D. Règles spécifiques applicables au plan d’aménagement particulier « quartier existant – espace villageois »

# Art. 26 Champ d’application

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

Il est subdivisé comme suit:

* PAP QE-EV, où les constructions principales sont uniquement admises en 1ère ligne, à l’intérieur d’une bande de construction telle que définie à l’art. 28;
* PAP QE-EV\*, où les constructions principales sont admises non seulement en 1ère ligne mais également en seconde ligne, dans les conditions telles que définies art. 28.

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

Les dispositions du plan d’aménagement particulier « QE – espace villageois » sont applicables sans préjudice des dispositions relatives au patrimoine bâti.

# Art. 27 Type des constructions

Les quartiers existants « espace villageois » sont réservés aux bâtiments isolés, jumelés ou érigés en ordre contigu, ainsi qu’aux constructions, installations, aménagements et espaces libres qui leur sont complémentaires.

Pour toute reconstruction, l’ordre contigu est obligatoire lorsque le ou les bâtiments d’origine sont contigus aux bâtiments voisins, sans préjudice d’autres dispositions du présent règlement.

Les maisons d’habitation de type « pavillonnaire » (bâtiments isolés édifiés sur un niveau) sont interdites.

Sauf mention contraire, les dispositions du plan d’aménagement particulier « QE – espace villageois » ne sont pas applicables aux constructions à usage agricole ni aux dépendances, à l’exception de l’art. 31 et de l’art. 33 qui fixent les prescriptions respectives spécifiques pour chacun de ces types de constructions.

# Art. 28 Disposition des constructions

## a. Implantation

**PAP QE-EV**

Les bâtiments sont à implanter dans une bande de construction d’une profondeur maximale de 50m mesurée à partir de l’alignement de voirie.

Les bâtiments en seconde position sont interdits sauf s’il s’agit de la rénovation, de la transformation, de la réaffectation ou de la reconstruction de bâtiments existants en seconde position, pour autant qu’un accès minimal auxdits bâtiments soit assuré, notamment pour les services de secours.

**PAP QE-EV\***

Les bâtiments sont à implanter dans une bande de construction d’une profondeur maximale de 50m mesurée à partir de l’alignement de voirie.

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 sont à implanter sur les « alignements protégés » définis en partie graphique. A défaut, l’alignement des constructions est à fixer en référence à l’implantation des bâtiments voisins:

* soit de façon à établir la liaison entre deux fronts de bâtisses décalés,
* soit dans le prolongement du front de bâtisse des bâtiments adjacents (tolérance maximale admise de 1m, soit positive, soit négative).

## c. Reculs sur limites de propriété

* Recul antérieur:

A défaut d’alignement protégé ou d’un alignement de référence, le recul de toute nouvelle construction (surface close ou couverte) par rapport à la limite antérieure de propriété peut varier entre 0m au minimum et 8m au maximum.

Cette disposition ne s’applique pas aux constructions principales situées en seconde position, admises dans le PAP QE-EV\*, respectivement dans le PAP QE-EV suivant les conditions reprises au 2ème alinéa du point a. de l’art. 28.

* Recul latéral:

Le recul de toute nouvelle construction (surface close ou couverte) par rapport à la limite latérale de propriété peut être soit nul, 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 4m.

## d. Distance entre bâtiments

La distance entre deux bâtiments situés ou non sur le même fonds doit être nulle, égale ou supérieure à 2,5m (dépendances non considérées) lorsque l’implantation et la configuration du ou des bâtiments préexistants ne permettent pas la contigüité (ouvertures en façade, implantation pignon sur rue).

## e. 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. 29 Gabarit des constructions

## a. Niveaux

* Immeubles ou parties d’immeubles protégés :

Le nombre de niveaux pleins doit être conservé.

* Bâtiments publics:

Sans préjudice des hauteurs maximales fixées ci-après, le nombre de niveaux pleins est limité à 3.

* Autres bâtiments et nouvelles constructions:

Sans préjudice des hauteurs maximales fixées ci-après, le nombre de niveaux pleins est limité à 2.

* Combles:

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

*(Pour les volumes accolés à l’arrière de bâtiments ainsi que pour les bâtiments en seconde position, les hauteurs se mesurent par rapport au terrain naturel attenant et non par rapport à la rue desservante, en dérogation aux définitions établies à l’art. 3 du présent règlement)*

* Immeubles ou parties d’immeubles protégés:

Les hauteurs à la corniche et au faîte ou à l’acrotère doivent être conservées (tolérance admise aux conditions énoncées au plan d’aménagement général).

