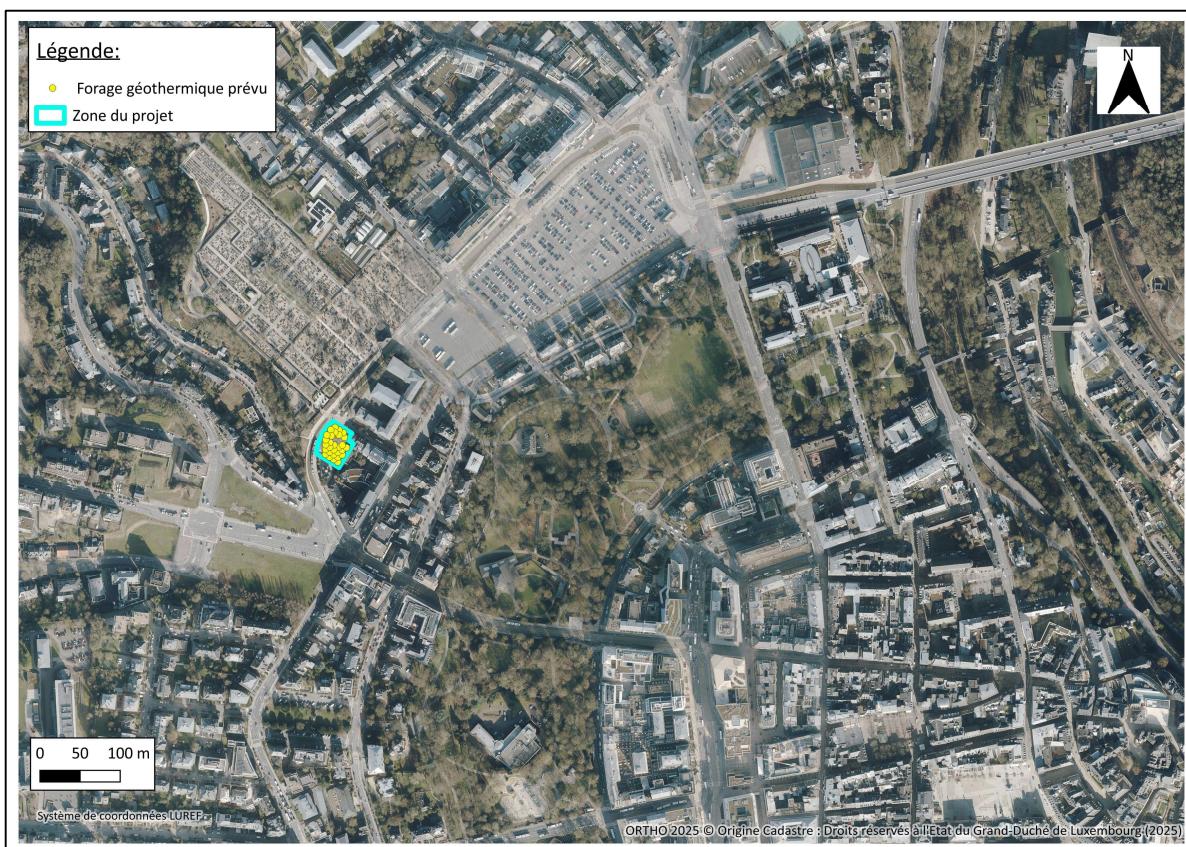


Figure 1. L'emplacement la zone du projet sur fond d'orthophotographie.

La Figure 2 montre un extrait du terrain sur Google Maps (03/11/2025) avec une vue du nord-est sur la zone.



Figure 2. Extrait d'une capture d'écran de Google Maps (03/11/2025) vue prise du nord-est sur le terrain.

## 2.2 Suivant la carte topographique

Un extrait de la carte topographique, à l'échelle 1 : 2 500, permettant la localisation du site est disponible en Annexe 20250516-GC-HYDROGEOL-400-001.

## 2.3 Suivant la situation cadastrale

Les parcelles concernées par le projet sont les parcelles 3/4646 et 3/4645. Elles se trouvent dans la commune de Luxembourg, Section LE de Limpertsberg. Un extrait du plan cadastral est joint en Annexe 20250516-GC-HYDROGEOL-400-002.

## 2.4 Suivant le Plan d'Aménagement Général (PAG)

Suivant le PAG de la commune de Luxembourg, la zone concernée par le champ géothermique prévu se situe en Zone d'habitation 2 [HAB-2]. Les extraits des parties graphiques et écrites du PAG et PAP (026\_QE\_PAP\_QE2\_Centre\_Ouest) de la commune de Luxembourg sont disponibles en Annexe 20250516-GC-HYDROGEOL-400-003.

# 3 Situation géologique et hydrogéologique

## 3.1 Succession lithologique au droit du projet

D'après la carte géologique (Feuille n°3/Luxembourg (1948) et Feuille n°11/Grevenmacher (1973) (10) les formations détaillées dans le Tableau 1 sont présentes aux abords du site à l'étude.

Tableau 1. Description des principaux faciès lithologiques rencontrés dans le secteur d'étude (11).

Subdivisions		Appellation	Description des faciès	Epaisseur [m]
Jurassique	Jurassique inférieur (Lias)	l <sub>i3</sub>	Marnes et calcaires de Strassen	Marnes gris-bleu et bancs de calcaires fossilières ; localement faciès de transition sableux à la base
		l <sub>i2</sub>	Grès de Luxembourg	Alternance de grès jaunâtre et de grès calcareux blanchâtre à grain fin à moyen (gris bleu à l'état non altéré); niveaux de lumachelle et de conglomérats
		l <sub>i1</sub>	Marnes d'Elvange	Alternance de marnes gris foncé et de bancs calcaires, Psiloceras partiellement gréseux;

La Figure 3 ci-après permet de se rendre compte de l'emplacement du champ de sondes géothermiques prévu sur un extrait de la carte géologique harmonisée du Luxembourg.

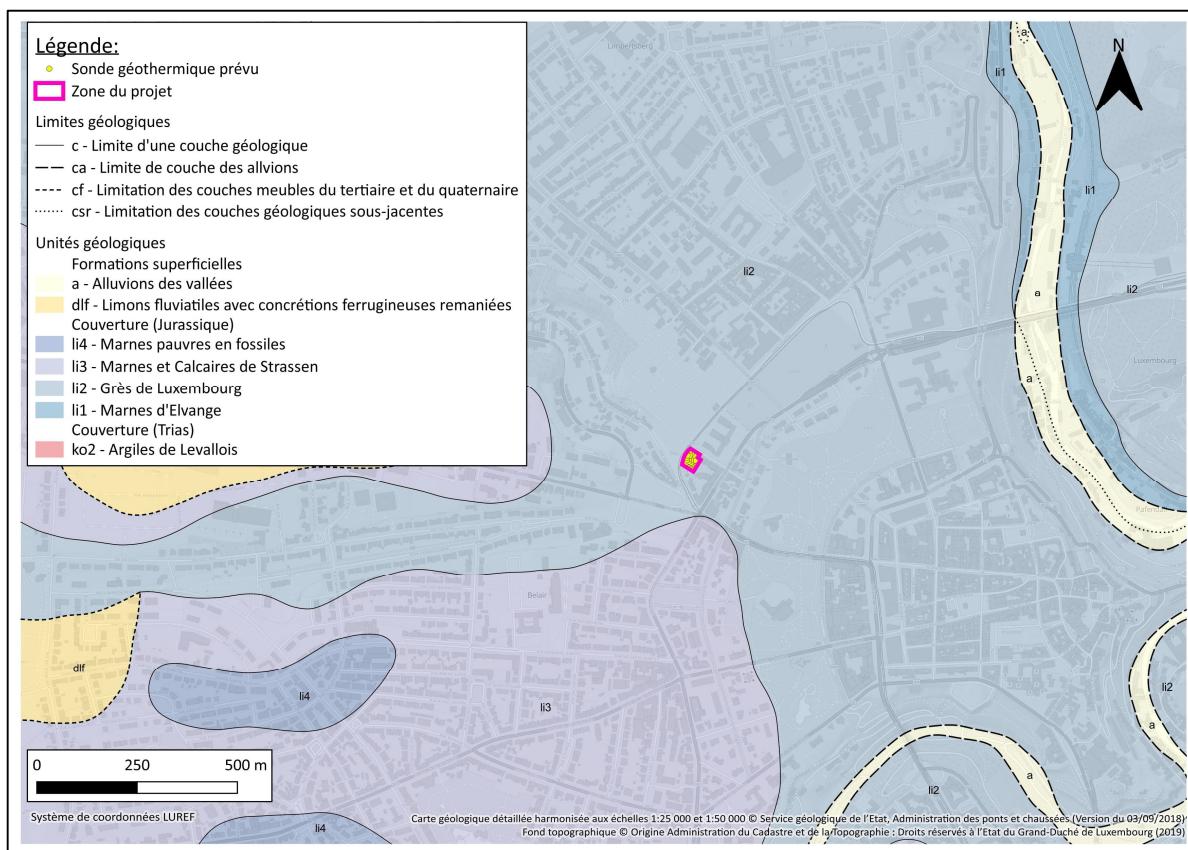


Figure 3. Extrait de la carte géologique harmonisée du Luxembourg (Service Géologique de Luxembourg, version 03/09/2018).

### 3.2 Contexte hydrogéologique

Le site du projet est situé à l'aplomb de la formation du Grès de Luxembourg (li<sub>2</sub>) d'après la carte géologique, commune de Luxembourg (12) et la carte géologique harmonisée du Luxembourg (11). Cette formation constitue un horizon aquifère majeur dans lequel se développe la nappe du même nom. Le li<sub>2</sub> est un aquifère perméable par porosité et fractures. La capacité de stockage de ses fractures est cependant relativement faible, en comparaison de celle des pores. La vitesse de déplacement de l'eau dans les zones fortement fissurées est très élevée. La réalimentation de la nappe est assurée par les précipitations dans les zones où l'aquifère affleure, soit à plusieurs kilomètres au nord et à l'est de la zone d'étude.

La piézométrie de la nappe dans le secteur est estimée à partir des résultats de la modélisation « Grundwassermanagementplan Luxemburger Sandstein » réalisée pour l'Administration de la Gestion de l'Eau et les fournisseurs d'eau (13). Cette étude publiée en septembre 2010 visait à créer un modèle numérique permettant de comprendre le fonctionnement hydrogéologique de l'aquifère du Grès de Luxembourg dans une large zone au sud-ouest du Luxembourg.

D'après les résultats de cette modélisation, la nappe s'écoule globalement depuis le nord-ouest vers le sud-est en suivant le pendage local. Au droit du projet, le niveau piézométrique de la nappe se situe vers +250 m NN d'après les résultats de cette modélisation.

Comme décrit dans le chapitre « localisation » ci-dessus, l'altitude moyenne sur la parcelle en travaux se situe approximativement à + 302 mNN. Ainsi, en tenant compte des données géologiques, hydrogéologiques disponibles et au vu du niveau piézométrique attendu vers + 250 mNN, le toit de la nappe du Grès de Luxembourg ne devrait pas être percé par les forages dont la profondeur envisagée est de 50 mètres. Néanmoins, en raison de l'imprécision possible sur la profondeur réelle de cette surface, une attention particulière devra être portée lors de la réalisation des forages, notamment vers en atteignant la base des forages géothermiques.

Le toit du substratum imperméable (Marnes d'Elvange –  $l_1$ ) ne sera cependant probablement pas atteint.

### 3.3 Eaux de surface et risque d'inondation

L'Alzette s'écoule à 950 m à l'est de la zone projetée, d'après les cartes sur Geoportail.lu. La zone d'étude ne se trouve pas dans des zones inondables ou des zones à risque d'inondation. Concernant la carte de danger de fortes pluies, la zone du projet n'est soumise à aucun risque.

### 3.4 Suivant la Carte Occupation biophysique du sol

Selon la carte d'occupation des sols de 2015 (OBS 2015) (cf. Figure 4), la zone dans laquelle le champ des sondes géothermiques est prévu se trouve dans des zones définies comme « Friche urbain et industrielle » et « résidentiel ». Autour de la zone du projet, il s'agit principalement de « Zone résidentiel » de « Cimetière » ou encore « Routes Principales » et de « Voies ferrées » d'après l'OBS de 2018.

Selon la carte de couverture du sol de 2021 (consultation du Géoportal le 03/11/2025), le sol est majoritairement couvert de « Autre surface construite ». Il est prévu de construire un bâtiment au-dessus du champ de sondes prévu, afin d'agrandir la zone « résidentielle » et de réduire la zone « friche urbaine et industrielle ».

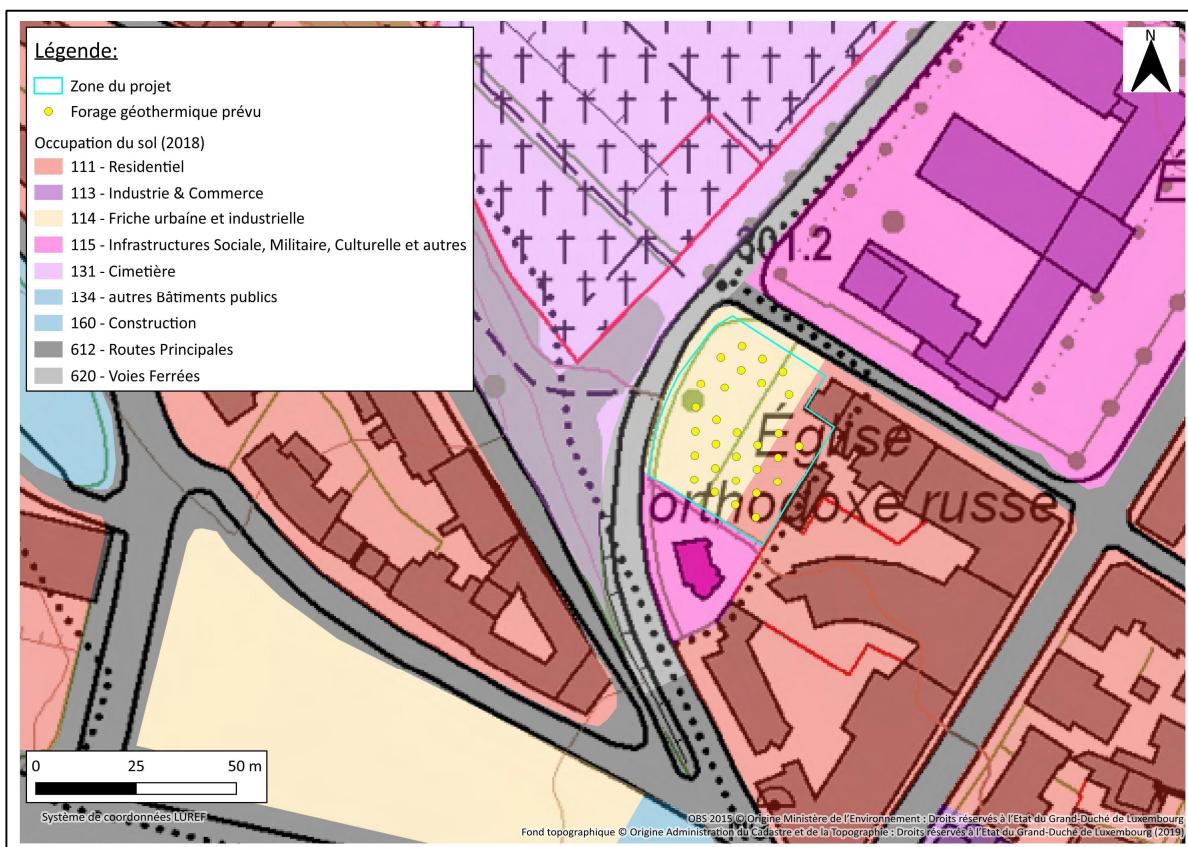


Figure 4. Occupation Biophysique du Sol (OBS 2015) en droit du projet et alentours.

#### 4 Zones de protection

##### 4.1 Biotopes et Habitats d'Espèces Protégées (Articles 3 et 17 de la loi modifiée du 18 juillet 2018)

Selon l'Article 3 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 (7), sont définis comme « biotopes » ceux ayant une forte valeur écologique du fait notamment de leur forme, apparence et origine naturelles et « [...] offrant des conditions d'habitat à un ensemble d'espèces animales ou végétales [...] ».

Conformément à l'article 17, il est interdit, sans l'autorisation du ministre, de réduire, détruire ou dégrader les biotopes protégés, les habitats d'intérêt communautaire et les habitats d'espèces dont l'état de conservation est défavorable. L'annexe 8 de la loi mentionnée répertorie les biotopes protégés.

Au sens de l'Article 17, aucun biotope selon le cadastre des biotopes n'est concerné par le projet ou se trouve près de la zone. Le biotope le plus proche est le Biotope type BK13 « Futaies feuillues contenant plus de 50 % d'essences feuillues » se trouve à environ 250 m à nord-ouest du champ de sondes géothermiques prévu.

Comme on peut le voir sur le Géoportail (03/11/2025), dont un extrait est présenté en Figure 5, les forages géothermiques prévus se situent dans une zone urbaine. La zone est en partie asphaltée et en partie recouverte d'une prairie.



Figure 5. Extrait du cadastre des biotopes.

#### 4.2 Espèces animales faisant l'objet d'une protection spéciale (Article 21 de la loi modifiée du 18 juillet 2018)

En adéquation avec les Directives Européennes (14) (15) et leur application au niveau national, les espèces animales faisant l'objet d'une protection spéciale sont également à prendre en compte. Ainsi, selon l'Article 21 de la loi modifiée du 18 juillet 2018, il est nécessaire de déterminer si les travaux envisagés présentent un impact potentiel au regard des espèces d'intérêt communautaire. Ces espèces sont définies dans les annexes 4 et 5 de la loi relative à la protection de la nature et des ressources naturelles de 2018. Les espèces d'oiseaux concernées par cet aspect sont définies dans l'Article 1 de la Directive Oiseaux (15).

Dans le cadre de la protection des espèces, il est nécessaire de prendre des mesures afin d'éviter des dégradations de ces espèces. La nature de ces mesures et les critères qu'elles doivent respecter sont à définir particulièrement dans chaque cas.

En ce qui concerne la zone ici étudiée, aucun impact négatif durable n'est attendu sur les espèces définies dans les annexes 4 et 5 de la loi ni dans celles définies dans l'Article 1 de la Directive Oiseaux. En raison de son imperméabilisation partielle (surface stationnement asphaltée), la zone présente une empreinte écologique réduite. Les forages géothermiques seront concentrés au niveau des zones déjà affectées par l'activité humaine.

