

**localités de Reisdorf, Bigelbach,  
Hoesdorf, Wallendorf-Pont**

juillet 2021

## **plans d'aménagement particulier « quartier existant »**



Reisdorf : le moulin

PAP 'QE – espace résidentiel'  
PAP 'QE – espace villageois'  
PAP 'QE – loisirs'  
PAP 'QE – équipements'

Le présent projet de version coordonnée de la PE des PAP-QE tient compte de :

- la MPPAP'QE « Wallendorf-Pont », approuvée le 22.10.2020



## Table des matières

<b>A.</b>	<b>DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>911</b>
art. 1	Structure du présent règlement .....	911
art. 2	Portée du présent règlement .....	911
art. 3	Définitions .....	911
<b>B.</b>	<b>REGLES APPLICABLES A TOUT PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT » .....</b>	<b>2123</b>
art. 4	Patrimoine bâti .....	2123
art. 5	Réaffectation de bâtiments .....	2224
art. 6	Unités de logement par bâtiment ou ensemble bâti .....	2325
art. 7	Eléments en retrait ou en saillie par rapport aux façades, décrochement de façade 2325	
art. 8	Superstructures et infrastructures techniques .....	2426
art. 9	Aménagement des espaces libres.....	2628
art. 10	Déblais et remblais .....	2628
art. 11	Murs, haies et clôtures.....	2628
art. 12	Stationnement.....	2729
art. 13	Angles de rue.....	2729
art. 14	Terrains à forte pente .....	2729
art. 15	Dispositions dérogatoires .....	2830
<b>C.</b>	<b>REGLES SPECIFIQUES APPLICABLES AU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT – ESPACE RESIDENTIEL » .....</b>	<b>3133</b>
art. 16	Champ d'application .....	3133
art. 17	Type des constructions .....	3133
art. 18	Disposition des constructions .....	3133
art. 19	Gabarit des constructions .....	3234
art. 20	Toitures .....	3335
art. 21	Constructions en sous-sol .....	3436
art. 22	Dépendances.....	3436
art. 23	Corniches et rives de toiture .....	3537
art. 24	Matériaux et teintes.....	3537
art. 25	Scellement du sol.....	3537
<b>D.</b>	<b>REGLES SPECIFIQUES APPLICABLES AU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT – ESPACE VILLAGEOIS » .....</b>	<b>3739</b>
art. 26	Champ d'application .....	3739
art. 27	Type des constructions .....	3739
art. 28	Disposition des constructions .....	3739
art. 29	Gabarit des constructions .....	3941
art. 30	Toitures .....	4042
art. 31	Constructions à usage agricole .....	4244
art. 32	Constructions en sous-sol .....	4244
art. 33	Dépendances.....	4345
art. 34	Corniches et rives de toiture .....	4446
art. 35	Esthétique des constructions.....	4446
art. 36	Matériaux et teintes.....	4446
art. 37	Scellement du sol.....	4547
<b>E.</b>	<b>REGLES SPECIFIQUES APPLICABLES AU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT – LOISIRS » .....</b>	<b>4749</b>

art. 38	Champ d'application .....	4749
art. 39	Type des constructions .....	4749
art. 40	Disposition des constructions .....	4749
art. 41	Gabarit des constructions .....	4850
art. 42	Toitures .....	4850
art. 43	Constructions en sous-sol .....	4951
art. 44	Dépendances .....	4951
art. 45	Corniches, rives de toiture et auvents .....	5052
art. 46	Matériaux et teintes, revêtements de sol .....	5052
art. 47	Scellement du sol .....	5052

**F. REGLES SPECIFIQUES APPLICABLES AU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT – EQUIPEMENTS » ..... 5153**

art. 48	Champ d'application .....	5153
art. 49	Type des constructions .....	5153
art. 50	Disposition et gabarit des constructions .....	5153
art. 51	Toitures .....	5254
art. 52	Corniches, rives de toitures et auvents .....	5254
art. 53	Matériaux et teintes .....	5254
art. 54	Scellement du sol .....	5254

## INTRODUCTION

A la demande et pour le compte de l'administration communale de Reisdorf, le bureau d'études TR-Engineering présente ci-après les plans d'aménagement particulier « quartier existant » précisant le mode et définissant le degré d'utilisation du sol pour les surfaces urbanisées ou destinées à être urbanisées situées en-dehors des zones soumises à l'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Les plans d'aménagement particulier « quartier existant » sont établis en application de la loi modifiée du 19/07/2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ainsi que des règlements grand-ducaux portant exécution de ladite loi.

~~Les plans d'aménagement particulier « quartier existant » sont établis en application de la loi du 28 juillet 2011 modifiant la loi modifiée du 19/07/2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ainsi que des règlements grand-ducaux portant exécution de ladite loi.~~

Les plans d'aménagement particulier « quartier existant » couvrant le territoire communal de Reisdorf comprennent une partie écrite et une partie graphique.



**PARTIE ECRITE**





## A. Dispositions générales

### art. 1 Structure du présent règlement

Le présent règlement constitue la partie écrite de chacun des plans d'aménagement particulier « quartier existant » couvrant le territoire communal. Il se compose de deux titres entièrement applicables à tout plan d'aménagement particulier « quartier existant », soit :

- le titre A : Dispositions générales,
- le titre B : Règles applicables à tout plan d'aménagement particulier « quartier existant »,

ainsi que d'un titre spécifique à chaque plan d'aménagement particulier « quartier existant », soit :

- le titre C : Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – espace résidentiel »,
- le titre D : Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – espace villageois »,
- le titre E : Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – loisirs »,
- le titre F : Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – équipements »

### art. 2 Portée du présent règlement

Les dispositions du présent règlement spécifient et complètent la partie graphique des plans d'aménagement particulier « quartier existant ».

Le mode d'utilisation du sol est défini par le plan d'aménagement général. Le degré d'utilisation du sol est quant à lui précisé par le plan d'aménagement particulier.

L'application de la partie réglementaire des plans d'aménagement particulier « quartier existant » ne peut porter préjudice aux lois et règlements en vigueur ni à toute autre disposition découlant de servitudes et contraintes légales.

### art. 3 Définitions

La terminologie reprise au sein du présent règlement est entendue comme suit :

#### 1. acrotère

Remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.

#### 1.2. alignement de voirie

Limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

#### 3. alignement obligatoire

Limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

#### **2.4. auvent**

Avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

#### **5. avant-corps**

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade.

#### **3.6. balcon**

Construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

#### **7. Bande de construction**

Partie du terrain à bâtir net sur laquelle les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être implantées. Cette bande est mesurée à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante.

#### **8. Car-port**

Construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

#### **4.9. clôture**

Toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés. On distingue trois types de clôtures :

- les clôtures légères ou ajourées (par exemple barrières, enceintes, enclos, et grilles),
- les clôtures massives ou opaques (par exemple murets et murs),
- les clôtures végétales (par exemple haies).

#### **5.10. coefficient de scellement du sol**

Rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

#### **6.11. comble**

Volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture en pente d'un bâtiment.

#### **7.12. construction**

Tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

#### **8.13. construction légère**

Toute construction démontable et/ou transportable de type serre, gloriette, pergola.

#### 9.14. construction en sous-sol

Toute construction enterrée ainsi que tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de son volume en dessous du terrain naturel.

#### 10.15. Construction à usage agricole

Toute construction exclusivement destinée à l'exercice d'activités agricoles, telles les étables, hangars et silos. Les constructions de type maison paysanne ne sont pas considérées comme constructions à usage agricole.

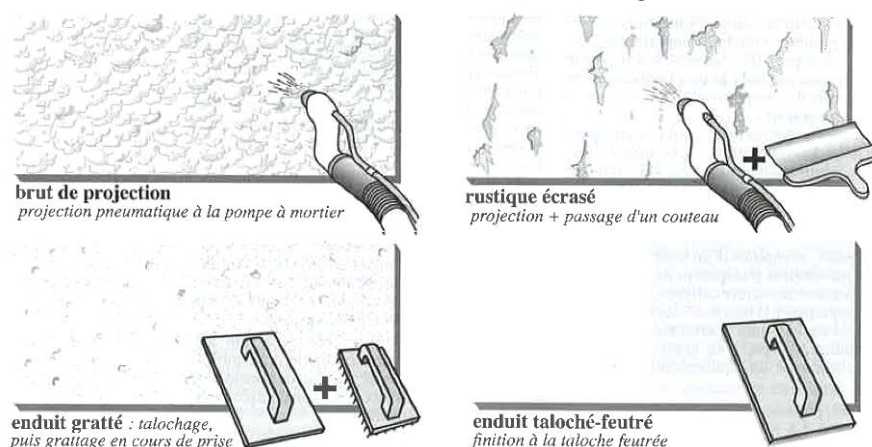
#### 11.16. décrochement de façade

Partie de façade en avancée ou en retrait par rapport à son nu général.

