B. Règles spécifiques applicables au plan d’aménagement particulier « quartier existant – espace résidentiel » - [QE\_ER]

# Art. 4 Champ d’application

Le plan d’aménagement particulier « quartier existant – espace résidentiel » concerne des fonds situés dans les localités de Burden, Erpeldange-sur-Sûre et Ingeldorf, classés au plan d’aménagement général en « zone d’habitation 1 » et en « zone de jardins familiaux ».

Il est subdivisé comme suit:

* PAP QE-ERh, relatif à la zone HAB-1
* PAP QE-ERj, relatif à la zone JAR

Les délimitations du plan d’aménagement particulier « quartier existant – espace résidentiel » sont fixées en partie graphique (cf. plans E122412-01 à 03 – PAP « quartier existant », hors texte).

# Art. 5 Type des constructions

Le « quartier existant – espace résidentiel » est destiné à la construction, la reconstruction, la rénovation ou l’extension de maisons d’habitation isolées, jumelées ou groupées en bande d’au maximum trois unités ainsi qu’aux constructions, installations, aménagements et espaces libres qui leurs sont complémentaires. Les habitations sont de type unifamilial ou, au maximum, de type unifamilial avec logement intégré. Les constructions à usage agricole n’y sont pas admises à l’exception des constructions existantes qui gardent leur droit acquis jusqu’à cessation de leur activité.

# Art. 6 Nombre d’unités de logement

Le nombre d’unités de logement est limité à 1 (un) par bâtiment, soit à une maison unifamiliale ou une maison unifamiliale avec logement intégré.

# Art. 7 Disposition des constructions

1. Implantation

Les constructions sont à implanter dans une bande de construction d’une profondeur de maximum 22m mesurée à partir de l’alignement de voirie.

Les constructions en seconde position sont interdites à l’exception des dépendances telles qu’admises à l’art. 12 ci-après.

1. Reculs sur limites de propriété

1. Recul antérieur:

Le recul de toute nouvelle construction par rapport à la limite antérieure de propriété peut varier entre 6m et 8m.

2. Recul latéral:

Le recul de toute nouvelle construction principale par rapport à la limite latérale de propriété peut être soit nul (pour les maisons jumelées et en bande uniquement), soit égal ou supérieur à 3m.

Une implantation sans recul sur une limite cadastrale latérale est requise s’il existe déjà un pignon nu et aveugle en attente.

3. Recul postérieur:

Le recul de toute nouvelle construction principale par rapport à la limite postérieure de propriété (limite cadastrale) doit être en tout point égal ou supérieur à 8m.

# Art. 8 Gabarit des constructions

1. Niveaux

Le nombre de niveaux pleins est limité à 2 (deux).

Les combles aménageables peuvent être exploités au maximum à 80% par rapport à la surface brute du dernier niveau plein et sur maximum 1 (un) niveau.

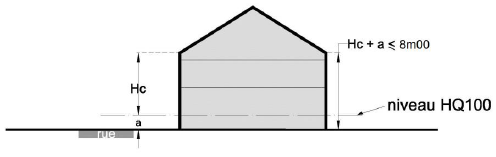
1. Hauteur des constructions

La hauteur maximale à la corniche ou à l’acrotère est fixée à 7m00.

La hauteur maximale au faîte est fixée à 12m50.

En dérogation à ce qui précède, des dispositions spécifiques peuvent être prises dans les cas suivants:

* Pour les bâtiments érigés en zone inondable, une augmentation des hauteurs maximales égale à la différence entre le niveau du terrain naturel et la cote HQ100 est admise sans toutefois être supérieure à 1m.



* Pour les bâtiments érigés dans des terrains à forte pente, une augmentation ou une diminution de la hauteur peut être autorisée conformément aux prescriptions de l’art. 59.

1. Profondeur des constructions

La profondeur des constructions est limitée à 13m.

* Pour autant que les reculs réglementaires sur les limites de propriété soient respectés, une profondeur maximale de 16m est admise sur au maximum un niveau hors sol sous réserve qu’il soit en contact direct avec le sol.