#### 4.3 Zone Natura 2000 (Article 32 de la loi modifiée du 18 juillet 2018)

La protection des espèces fait référence aux zones faisant l'objet de protections spéciales, à leurs objectifs de conservation, aux espèces présentes et aux habitats spéciaux. A l'échelle nationale, les sites Faune, Flore et Habitats (FFH) et les habitats d'Oiseaux (UE), comprenant également les espèces cibles et les habitats définis, sont désignés dans le Règlement Grand-Ducal du 6 novembre 2009 portant désignation des zones spéciales de conservation (ZSC) ainsi que dans le Règlement Grand-Ducal du 30 novembre 2012 portant désignation des zones de protection spéciale (ZPS). Il y a également d'autres types d'espèces et d'habitats à prendre en compte dans les fiches officielles reprenant les données des zones protégées. Les zones de protection classées au niveau national sont également à prendre en considération dans le contexte de la protection des espèces d'un site donné.

Les travaux prévus ne se trouvent dans aucune zone FFH. La carte suivante (cf. Figure 6) indique les réserves naturelles les plus proches (Natura 2000 - Directive Oiseaux - ZPS - Zones de protection spéciale, Habitats Natura 2000 ; ZPIN déclarées).

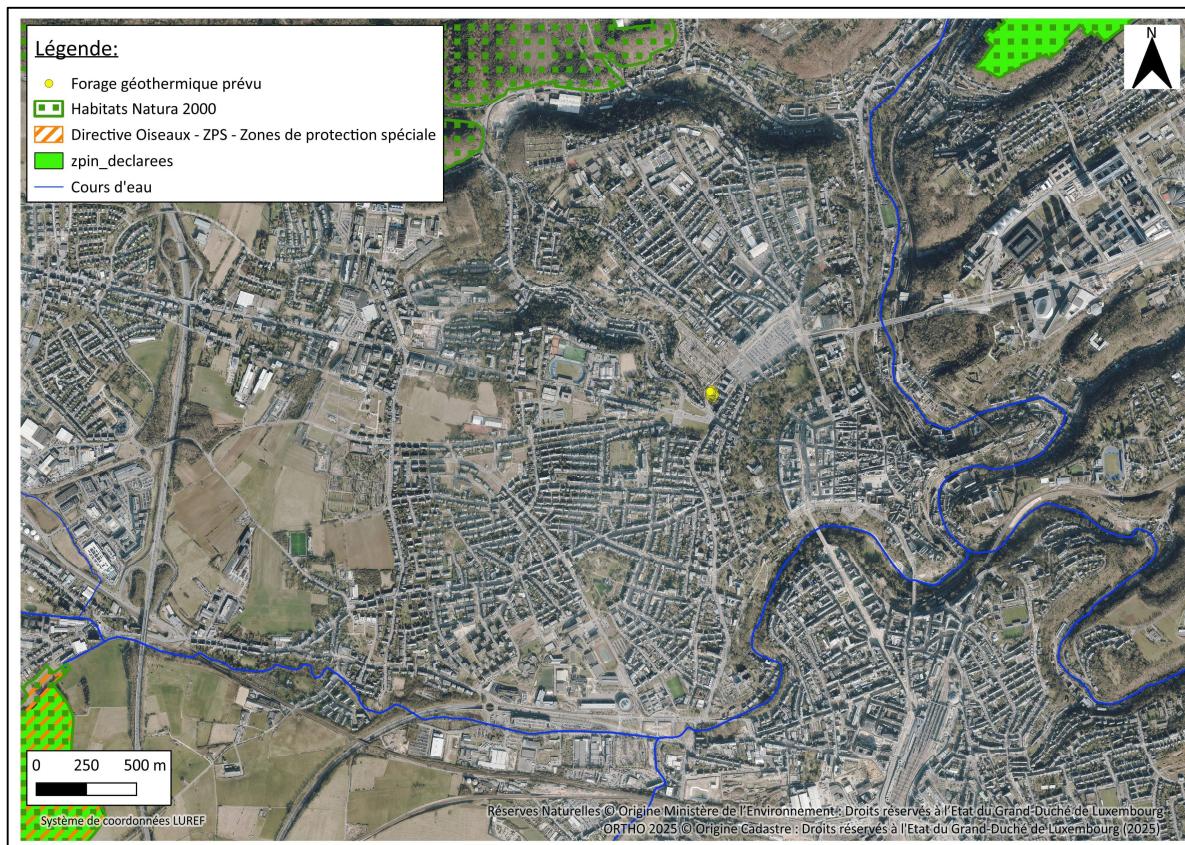


Figure 6. Extrait de la carte des zones protégées.

#### 4.4 Zone de protection d'eau potable

Les travaux prévus ne se trouvent dans aucune zone de protection d'eau potable. La carte suivante (cf. Figure 7) indique les zones de protection les plus proches.

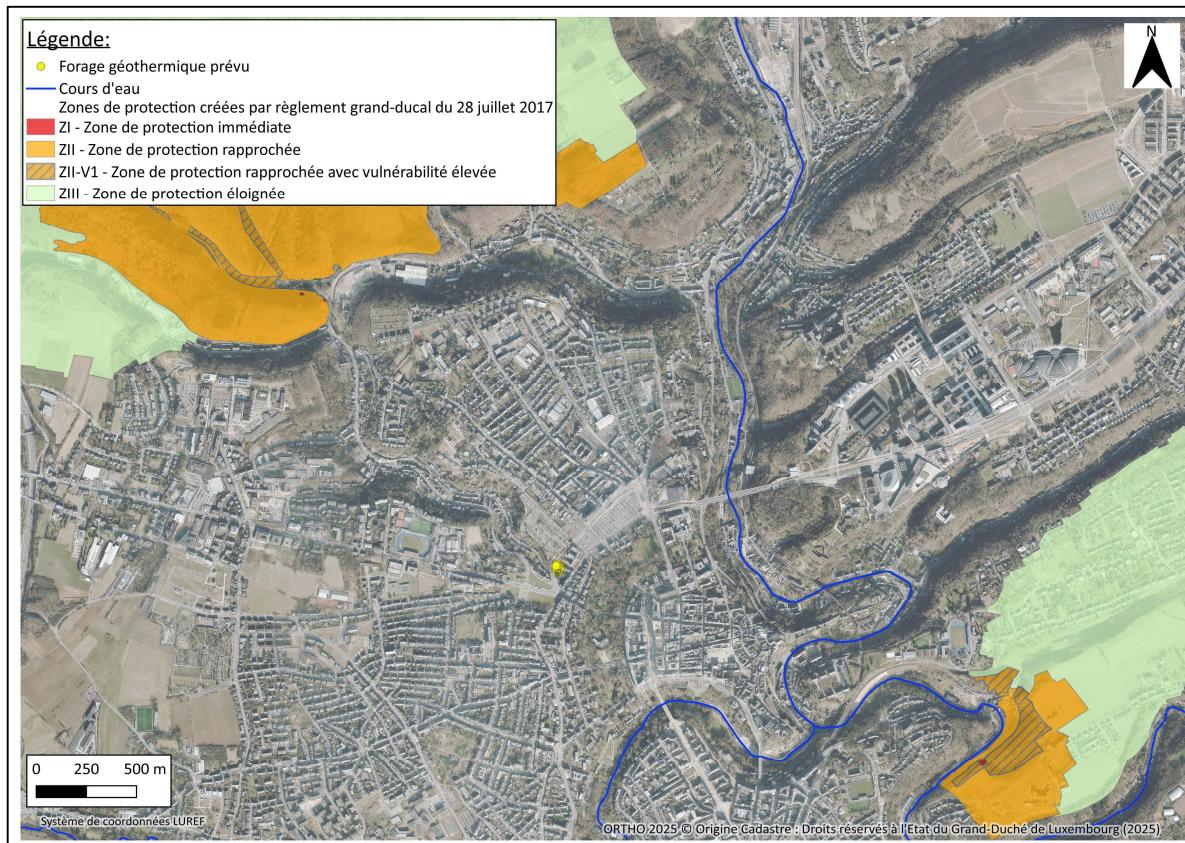


Figure 7. Extrait de la carte des zones de protection d'eau potable.

### 5 Géothermie sur sondes

#### 5.1 Principe de fonctionnement

Une installation géothermique sur sondes géothermiques verticales (SGV) vise à capter (en mode chauffage) et à dissiper (en mode climatisation) des calories dans les formations géologiques du sous-sol au moyen d'un échangeur thermique appelé « sonde géothermique verticale ». En effet, après quelques dizaines de mètres de profondeur, le sous-sol présente une température stable tout au long de l'année ce qui permet au système géothermique de bénéficier d'un rendement énergétique (COP) important et stable. Une sonde géothermique est constituée de tubes en PEHD installés à la verticale dans un forage profond et liés au sous-sol par un ciment thermique. Un fluide caloporteur circule en circuit fermé dans la sonde et échange des calories par conduction avec le sous-sol. Les sondes sont ensuite reliées par un réseau de canalisations jusqu'à une pompe à chaleur qui alimente en chaud et en froid le bâtiment.

La profondeur des sondes varie selon les besoins énergétiques du projet et les contraintes de dimensionnement mais est généralement de l'ordre de 50 à 200 m. Dans ce cas-ci, la profondeur envisagée est de 50 mètres.

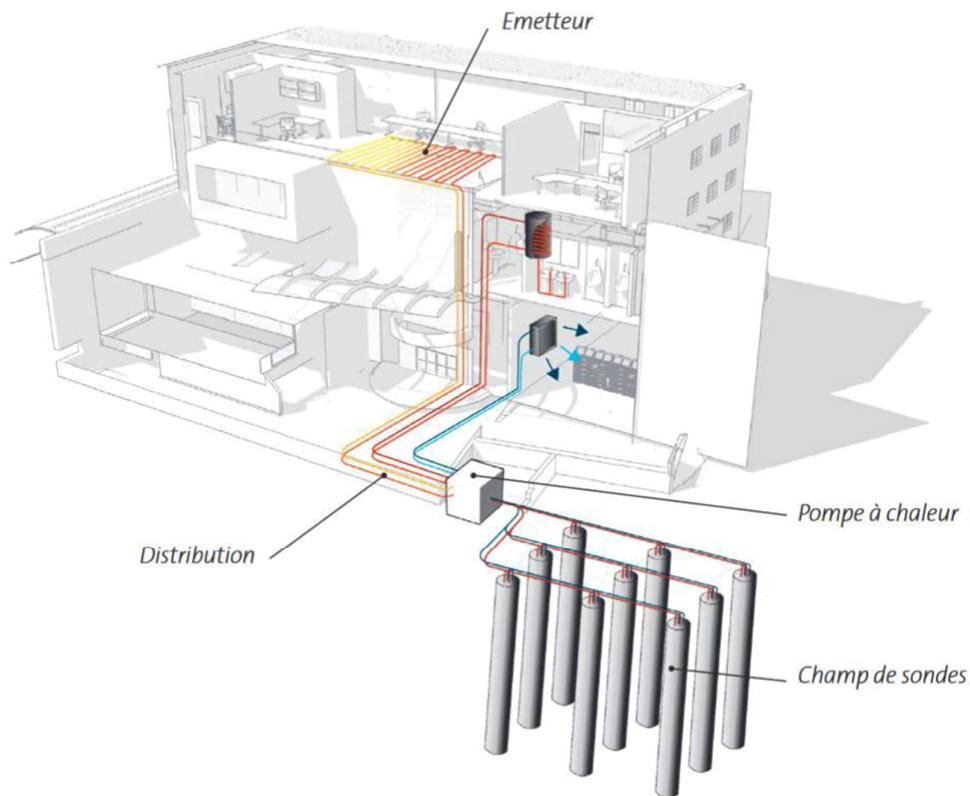


Figure 8. Principaux éléments du système géothermique sur champ de sondes (BRGM)

Les champs de sondes peuvent être exploités selon deux modes de fonctionnement :

- En mode chauffage à l'aide d'une pompe à chaleur qui prélève les calories du fluide caloporteur circulant dans les sondes et les transfère dans le bâtiment ;
- En mode refroidissement, à l'aide d'une pompe à chaleur qui injecte les calories du bâtiment dans le fluide caloporteur des sondes qui les transfère ensuite dans le sous-sol.

Il est également possible de s'affranchir de l'utilisation de la PAC en mode climatisation, on parle alors de « rafraîchissement passif ». Le fluide caloporteur présent dans les sondes circule alors directement dans les installations de bâtiment au moyen d'un système de contournement de la PAC. L'intérêt est de réduire la consommation énergétique du système et ainsi d'augmenter le rendement énergétique.

L'utilisation alternée des modes de chauffage et de climatisation permet également de recharger le sous-sol en calories et ainsi d'augmenter l'efficacité du système. Ainsi, les calories puisées dans le sous-sol en hiver pour le chauffage sont réinjectées en été lors de la climatisation ce qui limite l'appauvrissement

thermique du sous-sol. Dans le cas où une partie de l'eau chaude est générée par des capteurs solaires, il est également possible d'utiliser l'éventuel excès de chaleur en été pour recharger le sous-sol en calories.

### Cadre normatif

La réalisation de sondes géothermiques verticales est encadrée par plusieurs normes et notamment les normes françaises et européennes :

- NF X10-970, VDI 4640 et SIA 384/6 pour les étapes de réalisation de la sonde géothermique ;
- NF X 10-999 pour la réalisation des forages ;
- XP X10-950 pour le choix du coulis de ciment assurant le contact de la boucle en PEHD avec le sous-sol ;
- NF X 10-960 pour le choix de la boucle de sonde dans laquelle circule le fluide caloporteur ;
- NF EN ISO 17628 pour la réalisation des essais fonctionnels (test de mise en pression, essai de circulation et test de réponse thermique).

De manière à assurer la protection de l'environnement, en particulier la préservation du sous-sol et la qualité des eaux souterraines, ainsi qu'à disposer d'une installation pérenne et efficace, il est recommandé de faire réaliser et contrôler les sondes géothermiques en suivant les préconisations de ces normes.

La disposition du champ de sondes dépend du nombre de SGV et de l'écartement de celles-ci. Elle sera susceptible de changer suite aux résultats du TRT (Test de Réponse Thermique) sur la sonde pilote.

Les zones d'implantation pour la mise en place du champ de sondes seront réduites au strict nécessaire. Elles dépendront notamment des plans définitifs du projet et des réseaux ainsi que de la position du local thermique.

### 5.2 Éléments techniques

Le fluide caloporteur utilisé dans le circuit des sondes pourra être un mélange d'eau et de monopropylène glycol dosé à 25 ou 30 % pour permettre son fonctionnement avec un régime de température de 0/-3°C. La zone du projet étant classée comme zone où le type de fluide caloporteur est réglementé, le choix celui-ci devra respecter les conditions émises par l'AGE, en particulier être listé dans la « Positivliste der "Empfehlungen der LAWA für wasserwirtschaftliche Anforderungen an Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren ».

A ce stade du projet, le bureau d'études en charge du dimensionnement du champ de sondes géothermiques a proposé l'installation de 29 sondes d'une profondeur de 50 mètres, pour un total de 1450 mètres linéaires de SGV. D'après les informations transmises par le maître d'ouvrage, la puissance d'absorption thermique totale des échangeurs sera de l'ordre de 58 kW.

Ce nombre provisoire de sondes géothermiques est susceptible d'être modifié et ajusté après la réalisation du Test de Réponse Thermique (TRT) mais également en cas d'évolution des besoins thermiques du futur bâtiment.

Le tableau suivant présente les principales caractéristiques du projet à l'heure actuelle sur base des informations transmises par le Maître d'Ouvrage :

Tableau 2. Caractéristiques du champ de sondes prévu avant la phase pilote

Puissance d'absorption thermique totale des SGV	58 kW
Etendue prévisionnelle du champ	29 sondes de 50 m
Distance moyenne entre les sondes	6 m
Type de SGV	Double U, en PEHD

Les sondes utilisées seront de type double U DN 32 x 2,9 mm en PE 100 RC, le volume total de fluide caloporteur sera calculé en fonction du nombre de sondes et de la distance de raccordement au local PAC. Le choix de la pompe à chaleur sera fait selon les appels de puissance du futur bâtiment afin qu'elle puisse développer la puissance nécessaire sans être surdimensionnée par rapport aux besoins du projet.

La Figure 9 ci-dessous, présente la zone de la parcelle en projet dans laquelle 29 sondes géothermiques pourront être implantées. L'Implantation ci-dessous est proposée par le bureau RMC Consulting.

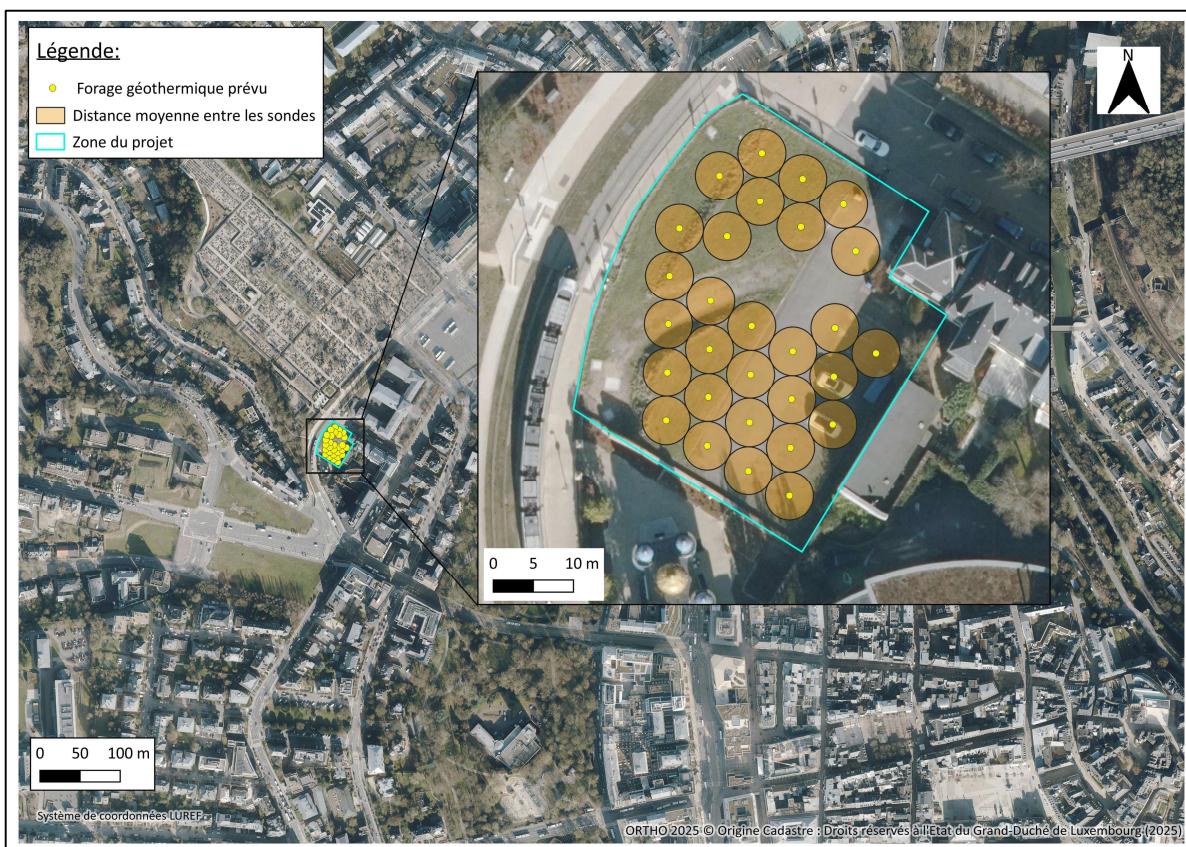


Figure 9. Emplacement projeté des sondes géothermiques (Implantation définie par le plan APD-GT01, transmis par YESGEO).