#### 12.17. dépendance

Tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle, comme notamment, les abris de jardin, les garages et les car-ports.

#### 13.18. enduits de parement hydrauliques



Sources : DICOBAT, 7e édition

#### 14.19. ensemble bâti

Ensemble de bâtiments, accolés intégralement ou partiellement, voire non accolés entre eux, situés sur une même parcelle ou sur plusieurs parcelles, et construits à l'origine pour constituer une unité fonctionnelle, un ensemble fonctionnel cohérent, indissociable.

Le cas le plus typique d'un ensemble bâti en milieu rural est l'ensemble bâti de ferme nommé « maison paysanne ». L'unité fonctionnelle d'un ensemble bâti transparaît notamment au travers d'une composition architecturale homogène d'implantation cohérente et fonctionnelle par rapport à l'espace-rue.

#### 20. faîte / faîtage

ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

#### **15.21. front de bâtisse**

Plan vertical qui referme l'espace perçu depuis la voirie. Il est situé soit sur l'alignement de voirie, soit en recul de celui-ci, et est composé des façades des bâtiments, des murs de clôtures et des haies.

#### **16.22. gabarit**

Ensemble de prescriptions concernant les limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Gabarit existant : forme et dimensions d'un bâtiment existant.

#### **17.23. habitation**

Lieu destiné à la résidence de personnes à titre principal ou secondaire.

#### **18.24. hauteur à la corniche**

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.

Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

#### **19.25. hauteur à l'acrotère**

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.

Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

#### **20.26. installation**

Petit équipement ou élément de mobilier pouvant être ancré au sol tel que tonnelle/parasol, grill, banc, balançoire et tout autre jeu d'extérieur, niche, boîte-aux-lettres, lampadaire, transformateur, réseau et boîtier de distribution.

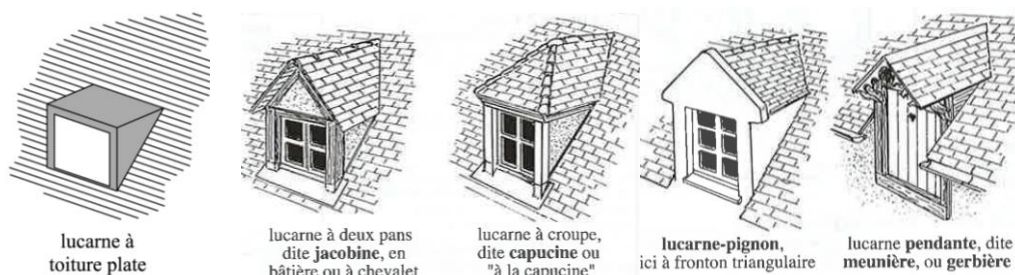
#### **21.27. logement**

Ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

#### **22.28. loggia**

~~On entend par loggia un~~ Espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

### 23.29. lucarne



/ Source : DICOBAT, 7<sup>e</sup> édition /

### 30. maison bi-familiale

Construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

### 31. maison en bande

Toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

### 32. maison jumelée

Toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

### 24.33. maison paysanne

Ensemble bâti d'architecture traditionnelle constitué d'un corps de logis et de volumes d'usage agricole.

### 25.34. maison plurifamiliale

Construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

### 35. marquise

Auvent vitré disposé au-dessus d'une porte d'entrée, d'un perron, d'un quai de gare, etc. pour servir d'abri contre la pluie

### 26.36. modénature

Proportions et disposition de l'ensemble des vides et des pleins, ainsi que des moulures et membres d'architecture qui caractérisent une façade.

### 27.37. niveau plein

Niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

### 28.38. niveau souterrain / niveau en sous-sol

Tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de son volume en dessous du terrain naturel.

### **29.39. nombre de niveaux**

Nombre d'espaces entre planchers et plafonds pour lesquels il n'y a pas ou peu de différence de niveau d'altitude des planchers, alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu'ils laissent.

### **30.40. nu de façade**

Plan de référence correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage, abstraction faite des retraits de façade et des éléments, corps d'ouvrage et membres d'architecture en saillie sur ce nu.

### **31.41. oriel**

Logette ou avant-corps garni de baies, ou ensemble superposé de baies en encorbellement, sur un plan généralement polygonal, formant saillie sur le nu d'une façade.

### **32.42. pergola**

Petite construction constituée d'un treillage horizontal porté par des traverses reliant des poteaux, constituant un couvrement à claire-voie au-dessus d'une terrasse, d'une allée, etc., pouvant servir au support de plantes ou former abri (protection contre la pluie ou le soleil).

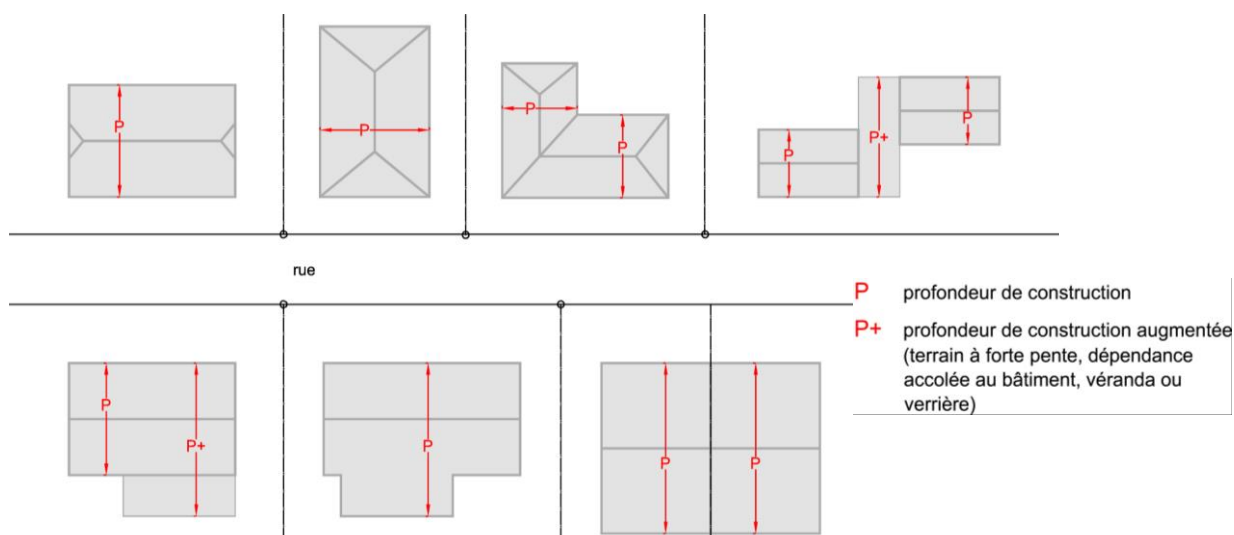
### **33.43. perméabilité à l'eau**

Propriété d'un corps à se laisser traverser par l'eau. A titre d'exemple, sont considérés comme perméables les revêtements suivants : gravier rond, gravier concassé, gravier gazon (gravier concassé y inclus 10 à 30% de terre végétale), dalles alvéolées, pavés pierre naturelle ou béton (joints espacés), écorces, copeaux de bois, etc.

La perméabilité d'un revêtement doit être garantie non seulement au niveau de la couche de surface mais aussi de la couche de fondation ou de stabilisation.

### **34.44. profondeur de construction**

Distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.



### 35.45. réaffectation / changement d'affectation ou de destination

Changement d'usage ou de fonction de tout ou partie de bâtiment (bâtiment d'habitation, bâtiment agricole, etc.), y compris la transformation d'un immeuble d'habitation unifamilial en immeuble d'habitation de deux logements ou plus.

### 36.46. reconstruction

Nouvelle construction, analogue et de même affectation, après démolition partielle ou totale d'une construction existante.

### 37.47. recul sur les limites de propriété

Distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre, mesurée au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

### 38.48. réhabilitation

Travaux de rénovation visant l'amélioration générale ou la mise en conformité d'une construction avec les normes en vigueur telles que normes de statique, confort électrique et sanitaire, chauffage, isolation thermique et phonique, équipements de confort. Au sens strict de la définition, la réhabilitation exclut toutes opérations de réaffectation, transformation, démolition et / ou de reconstruction, bien que des travaux de réhabilitation puissent être combinés avec ces opérations, dans les limites des dispositions réglementaires.