1. Largeur des constructions

Les maisons isolées doivent avoir une largeur minimale de 7m50.

Les maisons jumelées ainsi que les maisons groupées en bande doivent avoir une largeur minimale de 7m00.

# Art. 9 Toitures

1. Forme des toitures

Les formes de toitures autorisées sont les suivantes:

* les toitures à deux versants avec ou sans croupes ou demi-croupes dont la pente est comprise entre 28° et 42°;
* les toitures plates ou à un seul versant (pentes de toiture limitées à 15°) pour:
  + les constructions isolées;
  + les constructions jumelées ou en bande, pour autant que toutes les constructions de l’ensemble contigu présentent le même type de toiture et les mêmes caractéristiques de pente;
  + la partie de la construction dépassant la profondeur de13m.

Les toitures plates peuvent être aménagées en toiture terrasse ou toiture jardin.

Les toitures à la Mansart ainsi que toute autre toiture brisée sont strictement interdites à l’exception des toitures existantes qui peuvent être maintenues, rénovées ou remplacées.

1. Ouvertures en toiture

Les types d’ouverture en toiture suivants sont admis:

* tabatière et autres baies dans le plan de toiture,
* lucarne à toiture plate,
* lucarne à deux pans, dite jacobine,
* lucarne à croupe, dite capucine,
* lucarne-pignon,
* lucarne rampante,
* lucarne en trapèze,
* lucarne à jouées galbées.

Les lucarnes jumelées sont interdites.

Les terrasses découpées dans les toitures en pente sont interdites.

Les lucarnes doivent être placées à au minimum 0m50 en recul sur l’alignement de la façade et à au minimum 1m en recul des rives, arêtes et noues de toiture.

Leur hauteur par rapport au plan de la toiture doit en tout point être inférieure à 2m.

La largeur de chaque lucarne est limitée à maximum 2m00.

La largeur cumulée de toutes les lucarnes est inférieure à la moitié (1/2) de la longueur façade.

# Art. 10 Constructions en sous-sol

Les constructions en sous-sol sont autorisées dans les limites d’emprise maximale définies pour les constructions hors sol.

Le toit du sous-sol dépassant la construction hors sol doit être couvert d’une toiture plate végétalisée ou aménagée en toiture terrasse dans le respect des reculs sur limite prescrits.

En zone à risque d’inondation, les constructions en sous-sol sont interdites.

# Art. 11 Garage et carport

La construction de garages ou carports peut être autorisée pour autant qu’elle s’inscrive dans la bande de construction et sous réserve de respecter les reculs minima prescrits sur limites.

La construction de garages ou carports peut néanmoins être autorisée dans un des deux reculs latéraux de la construction principale, jusqu’à la limite de parcelle, dans le cas des maisons jumelées par le garage ou carport ou s’il existe déjà un garage avec un pignon nu et aveugle implanté sur la limite cadastrale, et si les conditions suivantes sont respectées:

* la limite arrière du garage ou carport ne dépasse pas la façade arrière de la construction principale,
* les deux garages ou carports accolés présentent un ensemble cohérent et harmonieux.

La hauteur hors tout des garages et carports est de maximum 3m50.

La toiture des garages et carports peut être végétalisée.

# Art. 12 Autres dépendances (remises et abris de jardin)

Les autres dépendances ne peuvent servir à un usage d’habitation ou de garage. Leur emprise au sol maximale cumulée est de 12m2.

Exceptionnellement, pour les besoins d’une activité professionnelle reconnue les dépendances peuvent constituer des pièces telles que des bureaux ou des ateliers de bricolage. Dans ce cas, il est en outre admis d’en augmenter l’emprise au sol cumulée jusqu’à maximum 30m2.

Les dépendances sont implantées obligatoirement dans le recul postérieur, au sein d’une zone sise au-delà de la limite arrière de la bande de construction et jusqu’à maximum 40m mesurés à partir de l’alignement de voirie.

Les dépendances respectent un recul minimum de 2m sur la limite latérale et sur la limite postérieure de propriété. Ce recul peut être nul sous réserve d’un accord écrit entre voisins et uniquement si l’emprise au sol maximale cumulée desdites dépendances est inférieure ou égale à 12m2.