### 5.3 Ingénieur-conseil

Les travaux devront être réalisés sous la direction d'un géologue conseil d'un bureau d'études spécialisé.

### 5.4 Entreprise exécutant les travaux

La société YESGEO a été mandatée pour la réalisation des forages géothermiques. La société de forage possède la certification DVGW 120-2 ou équivalent et s'engage à travailler selon les règles de l'Art.

### 5.5 Durée du chantier

La durée des travaux est estimée 45 jours ouvrables.

### 5.6 Utilisation de l'eau

L'eau souterraine ne sera pas prélevée dans le cadre de ce projet.

L'eau souterraine ne sera également pas utilisée en phase d'exploitation du bâtiment.

### 5.7 Mode de prélèvement

Aucun prélèvement d'eau n'est prévu.

### 5.8 Traitement de l'eau

Il n'y aura pas de traitement des eaux sur place.

## 5.9 Plans

Un plan de situation, présentant l'emprise du bâtiment projeté situé sur la parcelle du projet est disponible en annexe 20250516-GC-HYDROGEOL-400-004.

## 5.10 Moyens de protection et surveillance

En phase travaux, les moyens de protection et de surveillance suivants seront mis en œuvre :

Production d'énergie : Pendant les travaux, les compresseurs et les groupes électrogènes disposeront de bacs de rétention étanches permettant de récupérer les éventuelles fuites et d'empêcher un écoulement de ces polluants vers la nappe. Par ailleurs, les réservoirs d'huile et de carburant seront stockés à l'écart de la zone de fouille sur des bacs de rétention étanches.

Stockage : Dans les zones de stockage, les matériaux seront couverts.

Réseaux : Les réseaux (électricité, gaz, etc.) seront repérés soigneusement avant les travaux, par l'intermédiaire des plans fournis par les concessionnaires des réseaux et d'éventuelles investigations complémentaires.

Kit anti-pollution : Pour remédier aux pollutions accidentelles en phase chantier, un kit anti-pollution sera disponible.

Gestion des déchets : Les déchets banals liés au chantier seront éliminés conformément à la réglementation en vigueur.

En phase de vie de l'immeuble résidentiel, il n'est attendu aucune interaction du bâtiment avec les eaux souterraines ou de surface du fait de l'absence de prélèvement, et de l'absence de rejet du bâtiment vers le milieu naturel.

## 6 Evaluation des incidences sur l'environnement

Les effets notables directs ou indirects sur l'environnement sont identifiés et décrits dans la mesure des informations actuellement disponibles. La liste de ces facteurs est reprise ci-dessous :

Facteurs	Incidences notables directes ou indirectes
Population et santé humaine	<p>Le projet est réalisé selon les dernières technologies et en termes de durabilité. Les directives générales en relation avec la sécurité et la santé sur chantier seront respectées. Il n'y aura pas d'émissions ni de dépôts de matériaux contaminés sur le site.</p> <p>L'installation d'une géothermie sur sonde permettra de répondre aux besoins énergétiques (chauffage et climatisation) d'un nouveau bâtiment de façon durable. Ces travaux de géothermie présentent une amélioration énergétique lors de la conception d'un nouveau bâtiment.</p> <p>→ Des incidences notables directes ou indirectes et permanentes ne sont pas attendues.</p>

Flore, Faune et Biodiversité	<p>La zone du projet de géothermie est comprise dans le projet de construction d'une résidence.</p> <p>La zone considérée n'appartient ni à un site Natura 2000, ni à une zone protégée au niveau national (ZPIN). Aucun biotope n'est concerné.</p> <p>La surface est recouverte d'herbe et partiellement asphaltée. L'impact sur la flore, la faune et la biodiversité peut donc être considéré comme faible. Comme il n'y a pas d'arbres sur la surface, un écobilan n'est pas nécessaire.</p> <p>Les travaux entraîneront temporairement une augmentation des nuisances sonores. Le site d'intervention est déjà l'objet d'aménagements anthropiques.</p> <p>Une autorisation sera demandée à l'Administration de la nature et des forêts.</p> <p>→ Des incidences notables directes ou indirectes et permanentes ne sont pas attendues.</p>
Terres et sol	<p>Un terrassement sommaire est prévu pour l'installation des sondes géothermiques. Néanmoins, le volume de terre déblayé sera réutilisé en totalité pour le remblayage du réseau de raccordement.</p> <p>Le terrassement pour la construction du bâtiment fait l'objet d'un autre dossier pour la construction du nouveau bâtiment.</p> <p>Les sondes géothermiques prévues seront placées sous le bâtiment. Leur emplacement ne sera dans aucune zone forestière après les travaux de construction. L'ensemble de la parcelle encadrant la zone du projet sera modifiée dans sa globalité. La perte permanente de sol par le futur bâti fait l'objet d'un autre dossier.</p> <p>L'ensemble du projet ne se situe dans aucune zone Natura 2000. Il n'y aura donc pas d'impact sur cette zone spécifique.</p> <p>La surface concernée par le projet fait déjà l'objet d'aménagement anthropique aux alentours. L'emprise au sol sera faible.</p> <p>La mise en place de sondes géothermiques induit un impact minimal, car les horizons d'origine du sol seront perturbés à ce stade par la construction du nouveau bâti. Toutefois, étant donné la profondeur des sondes, il n'y aura aucun impact négatif sur l'utilisation des terres et du sol.</p> <p>→ Il n'y aura donc pas d'incidences notables pour les facteurs terres et sol.</p>
Eau	<p>La rivière « Alzette » s'écoule à environ 950 mètres à l'est de la zone projetée. Il n'y aura pas de risques liés aux inondations.</p> <p>Toutefois, le système géothermique sera réalisé selon les règles de l'art et de manière à respecter les normes en vigueur.</p>

	<p>Les divers éléments qui composeront le champ de sondes seront hermétiques, ils garantiront l'étanchéité du système. La maintenance régulière du champ de sondes permettra d'assurer l'absence de fuites ou de dysfonctionnement du système. Ainsi, le cours d'eau n'impactera pas l'installation géothermique en cas d'inondation et inversement.</p> <p>La présence d'eaux souterraines est possible mais les forages ne sont pas dimensionnés pour atteindre l'aquifère stratégique du Grès de Luxembourg. Un rabattement des eaux souterraines par pompage n'est pas possible, car il n'y aura pas de prélèvement de la nappe. Il n'est pas attendu d'impact direct sur les eaux souterraines mais il est conseillé de rester vigilants sur ces aspects. Tous les moyens de protections pertinents devront être prévus en amont du chantier de foration des sondes.</p> <p>Les travaux prévus ne porteront atteinte à aucune zone d'importance écologique, puisqu'aucune eau ne sera prélevée ni rejetée.</p> <p>L'introduction de polluants pendant les travaux doit être évitée et n'est pas attendue. Une entreprise spécialisée travaillant dans les règles de l'Art sera mandatée.</p> <p>Une autorisation sera demandée à l'Administration de la gestion de l'eau.</p> <p>→ Des incidences notables directes ou indirectes ne sont pas attendues.</p>
Air et climat	<p>Selon la carte d'analyse climatique, la zone du projet se trouve dans une zone résidentielle et routière présentant un effet d'îlot de chaleur moyen à éléver.</p> <p>En phase chantier, les machines de forage émettront des gaz à effet de serre et conduiront à une nuisance sonore. Néanmoins, ces effets délétères seront largement compensés par les réductions de gaz à effet de serre permises par l'utilisation d'un champ de sondes géothermiques par rapport à une autre solution de chauffage.</p> <p>La géothermie peut exercer une influence sur le bilan thermique urbain, mais elle ne constitue pas un facteur déterminant dans la formation des îlots de chaleur. Son impact demeure limité et essentiellement local, surtout en comparaison avec ceux liés à l'imperméabilisation des surfaces, au trafic ou aux rejets de chaleur des bâtiments. Toutefois, une gestion appropriée des systèmes géothermiques — notamment par le stockage saisonnier de la chaleur ou l'utilisation de dispositifs de refroidissement souterrain — peut contribuer à la réduction des effets des îlots de chaleur urbains.</p> <p>→ Des incidences notables directes ou indirectes ne sont pas attendues.</p>
Paysage	<p>Dans un contexte urbain partiellement asphalté, où la construction d'un bâtiment est prévue, les forages géothermiques n'ont pas d'effet significatif sur le paysage. Les éventuelles incidences se limitent à la phase de travaux et restent temporaires. Une fois les installations achevées et la zone bâtie, aucune modification perceptible du paysage n'est observable.</p> <p>→ Des incidences notables directes ou indirectes ne sont pas attendues.</p>

Patrimoine culturel	<p>Selon les informations de Géoportail.lu (03/11/2025), la zone du projet est classée en zone d'observation archéologique (ZOA).</p> <p>Les forages géothermiques peuvent potentiellement affecter les couches archéologiques situées près de la surface, en particulier dans des zones historiquement sensibles ou non encore bâties. Dans les secteurs urbains déjà construits, ce risque demeure généralement faible. Les travaux de forage sont accompagnés par un géologue reconnu, chargé de la surveillance du sous-sol. En cas d'indice révélant la présence d'un vestige archéologique d'importance, les autorités compétentes sont bien entendu immédiatement informées et les travaux sont suspendus jusqu'à nouvel avis.</p> <p>Une évaluation devra être demandée à l'institut national de recherches archéologiques.</p> <p>→ Dans l'état actuel des connaissances, aucun impact sur le patrimoine archéologique n'est à prévoir.</p>
---------------------	--

## 7 Conclusion

Dans le cadre de la construction d'une nouvelle résidence dans le quartier Limpertsberg à Luxembourg, le Maître d'Ouvrage souhaite recourir à une solution de géothermie pour satisfaire les besoins de chauffage et de climatisation du projet.

Le projet de champ de sondes géothermiques est prévu sur une surface déjà fortement influencée par les activités humaines, située à l'intérieur du périmètre urbain. La zone concernée n'abrite aucun biotope et ne se trouve pas dans un secteur protégé au titre de la conservation de la nature. Elle est partiellement asphaltée et partiellement recouverte de végétation herbacée. Aucune autre zone de protection, telle qu'une zone de protection des eaux souterraines, n'est concernée par le projet.

Les travaux de forage seront réalisés de manière temporaire, conformément aux règles reconnues de la technique. Les nuisances sonores et les émissions liées à l'utilisation des machines seront limitées dans le temps et d'ampleur modérée. Après la fin des travaux, le site retrouvera son état initial et aucune modification du paysage ne sera perceptible.

La construction du bâtiment prévue ultérieurement ne fait pas partie de la présente demande. Dans l'ensemble, l'influence du projet de sondes géothermiques sur l'environnement est considérée comme faible. D'après la vérification préliminaire, et compte tenu de l'envergure du projet, des incidences notables directes ou indirectes sur les facteurs environnementaux mentionnés ci-dessus peuvent être exclus. Une Evaluation des Incidences sur l'Environnement (EIE) complète n'est donc pas nécessaire.

Contern, le 04/11/2025

## Références

1. Ministère d'Etat, Service central de législation. *Loi modifié du 15 mai 2018 relative à l'évaluation des incidences sur l'environnement.* Luxembourg : Journal Officiel du Grand-Duché de Luxembourg, 2018. Mémorial A N° 398 du 23 mai 2018.
2. —. *Règlement grand-ducal modifié du 15 mai 2018 établissant les listes de projets soumis à une évaluation des incidences sur l'environnement.* Luxembourg : Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg, 2018. Mémorial A N° 399 du 23 mai 2018.
3. —. *Loi du 15 mai 2018 relative à l'évaluation des incidences sur l'environnement.* Luxembourg : Journal Officiel du Grand-Duché de Luxembourg, 2018. Mémorial A N° 398 du 23 mai 2018.
4. Ministère d'Etat, Service central de législation. *Loi du 23 décembre 2022 relative à la qualité des eaux destinées à la consommation humaine et modifiant la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau.* Luxembourg : Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg, 2022. Mémorial A N°704 du 28 décembre 2022.
5. Ministère d'Etat, Service central de législation. *Loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau.* Luxembourg : Journal Officiel du Grand-Duché de Luxembourg, 2008. Mémorial A n°217.
6. Ministère d'Etat, Service central de législation. *Loi du 3 mars 2022 portant modification de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.* Luxembourg : Journal officiel du Grand-duc'hé de Luxembourg, 2022. Mémorial A N°110 du 14 mars 2022.
7. Ministère d'Etat, Service central de législation. *Loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.* Luxembourg : Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg, 2018. Mémorial A N° 771 du 5 septembre 2018.
8. —. *Loi du 19 novembre 2003 modifiant la loi du 10 juin 1999 relative aux établissements classés.* Mémorial n°169. s.l. : Journal Officiel du Grand-Duché de Luxembourg, 2003.
9. Ministère d'Etat, Service central de législation. *Loi du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel modifiant la loi du 17 août 2018.* Luxembourg : Journal officiel du Grand-duc'hé de Luxembourg, 2022. Mémorial A n°80.
10. Luxembourg, Service géologique du. Carte géol. détaillée, Ancienne Edition, Feuille n° 3/Luxembourg (1948), Echelle 1:25'000; Carte géol. détaillée, Nouvelle Edition, Feuille n° 11/Grevenmacher (1973), Echelle 1:25'000. Luxembourg : Ministère de travaux publics, 2008. 28/05/2008.
11. Service Géologique du Luxembourg. *Carte géologique détaillée harmonisée aux échelles 1:25000 et 1:50000 © Service géologique de l'Etat, Administration des ponts et chaussées.* Version du 03/09/2018.
12. Service géologique du Luxembourg. *Carte géologique du Luxembourg feuille n°3.* Luxembourg : 1:25 000, 1948. SGL.
13. Björnsen. *Grundwassermanagementplan Luxemburger Sandstein.* 2010.

14. européenne, CE-Commission. Directive 92/43/CEE du Conseil, du 21 mai 1992, concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages. Bruxelles : Journal officiel des Communautés européennes, 1992. Vol. JO L 206 du 22.7.1992, p. 7-50.

15. —. Directive 2009/147/CE du Parlement européen et du Conseil du 30 novembre 2009 concernant la conservation des oiseaux sauvages. Bruxelles : Journal officiel de l'Union européenne, 2009. JO L 20 du 26.1.2010, p. 7-25.

## LISTE DES ANNEXES

Rapport 20250516-GC-HYDROGEOL-400

Réalisation d'un champ de sondes géothermiques dans le cadre de la construction d'une résidence, rue de la chapelle, L-1325 à Luxembourg

Demande d'autorisation suivant la loi du 15 mai 2018  
relative à l'évaluation des incidences sur l'environnement

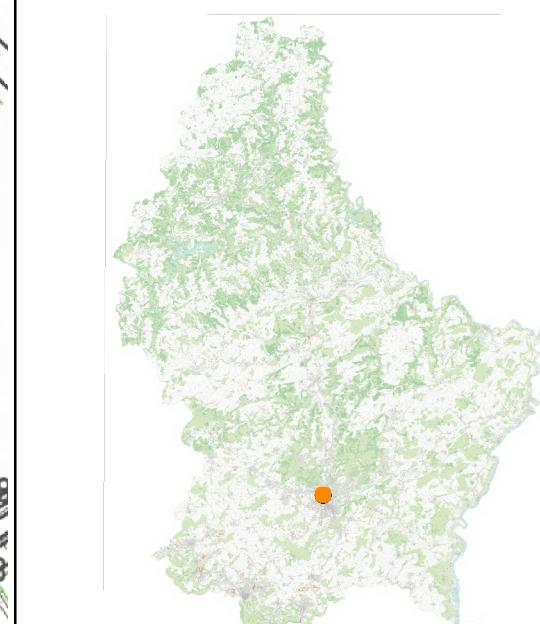
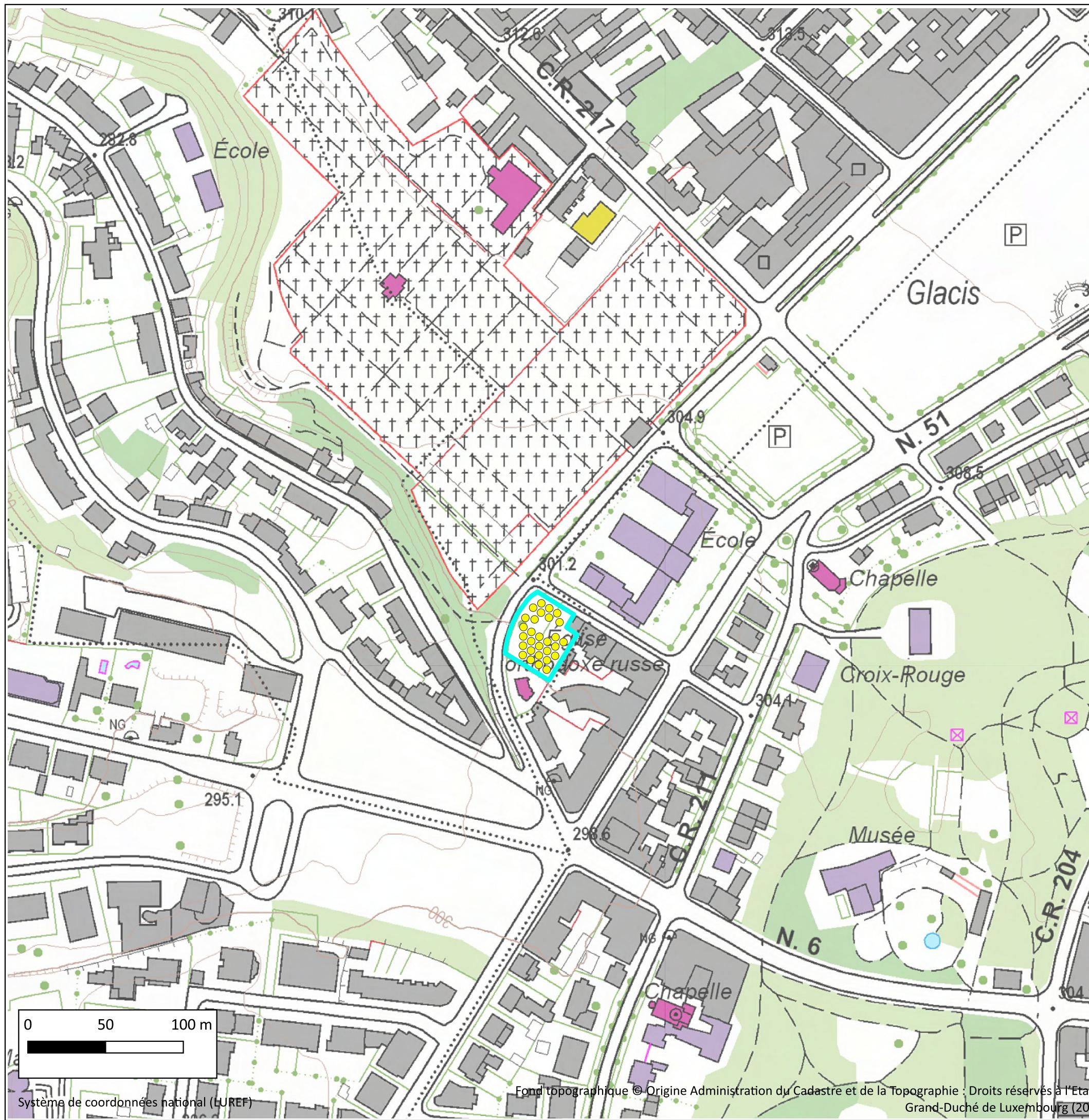
N° du plan ou du document		Intitulé	Échelle
N° projet	N° annexe		
20250516-GC-HYDROGEOL-400-	001	Carte topographique et localisation du projet	1 : 2 500 1 : 1 000 000
20250516-GC-HYDROGEOL-400-	002	Extrait cadastral et de plan cadastral	1 : 2 500
20250516-GC-HYDROGEOL-400-	003	PAG parties écrites et graphiques de l'administration communale de la Ville de Luxembourg Plan de Repérage des PAP QE 2 - Centre Ouesgraphique	1 : 2 500
20250516-GC-HYDROGEOL-400-	004	Plans de situation du projet	1 : 100 1 : 250