### 39.49. rénovation

Remise à neuf d'une construction ou partie de construction, restitution d'un aspect neuf. La rénovation peut comporter aussi le changement d'équipements vétustes, ainsi que la modification des cloisonnements (murs porteurs exceptés) et de la distribution intérieure des locaux. Au sens strict de la définition, la rénovation exclut toutes opérations de réaffectation, transformation, démolition et / ou de reconstruction, bien que des travaux de rénovation puissent être combinés avec ces opérations, dans les limites des dispositions réglementaires.

### 40.50. restauration



Travaux de rénovation visant la sauvegarde et la mise en valeur d'une construction ancienne par la réfection, la remise à neuf ou le rétablissement de ladite construction dans son état primitif. La restauration peut en ce sens impliquer la démolition de parties rapportées nuisibles à l'état primitif de la construction. Au sens strict de la définition, la restauration exclut toutes autres opérations de réaffectation, transformation, démolition et / ou de reconstruction, bien que des travaux de restauration puissent être combinés avec ces opérations, dans les limites des dispositions réglementaires.

#### **41.51. rive de toiture**

Extrémité latérale d'un pan de toiture, autre que le faîte ou l'égout.

#### **42.52. saillie sur façade**

Élément, corps d'ouvrage, membre d'architecture qui dépasse d'un plan de référence ou du nu d'une façade, avec ou sans surplomb par rapport au sol (dépendances accolées à ladite façade non considérées).

#### **43.53. salubrité**

Est considéré comme salubre, tout bâtiment ou logement dès lors qu'il ne porte pas atteinte à la santé des occupants, des utilisateurs ou du public.

#### **54. Superstructure**

Sont à considérer comme superstructure les équipements disposés soit au niveau de la toiture ou des façades des constructions, soit au niveau des espaces libres y contigus. Cela comprend les souches de cheminée, les équipements de conditionnement d'air et d'approvisionnement d'eau, les antennes et récepteurs paraboliques, les capteurs solaires et panneaux photovoltaïques, les cabanons d'ascenseur ou encore, les enseignes et panneaux publicitaires.

#### **44.55. surface construite brute**

Surface hors œuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

#### **45.56. surface non aménageable**

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants :

- *hauteur des locaux :*  
Les surfaces dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,8 m sont considérées comme surfaces non aménageables.
- *affectation des locaux :*  
Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables. Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.  
Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.



– *Solidité et géométrie des locaux :*

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m<sup>2</sup> ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

**46.57. surface d'emprise au sol**

Surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors sol et en contact direct avec le ~~sol~~ **terrain naturel**, ~~compte tenu du terrain naturel~~. Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

**47.58. surface hors œuvre**

Est à considérer comme surface hors œuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures telles que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

**48.59. surface utile d'habitation**

Est considérée comme surface utile d'habitation la surface de logement mesurée à l'intérieur des murs extérieurs, y non compris caves, garages, greniers, ateliers ou autres dépendances professionnelles et, dans les immeubles en copropriété, tous les espaces communs. Sont toutefois compris les surfaces aménageables dans les combles.

**49.60. surface scellée**

Est considérée comme surface scellée toute surface **dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface consolidée ou** surplombée par une construction, ~~y compris les chemins et rampes d'accès~~.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15% pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

**Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.**

**50.61. studio**

Logement d'une surface utile d'habitation de min. 50m<sup>2</sup> et de max. 64m<sup>2</sup>.

**51.62. terrain à forte pente**

Partie de terrain urbanisé ou destiné à être urbanisé, située dans une bande de 40m de profondeur à partir de l'alignement de voirie, dont la pente moyenne, calculée entre le point le plus élevé et le point le plus bas, dépasse les 15%.

### 52.63. terrain naturel / niveau naturel du terrain

Niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

### 64. Terrasse

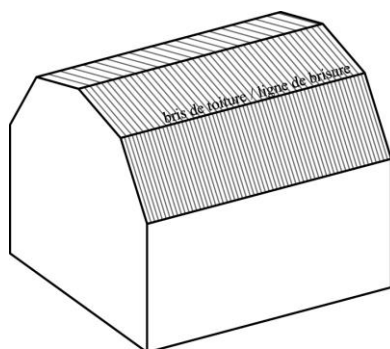
~~On entend par terrasse, une~~ Surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitations adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

On distingue :

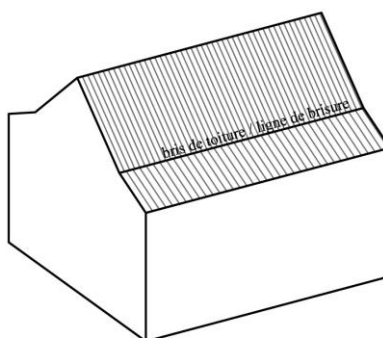
- la terrasse accolée à un bâtiment ;
- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ;
- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

### 53.65. toiture brisée / bris de toiture ou ligne de brisure

Toiture présentant deux pentes différentes sur le même versant, le bris de toiture ou ligne de brisure constituant la rupture de pente.



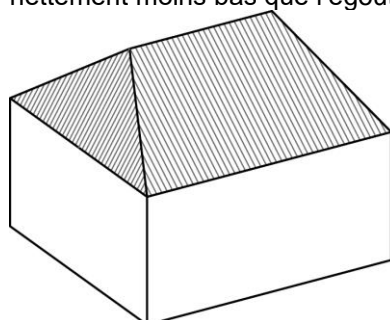
toiture brisée



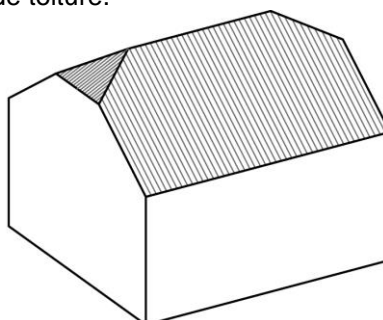
toiture brisée

### 54.66. toiture à croupe / toiture à demi-croupe

Toiture à versants dont au moins une extrémité est constituée d'un pan de toiture oblique délimité par deux arêtes de toiture et un égout, à savoir la croupe, ou demi-croupe si l'égout descend nettement moins bas que l'égout des pans de toiture.



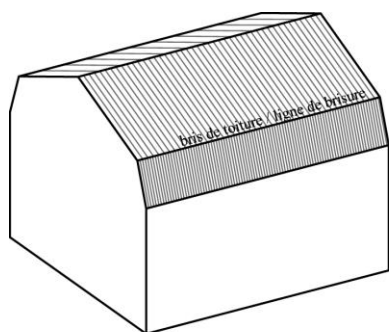
toiture à croupe



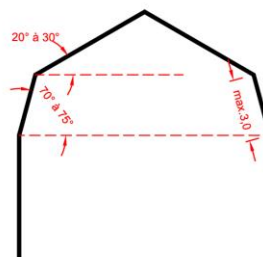
toiture à demi-croupe

### 55.67. toiture à la Mansart

Toiture brisée dont l'élément inférieur est constitué d'une oblique ne dépassant pas une longueur de 3m, inclinée entre 70° et 75° à partir d'une horizontale tracée à la naissance du niveau représentant la corniche, et dont l'élément supérieur est constitué d'une oblique inclinée entre 20° et 30° à partir du sommet de la première oblique et se prolongeant jusqu'au niveau du faîte.

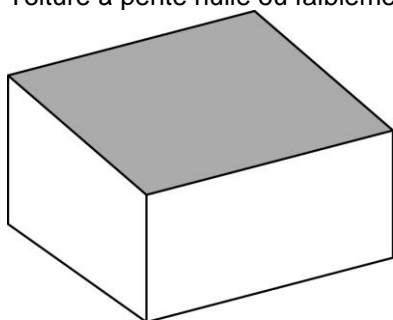


toiture à la Mansart



#### 56.68. toiture plate

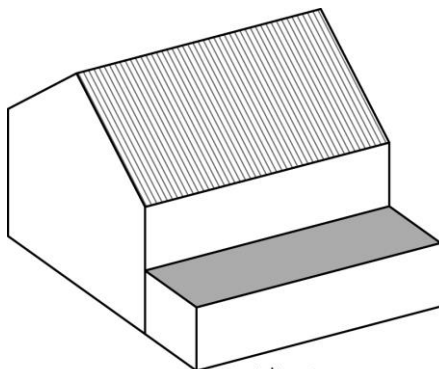
Toiture à pente nulle ou faiblement inclinée, éventuellement végétalisée.