* Bâtiments publics:

La hauteur maximale à la corniche ou à l’acrotère est fixée à 11m. La hauteur maximale au faîte est fixée à 15m.

* Autres bâtiments et nouvelles constructions:

La hauteur maximale à la corniche ou à l’acrotère est fixée à 8m. La hauteur maximale au faîte est fixée à 13m.

Pour les volumes accolés à l’arrière de bâtiments ainsi que pour les bâtiments en seconde position, la hauteur maximale à la corniche ou à l’acrotère est fixée à 7m et la hauteur maximale au faîte est fixée à 11m.

## c. Profondeur

La profondeur des bâtiments est limitée à 14m, à l’exception:

* d’une profondeur maximale de 18m pour les bâtiments publics,
* d’une profondeur maximale de 18m pour les rez-de-chaussée affectés à d’autres fins que l’habitat,
* d’une profondeur maximale de 16m 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 16m 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. 30 Toitures

## a. Forme des toitures

Les bâtiments sont à couvrir de toitures à deux versants, avec ou sans croupes ou demi-croupes. Les pentes de toiture doivent être comprises entre 30° et 42°.

Les toitures à la Mansart existantes peuvent être maintenues, rénovées ou remplacées dans leur forme d’origine. Toute autre toiture brisée est strictement interdite.

Sans préjudice des mesures de protection du patrimoine bâti, les toitures plates ou à un seul versant (pentes de toiture limitées à 15°) sont autorisées dans les cas suivants:

* pour les bâtiments publics,
* pour les volumes accolés à l’arrière de bâtiments ainsi que pour les bâtiments en seconde position,
* pour les parties du rez-de-chaussée dépassant la profondeur des niveaux supérieurs,
* pour tout autre cas, sur max. 30% de la surface d’emprise au sol du bâtiment.

En dehors des secteurs protégés d’intérêt communal de type « environnement construit » définis au plan d’aménagement général et à l’exception des immeubles ou parties d’immeubles protégés, les toitures plates ou à un seul versant (pentes de toiture limitées à 15°) sont également autorisées dans les cas suivants:

* pour les bâtiments isolés,
* pour les bâtiments jumelés ou contigus, 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.

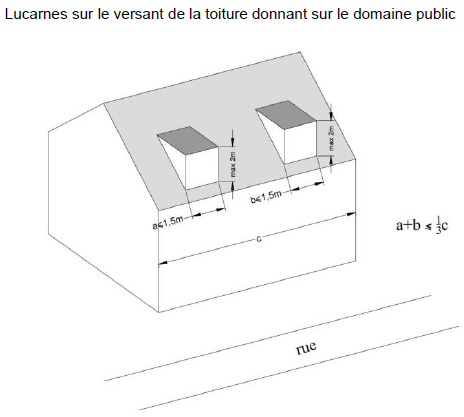
## b. Ouvertures en toiture

Les types d’ouverture en toiture suivants sont admis:

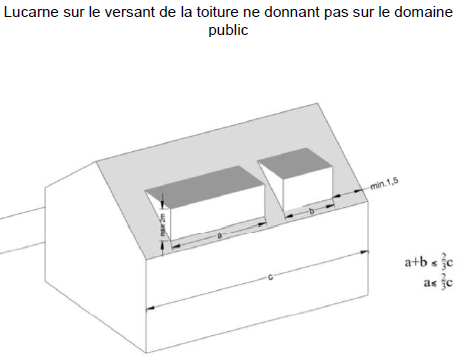
* tabatière et autres baies dans le plan de toiture,
* lucarne à toiture plate,
* lucarne à deux pans, dite jacobine,
* lucarne à croupe, dite capucine,
* lucarne pendante dite meunière,
* puits de lumière,
* verrières et coupoles sur toiture plate.

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

Sur le versant de toiture donnant sur le domaine public (cas des constructions dont la toiture est à un seul versant, et des constructions dont le faîte de la toiture à deux versants est orienté dans l’axe de la voirie), respectivement sur au moins l’un des deux versants de la toiture lorsque le faîte est orienté perpendiculairement à la voirie, la largeur hors tout de chaque lucarne ne peut excéder 1,50m. Leur largeur hors tout cumulée ne peut dépasser le 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.



Sur le versant des toitures donnant sur le recul postérieur des constructions (cas des constructions dont la toiture est à un seul versant, et des constructions dont le faîte de la toiture à deux versants est orienté dans l’axe de la voirie), respectivement sur maximum un des deux versants de la toiture lorsque le faîte est orienté perpendiculairement à la voirie, la largeur hors tout cumulée ne peut dépasser les deux-tiers de la largeur de façade. La largeur hors tout de chaque lucarne n’est pas directement limitée. 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.