Annexe 20250516-GC-HYDROGEOL-400-001

Carte topographique et localisation du projet

[1 : 2 500]

[1 : 1 000 000]



0 10 20 km

### Légende

- Sonde géothermique prévu
- Zone du projet

INDICE	DATE	MODIFICATION
Remarques générales : Des décalages peuvent intervenir entre les cartes topographiques, géologiques et les limites cadastrales. Les points présentés sur les cartes ont été géoréférencés et leur localisation concorde avec le fond topographique qui est considéré comme le plus représentatif.		
MAÎTRE D'OUVRAGE :		
 <b>VILLE DE LUXEMBOURG</b>		
PROJET :		
<b>EIE Screening Géothermie - Rue de la chapelle à Luxembourg</b>		
OBJET :		
Plan de situation sur fond topographique		
PLAN N° :		
20250516-GC-HYDROGEOI-400_001		
DESSINÉ PAR :	NAL	DATE : 29/10/2025
VÉRIFIÉ PAR :	YSO	FICHIER : P:\20250516-GC-HYDROGEOI_Plans.qgz
CONTÔLÉ PAR :	OWS	ÉCHELLE : 1:2500; 1:1000000

Annexe 20250516-GC-HYDROGEOL-400-002

Extrait cadastral et de plan cadastral

[1 : 2 500]



**LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG**  
**Administration du cadastre  
et de la topographie**

## **EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL**

Émis par: Romain SCLISIZZI  
Date d'émission: 27/10/2025

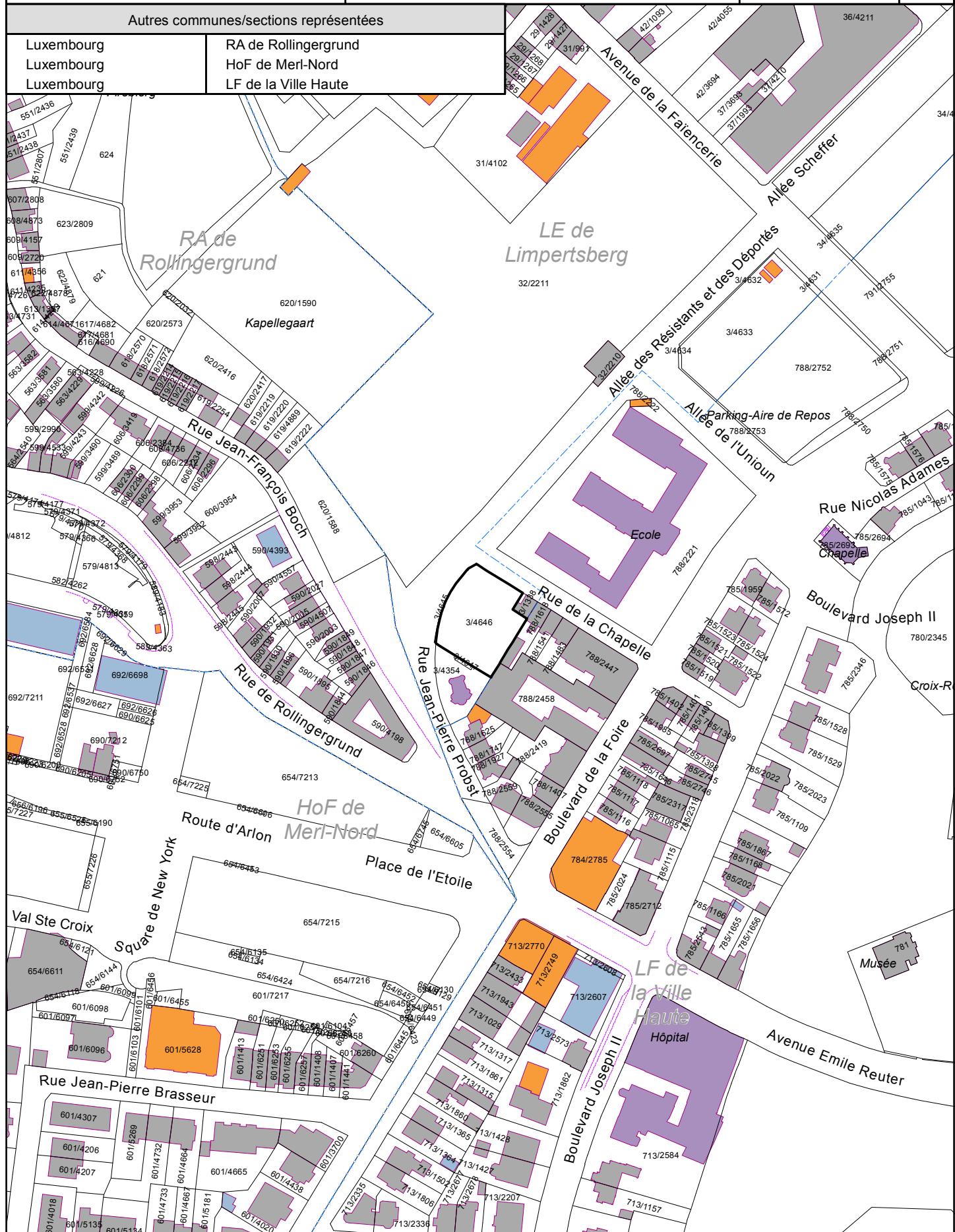
COMMUNE: Luxembourg  
SECTION: LE de Limpertsberg

Échelle approximative:  
1:2500

N

#### Autres communes/sections représentées

Luxembourg	RA de Rollingergrund
Luxembourg	HoF de Merl-Nord
Luxembourg	LF de la Ville Haute





LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Administration du cadastre  
et de la topographie

## EXTRAIT CADASTRAL

Date d'émission : 27 octobre 2025

Responsable : Romain SCLISIZZI

Commune : **LUXEMBOURG** Lieudit : Rue Jean-Pierre Probst  
Section : **LE de LIMPERTSBERG** Revenu bâti : **0**  
No cadastral : **3 / 4646** Mesurage(s) : **2225**  
Contenance : **15a98ca**

	Nature	Occupation(s)	R non-bâti	R bâti	Contenance
1	place		23.97	0	15a98ca

Propriétaire	Quote-part	Usufruitier	Quote-part
Luxembourg, la Ville			



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Administration du cadastre  
et de la topographie

## EXTRAIT CADASTRAL

Date d'émission : 3 novembre 2025

Responsable : Romain SCLISIZZI

Commune : **LUXEMBOURG**  
Section : **LE de LIMPERTSBERG**  
No cadastral : **3 / 4645**  
Contenance : **8ca**

Lieudit : Rue Jean-Pierre Probst  
Revenu bâti : **0**  
Mesurage(s) : **2225**

	Nature	Occupation(s)	R non-bâti	R bâti	Contenance
1	place		0.12	0	8ca

Propriétaire	Quote-part	Usufruitier	Quote-part
Luxembourg, la Ville			



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Administration du cadastre  
et de la topographie

## EXTRAIT CADASTRAL

Date d'émission : 3 novembre 2025

Responsable : Romain SCLISIZZI

Commune : **LUXEMBOURG**  
Section : **LE de LIMPERTSBERG**  
No cadastral : **3 / 4354**  
Contenance : **6a20ca**  
Adresse : 10, Rue Jean-Pierre Probst / L-2352 Luxembourg

Lieudit : Rue Jean-Pierre Probst  
Revenu bâti : 0  
Mesurage(s) : 1624, 2225

	Nature	Occupation(s)	R non-bâti	R bâti	Contenance
1	place (occupée)	bâtiment religieux	9.30	0	6a20ca

Propriétaire	Quote-part	Usufruitier	Quote-part
Luxembourg, la Ville			

Superficiaire	Quote-part	Usufruitier	Quote-part
PAROISSE ORTHODOXE-RUSSE DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG ASBL (Luxembourg)			

Annexe 20250516-GC-HYDROGEOL-400-003

PAG parties écrites et graphiques de l'administration communale de la Ville  
de Luxembourg

Plan de Repérage des PAP QE 2 - Centre Ouesgraphique

[1 : 2 500]

RAPPORT

# Règles urbanistiques applicables à un terrain donné

DISPOSITIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES CONCERNANT L'UTILISATION DU SOL



## Légende

Parcelle(s) concernée(s)

ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE  
DE LUXEMBOURG



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère des Affaires intérieures

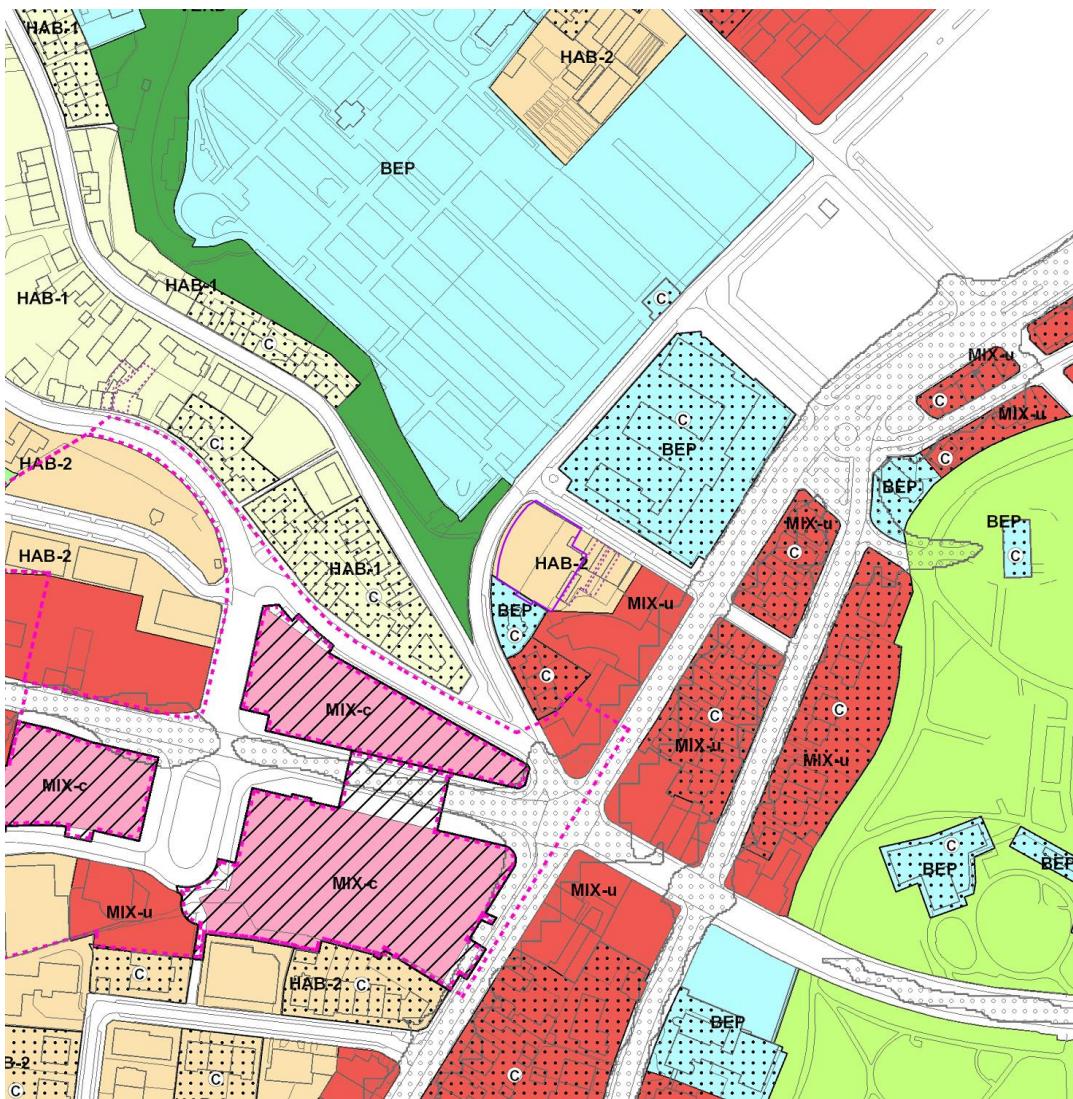


# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Le **plan d'aménagement général** [PAG] d'une commune se compose d'une partie écrite et d'une partie graphique qui se complètent réciproquement.

La **partie graphique du PAG** couvre l'ensemble du territoire communal qu'il divise en diverses zones pour lesquelles l'utilisation du sol est fixée. Les zones de base (p. ex: HAB-1 ; Mix-u ; BEP) ainsi créées peuvent être complétées par des zones superposées (p. ex : ZAD).

La **partie écrite du PAG** précise l'utilisation du sol telle qu'arrêtée dans la partie graphique.

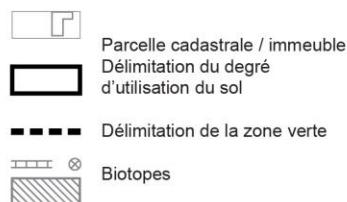


Le plan d'aménagement général (PAG) de la Ville de Luxembourg a été établi sur un fond de plan basé sur des données topographiques. Or le présent rapport reprend les règles d'urbanisme applicables pour une parcelle cadastrale donnée, dont la géométrie peut différer de celle du terrain repris sur le fond de plan précité.

Lors de la constitution du présent rapport, ces divergences peuvent avoir comme conséquence la présentation de dispositions qui ne sont pas applicables pour la parcelle en question, mais pour des fonds adjacents. Il importe donc de vérifier sur les illustrations, telles que reprises en amont de chaque article, si la parcelle en question est réellement concernée.

# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

## Légende



### Zone verte :

AGR	Zone agricole
FOR	Zone forestière
VIT	Zone viticole
HOR	Zone horticole
PARC	Zone de parc public
VERD	Zone de verdure

### Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées :

Zones d'habitation	
HAB-1	zone d'habitation 1
HAB-2	zone d'habitation 2
Zones mixtes	
MIX-c	zone mixte urbaine centrale
MIX-u	zone mixte urbaine
MIX-v	zone mixte villageoise
MIX-r	zone mixte rurale
BEP	Zone de bâtiments et d'équipements publics
Zones d'activités	
ECO-c1	zone d'activités économiques communale type 1
ECO-c2	zone d'activités économiques communale type 2
ECO-r	zone d'activités économiques régionale
ECO-n	zone d'activités économiques nationale
SP-n	zone d'activités spécifiques nationale
COM	Zone commerciale
MIL	Zone militaire
AERO	Zone d'aérodrome
Zones portuaires	
PORT-m	zone de port de marchandises
PORT-p	zone de port de plaisance
GARE	Zone de gares ferroviaires et routières
REC	Zone de sport et de loisirs
SPEC	Zone spéciale
JAR	Zone de jardins familiaux

### Zones superposées :

	Zone soumise à un PAP "nouveau quartier"
	Zone d'aménagement différé
	Zone d'urbanisation prioritaire
	Zone de servitude "urbanisation"
	Zone de servitude "couloirs et espaces réservés"
	couloir pour projets routiers ou ferroviaires
	couloir pour projets de mobilité douce
	couloir pour projets de canalisation pour eaux usées
	couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales

### Secteur protégé d'intérêt communal

	secteur protégé de type "environnement construit"
	secteur protégé de type "environnement naturel et paysage"
	secteur protégé de type "vestiges archéologiques"
	construction à conserver
	petit patrimoine à conserver
	alignement d'une construction existante à préserver
	gabarit d'une construction existante à préserver

### Zones de risques naturels prévisibles

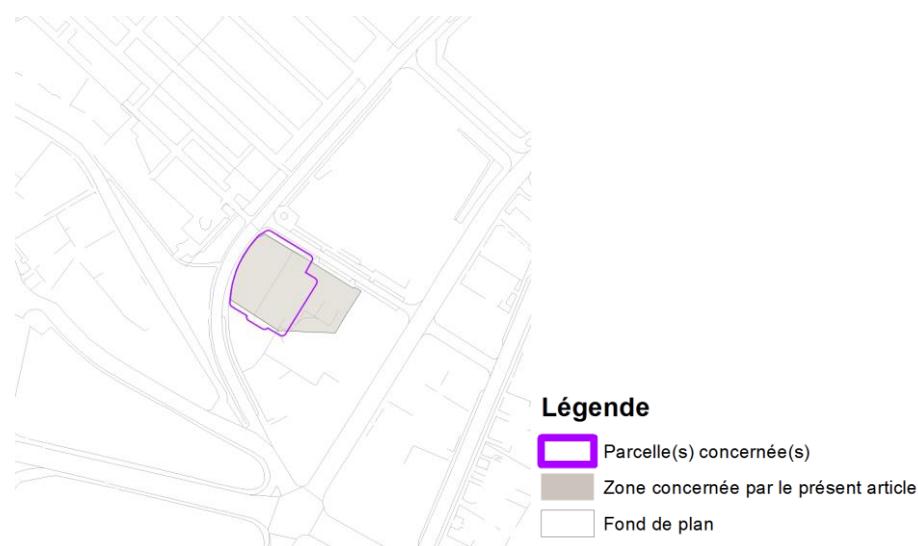
	zone de risques d'éboulement ou de glissement de terrain
	zone de risques d'éboulement miniers
	zone inondable
	Zone à risques concernant la sécurité et la santé des personnes
	Zone de bruit
	Zone d'extraction
	Plan d'aménagement particulier dûment approuvé (à titre indicatif)

### Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives (art. 39) :

à l'aménagement du territoire

à la protection des sites et monuments nationaux

# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



## Art. 2 Zone d'habitation 2 [HAB-2]

La zone d'habitation 2 est destinée aux maisons d'habitation unifamiliales, bi familiales et plurifamiliales, ainsi qu'aux établissements d'hébergement.

