Règles spécifiques applicables au plan d’aménagement particulier « quartier existant – espace résidentiel »

# Art. 16 Champ d’application

Le plan d’aménagement particulier « quartier existant – espace résidentiel » concerne des fonds situés dans les localités de Reisdorf, Hoesdorf et Wallendorf-Pont.

Il est subdivisé comme suit:

* PAP QE-ER, où les constructions principales sont uniquement admises en 1ère ligne, à l’intérieur d’une bande de construction telle que définie à l’art. 18;
* PAP QE-ER\*, où les constructions principales sont admises non seulement en 1ère ligne mais également en seconde ligne, dans les conditions telles que définies à l’art. 18.

Les délimitations du plan d’aménagement particulier « quartier existant – espace résidentiel » sont fixées en partie graphique.

# Art. 17 Type des constructions

Les quartiers existants « espace résidentiel » sont réservés aux bâtiments isolés, jumelés ou groupés en bande d’au maximum trois unités ainsi qu’aux constructions, installations, aménagements et espaces libres qui leur sont complémentaires.

Sauf mention contraire, les dispositions qui suivent ne sont pas applicables aux dépendances: un article spécifique est défini pour ce type de construction (art. 22 ci-après).

# Art. 18 Disposition des constructions

## a. Implantation

**PAP QE-ER**

Les bâtiments sont à implanter dans une bande de construction d’une profondeur maximale de 25m 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. 22 ci-après.

**PAP QE-ER\***

Les bâtiments sont à implanter dans une bande de construction d’une profondeur maximale de 25m mesurée à partir de l’alignement de voirie, respectivement d’une profondeur maximale de 50m mesurée à partir de l’alignement de voirie dans le cas des constructions situées en seconde position.

Les constructions situées en seconde position sont admises sous réserve:

* que les reculs sur les limites soient respectés,
* qu’un accès motorisé soit assuré depuis la voirie dont les dimensions doivent permettre le passage d’un véhicule de secours,
* qu’il s’agisse uniquement de constructions isolées, unifamiliales.

## b. Alignement des constructions

Les bâtiments jumelés ou en bande doivent présenter un front de bâtisse continu.

## c. Reculs sur limites de propriété

* Recul antérieur:

Le recul de toute nouvelle construction (surface close ou couverte) par rapport à la limite antérieure de propriété peut varier entre 3m au minimum et 8m au maximum.

Cette disposition ne s’applique pas aux constructions principales situées en seconde position, admises uniquement dans le PAP QE-ER\*.

* Recul latéral:

Le recul de toute nouvelle construction (surface close ou couverte) par rapport à la limite latérale de propriété peut être soit nul (pour les bâtiments jumelés et en bande uniquement), soit égal ou supérieur à 2m.

* Recul postérieur:

Le recul de toute nouvelle construction (surface close ou couverte) par rapport à la limite postérieure de propriété doit être égal ou supérieur à 6m.

## d. Dérogations

Le bourgmestre peut accepter des dérogations aux dispositions concernant les reculs sur limites de propriété selon les dispositions de l’art. 15 du présent règlement.

# Art. 19 Gabarit des constructions

## a. Niveaux

Le nombre de niveaux pleins est limité à deux.

Les combles peuvent être aménagés sur un niveau au maximum et à concurrence d’une surface construite brute inférieure ou égale à 80% de la surface construite brute du niveau directement inférieur.

## b. Hauteur

La hauteur maximale à la corniche ou à l’acrotère est fixée à 7m. La hauteur maximale au faîte est fixée à 11m.

## c. Profondeur

La profondeur des bâtiments est limitée à 12m, à l’exception:

* d’une profondeur maximale de 18m pour les bâtiments érigés sur des terrains à forte pente, admise sur un niveau uniquement et pour autant que les reculs réglementaires sur les limites de propriété soient respectés,
* d’une profondeur totale maximale de 18m pour les bâtiments à l’avant ou à l’arrière desquels sont accolées des vérandas, verrières ou dépendances, admise sur un niveau uniquement et pour autant que les reculs réglementaires sur les limites de propriété soient respectés.

## d. Largeur

La largeur des constructions principales est de min. 7m50.

# Art. 20 Toitures

## a. Forme des toitures

Les bâtiments sont à couvrir soit:

* de toitures plates,
* de toitures à un versant dont la pente maximale est fixée à 15°,
* de toitures à deux, trois ou quatre versants, avec ou sans croupes ou demi-croupes, leurs pentes pouvant varier entre 30° au minimum et 38° au maximum.

Pour les bâtiments jumelés ou en bande, les toitures plates et les toitures à un versant sont autorisées pour autant que tous les bâtiments de l’ensemble contigu présentent le même type de toiture et les mêmes caractéristiques de pente.

Les toitures plates peuvent être aménagées en toitures-terrasses ou toitures-vertes sans préjudice d’autres dispositions légales.

