

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

juillet 2021

plans d'aménagement particulier « quartier existant »



Reisdorf : le moulin

Modification ponctuelle des PAP'QE

1. Argumentaire
2. Annexes :
 - Partie écrite des PAP-QE, avec annotations
 - Partie écrite des PAP-QE, sans annotation
 - Partie graphique des PAP-QE

La version des PAP-QE qui fait l'objet de la présente modification est celle actuellement en vigueur, et tient donc compte de :

- la MPPAP'QE « rue de l'Our », approuvée le 26.03.2019
- la MPPAP'QE « Wallendorf-Pont », approuvée le 22.10.2020



TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	3
INTRODUCTION.....	5
PROJET DE MODIFICATION PONCTUELLE DES PAP'QE	9
1. ARGUMENTAIRE.....	11
2. ANNEXES.....	15

INTRODUCTION

La commune de Reisdorf a chargé le bureau d'études TR-Engineering de modifier ponctuellement ses plans d'aménagement particulier « quartier existant », établis en application de la loi modifiée du 19.07.2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, et approuvés par le ministre de l'Intérieur le 23.10.2014.

Cette modification ponctuelle (MPPAP) intervient en vue d'assouplir certaines règles urbanistiques, de préciser certains points qui manquent de clarté ou encore en vue de permettre certaines nouvelles choses, actuellement interdites ou manquant d'un cadre réglementaire.

La présente MPPAP QE concerne donc :

- la partie écrite des PAP'QE ;
- la partie graphique des PAP'QE.

Le présent dossier est subdivisé en deux parties :

- la première partie concerne l'argumentaire justifiant l'initiative de modifier les PAP-QE, comme cela est requis selon les dispositions de la loi modifiée du 19.07.2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (cf. art. 29, 1^{er} paragraphe, 3^{ème} alinéa) ;
- la deuxième partie consiste en l'annexe du présent dossier qui comprend les différentes pièces réglementaires concernées, c'est-à-dire :
 - une version de la partie écrite des PAP-QE dans laquelle toutes les modifications apportées sont apparentes ;
 - une version propre de la partie écrite des PAP-QE, c'est-à-dire sans aucune annotation ;
 - la partie graphique des PAP-QE.

PROJET DE MODIFICATION PONCTUELLE DES PAP'QE

1. ARGUMENTAIRE

Le PAG et les PAP'QE de la commune de Reisdorf, élaborés conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (régime 2011), ont été tout deux approuvés en 2014. Cela fait donc maintenant près de 7 ans que ces documents constituent avec le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites, la base réglementaire concernant l'aménagement communal et le développement urbain. Ces 7 années permettent d'avoir un certain recul vis-à-vis de la matière réglementaire et de cerner les différents points qui ne collent pas (/ plus) avec la réalité sur le terrain, ou qui mériteraient de bénéficier d'un cadre réglementaire plus précis. La présente modification ponctuelle des PAP'QE vise donc à corriger ces quelques éléments, voire à compléter les quelques lacunes qui subsisteraient encore.

Argumentaire quant aux articles ayant été modifiés :

Titre A – Dispositions générales

- art.3 « Définitions » :
Le listing a été complété par des termes utilisés dans le document écrit et pourtant non définis dans le présent article, principalement sur base de la terminologie fixée par règlement grand-ducal (notamment le règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »).