En fonction de la localisation et de la vocation du quartier, y sont également admis des activités de commerce de détail, des activités artisanales et de loisirs, des activités d'agriculture urbaine, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des prestations de services qui sont le complément naturel à l'habitation, ainsi que des constructions, des établissements, des équipements et des aménagements de service public et d'intérêt général et des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

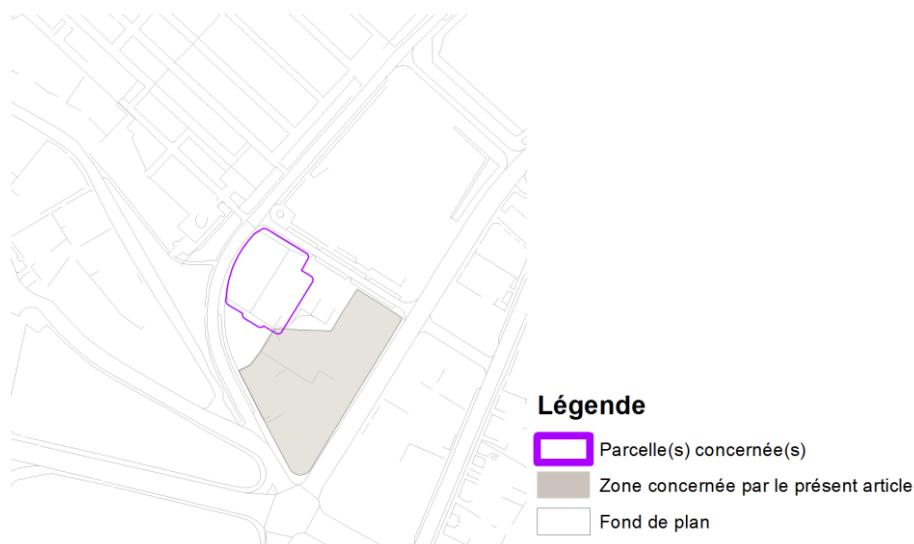
Les crèches sont autorisées dans les maisons unifamiliales ainsi qu'au rez-de-chaussée des maisons bi-familiales, des maisons plurifamiliales et des établissements d'hébergement. Toute crèche doit disposer d'un jardin privatif dans la marge de recullement postérieure directement accessible depuis la crèche.

L'implantation de nouvelles stations-service n'y est pas autorisée. La rénovation et la mise aux normes des constructions et équipements des stations-service existantes sont autorisées.

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

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 2, au moins la moitié des logements est de type collectif. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 80% au minimum. Si les fonctionnalités, les caractéristiques ou les particularités du site l'exigent, il peut être dérogé au principe des 80% de surface construite brute à dédier à des fins de logement.

# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



## Art. 5 Zone mixte urbaine [MIX-u]

La zone mixte urbaine couvre les quartiers ou parties de quartiers à caractère urbain. Elle est destinée à renforcer la centralité des quartiers et à accueillir, en fonction de sa localisation et de sa vocation, des habitations, des activités d'artisanat et de commerce, dont la surface de vente est limitée à 10.000 m<sup>2</sup> par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, ainsi que des constructions, des établissements, des équipements et des aménagements de service public et d'intérêt général et des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Les crèches sont uniquement autorisées au rez-de-chaussée des constructions et doivent disposer d'un jardin privatif dans la marge de reculément postérieure directement accessible depuis la crèche.

L'implantation de nouvelles stations-service n'y est pas autorisée.

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

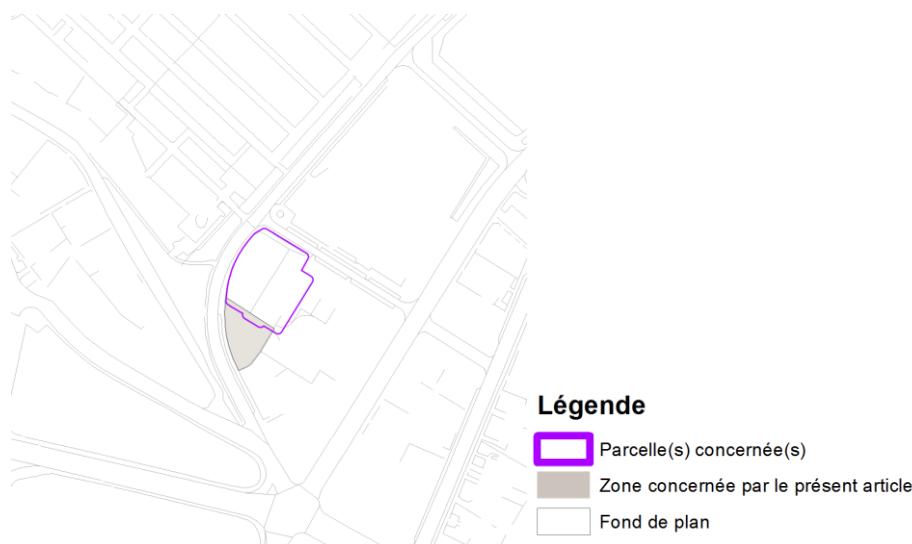
Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », la part minimale de la surface construite brute à résérer à l'habitation ne peut être inférieure à 25%, sauf pour les PAP NQ énumérées ci-dessous.

# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

PAP NQ – SD GS-12	Pour ces plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » aucune surface construite brute à réserver à l'habitation n'est exigée.
PAP NQ – SD BO-09 PAP NQ – SD BO-11 PAP NQ – SD HO-04 PAP NQ – SD HO-05 PAP NQ – SD HO-07 PAP NQ – SD HO-08 PAP NQ – SD HO-09 PAP NQ – SD HO-10 PAP NQ – SD HO-12 PAP NQ – SD HO-13 PAP NQ – SD ME-11 PAP NQ – SD GA-04	Pour ces plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne peut être inférieure à 50 %.
PAP NQ – SD KI-09 PAP NQ – SD KI-12 PAP NQ – SD VH-04	Pour ces plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne peut être inférieure à 60 %.
PAP NQ – SD BE-05 PAP NQ – SD KI-11	Pour ces plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne peut être inférieure à 75 %.

Si les fonctionnalités, les caractéristiques ou les particularités du site l'exigent, il peut être dérogé au principe des 25% de surface construite brute à dédier à des fins de logement.

# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



## Art. 6 Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP]

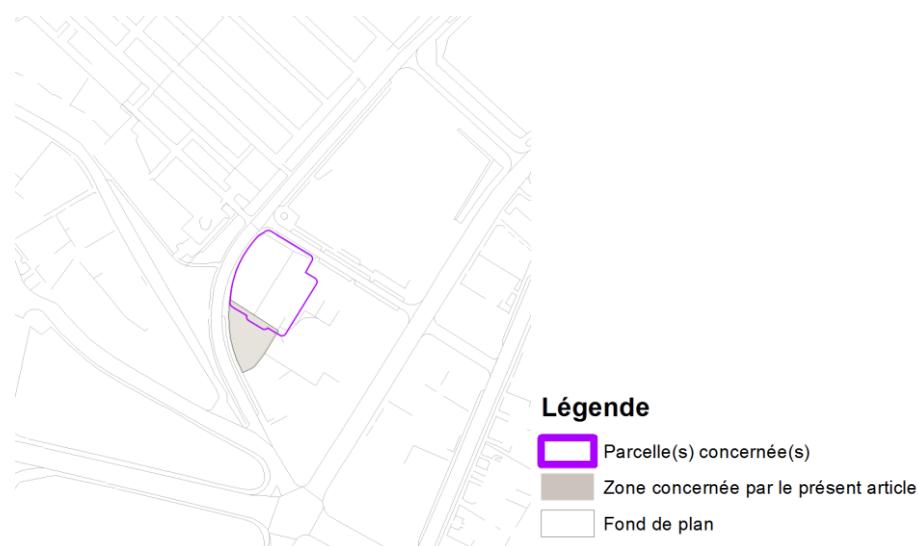
Les zones de bâtiments et d'équipements publics sont réservées aux constructions, aux établissements, aux équipements et aux aménagements d'intérêt général ou d'utilité publique et sont destinées à satisfaire des besoins collectifs.

Ces zones sont notamment réservées:

- aux édifices d'intérêt général ou d'utilité publique avec leurs équipements et infrastructures nécessaires; bâtiments et administrations publics, établissements scolaires et parascolaires, crèches, maisons relais, églises, théâtres, halles polyvalentes, centres pour activités culturelles et sportives, parkings publics et de quartier;
- aux installations sportives et de récréation en plein air avec leurs équipements et infrastructures nécessaires;
- aux constructions hospitalières, maisons d'accueil et de soins ainsi qu'aux structures d'accueil à caractère social, avec leurs équipements et infrastructures nécessaires;
- à l'aménagement de cimetières, avec leurs équipements et infrastructures nécessaires.

Y sont admis des logements de services ainsi que les logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite, les internats, les logements pour étudiants, les logements locatifs sociaux.

# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



## Art. 29 Secteur protégé d'intérêt communal « environnement construit – C »

Les secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit » constituent les parties du territoire communal qui comprennent des immeubles ou parties d'immeubles dignes de protection et qui répondent à un ou plusieurs des critères suivants: authenticité de la substance bâtie, de son aménagement, rareté, exemplarité du type de bâtiment, importance architecturale, témoignage de l'immeuble pour l'histoire nationale, locale, sociale, politique, religieuse, militaire, technique ou industrielle.

Ces secteurs couvrent des quartiers ou parties de quartiers qu'il s'agit de préserver pour conserver l'identité et l'histoire urbanistique de la Ville. Ils sont soumis à des servitudes spéciales de sauvegarde et de protection définies dans la présente partie écrite et précisées dans les parties écrite et graphique des PAP QE.

Y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume ou leur aspect seraient incompatibles avec le caractère harmonieux et la typologie des constructions, des secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit ». Les secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit » sont marqués de la surimpression « C ».

Les différentes servitudes spéciales de sauvegarde et de protection sont les suivantes:

### a) Immeubles dont les parties extérieures sont à conserver, à restaurer ou à rénover

Pour ces immeubles, qui sont marqués dans la partie graphique des PAP QE par une marge gris-moyen et d'une surimpression d'un astérisque « \* », les alignements, les profils, les gabarits, la hauteur des façades et le nombre de niveaux sont à maintenir.

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

### b) Immeubles dont les parties extérieures sont à conserver, à restaurer ou à rénover pour lesquels des adaptations ou transformations sont admises

# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Pour ces immeubles, qui sont marqués dans la partie graphique des PAP QE par une marge gris-moyen et d'une surimpression de la lettre « A », une adaptation, voire une transformation par surélévation ou modification de la forme du toit, peut être admise.

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

## c) Immeubles de typologie villageoise ou typiques d'un quartier d'habitation

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

Ce classement permet la réhabilitation des noyaux des quartiers anciens témoignant de l'histoire locale de la Ville.

## d) Transformations et reconstructions

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

## e) Nouvelles constructions

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

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

## f) Vestiges de la forteresse et site rocheux

Les vestiges de la forteresse et les sites rocheux les entourant sont à conserver dans leur aspect. Dans leur voisinage ou leur champ de visibilité direct, des constructions ou transformations qui pourraient porter préjudice au site peuvent être interdites.

## g) Les sites, monuments et éléments du petit patrimoine qui sont à conserver

### Monuments et éléments du petit patrimoine qui sont à conserver

Pour les monuments et éléments du petit patrimoine, listés ci-dessous, aucune transformation ou aucun agrandissement qui pourraient nuire à la valeur artistique, historique ou archéologique n'est admis.

- Rue de l'Eau, 18-22 « Portail d'entrée »
- Boulevard Robert Schuman, « Monument Robert Schuman »
- Boulevard Victor Thorn « Monument Goethe »
- Côte d'Eich « grotte Crispinus »
- Parc de la Ville Haute « Monument Amalia »
- Place de la Constitution Monument « Gëlle Fra »
- Place d'Armes Square Jan Palach « Monument Dick-Lentz »

# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

- Place Clairefontaine « Monument Grande-Duchesse Charlotte »
- Plateau Saint Esprit « Monument de la Solidarité »
- Place Guillaume II « Monument Guillaume II »
- Rue de Clausen « Monument des Maquisards »
- Sentier de l'Espérance « Portail des Dominicains »
- Rue de la Tour Jacob « Portail du Château de Mansfeld »
- Statue « Im Thiergarten »
- Montée de la Pétrusse, 15 « Chapelle de Chemin »
- Place de France « Arrêt de Bus »
- Rue du Fort Dumoulin, 11 « Croix de chemin »

## Sites qui sont à conserver

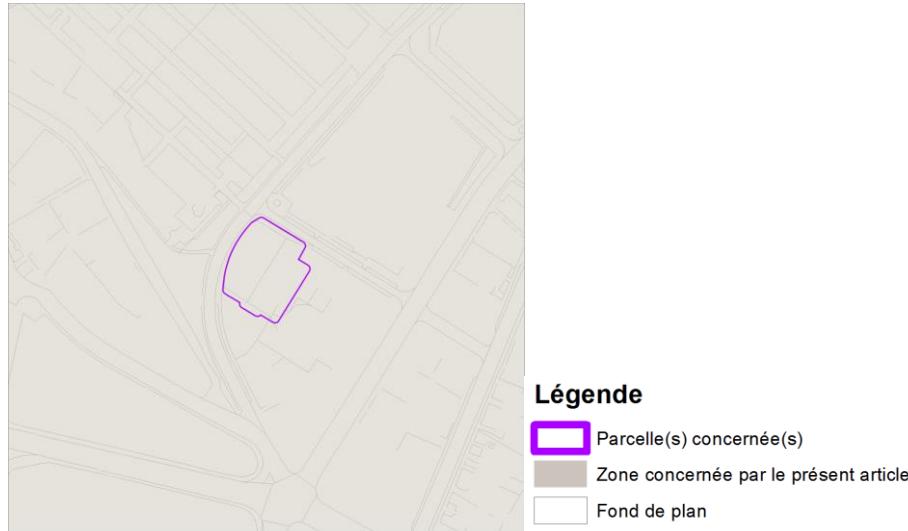
Pour les sites, listés ci-dessous, des transformations et des agrandissements peuvent être admis, à condition de s'intégrer valablement dans le site et de ne pas nuire à la valeur artistique, historique ou archéologique de l'immeuble.

- Boulevard de la Foire, 21 « Centre de langues »
- Plateau du Saint Esprit, 2 « Caserne Vauban »
- Boulevard Franklin D. Roosevelt, 2 « Ancien Service Electricité »
- Avenue du Bois « Château d'eau »
- Place Ste Cunégonde « Tour du Château de Mansfeld »
- Allée des Résistants et des Déportés, 3 « Accueil Cimetière Notre-Dame »
- Avenue de la Faïencerie, 188 « Ancien Couvent »
- Rue Ermesinde, 49 et 49A « Tramsschapp »
- Rue Henri VII, 48 « Ecole primaire »
- Rue des Cerisiers, 40 « Château Bellevue »
- Rue de l'Ordre de la Couronne de Chêne, 14 « Maison Leydenbach »
- Avenue Louis Pasteur, 102, 102A, 102B, 102C « ancien Couvent de Dominicaines »
- Avenue de la Faïencerie, 106A « Université de Luxembourg »
- Boulevard Charles Simonis « Eglise de Cents »
- Rue de Trèves, 61 « Scouts Home de la Fédération des Eclaireurs et Eclaireuses du Luxembourg) »
- Montée des Tileuls, 28 « Eglise de Rollingergrund »
- Place Léon XIII, 1 « Eglise de Bonnevoie »
- Rue Auguste Lumière, 1A « Laboratoire »
- Rue de Beggen, 191A « Eglise de Beggen »
- Rue Cyprien Merjai, 115A et 115B « maisons d'habitation »
- Rue Cyprien Merjai, 116 « Château et Domaine de Beggen »

# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

- Rue de Beggen, 50 « Lycée Technique Emile Metz »
- Rue Antoine Meyer « Ecole primaire »
- Rue de Hollerich, 150 « Eglise de Hollerich »
- Route de Longwy, 344 « maison d'habitation »
- Rue de Merl, 145 « Eglise de Merl »
- Rue du Château, 2-2A « Eglise de Dommeldange »
- Rue Antoine-François Van der Meulen, 2 « Château et Domaine de Dommeldange »
- Rue Verte, 1 « Eglise de Cessange »
- Rue de Gasperich, 37 « Eglise de Gasperich »
- Rue Henri Lamormesnil, 1 « Eglise de Weimerskirch »
- Rue de Laroche, 2 « maison pastorale »
- Rue Jean-Pierre Huberty, 20 « Eglise de Muhlenbach »
- Rue Godchaux, 1A-5A « maison d'habitation »
- Rue Godchaux, 7-9 « maison d'habitation »
- Rue Godchaux, 10 « Schläifmillen »
- Rue Godchaux, 19 « maison d'habitation »
- Rue Godchaux, 2-6 « maison d'habitation »
- Parc Dräi Eechelen, 5 « Dräi Eechelen »

# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



## Art. 22 Dispositions spéciales

Les affectations existantes et dûment autorisées avant l'entrée en vigueur de la présente partie écrite, qui ne sont désormais plus autorisable dans la zone respective, peuvent être maintenues.

Un café ou restaurant ayant arrêté temporairement ses activités, mais dûment autorisé avant l'entrée en vigueur de la présente partie écrite, peut être rétabli.

## Art. 33 Dispositions générales

### Art. 33.1

Lors de l'octroi d'une autorisation de construire un nombre déterminé d'emplacements de stationnement pour véhicules doit être aménagé sur la propriété-même dans les cas suivants:

- pour toute construction nouvelle;
- pour tout agrandissement d'au moins 40 m<sup>2</sup> de la surface exploitable nette;
- pour toute transformation ayant pour but d'augmenter le nombre de logements de plus de 2 unités.

Doivent être fournis:

a) pour les logements:

- pour les maisons unifamiliales, au minimum 1 emplacement par maison;
- pour les maisons bi- et plurifamiliales au maximum 1,2 emplacements et au minimum 0,8 emplacement par logement.