Le recul minimal des toitures-terrasses par rapport aux limites latérales de propriété est fixé à 2m.

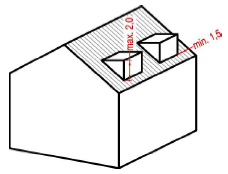
Les toitures brisées, notamment les toitures à la Mansart sont strictement interdites.

## b. 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,
* puits de lumière,
* verrières et coupoles sur toiture plate,
* terrasses ouvertes en toiture.

Les lucarnes doivent être placées à au moins 1,5m de recul des rives, arêtes et noues de toiture.



La largeur hors tout cumulée des ouvertures en toiture ne peut dépasser les deux tiers de la largeur de façade. Leur hauteur hors tout par rapport au plan de la toiture doit rester en tout point inférieure à 2m.

Les puits de lumière, verrières et coupoles sur toiture plate doivent observer un recul minimal de 0,50m par rapport au nu extérieur des façades.

Les terrasses ouvertes en toiture doivent être placées à au moins 1,5m de recul des rives, arêtes et noues de toiture. Leur largeur hors tout cumulée ne peut dépasser les deux tiers de la largeur de façade.

# Art. 21 Constructions en sous-sol

Les constructions en sous-sol sont autorisées. Elles peuvent dépasser l’emprise des constructions hors sol sous réserve de:

* maintenir un recul minimal de 2m par rapport aux limites de propriété,
* présenter une profondeur maximale de 18m.

En zone à risque d’inondation, les constructions en sous-sol autres que fondations et ouvrages techniques (viabilisation, assainissement) sont interdites.

# Art. 22 Dépendances

Les dépendances sont admises sous réserve des restrictions suivantes:

* dans les espaces situés en dehors de la bande de construction définie à l’art. 18, ainsi que dans les espaces classés au plan d’aménagement général en « zone de jardins familiaux », seules sont autorisés les abris de jardin et les constructions légères pour autant que soient respectées les dispositions fixées à l’art. 9;
* dans les marges de recul postérieur, les garages et car-ports sont interdits.

La surface totale cumulée d’emprise au sol des dépendances édifiées sur une même propriété est limitée à 50m2.

A l’exception des garages, des carports et des dépendances de plus de 15m2, le recul minimal de toute dépendance par rapport aux limites latérales et postérieure de propriété est fixé à 1m lorsque le terrain adjacent auxdites limites est urbanisé ou destiné à l’urbanisation. Pour les garages, les carports et les dépendances de plus de 15m2, ledit recul est fixé à un min. de 2m. Sont cependant admis:

* un recul inférieur à 1m, respectivement 2m, pour autant que le propriétaire du terrain concerné ait manifesté son accord par écrit,
* un recul nul dans le cas des maisons jumelées par le garage ou par le car-port ou si le propriétaire du terrain voisin concerné a manifesté son accord par écrit

Une seule dépendance par parcelle est admise dans les marges de recul latéral réglementaire pour la maison principale.

Lorsque les dépendances sont accolées à l’avant ou à l’arrière d’autres bâtiments, pour autant que les reculs réglementaires sur les limites de propriété soient respectés, la profondeur cumulée est limitée à 18m.

Au sein de la bande de construction, la hauteur hors tout des dépendances est limitée en tout point à 4m par rapport au terrain aménagé attenant. Ailleurs, elle est limitée à 3m50, conformément aux dispositions de l’art. 9.

Les dépendances et abris de jardin sont à couvrir soit de toitures à deux versants, soit de toitures à pente unique, soit de toitures plates. Les pentes de toiture sont limitées à 30°. Le recul minimal des toitures-terrasses par rapport aux limites latérales de propriété est fixé à 2m.

Les prescriptions relatives aux matériaux et teintes sont d’application (cf. art. 24).

Les terrasses couvertes et les piscines couvertes sont à considérer comme des dépendances et sont soumises aux présentes dispositions.

# Art. 23 Corniches et rives de toiture

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

# Art. 24 Matériaux et teintes

Sont interdits:

* les parements de briques, de blocs de béton ou similaires, de pavés de verre, de carrelages ou constitués de matériaux réfléchissants,
* les toits de chaume,
* tout usage de couleurs vives ou criardes, y inclus pour les éléments de façade tels que portes, châssis, etc.

Au maximum, deux teintes de façade différentes sont autorisées par bâtiment. Pour les bâtiments jumelés ou en bande, les teintes de façade sont à harmoniser.

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

* pour les bâtiments isolés,
* pour les bâtiments jumelés ou en bande, pour autant que tous les bâtiments de l’ensemble contigu présentent le même type de façade,
* pour les volumes accolés à l’arrière de bâtiments,
* pour les dépendances,
* pour tout autre cas, sur max. 30% de la surface totale des façades.

# Art. 25 Scellement du sol

Le coefficient maximal de scellement du sol est fixé à 0,60, à l’exception des espaces classés au plan d’aménagement général en « zone de jardins familiaux ».