La hauteur hors tout des dépendances est limitée à 3m mesurée par rapport au point le plus élevé du terrain aménagé attenant. Dans tous les cas, le niveau des dépendances est inférieur à celui du bâtiment principal.

Les toitures des dépendances peuvent être à double versant, à pente unique ou à toiture plate. Les pentes de toiture sont inférieures à 18°. Un débordement de la toiture de maximum 1m50 est autorisé pour l’aménagement d’auvents sur maximum 2 façades.

# Art. 13 Eléments en saillie

La saillie maximale des corniches et rives de toiture par rapport aux plans des façades est limitée à 0,50m, égout de toiture non compris.

Les saillies et avant-corps doivent respecter les reculs réglementaires.

La saillie des auvents fixes et marquises est de maximum 1m50.

# Art. 14 Matériaux et teintes des constructions

1. Façades

Les couleurs doivent être choisies sur base d’un nuancier de couleurs dans le système NCS annexé ou similaire au présent document (cf. annexe 1).

Pour des constructions jumelées ou en bande, les teintes de façade sont à harmoniser entre les différents bâtiments.

Il est recommandé d’utiliser des matériaux naturels (pierres, bois,…) d’origine régionale et/ou certifiée. L’utilisation du granit est proscrite tout comme les parements de briques, de blocs de béton ou similaires, de pavés de verre, de carrelages ou constitués de matériaux réfléchissants.

Les bardages de bois de teinte naturelle de même que les bardages d’apparence mate sont admis:

* sur maximum 30% de la surface totale des façades,
* pour les dépendances.

Le bois utilisé pour les bardages est de préférence certifié FSC (Forest Stewardship Council) ou PEFC (Program for the Endorsement of Forest Certification schemes).

Les murs d’attente des constructions érigées en limite(s) latérale (s) de propriété doivent être exécutés comme des murs extérieurs définitifs, à moins que la (les) construction(s) voisine(s) ne soient entamée(s) avant la réception définitive des travaux.

Les façades végétales ou façades jardin sont autorisées sans dépasser le mur de façade de plus de 0m50, système de fixation du support inclus.

1. Toitures

A l’exception des toitures plates qui peuvent être végétalisées, un seul matériau sombre et mat est admis pour l’ensemble de la construction principale.

L’usage de l’ardoise naturelle est recommandé. L’usage de matériaux d’aspect similaire ou de tuiles plates est admis, dont les teintes autorisées vont du gris au noir.

1. Murs et clôtures

Les matériaux et teintes des murs et clôtures doivent s’accorder avec les matériaux et teintes du bâtiment concerné.

L’usage de matériaux naturels (maçonnerie traditionnelle, maçonnerie en pierre sèche, gabions) ou d’enduits traditionnels (enduits de parement hydrauliques: enduit brut de projection, enduit rustique écrasé, enduit gratté, enduit taloché-feutré) est imposé pour les murs de soutènement ou pour la rénovation de murs existants.

# Art. 15 Aménagement des espaces libres

Les espaces libres aux abords des constructions sont réservés à l’aménagement des jardins et plantations ainsi qu’à l’aménagement des accès des bâtiments, des cours et des terrasses et des dépendances.

Les équipements techniques enterrés sont également admis dans les marges de reculement sous réserve de ne pas dépasser le terrain naturel existant et d’être végétalisés.

Tout emplacement de stationnement est par ailleurs proscrit hors bande de construction.

Les piscines non couvertes lorsqu’elles sont autorisées à l’arrière de la construction principale doivent respecter une emprise totale maximale de 30m2 et une distance de 3m min par rapport aux limites de propriété.

Les espaces libres aux abords des constructions sont à aménager de préférence de manière perméable afin de faciliter l’infiltration des eaux pluviales.

Les plantations sont principalement choisies parmi les essences locales au moins pour les plantations sur limite de propriété.

Au minimum 20% de la surface de la parcelle destinée à être urbanisée est réservée à la plantation et présente une perméabilité maximale.