Par dérogation, pour les maisons unifamiliales l'utilisation temporaire de l'espace "emplacement" à des fins d'habitation est autorisée;

Par dérogation, dans les secteurs protégés de type environnement construit « C », telles que définies par le PAG, ainsi que pour le logement intégré, aucun emplacement par logement n'est requis. Dans le cadre de projets pilote par ex. « Vivre sans Voiture », aucun emplacement par logement n'est autorisé;

b) pour les crèches, les commerces, cafés et restaurants:

# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

- 1 emplacement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de la surface construite brute;
  - Par dérogation, dans les secteurs protégés de type environnement construit ©, tel que définis par le PAG, aucun emplacement pour les crèches, les commerces, cafés et restaurants n'est requis.
- c) pour les bureaux et administrations:
- au maximum 1 emplacement par tranche de 175 m<sup>2</sup> de la surface construite brute et au minimum 1 emplacement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de la surface construite brute;
  - Par dérogation, dans les secteurs protégés de type environnement construit ©, tel que définis par le PAG, aucun emplacement pour les bureaux et administrations n'est requis.
- d) pour les établissements à caractère artisanal et industriel:
- 1 emplacement par tranche de 150 m<sup>2</sup> de la surface construite brute.
- e) pour les établissements d'hébergement collectif, les hôtels, les constructions hospitalières, de gériatrie et centres intégrés pour personnes âgées:
- 1 emplacement par tranche de 3 chambres.

Par dérogation, dans les secteurs protégés de type environnement construit « c », tels que définis par le PAG, aucun emplacement pour les établissements d'hébergement collectif, les hôtels, les constructions hospitalières, de gériatrie et centres intégrées pour personnes âgées n'est requis;

Peuvent être fournis:

- f) 1 emplacement supplémentaire par tranche de 12 m<sup>2</sup> de la surface exploitable nette pour un auditorium ou une salle de conférence publics ou privés aux sièges fixes ou gradins escamotables, sous condition que ces auditoriums/salles de conférence soient mis gracieusement à disposition à des associations ayant leur siège sur le territoire de la Ville, qui en font la demande, pour l'organisation de manifestations à caractère culturel, scientifique ou philanthropique.

# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

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

Par tranche de 50 places de stationnement, 1 emplacement est à réservé aux personnes à mobilité réduite. Par tranche de 10 emplacements de stationnement en surface un arbre à haute tige doit être planté.

## Art. 33.2

S'il s'avère impossible, pour des raisons architecturales, esthétiques, techniques ou encore en raison des exigences de la circulation sur la voie publique, d'aménager les emplacements de stationnement sur la parcelle même, le constructeur est autorisé à fournir, dans un rayon de 300 mètres, les emplacements qui lui font défaut. En ce cas, il doit pouvoir démontrer qu'il est soit propriétaire, soit locataire pour un terme d'au moins 20 ans de ces emplacements. Les emplacements de rechange dûment autorisés et non encore affectés ne peuvent être aliénés ni à leur destination ni à leur affectation. Les mêmes emplacements ne peuvent être mis en compte que pour un seul immeuble.

Si les emplacements de stationnement requis ne peuvent être fournis dans un parc de stationnement dans un rayon de 300 mètres, une taxe compensatoire, dont le taux et les modalités sont fixés par le règlement-taxe, est due.

En dehors des emplacements de stationnement demandés en application de l'article 33.1, le bourgmestre peut autoriser, pour les services sociaux, les établissements commerciaux, artisanaux et industriels, l'aménagement, sur leurs terrains, d'emplacements de stationnement pour véhicules utilitaires.

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT »

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

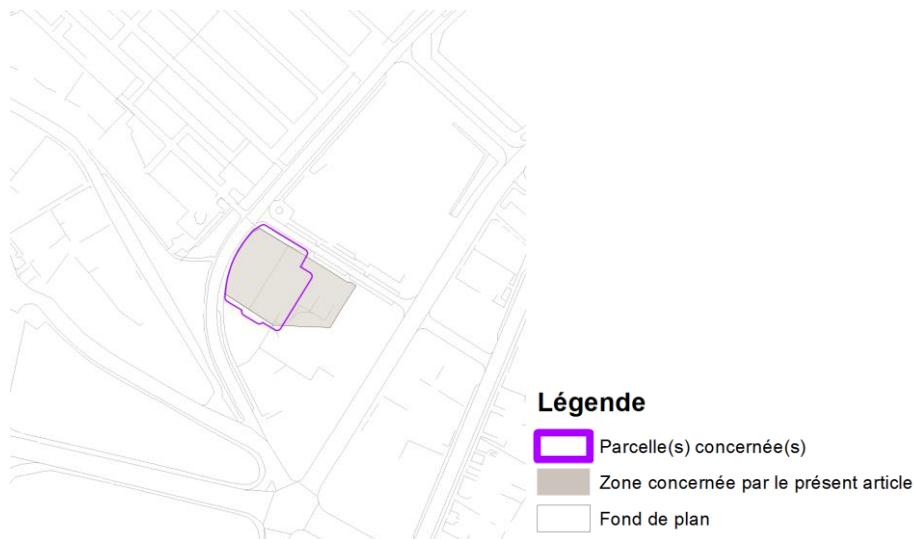
- préciser le mode d'utilisation du sol fixé par le PAG
- de définir le degré d'utilisation du sol en fonction des caractéristiques essentielles du tissu urbain existant par le biais de prescriptions dimensionnelles.

### 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\\_QE2\\_Centre\\_Ouest.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.

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT »

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

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

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

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

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

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

### B.1.4 Les cessions

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

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

### B.2.1 L'implantation des constructions

#### B.2.1.1 Les constructions principales

Les constructions principales sont à planter 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.

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT »

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

#### B.2.1.2 Les constructions de coin

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

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

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

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

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

- que la construction ne dépasse ni en volume brut, ni en surfaces construites brutes, les volumes bruts et surfaces construites brutes d'un immeuble conçu suivant les dispositions spécifiques de la zone;
- que les marges de recullement 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 recullement 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.

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT »

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

- a) Dans la marge de reculément 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 reculément postérieur.

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 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 reculément antérieures et latérales

- a) Dans les secteurs [HAB-1•a], [HAB-1•b], [HAB-1•c], [HAB-1•k], [HAB-1•k+], [HAB-2•b], [HAB-2•c], [HAB-2•k], [HAB-2•k+] et [HAB-2•l], des garages, emplacements de stationnement ou car-ports sont autorisés dans les marges de reculément 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;

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT »

- 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 recullement antérieures et latérales sont encore admises des dépendances pour les poubelles et les vélos, sous condition:
- que la surface au sol de ces constructions ne dépasse pas 3 mètres carrés;
  - que la hauteur soit limitée à 1,50 mètre.

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

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

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

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

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

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

Les rampes d'accès descendantes dans les marges de recullement 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 recullement 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:

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT »

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

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

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

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

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

#### B.2.1.7 Les espaces libres

- a) Les marges de reculment 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 reculment 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 reculment antérieure sans dépasser le niveau du terrain existant.

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT »

- c) L'aménagement d'emplacements de stationnement pour véhicules est interdit dans les marges de recullement 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.

##### 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

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT »

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 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.

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.

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT »

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.

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT »

#### B.2.4.3 Le toit brisé

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

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

##### B.2.4.3.1

L'aménagement de lucarnes dans le brisis du toit brisé est possible, sous condition:

- que la corniche existante ne soit pas interrompue;
- que la largeur cumulée des lucarnes ne dépasse pas la moitié de la largeur de la façade;
- que les lucarnes respectent un recul minimum de 0,60 mètre sur les limites cadastrales latérales, sur les arêtes et les noues de la toiture;
- que la devanture de la lucarne soit majoritairement 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;

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT »

- que pour le calcul de la surface brute théorique, ne soient pris en compte que les niveaux pleins;
- qu'ils ne dépassent pas une saillie de 1 mètre mesurée à partir du plan de la façade s'ils reposent sur le sol ou sur d'éventuels soubassements enterrés;
- qu'ils ne dépassent pas une saillie de 0,70 mètre mesurée à partir du plan de la façade s'ils sont complètement hors sol;
- qu'ils respectent un recul sur la limite cadastrale latérale au moins égal à la valeur de leur saillie.

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

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

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

### B.2.5.2 Les balcons

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

- que leur saillie ne dépasse pas 1,50 mètre à mesurer à partir du plan de la façade;
- que leur surface maximale cumulée ne dépasse pas 10% de la surface construite brute du logement concerné avec une surface garantie de 6 mètres carrés;
- que leur surface maximale cumulée ne dépasse pas 10% de la surface construite brute pour toute affectation autre que le logement;
- qu'ils respectent un recul de 1,90 mètre sur les limites cadastrales latérales, à moins que deux projets soient présentés parallèlement comportant deux balcons adjacents accolés sur la limite cadastrale latérale commune.

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

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

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

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

### B.2.5.4 La corniche

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

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT »

### B.2.5.5 Les fondations

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

### B.2.5.6 Les cours anglaises et soupiraux

Les cours anglaises et soupiraux sont admis, sous condition:

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

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

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

- que leur saillie ne dépasse pas 1 mètre à mesurer à partir du plan de la façade concernée;
- que la surface maximale cumulée de toutes leurs projections horizontales sur la façade concernée ne dépasse pas un tiers de la surface de la façade;
- que la surface construite brute de la construction ne soit pas augmentée;
- qu'ils n'y aient pas d'avant-corps sur les façades concernées;
- qu'ils ne soient fixés à la façade concernée que ponctuellement.

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

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

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

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT »

- e) Les contrevents, les volets et les vantaux de porte ou de fenêtre ouvrant vers l'extérieur ne peuvent pas empiéter, en position ouverte, sur la voie publique, à moins de se trouver à au moins 3 mètres au-dessus du niveau du trottoir ou à au moins 4,50 mètres au-dessus du niveau des voies piétonnes;
- f) Les marquises et les stores doivent laisser un passage libre d'au moins 2,30 mètres au-dessus du niveau du trottoir ou au-dessus des voies piétonnes. Ils peuvent avoir une saillie allant jusqu'à 3 mètres, à condition de rester à 0,50 mètre en retrait de la bordure du trottoir.

#### B.2.6 Dispositions spéciales

- a) Les constructions existantes réalisées sous le régime d'une réglementation antérieure peuvent être rénovées et transformées à moins que des raisons de sécurité ne s'y opposent.  
Pour la rénovation, la transformation et l'agrandissement des constructions existantes, réalisées sous le régime d'une réglementation antérieure, non conformes aux dispositions du présent PAP QE revêtant une certaine ampleur, l'octroi de l'autorisation de construire est subordonné à l'adaptation d'autres parties de la construction ou des constructions se trouvant sur la même parcelle aux dispositions du présent PAP QE.  
Toutefois, les présentes dispositions ne s'appliquent qu'aux affectations dûment autorisées.
- b) Le rehaussement d'une construction principale réalisée sous le régime d'une réglementation antérieure est autorisé sans obligation de respecter les reculs réglementaires sous condition:
  - que la surface construite brute théorique maximale de la construction principale ne soit pas dépassée;
  - que la hauteur admise suivant les dispositions des articles B.2.2, B.3.4 et B.4.4 ne soit pas dépassée;
  - que l'implantation de la construction principale existante ne soit pas dépassée.
- c) Pour garantir la réalisation d'un raccord harmonieux d'une nouvelle construction ou d'une partie d'une nouvelle construction à des constructions ou parties de constructions existantes sur les parcelles adjacentes, il peut exceptionnellement être imposé une augmentation ou une diminution des dimensions des constructions, des reculs sur les limites cadastrales ainsi qu'une adaptation aux toits des constructions adjacentes afin d'épouser la forme du pignon de la ou des constructions voisines.  
Cette disposition s'applique également en cas de rehaussement ou d'agrandissement d'une construction principale existante réalisée sous le régime d'une réglementation antérieure.
- d) Afin de permettre une isolation thermique extérieure d'une construction existante réalisée sous le régime d'une réglementation antérieure, une dérogation aux dispositions concernant les marges

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT »

de recullement 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 bâties, 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.4 Dispositions spécifiques pour le PAP QE de la zone d'habitation 2 - [HAB-2]

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

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

#### B.4.1 La destination

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

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT »

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

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

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

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

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

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

Les marges de reculement antérieures

##### B.4.2.1

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

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

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

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

- Dans les secteurs [HAB-2], les constructions principales doivent être implantées sur les limites cadastrales latérales de deux places à bâti 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

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT »

soient présentés parallèlement comportant deux constructions adjacentes accolées sur la limite cadastrale latérale commune;

- si une façade ajourée donnant sur cette limite latérale se trouve à une distance égale ou inférieure à 0,60 mètre, à moins que les deux projets soient présentés parallèlement comportant deux constructions adjacentes accolées sur la limite cadastrale latérale commune;
- si le classement d'une parcelle adjacente impose une marge de recullement;
- si la marge de recullement 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.

- b) Dans les secteurs [HAB-2•k], [HAB-2•k+] et [HAB-2•l], en cas de transformation, d'agrandissement, de reconstruction ou de nouvelle construction, les constructions principales doivent observer un recul moyen sur les limites cadastrales latérales d'au moins 4 mètres, sans que le point le plus rapproché de la construction ne puisse être distant de moins de 1,90 mètre de la limite cadastrale.

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

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

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

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

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

- b) Dans les secteurs [HAB-2•d], [HAB-2•e], [HAB-2•k+], [HAB-2•l] et [HAB-2•n], 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.

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT »

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

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

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

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

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

### B.4.3 La profondeur des constructions

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

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

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

Dans les secteurs [HAB-2•n], les constructions principales peuvent avoir une profondeur maximale de 25 mètres au niveau du rez-de-chaussée et du premier étage et une profondeur maximale de 19 mètres au niveau des autres étages pleins.

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

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

- que ces constructions s'intègrent à la construction principale et à la topographie du terrain;
- que ces constructions soient réalisées en continuité de la construction principale sous quelque forme que ce soit;
- que les reculs de ces constructions respectent les reculs de la construction principale sur les limites cadastrales latérales;
- qu'un recul sur la limite postérieure d'au moins 8 mètres soit respecté;

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT »

- 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 des 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 visé à l'article B.4.1 sont admises.

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

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

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

- que ces constructions s'intègrent de façon harmonieuse à la construction principale et à la topographie du terrain;
- que ces constructions soient réalisées en continuité de la construction principale sous quelque forme que ce soit;
- qu'un recul sur la limite latérale d'au moins 10 mètres soit respecté;
- qu'un recul sur la limite postérieure d'au moins 10 mètres soit respecté;
- que la couverture de ces constructions soit aménagée sous forme de toiture végétalisée ou minéralisée, dont une partie peut être aménagée sous forme de terrasse accessible.
- Les terrains à forte pente ou situés en bordure de parois rocheuses sont exclus de l'application de l'alinéa ci-dessus.
- Dans ces constructions, toutes les fonctions compatibles avec le mode d'utilisation du sol tel que visé à l'article B.4.1 sont admises.
- Toutes les constructions visées par l'article B.4.3 peuvent être autorisées et réalisées séparément.

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

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

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

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT »

secteurs [HAB-2•n], la profondeur admise d'une construction en sous-sol peut être de 45 mètres au maximum. Le dépassement de la construction en sous-sol au-delà de la construction principale est autorisé sous condition:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dans les secteurs [HAB-2•n], la hauteur à la corniche de la façade ne peut être supérieure à 12,50 mètres.

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

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

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

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

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

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT »

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

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

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

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

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

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

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

##### B.4.5.1

article supprimé

##### B.4.5.2

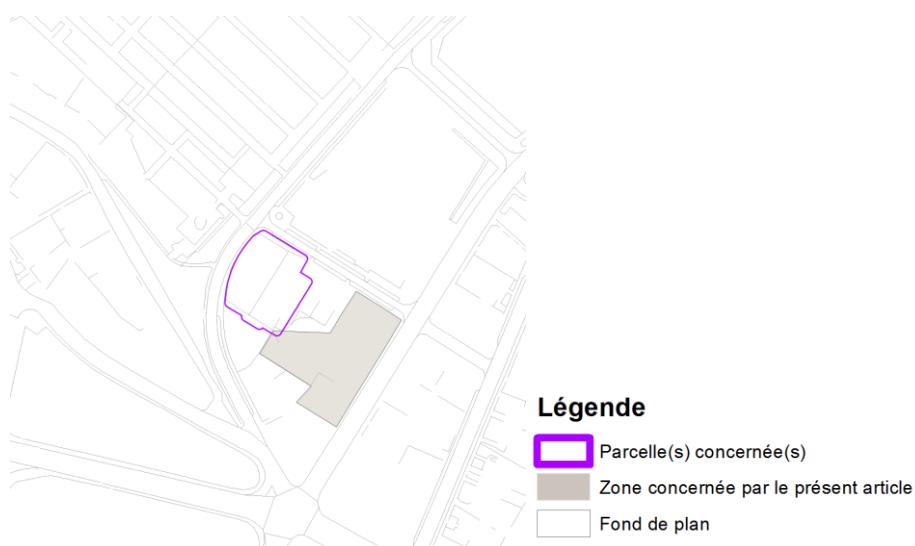
Dans les secteurs [HAB-2•m], les constructions principales peuvent être rénovées, transformées, agrandies et reconstruites, sous condition:

- que la parcelle soit desservie par une voie publique ou privée, garantissant un accès imprenable, permettant le passage des véhicules d'intervention urgente;
- que la construction principale soit raccordée à un réseau d'eau potable et munie d'un réseau d'assainissement approuvé par les services compétents;
- que l'emprise totale et le volume hors sol existant de la construction principale ne soient pas dépassés de plus de 20 %;

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT »

- 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%.

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT »

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

#### C.1.4 Les cessions

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

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

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

##### C.2.1.1 Les constructions principales

Les constructions principales sont à planter 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 bâtimens, 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.

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT »

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

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

- que la construction ne dépasse ni en volume brut, ni en surfaces construites brutes, les volumes bruts et surfaces construites brutes d'un immeuble conçu suivant les dispositions spécifiques de la zone;
- que les marges de recullement 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 recullement 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'ilot 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 recullement postérieur

- a) Dans la marge de recullement postérieur 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 recullement postérieur.

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

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT »

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

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

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

Les sous-sols ne sont pas permis.

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

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

Dans les marges de recullement 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 recullement imposées.

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

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT »

- 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'empête pas sur la marge de reculément antérieure de la construction principale;
- que la couverture soit aménagée sous forme de pergola végétalisée ou de toiture végétalisée, dont une partie peut être aménagée sous forme de terrasse sous condition de respecter une distance minimale de 1,90 mètre par rapport à la limite cadastrale latérale.

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

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

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

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

### C.2.1.7 Les espaces libres

- a) Les marges de reculément 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 reculément 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.

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT »

#### 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.

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.

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT »

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

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

#### C.2.3 Les niveaux

##### C.2.3.1 Les niveaux pleins

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

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

Le nombre des niveaux pleins est libre.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT »

#### C.2.4 Les différentes formes de toits

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

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

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

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

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

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

#### C.2.4.1 Le toit à versants

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

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

##### C.2.4.1.1

L'aménagement de lucarnes dans les toits à versants est possible, sous condition:

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

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT »

- que le niveau supérieur de la couverture de la lucarne se trouve au maximum à 0,50 mètre au-dessus du niveau supérieur de la devanture de la lucarne;
- que la devanture de la lucarne soit majoritairement vitrée;
- que l'épaisseur du linteau et des jambages soit inférieure à 0,40 mètre.