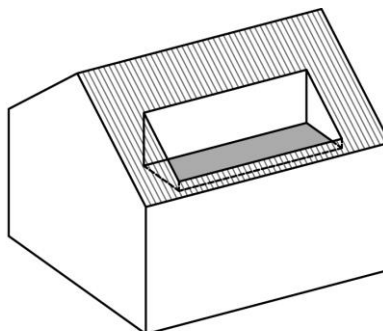
toiture plate ou faiblement inclinée

#### 57.69. toiture terrasse

Toiture plate accessible aménagée en terrasse.



toiture terrasse



terrasse ouverte en toiture

#### 58.70. transformation de bâtiment

Ensemble de travaux concernant la distribution de locaux d'un bâtiment, sans incidence sur ses volumes extérieurs (pas d'agrandissement ni d'élévation) mais éventuellement avec percement ou remaniement de baies, lucarnes, etc.

#### 59.71. véranda

Galerie couverte et vitrée ou semi-vitrée prolongeant un bâtiment sur une ou deux de ses façades au maximum. Au minimum 50% des surfaces extérieures de la véranda (y compris toiture) sont vitrées. La véranda peut comporter des parties en dur telles que cloisons maçonnées ou en bois.

**60.72. verrière**

Véranda dont les surfaces extérieures sont complètement vitrées, ne comprenant outre les parties vitrées que les structures portantes (ossature) métalliques, en bois, pvc ou matériau similaire, ainsi qu'éventuellement un muret de soubassement d'une hauteur inférieure ou égale à 0,5m.

**73. voie desservante**

Toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle ou un lot.

**74. voie publique**

Voies appartiennent à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.

## B. Règles applicables à tout plan d'aménagement particulier « quartier existant »

### art. 4 Patrimoine bâti

#### a. Généralités

Les éléments identifiés comme « patrimoine bâti » sont à sauvegarder ou à mettre en valeur. Ils relèvent des catégories suivantes :

- le patrimoine national,
- les « immeubles ou parties d'immeubles protégés »
- les « alignements protégés ».

Le patrimoine national est identifié au plan d'aménagement général **ainsi qu'en partie graphique des plans d'aménagement particulier « quartier existant »**. Il est constitué des immeubles et objets bénéficiant d'une protection régie par la législation en vigueur relative aux sites et monuments nationaux<sup>1</sup>.

Les « immeubles ou parties d'immeubles protégés » sont identifiés au plan d'aménagement général **ainsi qu'en partie graphique des plans d'aménagement particulier « quartier existant »**. Ils **incluent les bâtiments protégés, les gabarits protégés et les éléments ponctuels protégés**. Les prescriptions spécifiques d'application **–** sont définies **en partie écrite du plan d'aménagement général**.

Les « alignements protégés » sont identifiés en partie graphique des plans d'aménagement particulier « quartier existant ». Les prescriptions spécifiques d'application sont définies ci-après.

#### b. Prescriptions spécifiques relatives aux « alignements protégés »

Les « alignements protégés » constituent des fronts de bâtisse contribuant à la qualité de l'espace-rue, et ce, parfois indépendamment de l'intérêt patrimonial des bâtiments concernés. Les « alignements protégés » doivent être conservés (façades existantes considérées), sans préjudice de toute autre disposition ou réglementation applicable.

Des adaptations mineures d'alignement sont tolérées, **c'est-à-dire de maximum 0,50m par rapport à l'alignement existant**, aux fins précisées ci-après, sous réserve de respecter les caractéristiques générales traditionnelles d'implantation (organisation du bâti, configuration de l'espace-rue), de ne pas affecter les caractéristiques architecturales originelles typiques du patrimoine bâti, de ne pas porter préjudice aux bâtiments existants sur les terrains voisins, de ne pas entraver la circulation sur le domaine public et sans préjudice de tout autre intérêt légitime, disposition ou réglementation applicable :

- pour des raisons d'ordre urbanistique, technique ou découlant de textes législatifs ou réglementaires en vigueur, ainsi que pour l'amélioration de la sécurité de la circulation automobile, cycliste et piétonne ;
- pour l'amélioration de la sécurité et de la salubrité de bâtiments existants, uniquement pour la mise en œuvre de mesures d'ordre technique (statique, performance énergétique, étanchéité ou sécurité des constructions) lorsque la situation existante ne convient pas à l'exécution des améliorations visées.

<sup>1</sup> loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux

## art. 5 Réaffectation de bâtiments

La réaffectation de bâtiments est autorisée dans les limites du plan d'aménagement général et pour autant qu'il ne soit porté aucun préjudice aux dispositions légales ou réglementaires applicables, notamment en matière de protection du patrimoine bâti.

La réaffectation d'un bâtiment, faisant ou non partie d'un ensemble bâti<sup>2</sup>, en un ou plusieurs logements, doit garantir les conditions suivantes :

- présenter des accès directs (privés ou collectifs) au domaine public,
- présenter au minimum 1 logement de surface utile d'habitation supérieure ou égale à 80m<sup>2</sup>,
- dans le cas des réaffectations par division verticale<sup>3</sup>, présenter au maximum 1 logement de surface utile d'habitation inférieure à 80m<sup>2</sup> et garantir une largeur minimale de façade principale de ~~7m~~ 7,5m par unité de logement,

La réaffectation d'un bâtiment, faisant ou non partie d'un ensemble bâti, en maison plurifamiliale, est en outre soumise aux restrictions suivantes :

- être situé en 1<sup>ère</sup> ligne, à l'intérieur de la bande de construction lorsque celle-ci est définie (cf. articles art. 18, art. 28 et art. 40),
- le nombre de logements est limité à 10 par bâtiment ou ensemble bâti<sup>4</sup>,
- au maximum 1 logement de type studio par tranche de 4 logements, soit au maximum 2 studios pour tout ensemble de 5, 6, 7 ou 8 logements.
- au minimum 1 logement de surface utile d'habitation supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup> par tranche de 6 logements, soit au minimum 2 logements de surface utile d'habitation supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup> pour tout ensemble de 7, 8, 9 ou 10 logements,
- sans préjudice d'autres dispositions réglementaires, notamment en matière de protection du patrimoine bâti, et sous réserve de respecter la même implantation et même emprise au sol que celle du bâtiment d'origine, un agrandissement ou un rehaussement du gabarit d'origine de maximum 0,30m est admis à condition que ceux-ci préservent la relation d'origine entre les différentes parties du bâtiment / de l'ensemble bâti, respectivement entre les différents gabarits composant l'environnement bâti immédiat du volume concerné,
- le nombre d'emplacements de stationnement requis doit être entièrement aménagé sur la propriété sur laquelle est érigé le bâtiment d'origine.

La réaffectation d'un bâtiment, faisant ou non partie d'un ensemble bâti, situé en seconde ligne est en outre soumise aux restrictions suivantes :

- le nombre de logements est limité à 2 par bâtiment ou ensemble bâti, pour autant que l'accès à la construction soit aisé, notamment pour les services de secours ;
- aucune augmentation de la surface d'emprise au sol de la construction existante n'est admise ;

<sup>2</sup> le cas échéant. Les différents volumes composant un ensemble bâti ne sont pas à considérer comme des bâtiments individuels mais bien comme des parties d'un même ensemble bâti. Dès lors, la clause limitant le nombre de logements par bâtiment ne s'applique pas individuellement à chaque élément composant l'ensemble bâti, mais bien globalement à tout l'ensemble bâti.

<sup>3</sup> réalisation de maisons en bande de type « unifamilial » avec morcellement parcellaire, ou de logements collectifs de type duplex ou triplex, avec entrées séparées mais sans morcellement parcellaire

<sup>4</sup> le cas échéant. Les différents volumes composant un ensemble bâti ne sont pas à considérer comme des bâtiments individuels mais bien comme des parties d'un même ensemble bâti. Dès lors, la clause limitant le nombre de logements par bâtiment ne s'applique pas individuellement à chaque élément composant l'ensemble bâti, mais bien globalement à tout l'ensemble bâti.

- le gabarit d'origine de la construction existante doit être respecté sauf si l'assainissement énergétique du bâtiment n'est techniquement pas possible. Dans ce cas, une marge de max. 0,30m est autorisée.

