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

## D.1 Les définitions

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les PAP QE « secteurs protégés » sont subdivisés en:

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

qui sont précisés par des parties graphiques, et

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

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

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

### D.2.1 Les parties graphiques

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

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

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

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

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.

#### 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 d’îlot et qu’elles soient réalisées en continuité de la construction principale sous quelque forme que ce soit.

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

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

#### D.2.1.7 Constructions accolées et dépendances

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

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

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

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

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

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

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

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 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

Par dérogation à l’alinéa précédent et afin de conserver la verticalité et le rythme des façades, la structure portante, 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.

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

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

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

Les sous-sols ne sont pas permis.

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

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

1. 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.

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

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

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

Les équipements produisant des nuisances sonores sont interdits.

1. L’aménagement de places de stationnement pour véhicule est interdit dans la marge de reculement postérieure.

### D.2.2 Les espaces libres

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. 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 et une profondeur de 8,50 mètres.

1. 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 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.

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

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

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

Les sous-sols ne sont pas permis.

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

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

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

### D.2.3 Dispositions spéciales

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

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

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

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

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

### D.2.4 Les terrains à bâtir

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

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

### D.2.5 Les cessions

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

## D.6 Dispositions spécifiques pour le PAP QE « secteur protégé du quartier de la Gare » - [SPR-ga]

Le PAP QE « secteur protégé du quartier de la Gare » se situe à l’intérieur du périmètre de la limite telle qu’indiquée dans la partie graphique du PAP QE « secteur protégé du quartier de la Gare ».

### D.6.1 La Destination

Le PAP QE « secteur protégé du quartier de la Gare » couvre des parties des zones urbanisées suivantes dans le PAG:

* la zone mixte urbaine centrale - [MIX-c]
* la zone mixte urbaine - [MIX-u]
* la zone de bâtiments et d’équipements publics - [BEP]
* la zone de gares ferroviaires, de tram et routières - [GARE]

Le mode d’utilisation du sol de la zone mixte urbaine centrale [MIX-c] et de la zone mixte urbaine [MIX-u], tel que défini dans la partie écrite du plan d’aménagement général (PAG), est précisé ci-dessous pour le PAP QE « secteur protégé du quartier de la Gare » [SPR-ga].

#### D.6.1.1 La zone mixte urbaine centrale - [MIX-c]

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

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

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

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

#### D.6.1.2 La zone mixte urbaine - [MIX-u]

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

Les accès séparés existants aux étages sont à maintenir. Un accès séparé aux étages est à rétablir en cas de transformation.

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

Le Bourgmestre peut déroger exceptionnellement à ces obligations pour la réalisation d’équipements d’utilité publique.

### D.6.2 Les conditions esthétiques

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

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

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

#### D.6.2.1 Les travaux extérieurs

Tous les travaux entrepris aux parties extérieures d’un immeuble doivent se faire dans le respect du style de l'immeuble, afin de garantir le maintien du patrimoine et une intégration harmonieuse et esthétiquement valable des édifices dans l’ensemble des immeubles voisins, respectivement des constructions de l’îlot.

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

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

##### D.6.2.1.1 Les façades

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

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

Les adaptations

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

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

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

Les transformations et nouvelles constructions

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

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

Les pignons nus

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

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

Les matériaux

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

Les matériaux réfléchissants ou miroitants sont proscrits.

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

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

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

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

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

Les peintures sur pierre ou sur enduit, limitée aux usages traditionnels tels que encadrements de baies, soubassement ou similaire, sont autorisées.

Le nettoyage et le ravalement des façades

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

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

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

Les illuminations de façade

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

Les devantures

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

Une certaine liberté peut être accordée dans le choix des matériaux pour la réalisation des devantures qui, néanmoins, ne doivent détruire ni le style ni l'harmonie de l'immeuble.

En façade, le rez-de-chaussée doit marquer en limite latérale des parcelles la continuité verticale entre les parties pleines des étages et le sol; cette continuité doit être assurée par une partie maçonnée.

##### D.6.2.1.2 Les toitures

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

En général et sauf indication contraire dans la partie graphique du PAP QE « secteur protégé du quartier de la Gare », les toitures, avec les éléments décoratifs et les lucarnes sont à conserver, et peuvent être restaurés ou rénovés.

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

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

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

Les lucarnes et les fenêtres de toitures

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

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

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

Les fenêtres de toiture en pente doivent s'intégrer dans le plan de la toiture et présenter un format vertical.

Les caissons à volets apparents sont proscrits.

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

Les matériaux

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

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

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

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

Les souches de cheminée et de ventilation

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

##### D.6.2.1.3 Les menuiseries extérieures, ferronneries et serrureries

Les menuiseries extérieures

Á l'exception des rez-de-chaussées commerciaux, les menuiseries des fenêtres doivent être exécutées en bois à moins que le style de la façade n'impose un autre matériau.

Pour les immeubles dont, suivant la partie graphique du PAP QE « secteur protégé du quartier de la Gare », l'aspect extérieur est à préserver ou à restaurer, les menuiseries d'origine, à l'exception de celles des devantures, sont à maintenir; celles endommagées doivent être réparées ou remplacées.

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

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

Les caissons à volets apparents sont proscrits.

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

Les ferronneries et serrureries

Les ouvrages en ferronnerie et en serrurerie d’origine doivent être maintenus.

Les éléments nouveaux doivent se rapprocher des modèles d'origine.

En cas de remplacement ou de modification, la mise en peinture des ouvrages en ferronnerie ou serrurerie d’origine doit en principe se faire dans une teinte noire ou anthracite.

Toute autre teinte doit être choisie de concert avec la Ville.

##### D.6.2.1.4 Les installations techniques

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

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

Les bouches d’aération ne peuvent se trouver en façade principale et sont à installer de manière discrète.

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

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

##### D.6.2.1.5 Les supports publicitaires

Les supports publicitaires doivent s'intégrer dans la composition de la façade; en aucun cas ils ne peuvent cacher des éléments décoratifs de la façade. Les supports publicitaires à plat sont à prévoir dans une bande horizontale, située entre le rez-de-chaussée et le premier étage.

Les caissons lumineuxsont proscrits.

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

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

##### D.6.2.1.6 Les stores

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

Leur teinte est à déterminer de concert avec la Ville.

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

Les stores publicitaires sont proscrits aux étages.

##### D.6.2.1.7 Les antennes et capteurs solaires

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

#### D.6.2.2 Les travaux intérieurs

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

#### D.6.2.3 Les espaces libres

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

#### D.6.2.4 Les emplacements de stationnement

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

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