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

#### C.2.4.1.2

L'aménagement de terrasses découpées dans les toits à versants est possible, sous condition:

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

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

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

#### C.2.4.2 L'étage en retrait

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

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

#### C.2.4.3 Le toit brisé

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

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

#### C.2.4.3.1

L'aménagement de lucarnes dans le brisis du toit brisé est possible, sous condition:

- que la corniche existante ne soit pas interrompue;
- que la largeur cumulée des lucarnes ne dépasse pas la moitié de la largeur de la façade;
- que les lucarnes respectent un recul minimum de 0,60 mètre sur les limites cadastrales latérales, sur les arêtes et les noues de la toiture;

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT »

- 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;

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT »

- que leur surface maximale cumulée ne dépasse pas 10% de la surface construite brute du logement concerné avec une surface garantie de 6 mètres carrés;
- que leur surface maximale cumulée ne dépasse pas 10% de la surface construite brute pour toute affectation autre que le logement;
- qu'ils respectent un recul de 1,90 mètre sur les limites cadastrales latérales à moins que deux projets soient présentés parallèlement comportant deux balcons adjacents accolés sur la limite cadastrale latérale commune.

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

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

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

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

#### C.2.5.4 La corniche

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

#### C.2.5.5 Les fondations

Les fondations peuvent empiéter sur les marges de recullement 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;

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT »

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

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

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

- a) Les auvents, balcons, avant-corps et éléments de décoration de façade doivent rester d'au moins 0,50 mètre en retrait de la bordure du trottoir; leur limite inférieure doit se trouver à au moins 4,50 mètres au-dessus du niveau des trottoirs et des voies piétonnes;
- b) L'aménagement de nouvelles cours anglaises et de nouveaux soupiraux empiétant sur le domaine public n'est pas admis. Le recouvrement des cours anglaises et soupiraux existants doit répondre à toutes les exigences de la sécurité de la circulation;
- c) Pour les constructions existantes, l'aménagement d'un monte-chARGE empiétant sur le domaine public peut être autorisé exceptionnellement à moins que des considérations techniques ne s'y opposent;
- d) Les éléments de façade des constructions jusqu'à une hauteur de 4,50 mètres au-dessus du niveau de la voie publique, tels que socles, seuils, encadrements, devantures et descentes d'eaux pluviales, ne peuvent pas dépasser une saillie de 0,15 mètre sur l'alignement de la voie publique;
- e) Les contrevents, les volets et les vantaux de porte ou de fenêtre ouvrant vers l'extérieur ne peuvent pas empiéter, en position ouverte, sur la voie publique, à moins de se trouver à au moins 3 mètres au-dessus du niveau du trottoir ou à au moins 4,50 mètres au-dessus du niveau des voies piétonnes;
- f) Les marquises et les stores doivent laisser un passage libre d'au moins 2,30 mètres au-dessus du niveau du trottoir ou au-dessus des voies piétonnes. Ils peuvent avoir une saillie allant jusqu'à 3 mètres, à condition de rester à 0,50 mètre en retrait de la bordure du trottoir.

#### C.2.6 Dispositions spéciales

- a) Les constructions existantes réalisées sous le régime d'une réglementation antérieure peuvent être rénovées et transformées à moins que des raisons de sécurité ne s'y opposent.  
Pour la rénovation, la transformation et l'agrandissement des constructions existantes, réalisées sous le régime d'une réglementation antérieure, non conformes aux dispositions du présent PAP QE revêtant une certaine ampleur, l'octroi de l'autorisation de construire est subordonné à l'adaptation d'autres parties de la construction ou des constructions se trouvant sur la même parcelle aux dispositions du présent PAP QE.

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

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT »

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

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT »

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

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

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

#### C.4.1 La destination

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT »

#### C.4.2.1 Les marges de recullement 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 recullement 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 recullement latérale d'une parcelle est adjacente à une marge de recullement 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 recullement;
  - si la marge de recullement 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

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT »

[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 batir 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 cadastrales latérales. Toutes ces hauteurs sont à mesurer par rapport au niveau de l'axe de la voie desservante.

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT »

#### 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 postérieur 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.

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT »

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT »

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

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

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

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

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

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

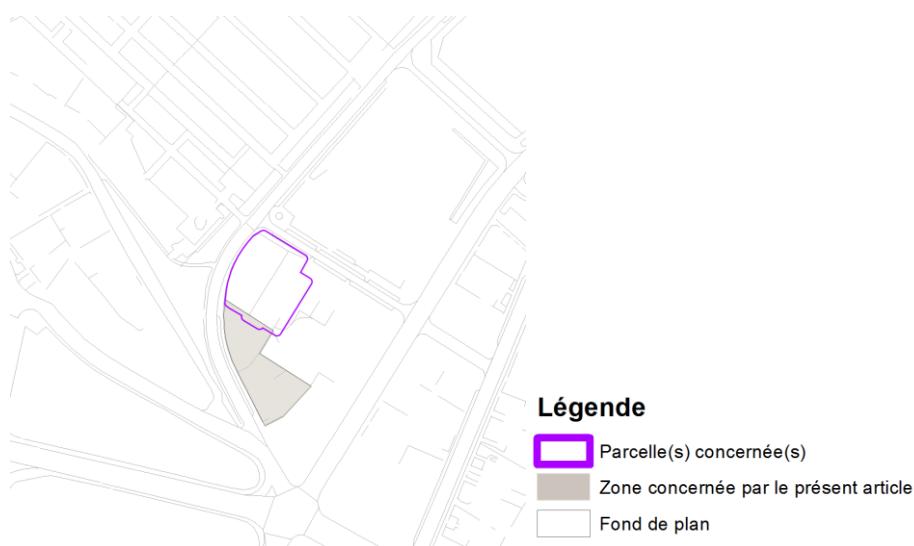
Pour le PAP QE [MIX-u•avga], les parties extérieures des constructions principales côté rue qui sont à conserver, à restaurer ou à rénover sont indiquées dans la partie graphique par un astérisque. Les matériaux utilisés ne doivent pas s'écartez des matériaux naturels utilisés traditionnellement dans 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.

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT »



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

#### D.1 Les définitions

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT »

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

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

Les PAP QE « secteurs protégés » sont subdivisés en:

- Le PAP QE « secteur protégé de la Vieille Ville » - [SPR-vv]
- Le PAP QE « sites, monuments et éléments du petit patrimoine » - [SPR-smp]
- Le PAP QE « secteur protégé de la Ville Haute » - [SPR-vh]
- Le PAP QE « secteur protégé du plateau Bourbon » - [SPR-pb]
- Le PAP QE « secteur protégé du quartier Gare » - [SPR-ga]
- Le PAP QE « secteur protégé du Parc » - [SPR-pa]
- Le PAP QE « secteur protégé du Grund, de Pulvermuhl et du promontoire du Rham » - [SPR-gpr]
- Le PAP QE « secteur protégé de Clausen » - [SPR-cl]
- Le PAP QE « secteur protégé du Pfaffenthal » - [SPR-pf]
- Le PAP QE « secteur protégé du boulevard de la Pétrusse et ses alentours » - [SPR-pe]
- Le PAP QE « secteur protégé du quartier de Limpertsberg » - [SPR-li]
- Le PAP QE « secteur protégé des quartiers Belair et Hollerich » - [SPR-bh]

qui sont précisés par des parties graphiques, et

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

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

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

#### D.2.1 Les parties graphiques

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

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT »

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

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

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

#### D.2.1.2 Pour ces immeubles, les alignements, les profils, les gabarits, la hauteur des façades et le nombre de niveaux sont à maintenir

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

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

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

Immeubles dont les parties extérieures sont à conserver, à restaurer ou à rénover pour lesquels des adaptations ou transformations sont admises

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

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

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

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

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

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

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

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT »

#### D.2.1.4 Transformations et reconstructions

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

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

#### D.2.1.5 Nouvelles constructions

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

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

Les alignements à respecter sont indiqués dans la partie graphique.

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

#### D.2.1.6 Les constructions annexes

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

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

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

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

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

#### D.2.1.7 Constructions accolées et dépendances

Les parties de parcelles qui peuvent être couvertes par des constructions accolées sont marquées dans la partie graphique par une marge blanche en pointillé régulier. Les constructions accolées sont destinées au séjour prolongé de personnes et toutes les fonctions compatibles avec le mode

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT »

d'utilisation du sol tel que visé à l'article D.3.1, D.4.1, D.5.1, D.6.1, D.7.1, D.8.1 et D.9.1 sont admises.

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

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

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

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

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

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

a) Les constructions accolées, admises sur plusieurs niveaux avec d'éventuels sous-sols partiellement ou complètement enterrés, sont autorisées, sous condition:

- qu'elles soient raccordées à la construction principale respectivement à la construction annexe sous quelque forme que ce soit;
- que la profondeur de construction maximale de 13 mètres (construction principale + construction annexe + construction accolée) ne soit pas dépassée;
- que les reculs de ces constructions respectent les reculs de la construction principale sur les limites cadastrales latérales;
- qu'un recul sur la limite postérieure d'au moins 12 mètres soit observé;
- que la hauteur de la construction accolée soit inférieure à la hauteur de la corniche de la façade arrière de la construction principale.

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

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

- qu'elles soient raccordées à la construction principale respectivement à la construction annexe sous quelque forme que ce soit;

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT »

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### D.2.1.7.3 Les dépendances

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

- Dans la marge de recullement postérieur 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 recullement postérieur.

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.

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT »

Les sous-sols ne sont pas permis.

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

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

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

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

Les sous-sols ne sont pas permis.

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

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

- a) Les marges de recullement postérieures non-couvertes par des constructions doivent être aménagées sous forme de verdure, à l'exception des chemins et aménagements d'accès ainsi que des terrasses. Les soubassements des terrasses doivent être partiellement perméables.
- b) Sont autorisés dans la marge de recullement postérieur, des équipements techniques enterrés, à savoir un bassin de rétention souterrain construit en dur, un réservoir à combustible ou un réservoir d'eaux pluviales sous condition de ne pas dépasser le niveau du terrain existant et d'être recouvert de verdure.

Les équipements produisant des nuisances sonores sont interdits.

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

#### D.2.2 Les espaces libres

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

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT »

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les sous-sols ne sont pas permis.

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

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

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

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

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT »

Les sous-sols ne sont pas permis.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### D.2.2.3 Les jardins en terrasses

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

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

Y sont admises des constructions enterrées ou semi-enterrées en continuité d'une construction principale existante, sous condition de ne pas modifier le profil du site et de s'intégrer harmonieusement dans ce dernier. Dans ces constructions sont admises des pièces destinées au

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT »

séjour prolongé de personnes et toutes les fonctions compatibles avec le mode d'utilisation du sol tel que visé à l'article D.8.1 et D.9.1.

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

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

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

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

Dans les jardins en terrasses sont admis des dépendances.

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

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

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

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

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

Les sous-sols ne sont pas permis.

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

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

- b) La mise en place de piscines ou bassins non couverts, hors-sol, partiellement ou totalement enterrés, est autorisée dans la marge de recullement postérieur, sous condition d'observer un

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT »

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

#### D.2.3 Dispositions spéciales

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

que la nécessité de cette construction ou de cet aménagement soit dûment constatée;

qu'il s'agisse d'une construction ou d'un aménagement léger, démontable ou préfabriqué à réaliser selon les règles de l'art;

qu'il y ait un engagement du maître d'ouvrage de supprimer la construction ou l'aménagement dès que la nécessité n'existe plus.

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

#### D.2.4 Les terrains à bâtir

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

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

#### D.2.5 Les cessions

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

#### D.10 Dispositions et conditions esthétiques pour les PAP QE « secteur protégé des Ensembles Sensibles » - [SPR-es]

Les PAP QE « secteur protégé des ensembles sensibles » sont subdivisés en fonction des typologies des immeubles y implantés:

- Le PAP QE « secteur protégé des ensembles sensibles » - [SPR-es]
- Le PAP QE « secteur protégé des ensembles sensibles – Colonie de Gasperich » - [SPR-es•ga]
- Le PAP QE « secteur protégé des ensembles sensibles – Hamm » - [SPR-es•ha]
- Le PAP QE « secteur protégé des ensembles sensibles – Cité Ernest Hamelius Cessange » - [SPR-es•ce]

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT »

- Le PAP QE « secteur protégé des ensembles sensibles – Rue Adolphe Fischer » - [SPR-es•adfi]
- Le PAP QE « secteur protégé des ensembles sensibles – Route d'Arlon » - [SPR-es•arl]

### D.10.1 La destination

Les PAP QE « secteur protégé des ensembles sensibles » couvrent des parties des zones urbanisées suivantes dans le PAG:

- la zone d'habitation 1 - [HAB-1]
- la zone d'habitation 2 - [HAB-2]
- la zone mixte urbaine - [MIX-u]
- la zone mixte urbaine centrale - [MIX-c]
- la zone de bâtiments et d'équipements publics - [BEP]
- la zone de gares ferroviaires, de tram et routières - [GARE]

Le mode d'utilisation du sol de la zone d'habitation 1 [HAB-1], de la zone d'habitation 2 [HAB-2], de la zone mixte urbaine [MIX-u], de la zone mixte urbaine centrale [MIX-c], de la zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP] et de la zone de gares ferroviaires, de tram et routières - [GARE], tel que défini dans la partie écrite du plan d'aménagement général (PAG), est précisé ci-dessous pour le PAP QE « secteur protégé des ensembles sensibles » [SPR-es].

#### D.10.1.1 La zone d'habitation 1 - [HAB-1]

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

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

#### D.10.1.2 La zone d'habitation 2 - [HAB-2]

Au rez-de-chaussée des bâtiments de la zone d'habitation 2 sont admis des activités de commerce de détail, des activités artisanales et de loisirs, des activités culturelles et des prestations de service qui sont le complément naturel à l'habitation, à l'exception de la création de nouveaux cafés et restaurants dans les immeubles n'ayant jamais hébergé de tels établissements.

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

#### D.10.1.3 La zone mixte urbaine - [MIX-u]

En cas de restauration complète, de transformation majeure ou de nouvelle construction, au moins l'équivalent de deux niveaux doit être affecté à l'habitat, dans l'immeuble ou dans un autre immeuble de la zone mixte urbaine.

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT »

En cas de changement d'affectation, au moins l'équivalent de deux niveaux doit rester affecté à l'habitat.

Le long des rues à forte concentration de commerces à savoir la rue Bender, la rue de Bonnevoie, la rue Joseph Junck, la rue du Fort Neipperg, la rue de Strasbourg, entre la rue de Etats Unis et l'avenue de la Liberté, et la rue du Fort Wallis, le rez-de-chaussée doit être affecté à des fins d'activité d'artisanat, de commerce, de restaurant et de débits de boissons.

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

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

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

#### D.10.1.4 La zone mixte urbaine centrale - [MIX-c]

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

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

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

#### D.10.2 Dispositions spécifiques et conditions esthétiques pour les immeubles classés dans les zones d'habitation [HAB] et pour les immeubles classés dans les zones mixtes [MIX]

Les PAP QE « secteur protégé des ensembles sensibles » comprennent certaines parties ou tronçons de rue du territoire de la Ville qui constituent, de par leur caractère harmonieux et de par leur composition urbaine, des ensembles cohérents, dignes d'être conservés dans leur ensemble.

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

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

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

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT »

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

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

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

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

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

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

La fusion de parcelles construites adjacentes n'est pas permise pour les parcelles classées en zone d'habitation [HAB]. Sont toutefois autorisés des modifications et des redressements de limites, afin de permettre la reproduction du rythme existant des façades donnant sur rue ainsi que pour modifier la taille des marges de recullement postérieures et latérales.

#### D.10.2.1 Dispositions pour les constructions principales

##### D.10.2.1.1 Les constructions existantes

En général, et sauf indication contraire dans le plan de repérage des PAP QE, les parties extérieures d'immeuble côté rue et, le cas échéant, côté reculements latéraux, sont à conserver, et peuvent être restaurés ou rénovés. Toute démolition de ces parties d'immeuble est en principe interdite, sauf pour les interventions admises sous les articles 10.2.1.1, 10.2.1.2 et 10.2.1.3, ainsi que pour des raisons impérieuses de sécurité dûment constatées.

Les parties extérieures des immeubles côté recullement postérieur peuvent être alignées à celles des immeubles adjacents. La forme de la toiture doit harmoniser avec celles des immeubles voisins.

Les hauteurs à la corniche et du faîte ainsi que la forme de la toiture des constructions principales peuvent être adaptées aux constructions principales adjacentes, sous condition que:

- les façades côté rue et latérales soient conservées, restaurées ou rénovées;
- la hauteur à la corniche côté rue et côté reculements latéraux s'harmonise avec celles des immeubles voisins en respectant le caractère de la rue;

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT »

- la forme de la toiture harmonise avec celles des immeubles voisins en respectant le caractère de la rue.

#### D.10.2.1.2 Les nouvelles constructions

Les immeubles pour lesquels une démolition et de nouvelles constructions principales sont admises sont marqués dans « le plan de repérage des PAP QE » par la surimpression d'un triangle.

Les places à bâtir existantes non construites et les parties de terrain non construites peuvent être couvertes par une ou plusieurs nouvelles constructions principales.

Ces nouvelles constructions principales doivent s'intégrer harmonieusement dans l'ensemble des constructions voisines existantes. Elles doivent respecter les proportions, les matériaux, le caractère et la qualité architecturale des immeubles voisins, ainsi que les alignements, les profondeurs et les hauteurs des constructions principales voisines. Leur recul latéral doit être soit au moins égal au recul latéral existant de l'immeuble adjacent, soit au moins 4 mètres, sauf dans le cas où il y a, sur la parcelle attenante, un pignon nu d'une construction en attente.

#### D.10.2.1.3 Les adaptations

En plus des dispositions prévues par l'article D.10.2.1.1, pour les immeubles marqués par la surimpression d'un disque bleu dans le plan de repérage des PAP QE, une adaptation par surélévation est admise. Cette adaptation doit respecter les proportions et la qualité architecturale de l'immeuble. En principe, elle est à réaliser au-dessus de la corniche existante, qui est à maintenir, et doit présenter une sobriété dans la modénature et les matériaux. Dans tous les cas, la recherche d'harmonie avec l'immeuble existant est demandée.

Pour les constructions principales comprises dans le PAP QE « secteur protégé des ensembles sensibles – Route d'Arlon » - [SPR-es•arl], une profondeur maximale de 16 mètres ainsi qu'une surélévation de 2 niveaux est admise. Les marges de recul latérales peuvent être couvertes par des constructions sous condition que ces constructions soient implantées en recul par rapport à l'alignement des façades antérieures afin de respecter le rythme de ces façades.