#### art. 6 Unités de logement par bâtiment ou ensemble bâti<sup>5</sup>

1 logement est autorisé par bâtiment ou ensemble bâti, à l'exception des cas de réaffectation de bâtiments (voir conditions de l'art.5) et de ce qui suit :

- sont admis au maximum 2 logements par bâtiment ou ensemble bâti lorsque la surface ~~construite brute totale dédiée à l'habitat~~<sup>6</sup> utile d'habitation est égale ou supérieure à ~~200m<sup>2</sup>~~ 100m<sup>2</sup>,
- sont admis au maximum 4 logements par établissement et par site de type Horesca, camping, caravaning, sous réserve qu'il s'agisse de logements de service intégrés au bâtiment abritant l'activité concernée,
- pour les bâtiments publics, seul est autorisé un logement de service intégré audit bâtiment ; pour les équipements publics (infrastructures techniques), tout logement est proscrit,
- en cas de reconstruction d'un bâtiment existant au niveau d'un PAP-QE « Espace villageois » comptant plus de 2 logements, il est admis de le reconstruire avec un nombre maximal de logement qui ne peut pas dépasser celui prévalant lors de la situation initiale tout en assurant une surface utile d'habitation d'au moins 75 m<sup>2</sup> par unité d'habitation et en respectant le gabarit de construction initial.

Les différents volumes composant un ensemble bâti ne sont pas à considérer comme des bâtiments individuels mais bien comme des parties d'un même ensemble bâti. Dès lors, la clause limitant le nombre de logements par bâtiment ne s'applique pas individuellement à chaque élément composant l'ensemble bâti, mais bien globalement à tout l'ensemble bâti.

Par dérogation à ce qui précède, dès lors qu'un ensemble bâti dispose d'un potentiel construit conséquent et qu'il n'est absolument pas possible de le réaffecter sans le reconstruire, le bourgmestre peut déroger aux dispositions du présent article et doit alors se référer à l'article 5 qui précède.

#### art. 7 Eléments en retrait ou en saillie par rapport aux façades, décrochement de façade

##### a. Généralités

Sans préjudice de toute autre disposition ou réglementation applicable et sauf restriction ou mention supplémentaire dans le présent règlement, tout élément en retrait, en saillie ou en décrochement est autorisé.

Les éléments en retrait, en saillie ou en décrochement sont subordonnés au nu de façade, la superficie de façade concernée ne pouvant dépasser au total 40% de la superficie globale de la façade auquel ils se rapportent.

Les surfaces closes en saillie et en surplomb par rapport au sol (avant-corps) sont autorisées selon les conditions précisées au présent article.~~proscrites.~~

<sup>5</sup> le cas échéant

<sup>6</sup> par habitat, sont également entendus le stationnement ainsi que les locaux techniques directement liés à la fonction résidentielle



## b. Eléments spécifiques

La saillie des éléments spécifiques repris ci-après est limitée comme suit :

- vérandas et verrières, pergola et toile d'ombrage : saillie maximale de 4m5m,
- avant-corps : saillie maximale de 0,70m,
- balcons : saillie maximale de 1,5m,
- auvents et marquises : saillie maximale de 2,5m3,5m,
- oriels : saillie maximale de 2,5m,
- enseignes, éclairages et panneaux publicitaires : saillie maximale de 0,70m.

Les reculs d'application sur les limites de propriété doivent être respectés pour l'aménagement en saillie de vérandas, verrières, pergolas, toiles d'ombrage, avant-corps, balcons, auvents, marquises, oriels, panneaux publicitaires (respectivement enseignes ou éclairages publicitaires), terrasses couvertes, piscines couvertes.

## c. Restrictions supplémentaires pour éléments donnant sur rue

Sont interdits :

- les auvents et marquises d'une saillie supérieure à 1,2m (sans préjudice de dispositions moins contraignantes dans le présent règlement),
- les enseignes, éclairages et panneaux publicitaires d'une saillie supérieure à 1,2m,
- ~~les balcons pour les bâtiments sis dans les espaces villageois,~~
- ~~tout retrait de façade, à l'exception :~~
  - \* ~~des entrées en retrait d'une largeur maximale de 2m,~~
  - \* ~~des retraits pour l'aménagement de surfaces de stationnement non closes, sans que ces parties en retrait ne dépassent une largeur de 6m ni 25% de la surface de la façade concernée,~~
- les décrochements de façade pour les bâtiments sis dans les espaces villageois.

## d. Restrictions supplémentaires relatives au patrimoine bâti

Sont interdits :

- les auvents et marquises d'une saillie supérieure à 1,2m,
- les enseignes et éclairages d'une saillie supérieure à 0,7m,
- les avant-corps,
- les balcons,
- ~~tout retrait et autre décrochement de façade, à l'exception :~~
  - \* ~~des entrées en retrait d'une largeur maximale de 2m,~~
  - \* ~~des retraits pour l'aménagement de surfaces de stationnement non closes, uniquement pour les façades des gabarits protégés et pour les façades sur alignements protégés, sans que ces parties en retrait ne dépassent une largeur de 6m ni 25% de la surface de la façade concernée.~~

## art. 8 Superstructures et infrastructures techniques

### a. ~~Superstructures~~

~~A l'exception des souches de cheminée et conduits de ventilation, les superstructures doivent être intégrées au volume principal des constructions ou sont à installer hors de la vue depuis le domaine public.~~



### **b.a. Antennes et récepteurs paraboliques**

A moins que la qualité de réception en soit altérée, les antennes et récepteurs paraboliques sont à installer prioritairement en façade arrière, en toiture ou à l'emplacement le moins préjudiciable à la vue depuis le domaine public. Ils doivent être de teinte mate et s'apparenter aux tons de la façade ou de la toiture sur laquelle ils sont montés.

Pour toutes les constructions, l'installation d'antennes et récepteurs paraboliques ainsi que leurs aménagements annexes ne sont pas autorisés sur les façades avant, les balcons, les terrasses et les espaces verts privés.

Pour les maisons plurifamiliales, seule une antenne parabolique collective par immeuble est admise. Le raccordement à l'antenne collective est par ailleurs obligatoirement requis.

### **b.b. Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques**

L'installation de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée en toiture. Uniquement pour suffire aux besoins propres du ménage et à concurrence d'une superficie maximale de 80 m<sup>2</sup>, ils sont également autorisés au niveau des espaces libres situés à l'arrière de la construction principale et sans pour autant déroger à d'autres prescriptions du présent règlement (notamment les reculs sur les limites).

En toiture, Les capteurs solaires et panneaux photovoltaïques doivent épouser la pente de toiture et être disposés par surfaces ininterrompues et formes régulières, sauf :

- si ces dispositions se révèlent techniquement impossibles,
- dans le cas de toitures de pente inférieure à 30°,
- si le niveau de performance énergétique requis n'est pas atteint.

~~Si le niveau de performance énergétique requis n'est pas atteint, il est admis de déroger aux présentes prescriptions.~~

### **d.c. Enseignes, éclairages et panneaux publicitaires**

Sont interdits :

- les enseignes lumineuses clignotantes,
- les enseignes et panneaux publicitaires installés sur mât, pylône ou en toiture,
- les panneaux publicitaires installés sur le patrimoine bâti.

A l'exception des règles relatives à leur saillie, spécifiée à l'art. 7 du présent règlement, les autres prescriptions relatives aux enseignes, éclairages et panneaux publicitaires sont définies au règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites (cf. titre B, chap.4).

~~Les enseignes et panneaux publicitaires sont limitées à une unité par bâtiment. Elles ne peuvent couvrir une surface totale cumulée supérieure à 2,5m<sup>2</sup>.~~

~~Sont interdits :~~

- ~~— les enseignes lumineuses clignotantes,~~
- ~~— les enseignes et panneaux publicitaires installés sur mât, pylône ou en toiture,~~
- ~~— les panneaux publicitaires installés sur le patrimoine bâti.~~

### **d. Citernes de récupération des eaux pluviales**

Les citernes de récupération des eaux pluviales doivent être intégralement enterrées en respectant les niveaux préexistants du terrain.

Le recul minimal à respecter par rapport aux limites de propriétés de la parcelle est de 1,00 mètre.

Les citernes de récupération des eaux pluviales doivent être équipées d'un trop plein raccordé au réseau d'assainissement existant.

**e. Autres**

A l'exception des souches de cheminée et conduits de ventilation, toutes les autres superstructures doivent être intégrées au volume principal des constructions ou sont à installer hors de la vue depuis le domaine public.

**art. 9 Aménagement des espaces libres**

Les espaces libres sont réservés à l'aménagement des accès aux bâtiments, des espaces de stationnement, des cours et terrasses, des espaces fonctionnels (prévus notamment pour les infrastructures techniques, cf. art. précédent), récréatifs ou sportifs, des jardins et plantations.