Titre B – Règles applicables à tout plan d'aménagement particulier « quartier existant »

- art.4 « Patrimoine bâti » :
 - point a :
Le texte a été précisé pour signifier que le « patrimoine bâti » figure maintenant également au niveau de la partie graphique des PAP'QE, pour un souci de transparence.
 - point b :
Le texte a été précisé afin de définir dans quelle mesure sont tolérées les adaptations mineures quant aux alignements protégés. En effet, il s'agit ici de fixer une valeur limite afin d'éliminer toute forme de subjectivité.
- art.5 « Réaffectation de bâtiments » :
Le texte est précisé / complété notamment afin de mieux faire la distinction entre la réaffectation de bâtiments situés en 1^{ère} ligne, de ceux situés en 2^{ème} ligne.
- art.6 « Unités de logement par bâtiment ou ensemble bâti » :
il s'agit ici :
 - d'assouplir la condition qui s'applique pour la permission d'un max. de 2 logements par bâtiment ou ensemble bâti,
 - de reprendre pour plus de transparence, une disposition déjà en vigueur mais fixée au niveau de la partie écrite du PAG,
 - de préciser que si la réaffectation d'un bâtiment existant n'est pas possible sans détruire et reconstruire celui-ci (pour des raisons de salubrité notamment), l'art.5 peut continuer à être appliqué.
- art.7 « Eléments en retrait ou en saillie par rapport aux façades, décrochement de façade » :
Le présent article est complété pour tenir compte d'un certain nombre d'éléments spécifiques qui ne sont pas considérés par le règlement en vigueur. En outre, il est question d'autoriser maintenant les avant-corps selon certaines conditions et de préciser selon quelle saillie maximale les enseignes, éclairages et panneaux publicitaires sont autorisés sur la façade des volumes principaux. L'article est également assoupli en ce qui concerne les restrictions pour les éléments donnant sur rue ou pour le patrimoine bâti.
- art.8 « Superstructures et infrastructures techniques » :

L'article est restructuré pour plus de clarté, et complété soit afin de préciser le cadre réglementaire de certains points y figurant, soit afin d'y ajouter certains éléments supplémentaires (citernes d'eau de pluie).

- art.9 « Aménagement des espaces libres » :
Précision de l'article quant au scellement du sol maximal autorisé.
- art.10 « Déblais et remblais » :
Une tolérance plus large est fixée pour les déblais et remblais. Le territoire de la commune de Reisdorf est plutôt vallonné et nécessite de pouvoir compter sur des déblais et remblais supérieure à 1m.
- art.11 « Murs, haies et clôtures » :
L'article est précisé car manquant ponctuellement de clarté. Un complément est également donné en fin d'article.
- art.15 « Disposition dérogatoires » :
L'article est restructuré et complété pour mieux cadrer les éventuelles dérogations qui pourront être données par le Bourgmestre.

Titre C – Règles spécifiques applicables au plan d'aménagement particulier « quartier existant – espace résidentiel »

L'une des principales adaptations du présent Titre consiste à subdiviser le PAP QE-ER en deux sous-quartiers : un premier sous-quartier où ne sont pas permises les constructions principales situées en 2^{ème} ligne (PAP QE-ER) et un deuxième sous-quartier où cela est permis (PAP QE-ER*). Cela impliquant d'adapter également la partie graphique des PAP-QE (voir ci-après). Pour le moment, un seul îlot pourra bénéficier des règles relatives au PAP-QE ER* (voir plan) notamment au vu de son parcellaire existant et ce alors que l'élaboration d'un PAP-NQ semble superflu puisque le tout est déjà viabilisé.

Cette subdivision du PAP QE-ER en deux sous-quartiers porte incidence aux deux articles suivants :

- art.16 « Champs d'application » : l'article est adapté selon ce qui est précisé ci-avant ;
- art.18 « Disposition des constructions »
 - adaptations en conséquence de ce qui est précisé ci-avant (subdivision du PAP QE-ER en deux sous-quartiers).
 - Adaptations supplémentaires, et sans relation avec ce qui est précisé ci-avant, concernant les reculs uniquement dans le cas où les voisins se mettent d'accord entre eux.