#### D.10.2.2 Dispositions pour les constructions accolées

Au-delà de la profondeur admise pour la construction principale, sont autorisées des constructions accolées avec leurs soubassements nécessaires et d'éventuels caves ou rez-de-jardin en fonction de la topographie du terrain existant et du PAP QE dans lequel ils se trouvent. Les constructions accolées sont destinées au séjour prolongé de personnes et toutes les fonctions compatibles avec le mode d'utilisation du sol tel que visé à l'article D.10.1 sont admises.

Ces constructions accolées doivent s'intégrer de façon harmonieuse aux constructions existantes et à la topographie du terrain. Elles doivent respecter les proportions et la qualité architecturale de la construction principale et avoir une expression architecturale sobre et subordonnée à celle de la construction principale.

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

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT »

par rapport à la limite cadastrale latérale. Ces terrasses ne sont admises que si elles sont accessibles par les niveaux pleins des constructions principales.

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

a) pour le PAP QE « secteur protégé des ensembles sensibles » - [SPR-es]:

1) Les constructions accolées, admises sur plusieurs niveaux avec d'éventuels sous-sols partiellement ou complètement enterrés, sont autorisées, sous condition:

- qu'elles soient raccordées à la construction principale sous quelque forme que ce soit;
- que la profondeur de construction maximale de 13 mètres (construction principale + construction accolée) ne soit pas dépassée;
- que les reculs de ces constructions respectent les reculs de la construction principale sur les limites cadastrales latérales;
- qu'un recul sur la limite postérieure d'au moins 12 mètres soit observé ;
- que la hauteur de la construction accolée soit inférieure à la hauteur de la corniche de la façade arrière de la construction principale.

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

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

- qu'elles soient raccordées à la construction principale ou à la construction accolée admise sur plusieurs niveaux sous quelque forme que ce soit;
- que la profondeur de construction maximale de 16 mètres (construction principale + constructions accolées) ne soit pas dépassée;
- que les reculs de ces constructions respectent les reculs existants ou le cas échéant imposées de la construction principale sur les limites cadastrales latérales;
- qu'un recul sur la limite postérieure cadastrale d'au moins 8 mètres soit observé.

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

Pour les terrains situés dans une zone mixte urbaine, des constructions accolées à la construction principale ou à la construction accolée sur plusieurs niveaux d'une hauteur inférieure ou égale à 5 mètres peuvent être implantées sans recul sur les limites cadastrales.

Par dérogation à l'alinéa précédent, si une marge de recul latérale ou postérieure d'une parcelle est adjacente à une marge de recul d'une parcelle classée dans une zone d'habitation, les constructions accolées doivent observer un recul sur ces limites cadastrales d'au moins 4 mètres.

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT »

- b) pour le PAP QE « secteur protégé des ensembles sensibles – Colonie de Gasperich » - [SPR-es•ga]:

Les constructions accolées, admises sur plusieurs niveaux, avec d'éventuels sous-sols partiellement ou complètement enterrés, sont autorisées, sous condition:

- qu'elles soient raccordées à la construction principale sous quelque forme que ce soit;
- que la profondeur de construction maximale de 13 mètres (construction principale + construction accolée) ne soit pas dépassée;
- que les reculs de ces constructions respectent les reculs de la construction principale sur les limites cadastrales latérales;
- qu'un recul sur la limite postérieure d'au moins 5 mètres soit observé;
- que la hauteur de la construction accolée soit inférieure à la hauteur de la corniche de la façade arrière de la construction principale.

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

- c) pour le PAP QE « secteur protégé des ensembles sensibles – Hamm » - [SPR-es•ha]

Les constructions accolées sont admises sur un seul niveau avec d'éventuels sous-sols partiellement ou complètement enterrés, sous condition:

- qu'elles soient raccordées à la construction principale sous quelque forme que ce soit;
- que la profondeur totale des constructions (construction principale + construction accolée) ne dépasse pas 13 mètres;
- que les reculs de ces constructions respectent les reculs existants de la construction principale sur les limites cadastrales latérales;
- qu'un recul sur la limite postérieure d'au moins 5 mètres soit observé.

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

- d) pour le PAP QE « secteur protégé des ensembles sensibles – Cité Ernest Hamelius Cessange » - [SPR-es•ce]:

Les constructions accolées sont admises au niveau du rez-de-chaussée avec d'éventuels caves ou rez-de-jardin, sous condition:

- qu'elles soient raccordées à la construction principale sous quelque forme que ce soit;
- que la profondeur de construction maximale de 13 mètres (construction principale + construction accolée) ne soit pas dépassée;
- que les reculs de ces constructions respectent les reculs existants de la construction principale sur les limites cadastrales latérales;
- qu'un recul sur la limite postérieure d'au moins 8 mètres soit observé.

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT »

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

- e) pour le PAP QE « secteur protégé des ensembles sensibles – Rue Adolphe Fischer » - [SPR-es•adfi]:

Les constructions existantes au-delà de la façade postérieure de la construction principale peuvent être conservées, restaurées ou rénovées à condition qu'elles s'intègrent de façon harmonieuse dans l'îlot à moins que des considérations de sécurité ne s'y opposent.

Les nouvelles constructions accolées en continuité des constructions existantes conservées sont admises afin de relier ces constructions entre-elles et de permettre une utilisation cohérente et fonctionnelle de celles-ci, sous condition:

- qu'elles soient raccordées à la construction principale sous quelque forme que ce soit;
- qu'elles ne comportent qu'un seul niveau avec les soubassements nécessaires et d'éventuelles caves;
- qu'elles respectent la typologie des cours intérieures caractéristique pour cet îlot;
- qu'elles s'intègrent harmonieusement aux constructions existantes sur le terrain adjacent.

- f) pour le PAP QE « secteur protégé des ensembles sensibles – Route d'Arlon » - [SPR-es•arl]:

Les constructions accolées sont admises sur 3 niveaux avec d'éventuelles caves, sous condition:

- qu'elles soient raccordées à la construction principale sous quelque forme que ce soit;
- qu'elles respectent un recul d'au moins 8 mètres sur la limite postérieure;
- que la profondeur maximale des parties des constructions d'une hauteur supérieure à 5 mètres admises au-delà de la profondeur de construction de 16 mètres admises pour les constructions principales, ne dépasse pas 14 mètres;
- que la largeur des parties des constructions d'une hauteur supérieure à 5 mètres ne dépasse pas 15 mètres par parcelle;
- que les parties des constructions d'une hauteur supérieure à 5 mètres admises au-delà de la profondeur de construction de 16 mètres admises pour les constructions principales respectent un recul d'au moins 5 mètres sur la limite cadastrale latérale;
- que des considérations de sécurité ne s'y opposent pas.

Les parties des constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 5 mètres, peuvent couvrir toute la profondeur de la parcelle classée en zone mixte urbaine, en respectant un recul de 8 mètres sur la limite postérieure.

#### D.10.2.3 Les améliorations hygiéniques, de sécurité ou d'accessibilité des constructions existantes réalisées sous le régime d'une autre réglementation

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

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT »

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

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

#### D.10.2.4 Dispositions pour les dépendances

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

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

Par dérogation et sous condition de garantir une intégration harmonieuse, il est possible de réaliser des dépendances d'une surface cumulée de 12 mètres carrés, auvent et dalle compris. La hauteur de ces dépendances ne doit pas dépasser 3,50 mètres par rapport au niveau du terrain existant.

Les sous-sols ne sont pas permis.

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

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

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

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

Les sous-sols ne sont pas permis.

- c) Dans le PAP QE « secteur protégé des ensembles sensibles – Hamm » - [SPR-es•ha] des garages, emplacements de stationnement ou car-ports sont autorisés dans les marges de recullement latérales adjacentes de deux maisons, sous condition:

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT »

- que les deux projets, à réaliser jusqu'à la limite cadastrale latérale, soient présentés parallèlement en démontrant l'intégration cohérente à moins qu'il y ait un aménagement ou une construction de même nature sur le terrain adjacent;
- qu'ils soient accolés à la construction principale, sans dépasser l'alignement sur rue de celle-ci;
- qu'ils ne dépassent pas une hauteur hors-tout de 3,50 mètres au-dessus du niveau du terrain existant, une hauteur libre intérieure de 3,00 mètres et une profondeur de 8,50 mètres;
- qu'ils observent un recul sur la limite cadastrale postérieure d'au moins 5 mètres;
- que la couverture de ces constructions soit non accessible ou aménagée sous forme de toiture végétalisée ou minéralisée, dont une partie peut être aménagée sous forme de terrasse respectant une distance minimale de 1,90 mètre par rapport à la limite cadastrale latérale.

Les sous-sols ne sont pas permis.

- d) La mise en place de piscines ou bassins non couverts, hors-sol, partiellement ou totalement enterrés, est autorisée dans la marge de recullement postérieur 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.
- e) Dans les marges de recullement latérales sont admises des dépendances pour les poubelles et les vélos, à condition:
  - qu'elles s'intègrent de façon harmonieuse aux constructions existantes et à la topographie du terrain;
  - que la surface au sol de ces constructions ne dépasse pas 3 mètres carrés;
  - que la hauteur soit limitée à 1,50 mètre.
- f) Dans la marge de recullement antérieur sont admises des dépendances pour les poubelles et les vélos, à condition:
  - qu'elles s'intègrent de façon harmonieuse aux constructions existantes et à la topographie du terrain;
  - qu'il s'avère impossible d'installer de telles dépendances dans la marge de recullement latérale;
  - que la surface au sol cumulée de ces constructions ne dépasse pas 3 mètres carrés;
  - que la hauteur soit limitée à 1,50 mètre.

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT »

#### D.10.2.5 Les espaces libres

- a) Les marges de recullement imposées antérieures, latérales et postérieures doivent être aménagées sous forme de verdure, à l'exception des chemins et aménagements d'accès ainsi que des terrasses. Les soubassements des terrasses doivent être partiellement perméables.
- b) Les marges de recullement antérieures et latérales peuvent être séparées du domaine public par un muret de pierre pouvant être surmonté éventuellement d'une grille s'inspirant des modèles d'origine. Les murets sont à maintenir ou restituer s'ils sont caractéristiques pour les immeubles de la rue.
- c) Sont par ailleurs autorisés dans les marges de recullement des équipements techniques enterrés, à savoir notamment, un bassin de rétention souterrain construit en dur, un réservoir à combustible ou un réservoir d'eaux pluviales sous condition de ne pas dépasser le niveau du terrain existant et d'être recouvert de verdure. Y sont également admis des monte-charges pour accéder aux sous-sols, sous condition de ne pas dépasser le niveau du terrain existant. Les équipements produisant des nuisances sonores sont interdits. Pour les maisons unifamiliales un ascenseur pour voitures permettant d'accéder au garage au sous-sol est encore autorisé dans la marge de recullement antérieure sans dépasser le niveau du terrain existant.
- d) L'aménagement de places de stationnement pour véhicules est interdit dans les marges de recullement antérieures et postérieures sauf ceux qui sont couverts par les dispositions de l'article 10.2.4.b).

#### D.10.2.6 Dispositions pour les toits et les lucarnes

##### D.10.2.6.1 Les toits

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

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

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

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

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

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT »

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

#### D.10.2.6.2 Les lucarnes côté rue et côté recoulements latéraux

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

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

Les caissons à volets apparents sont proscrits.

#### D.10.2.6.3 Les lucarnes côté jardin/postérieur

- Les nouvelles lucarnes côté jardin/postérieur sont admises dans les toits à versants, sous condition:
  - que les lucarnes ne dépassent pas le plan de la façade;
  - que les lucarnes respectent un recul minimum de 0,6 mètre sur les limites cadastrales latérales, sur les arêtes et les noues de la toiture;
  - que la largeur cumulée des lucarnes ne dépasse pas deux tiers de la largeur de la façade;
  - que le faîte existant soit maintenu;
  - que les lucarnes s'inscrivent dans un volume théorique formé par le plan extérieur de la toiture et un plan fictif parallèle, projeté perpendiculairement à 1,60 mètre du plan extérieur de la toiture pour les lucarnes implantées en recul sur l'alignement de la façade;
  - que les lucarnes s'inscrivent dans un volume théorique formé par le plan extérieur de la toiture et un plan fictif parallèle, projeté perpendiculairement à 2,30 mètres du plan extérieur de la toiture pour les lucarnes implantées sans recul sur l'alignement de la façade;
  - que le niveau supérieur de la couverture de la lucarne ne dépasse pas celui de la corniche de plus de 3,50 mètres;
  - que le niveau supérieur de la couverture de la lucarne se trouve au maximum 0,50 mètre au-dessus du niveau supérieur de la devanture de la lucarne;
  - que l'épaisseur du linteau et des jambages soit inférieur à 0,35 mètre.

La devanture des lucarnes sans recul sur l'alignement de la façade, pour lesquelles la corniche peut être interrompue, doit être exécutée dans les mêmes matériaux que la façade.

Pour le PAP QE « secteur protégé des ensembles sensibles – Hamm » - [SPR-es•ha] ainsi que dans le Chemin de Roedgen du PAP QE « secteur protégé des ensembles sensibles – Cité Ernest Hamelius Cessange » - [SPR-es•ce], l'aménagement de lucarnes rampantes est possible dans les toits à versants côté jardin sous condition de respecter un recul minimum de 0,60 mètre sur les limites cadastrales latérales.

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT »

- b) L'aménagement de terrasses découpées dans les toits à versants est possible, sous condition:
- que les terrasses respectent un recul minimum de 0,60 mètre sur les arêtes et les noues de la toiture;
  - que la largeur cumulée des terrasses découpées ne dépasse pas deux tiers de la largeur de la façade;
  - que le faîte existant soit maintenu.

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

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

- c) L'aménagement de lucarnes dans le brisis du toit brisé est possible, sous condition:
- que la corniche ne soit pas interrompue;
  - que la largeur cumulée des lucarnes ne dépasse la moitié de la largeur de la façade;
  - que les lucarnes respectent un recul minimum de 0,60 mètre sur les limites cadastrales latérales, sur les arêtes et les noues de la toiture.

L'aménagement de terrasses découpées dans les toits brisés est interdit.

### D.10.2.7 Les balcons

Les balcons avec leurs structures portantes sont admis sur les façades postérieures des immeubles, sous condition:

- qu'ils s'intègrent de façon harmonieuse aux constructions existantes;
- qu'ils respectent les proportions et la qualité architecturale de la construction principale;
- que leur saillie ne dépasse pas 1,50 mètre à mesurer à partir du plan de la façade;
- que leur surface maximale cumulée ne dépasse pas 10% de la surface construite brute du logement concerné avec une surface garantie de 6 mètres carrés;
- que leur surface maximale cumulée ne dépasse pas 10% de la surface construite brute pour toute autre affectation;
- qu'ils respectent un recul de 1,90 mètre sur les limites cadastrales latérales à moins que deux projets soient présentés parallèlement comportant deux balcons adjacents accolés sur la limite cadastrale latérale commune.

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

### D.10.2.8 Les installations techniques

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

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

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT »

Les bouches d'aération ne peuvent se trouver en façade principale. Elles doivent être installées de manière discrète et ne pas être visibles d'un lieu accessible au public.

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

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

#### D.10.2.9 Les supports publicitaires

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

Les caissons lumineux sont proscrits.

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

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

#### D.10.2.10 Les emplacements de stationnement

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

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

# DISCLAIMER

## Conditions d'utilisation du PAG-GEOPORTAIL.

### Généralités

Le Ministère des Affaires intérieures 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 bâties, 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 des Affaires intérieures, responsable du PAG-Géoportail, offre les services décrits.

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

Le Ministère des Affaires intérieures 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 bâties). En cas de lacunes dans le rapport ou de contradiction des informations du rapport avec les prédits 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 daucune manière la responsabilité du Ministère des Affaires intérieures.

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-construteur, 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 des Affaires intérieures 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 des Affaires intérieures, le PAG-Géoportail ne peut être intégré, en tout ou en partie, dans un autre site internet.



Annexe 20250516-GC-HYDROGEOL-400-004


Plans de situation du projet

[1 : 100]

[1 : 250]

Legende:

- Tubages
- Forages
- Zone non utilisable



**PROVISOIRE**

0	-	Date de 1 <sup>re</sup> diffusion	-
-	-	12.03.2025	Date de création plan
INDICE	DATE	CHANGEMENT	L.B.
3/4645	12.03.2025	MOD	
<b>RMC Consulting s. r. l.</b>		2211 route d'Esch L-1471 Luxembourg	
Ingenieurs-Conseils		Tél. 44 32 22-1	
Bureau d'Etudes		Fax. 44 32 22-20	
en Equipements Techniques		E-Mail: cad@mci.lu	
<b>Résidence rue de la chapelle</b>			
<b>CHPL-0021</b>			
Sous-sol			
<b>AVANT-PROJET DETAILLE</b>			
<b>Installation de géothermie</b>			
ECHELLE	1/100		
DESSINE	L.B.		
PROJET No.	2401		
PLAN No.			

Toutes les cotes sont à vérifier par l'entrepreneur.  
Alle Messen sind durch den Unternehmer zu überprüfen.

APD-GT01



**DIRECTION GEOMETRE**  
Service Topographie et géomatique

Commune: LUXEMBOURG Section(s): LE de Limpertsberg Lieu(x)-dit(s): Rue Jean-Pierre Probst N° Affaire(s): 75/204945 N° Mesurage(s): 2225



Levé par: M.B. Echelle: 1:250  
Dessiné par: D.D. Lieu et date: Luxembourg, le 19 avril 2022

Le géomètre officiel: Stéphane SAUR Signature:

**MENTION DE VALIDATION**

suivant loi du 25.07.2002, article 7(3)

Luxembourg, le  
Pour le Directeur

Claude SCHREINER (Géomètre Officiel)

LE PRÉSENT PLAN EST  
CONFORME AUX DIRECTIVES  
OFFICIELLES ET EST INTÉGRÉ  
AUX ARCHIVES CADASTRALES

**LEGENDE DES PARCELLES**

Commune: LUXEMBOURG Section: LE de Limpertsberg

Numéro	Nature	Occupation	Contenance			Nom(s)
			ha	a	ca	
3/4645	place		00	00	08	DOMAINE PUBLIC COMMUNAL
3/4646	place		00	15	98	LUXEMBOURG, LA VILLE
3/4647	place		00	00	19	LUXEMBOURG, LA VILLE

Numéro	Lieu(x)-dit(s)	Provenance des parcelles
3/4645	Rue Jean-Pierre Probst	sans numéro cadastral
3/4646	Rue Jean-Pierre Probst	partie du no. 3/4353
3/4647	Rue Jean-Pierre Probst	partie du no. 3/4353

Remarques:

- Les parcelles figurant comme "place" sur ce plan ne peuvent être considérées comme "place à bâtir" qu'après obtention de toutes les autorisations prévues par la loi.
- La légende des points et lignes peut être consultée sur [www.cadastre.lu/fr/legende](http://www.cadastre.lu/fr/legende).