Les espaces libres sont à aménager prioritairement de manière perméable afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales. En ce sens, le scellement du sol maximal autorisé pour chaque quartier existant de la commune de Reisdorf est régi par l'art. 25, l'art. 37, l'art. 47 et l'art. 54 du présent document ainsi que par ce qui suit. Les définitions 43 et 60 s'appliquent au présent article. Des dérogations sont admises pour les aménagements dont la pente est supérieure à 8%.

Dans les espaces situés en dehors de la bande de construction définie à l'art. 18, à l'art. 28 ou à l'art. 40, ainsi que dans les espaces classés au plan d'aménagement général en « zone de jardins familiaux », toute construction est interdite à l'exception des abris de jardin, constructions légères, murs et clôtures, pour autant que soient réunies cumulativement les conditions suivantes, applicables par lot ou parcelle individuelle :

- il ne peut être érigé qu'un seul abri de jardin et une seule serre,
- la hauteur hors tout des abris de jardins et constructions légères est limitée en tout point à 3,5m par rapport au terrain aménagé attenant,
- l'emprise au sol totale cumulée des abris de jardins et constructions légères est limitée à 32m<sup>2</sup>, dont ~~42m~~15m<sup>2</sup> pour l'abri de jardin,
- le coefficient de scellement du sol maximal est fixé à 0,2,
- l'utilisation de produits secondaires issus des hauts-fourneaux est proscrite.

**art. 10 Déblais et remblais**

Les déblais et remblais supérieurs à ~~4m~~1,5m par rapport au terrain naturel sont interdits. Le bourgmestre peut déroger à cette prescription dans le cas de terrains à forte pente pour autant que lesdits terrains ne soient pas classés au plan d'aménagement général en « zone de jardins familiaux ».

En cas de construction ou de reconstruction, le bourgmestre peut exiger que la configuration du terrain soit sauvegardée ou modifiée dans l'intérêt du voisinage et de l'aspect du quartier ou du site.

Les remblais en zone inondable sont interdits.

**art. 11 Murs, haies et clôtures**

La hauteur ~~totale~~ des murs de soutènement est limitée à 1,5m, à l'exception de ce qui suit :

- 1,8m pour les murs de soutènement nécessaires à l'aménagement de terrasses sur des terrains à forte pente,
- 2,5m pour tout autre mur de soutènement sur des terrains à forte pente,
- 1,0m pour les murs de soutènement situés sur des terrains à forte pente, classés au plan d'aménagement général en « zone de jardins familiaux ».

La hauteur ~~totale~~ des haies et clôtures est limitée comme suit :

- 1,2m dans les marges de recul antérieur,
- 2,0m dans les marges de recul latéral ou postérieur.

Dans les marges de recul antérieur, seuls les types de murs suivants sont admis : ~~sont prescrits à l'exception :~~

- ~~des~~ les murs de soutènement,
- ~~des~~ les murets ~~de hauteur limitée à 0,5m~~, éventuellement rehaussés d'une clôture pour autant que la hauteur totale ne dépasse pas 1,2m.

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) est imposé pour les murs de soutènement et murs de clôture érigés dans les espaces classés au plan d'aménagement général en « zone de jardins familiaux ».

En cas de plantation d'une haie non mitoyenne, un recul de 0,50m doit être respecté par rapport à la limite de la parcelle.

En cas de plantation d'une haie ou d'installation d'une clôture en contrehaut d'un mur de soutènement situé en bordure du domaine public, un recul d'1m doit être respecté entre les deux.

## art. 12 Stationnement

Les espaces réservés au stationnement et à leurs accès doivent être munis de revêtements perméables à fort pouvoir d'infiltration (parkings écologiques). Des dérogations sont admises pour les emplacements, voies et rampes d'accès dont la pente est supérieure à 8%.

Ces dérogations ne sont cependant pas applicables en zone à risque d'inondation ni dans les espaces classés au plan d'aménagement général en « zone REC-2 » ou en « zone REC-3 ».

L'utilisation de produits secondaires issus des hauts-fourneaux est proscrite.

## art. 13 Angles de rue

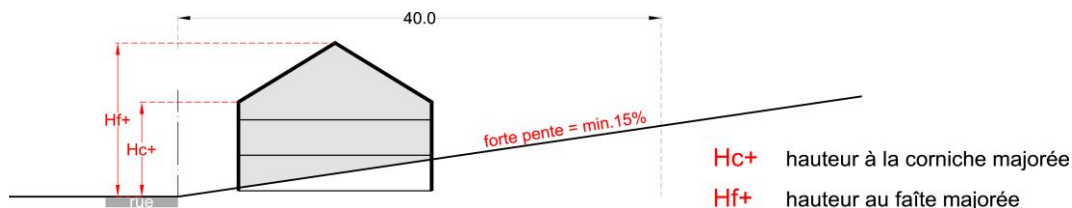
Pour les constructions érigées aux angles de deux ou plusieurs rues, les limites de propriété avec le domaine public (rues concernées) sont considérées comme des limites antérieures de propriété. Au moins une des autres limites de propriété est à considérer comme limite postérieure ; la ou les limites restantes sont considérées comme limites latérales.

Les reculs sur les limites de propriété sont à respecter en conséquence.

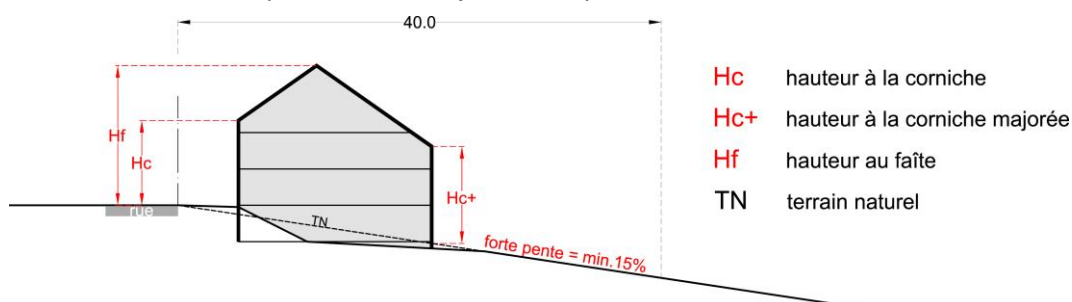
## art. 14 Terrains à forte pente

Pour les bâtiments érigés sur des terrains à forte pente, sont d'application les dispositions qui suivent :

- Lorsque les terrains sont situés en contre-haut de la voie desservante, les hauteurs maximales à la corniche ou à l'acrotère et au faîte peuvent être majorées d'au plus 1m.



- Lorsque les terrains sont situés en contrebas de la voie desservante, en dérogation à l'art. 3 du présent règlement, la hauteur maximale à la corniche ou à l'acrotère de la façade la plus élevée est à mesurer par rapport au terrain naturel, cette hauteur pouvant être majorée d'au plus 1m.



## art. 15 Dispositions dérogatoires

Le bourgmestre peut accepter des dérogations aux présentes dispositions pour des raisons d'ordre urbanistique, technique ou de sécurité, sous réserve de ne léser aucun intérêt légitime :

- pour tous travaux de rénovation, réhabilitation, restauration ou de transformation portant sur des bâtiments ou parties de bâtiments existants non conformes aux dispositions du présent règlement, pour autant que ne soient augmentés ni le gabarit, ni le nombre de niveaux, ni le nombre de logements desdits bâtiments ;
- pour tous travaux portant sur des constructions existantes situées hors bande de construction ou située en deuxième ligne, sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol et que l'affectation soit inchangée, sauf pour le cas spécifié au 4<sup>ème</sup> alinéa de l'art. 5 ;
- pour les travaux d'extension portant sur un bâtiment non conforme dès lors que l'implantation de ce dernier ne permet pas ou rend difficile le respect desdites dispositions – dans ce cas, la dérogation ne peut porter que sur le recul latéral ou le recul postérieur et uniquement avec accord écrit du voisin ;
- pour garantir la réalisation d'un raccord harmonieux d'une nouvelle construction ou d'une partie d'une nouvelle construction (incluant le rehaussement éventuel d'une construction existante) à des constructions ou parties de constructions existantes sur les terrains adjacents, il peut exceptionnellement être autorisé une diminution ou une augmentation du gabarit de la nouvelle construction (hauteurs, largeur, profondeur et formes de toitures) ainsi que des reculs sur limites de propriétés ;
- dans le cas où la stricte application desdites dispositions rendrait impropres à la construction une parcelle libre considérée comme place à bâtir, dans le but d'éviter l'apparition de dents creuses et de garantir l'assainissement énergétique des

constructions existantes – dans le cas des reculs sur les limites de propriété, la dérogation ne peut porter que sur un seul recul.