Sont interdites:

* les terrasses ouvertes en toiture, à l’exception des terrasses sur toitures plates.

# Art. 31 Constructions à usage agricole

Les nouvelles constructions à usage agricole ne sont autorisées que dans les espaces classés au plan d’aménagement en zone mixte rurale.

Le recul des constructions à usage agricole par rapport aux limites latérales et postérieures de propriété doit être égal ou supérieur à 5m. Par ailleurs:

* les silos à fourrage doivent être distants d’au moins 5m de tout terrain voisin et des bâtiments servant à l’habitation,
* les silos à fourrage d’une hauteur hors tout supérieure à 5m doivent être distants d’au moins 10m de tout terrain voisin et des bâtiments servant à l’habitation.

La surface d’emprise au sol de constructions à usage agricole ne peut être supérieure à 1000m2 (surface totale maximale admise par exploitation agricole). Leur profondeur est limitée à 25m.

La hauteur au faîte des constructions à usage agricole est limitée à 12m, à l’exception des silos pour lesquels la hauteur maximale est fixée à 15m.

Les bâtiments dont la profondeur est supérieure à 15m sont à couvrir de toitures à deux versants, les pentes de toiture devant être comprises entre 15° et 25°. Les autres constructions à usage agricole sont à couvrir de toitures à un ou deux versants, les pentes de toiture devant être comprises entre 15° et 42°.

Les types d’ouverture en toiture suivants sont admis:

* tabatière et autres baies dans le plan de toiture,
* lanterneaux.

Les constructions à usage agricole dont la profondeur excède 15m et/ou dont la longueur excède 25m sont à habiller de bardages de bois, à l’état naturel non traité ou apparence similaire, sur au moins 65% de leurs façades visibles depuis le domaine public.

# Art. 32 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,
* de présenter une profondeur maximale de 18m,
* que la partie du sous-sol dépassant l’emprise de la construction hors sol soit intégralement enterrée, tout en respectant les niveaux préexistants du terrain.

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

# Art. 33 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. 28, 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 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 comme suit:

* à 20m dans le cas de rez-de-chaussée affectés à d’autres fins que l’habitat,
* à 18m dans les autres cas.

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.

Sont d’application:

* les prescriptions relatives aux ouvertures en toitures (cf. art. 30.b),
* les prescriptions relatives aux matériaux et teintes (cf. art. 36).

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

# Art. 34 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. 35 Esthétique des constructions

Une dominance verticale est à garantir dans l’agencement et/ou la composition des façades; les rapports entre les pleins et les vides doivent être équilibrés. Cette disposition est applicable sans porter d’effet cependant sur les vérandas ou verrières accolées en façade postérieure.

Pour toute intervention sur une façade existante, sont à sauvegarder le rythme, les proportions et les modénatures dans la mesure où ceux-ci correspondent à des éléments traditionnels non dénaturés.

# Art. 36 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.

Pour les opérations de transformation ou rénovation, les matériaux, couleurs et textures doivent être choisis et mis en oeuvre dans le respect des pratiques artisanales traditionnelles.

## a. Façades

Les façades sont à recouvrir d’enduits traditionnels (enduits de parement hydrauliques : enduit brut de projection, enduit rustique écrasé, enduit gratté, enduit taloché-feutré). La gamme des teintes autorisées s’étend du blanc cassé au brun en passant par l’ocre rouge ou l’ocre jaune. D’autres couleurs sont également admises sous réserve qu’elles soient de nuances pastel. A l’exception des encadrements de baies, des modénatures ou des socles, les façades en bichromie ou polychromie sont interdites.

Les bardages de bois de teinte naturelle de même que les bardages d’apparence mate sont autorisés dans les cas suivants, sans préjudice des mesures de protection du patrimoine bâti:

* pour les projets d’extension ou de construction de bâtiments,
* pour les transformations de bâtiments non soumis à des mesures de protection,
* pour les volumes accolés à l’arrière de bâtiments,
* pour les bâtiments en seconde position,
* pour les dépendances,
* pour les constructions à usage agricole.

Tout autre type de bardage est interdit.

## b. Toitures

L’usage de l’ardoise naturelle est recommandé.

Les toitures doivent être de ton sombre et mat. Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit (capteurs solaires non considérés).

## c. Murs et clôtures

Les matériaux et teintes des murs et clôtures doivent être d’apparence neutre et 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 et murs de clôture dépassant une hauteur de 1,0m.

# Art. 37 Scellement du sol

Le coefficient maximal de scellement du sol est fixé à 0,80, à l’exception des espaces classés au plan d’aménagement général en « zone de jardins familiaux ».