En cas de destruction d'une construction existante due à un sinistre, le bourgmestre peut accepter une reconstruction à l'identique en termes de gabarits et d'implantation.

Pour garantir une meilleure qualité urbanistique et pour toute autre raison d'ordre technique ou de sécurité, ainsi que pour les constructions destinées aux bâtiments publics, le bourgmestre peut accepter de déroger aux dispositions du présent règlement à condition de ne pas augmenter la surface construite brute.

~~Les travaux portant sur des bâtiments ou parties de bâtiments non conformes aux dispositions du présent règlement sont autorisés pour autant que ne soient augmentés ni le gabarit, ni le nombre de niveaux, ni le nombre de logements desdits bâtiments.~~

~~A titre exceptionnel, les autorités communales peuvent accepter des dérogations ponctuelles aux dispositions du présent règlement, ce uniquement dans le cas où la stricte application desdites dispositions rendraient impropres à la construction une parcelle libre considérée comme place à bâtir, pour autant cependant que ne soit lésé aucun intérêt légitime.~~



## C. 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 1<sup>ère</sup> 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 1<sup>ère</sup> 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 propriétaires des terrains directement contigus, donnant sur la même rue / voirie, aient manifesté leur accord par écrit
- 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.

#### **a.b. Alignement des constructions**

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

#### **b.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 40m→6m.

#### **d. Dérogations**

Le bourgmestre peut accepter des dérogations aux présentes dispositions concernant les reculs sur limites de propriété pour autant que le propriétaire du terrain voisin concerné ait manifesté son accord par écrit. ~~pour les travaux de transformation ou d'extension portant sur un bâtiment existant non conforme dès lors que l'implantation de ce dernier ne permet pas ou rend difficile le respect des dites dispositions.~~

### **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 46m-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 46m-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.

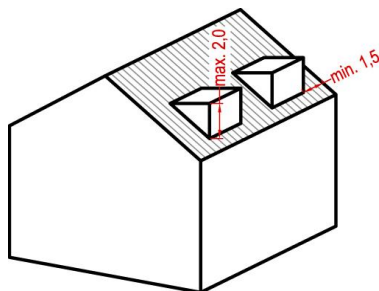
Les toitures brisées, notamment les toitures à la Mansart sont strictement interdites.

#### 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 ~~40m²~~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 ~~2m~~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 ~~2m~~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.

~~une seule dépendance par parcelle dans les marges de recul latéral réglementaire, pour autant que le propriétaire du terrain voisin ait manifesté son accord par écrit.~~

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 ~~16m~~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 ».



## 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 1<sup>ère</sup> 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 1<sup>ère</sup> 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 propriétaires des terrains directement contigus, donnant sur la même rue / voirie, aient manifesté leur accord par écrit
- 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 2<sup>ème</sup> alinéa du point a. de l'art. 28.**

~~— Le bourgmestre peut accepter des dérogations à la présente disposition pour des raisons d'ordre urbanistique.~~

- 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 contiguïté (ouvertures en façade, implantation pignon sur rue).

#### **d.e. Dérogations**

Le bourgmestre peut accepter des dérogations aux ~~présentes~~ dispositions **concernant les reculs sur limites de propriété pour autant que le propriétaire du terrain voisin concerné ait manifesté son accord par écrit.**  
~~pour les travaux de transformation ou d'extension portant sur un bâtiment existant non conforme dès lors que l'implantation de ce dernier ne permet pas ou rend difficile le respect desdites dispositions.~~

## 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<sup>7</sup>

- 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.

---

<sup>7</sup> 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

**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 : [->à revoir](#)

- 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** → éventuellement à reprendre au chapitre 'généralités' → proposition CC = OK – prendre à chaque fois l'art. le plus avantageux + lucarne jumelée à autoriser

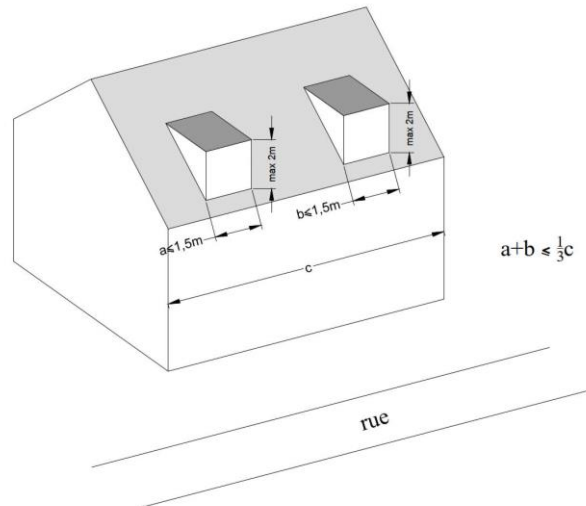
Les types d'ouverture en toiture suivants sont admis :

- 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.

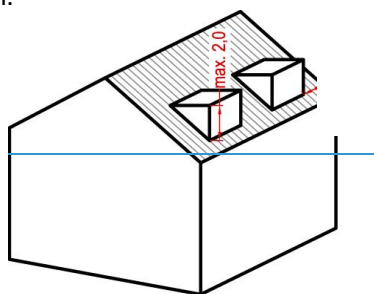
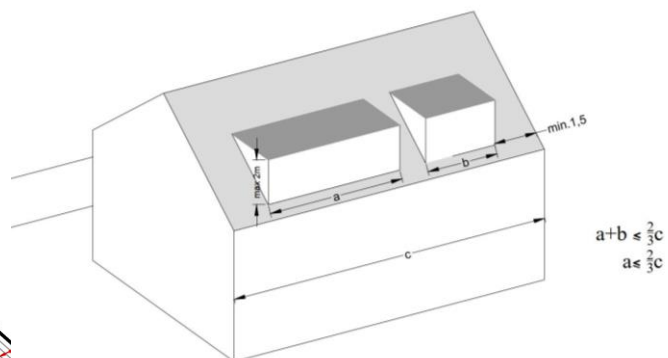
Les lucarnes doivent être placées à au moins 1,5m de recul des rives, arêtes et noues de toiture.

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.

Lucarnes sur le versant de la toiture donnant sur le domaine public



Lucarne sur le versant de la toiture ne donnant pas sur le domaine public



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 lucarnes jumelées,~~

- 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 1000m<sup>2</sup> (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.

~~Les constructions en sous-sol sont autorisées. Elles peuvent dépasser l'emprise des constructions hors sol sous réserve de 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. 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 ~~40m<sup>2</sup>~~50m<sup>2</sup>.

A l’exception des garages, des carports et des dépendances de plus de 15m<sup>2</sup>, 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 15m<sup>2</sup>, 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.

~~Le recul minimal de toute dépendance par rapport aux limites latérales et postérieure de propriété est soit nul, soit égal à 2m.~~

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 ~~16m~~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.

~~A l’exception des terrains à forte pente, la cote d’altitude de la corniche ou de l’acrotère des dépendances doit rester dans tous les cas inférieure à la cote d’altitude de la corniche des bâtiments desquels elles dépendent. La hauteur hors tout des dépendances implantées dans les espaces classés au plan d’aménagement général en « zone de jardins familiaux » est limitée à 3,5m par rapport au point le plus élevé du terrain aménagé attenant.~~

~~Les dépendances sont à couvrir :~~

- ~~— soit de toitures à deux versants, avec ou sans croupes ou demi-croupes, les pentes de toiture devant être comprises entre 30° et 42°,~~
- ~~— soit de toitures plates ou à un seul versant, pour autant que leur pente soit limitée à 30° et que le recul minimal des toitures-terrasses par rapport aux limites latérales de propriété soit égal 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 ~~respectivement 0,25m et 0,10m~~ → 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 œuvre 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.

~~Les murs d'attente des bâtiments érigés en limite(s) latérale(s) de propriété doivent être exécutés comme des murs extérieurs définitifs et revêtus comme une façade sur rue, à moins que la~~

~~construction du (des) bâtiment(s) voisin(s) ne soit entamée avant la réception définitive des travaux.~~

**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 ».



## **E. Règles spécifiques applicables au plan d'aménagement particulier « quartier existant – loisirs »**

### **art. 38 Champ d'application**

---

Le plan d'aménagement particulier « quartier existant – loisirs » concerne des fonds situés dans les localités de Reisdorf et Wallendorf-Pont.

Les délimitations du plan d'aménagement particulier « quartier existant – loisirs » sont fixées en partie graphique.

### **art. 39 Type des constructions**

---

Les quartiers existants « loisirs » sont réservés aux bâtiments isolés, jumelés ou érigés en ordre contigu, ainsi qu'aux constructions, installations, aménagements et espaces libres qui leur sont complémentaires. Toutefois, dans les espaces classés au plan d'aménagement général en « zone REC-1 », seuls sont autorisés les cheminements et équipements légers (mobilier urbain) propres aux activités de la zone.

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.

Sont interdits les constructions destinées à l'habitat de type bungalow ou chalet.

Sauf mention contraire, les dispositions qui suivent ne sont pas applicables aux dépendances : un article spécifique est défini pour ce type de construction (art. 44 ci-après).

### **art. 40 Disposition des constructions**

---

#### **a. Implantation des constructions**

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 admis dans ladite bande de construction pour autant qu'un accès minimal auxdits bâtiments soit assuré, notamment pour les services de secours.

#### **b. Alignement des constructions**

L'alignement des constructions peut être fixé par le bourgmestre en référence à la configuration des lieux (implantation des bâtiments voisins, profondeur de parcelle, proximité de cours d'eau, etc.).

#### **c. Reculs sur limites de propriété**

Le recul minimal de toute nouvelle construction par rapport aux limites de propriété est fixé à 5m.

#### **d. Distance entre bâtiments**

La distance entre deux bâtiments situés ou non sur le même fonds doit être nulle, égale ou supérieure à 6m (dépendances non considérées).

## art. 41 Gabarit des constructions

---

### a. Niveaux

- Bâtiments réservés aux activités de type Horesca :  
Le nombre de niveaux pleins est limité à 2. 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.
- Bâtiments réservés aux activités de camping et caravanning :  
Le nombre de niveaux pleins est limité à 2. 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.
- Bâtiments réservés aux activités de plein air :  
Le nombre de niveaux pleins est limité à 1. Les combles ne sont pas aménageables.

### b. Hauteur

En dérogation aux définitions établies à l'art. 3 du présent règlement, les hauteurs se mesurent par rapport au terrain naturel attenant.

- La hauteur maximale à la corniche ou à l'acrotère est fixée :
  - à 8m pour les bâtiments érigés sur 2 niveaux pleins,
  - à 5m pour les bâtiments érigés sur 1 niveau plein.
- La hauteur maximale au faîte est fixée à 13m.
- La hauteur hors tout des constructions légères et installations est limitée en tout point à 4m par rapport au terrain aménagé attenant.

### c. Profondeur

La profondeur des bâtiments est limitée à 18m.

## art. 42 Toitures

---

### a. Forme des toitures

Les bâtiments sont à couvrir :

- soit de toitures à deux versants, avec ou sans croupes ou demi-croupes, les pentes de toiture devant être comprises entre 25° et 38°,
- soit de toitures plates ou à un seul versant, pour autant que leur pente soit limitée à 15°.

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

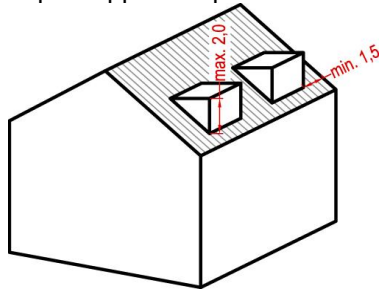
### b. Ouvertures en toiture

Les types d'ouverture en toiture suivants sont admis :



- tabatière et autre baie 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,
- terrasses ouvertes en toiture.

Les lucarnes 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. Leur hauteur hors tout par rapport au plan de la toiture doit rester en tout point inférieure à 2m.



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. 43 Constructions en sous-sol

Les constructions en sous-sol autres que fondations et ouvrages techniques (viabilisation, assainissement) sont interdites.

#### art. 44 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. 40, seules sont autorisés les abris de jardin et les constructions légères pour autant que soient respectées les dispositions fixées à l'art. 9.

La surface totale cumulée d'emprise au sol des dépendances édifiées sur une même propriété est limitée à 50m<sup>2</sup>.

Le recul minimal de toute dépendance par rapport aux limites latérales et postérieure de propriété est fixé à 5m.

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.

La cote d'altitude de la corniche ou de l'acrotère des dépendances doit rester dans tous les cas inférieure à la cote d'altitude de la corniche des bâtiments desquels elles dépendent.

Sont d'application :

- les prescriptions relatives aux toitures (cf. art. 42),
- les prescriptions relatives aux matériaux et teintes (cf. art. 46).

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

---

**art. 45 Corniches, rives de toiture et, auvents ~~et marquises~~**

---

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

Par dérogation à l'art. 7, ~~La~~ la saillie maximale des auvents est limitée à ~~2,50m~~6m.

---

**art. 46 Matériaux et teintes, revêtements de sol**

---

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 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.

Les espaces réservés aux emplacements de camping, caravanning ou mobil-home doivent être munis de revêtements perméables à fort pouvoir d'infiltration.

---

**art. 47 Scellement du sol**

---

Le coefficient maximal de scellement du sol :

- est fixé, par établissement, à 0,2 pour l'ensemble du site occupé,
- est nul pour les espaces classés au plan d'aménagement général en « zone REC-1 ».

## **F. Règles spécifiques applicables au plan d'aménagement particulier « quartier existant – équipements »**

### **art. 48 Champ d'application**

Le plan d'aménagement particulier « quartier existant – équipements » concerne des fonds situés dans la section cadastrale C de Reisdorf.

Les délimitations du plan d'aménagement particulier « quartier existant – équipements » sont fixées en partie graphique.

### **art. 49 Type des constructions**

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

### **art. 50 Disposition et gabarit des constructions**

#### **a. Reculs sur limites de propriété**

Les bâtiments et installations peuvent être érigés sur les limites de propriété.

#### **b. Niveaux**

- Bâtiments accueillant du public (tels que écoles, salles polyvalentes, etc.) :  
Le nombre de niveaux pleins peut varier entre 1 au minimum et 3 au maximum.  
Les combles peuvent être aménagés sur un niveau au maximum.
- Autres bâtiments et équipements :  
Le nombre de niveaux pleins peut varier entre 1 au minimum et 2 au maximum.

#### **c. Hauteur**

En dérogation aux définitions établies à l'art. 3 du présent règlement, les hauteurs se mesurent par rapport au terrain naturel attenant et non par rapport à la rue desservante.

- La hauteur maximale à la corniche ou à l'acrotère est fixée :
  - à 11m pour les bâtiments érigés sur 3 niveaux pleins,
  - à 8m pour les bâtiments érigés sur 2 niveaux pleins,
  - à 5m pour les bâtiments érigés sur 1 niveau plein.
- La hauteur maximale au faîte est fixée à 15m.

#### **d. Profondeur**

La profondeur des bâtiments est limitée à 25m.

#### art. 51 Toitures

---

Les bâtiments sont à couvrir :

- soit de toitures à deux versants, avec ou sans croupes ou demi-croupes, les pentes de toiture devant être comprises entre 30° et 42°,
- soit de toitures plates ou à un seul versant, pour autant que leur pente soit limitée à 15°.

Les types d'ouverture en toiture suivants sont admis :

- tabatière et autre baie dans le plan de toiture,
- lucarne à toiture plate,
- lucarne à deux pans, dite jacobine,
- terrasses ouvertes en toiture.

#### art. 52 ~~Eléments en saillie~~ Corniches, rives de toitures et auvents

---

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

Par dérogation à l'art. 7, la saillie maximale des auvents est limitée à 5m.

#### art. 53 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.

Les bardages de bois, à l'état naturel non traité ou apparence similaire, les bardages d'apparence mate et les façades végétalisées sont admis. Ils sont obligatoires pour les bâtiments dont la profondeur excède 15m et/ou dont la longueur excède 25m, sur au moins 65% de leurs façades visibles depuis le domaine public.

#### art. 54 Scellement du sol

---

Le coefficient maximal de scellement du sol est fixé à 1,00.

## PARTIE GRAPHIQUE

Les plans ~~E061076A-01~~E204828-05, ~~E204828-06~~~~E061076A-02~~, ~~E204828-07~~~~E061076A-03~~ et ~~E204828-08~~~~E061076A-04~~ délimitent les différents plans d'aménagement particulier « quartier existant » dans la commune de Reisdorf et complètent les prescriptions définies en partie écrite.