Et concernant les autres articles :

- art.19 « Gabarit des constructions »
Un assouplissement est donné concernant la profondeur des constructions et une précision est donnée quant aux largeurs minimales des constructions.
- art.20 « Toitures »
Un complément est donné quant aux types d'ouverture en toiture à admettre. En effet, il s'agit de pouvoir autoriser et de donner un cadre réglementaire pour les puits de lumière et les verrières et coupoles sur toiture plate.
- art.22 « Dépendances »
Il s'agit ici de donner plus de souplesse quant à la superficie totale des dépendances autorisables ainsi que quant à leur implantation, et ce alors que la demande s'en fait sentir. Aussi, une certaine harmonisation est donnée entre les articles relatifs aux dépendances pour le PAP QE-ER (respectivement PAP QE-ER*) et le PAP-QE EV (respectivement le PAP QE-EV*)
- art.19 « matériaux des constructions »

Une précision est donnée ici afin de préciser que la restriction quant à l'usage de couleurs vives ou criardes s'applique aussi aux éléments de façades : portes, châssis, etc..

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

L'une des principales adaptations du présent Titre consiste à subdiviser le PAP QE-EV en deux sous-quartiers : un premier sous-quartier où ne sont pas permises les constructions principales situées en 2^{ème} ligne (PAP QE-EV) et un deuxième sous-quartier où cela est permis (PAP QE-EV*). Cela impliquant d'adapter également la partie graphique des PAP-QE (voir ci-après). Pour le moment, un seul îlot pourra bénéficier des règles relatives au PAP-QE EV* (voir plan) notamment au vu de son parcellaire existant et ce alors que l'élaboration d'un PAP-NQ semble superflu puisque le tout est déjà viabilisé.

Cette subdivision du PAP QE-EV en deux sous-quartiers porte incidence aux deux articles suivants :

- art.26 « Champs d'application » : l'article est adapté selon ce qui est précisé ci-avant ;
- art.28 « Disposition des constructions »
 - adaptations en conséquence de ce qui est précisé ci-avant (subdivision du PAP QE-EV en deux sous-quartiers).
 - Adaptations supplémentaires, et sans relation avec ce qui est précisé ci-avant, concernant les reculs uniquement dans le cas où les voisins se mettent d'accord entre eux.

Et concernant les autres articles :

- art.29 « Gabarit des constructions »
Une précision est donnée quant aux largeurs minimales des constructions.
- art.30 « Toitures »
 - La nécessité se fait sentir de donner plus de souplesse quant aux ouvertures en toiture au niveau de l'espace villageois. Ainsi, la règle actuelle est maintenue pour un seul versant des toitures à deux pans, soit celui donnant sur le domaine public lorsque le faîte est orienté parallèlement à la voirie, soit au moins l'un des deux versants lorsque le faîte est orienté perpendiculairement à la voirie. Pour le second versant, la règle est assouplie, c'est-à-dire qu'on ne limite plus directement la largeur d'une lucarne, seule prime la règle des deux-tiers de la façade pour la largeur max. hors tout cumulée.
 - Pour les toitures à un seul versant, la même idée est reprise, c'est-à-dire que la souplesse est uniquement donnée lorsque ledit versant donne sur le recul postérieur de la construction.
 - Un complément est donné quant aux types d'ouverture en toiture à admettre. En effet, il s'agit de pouvoir autoriser et de donner un cadre réglementaire pour les puits de lumière et les verrières et coupoles sur toiture plate.
- art.32 « Constructions en sous-sol »
Il s'agit ici de préciser l'article pour lui donner un cadre réglementaire plus complet. Ainsi les constructions en sous-sol qui dépassent l'emprise hors sol de la construction sont autorisées notamment si les reculs sur les limites y précisés sont respectés et si celles-ci sont intégralement enterrées, tout en respectant le niveau du terrain naturel préexistant.
En effet, la règle est précisée de sorte à éviter de voir apparaître des volumes en sous-sol dépassant l'emprise hors sol de la construction principale, qui seraient seulement partiellement enterrés et qui pourraient dès lors venir gêner visuellement le cadre de vie des riverains avoisinants ou même la perception de l'espace-rue depuis le domaine public.
- art.22 « Dépendances »
Il s'agit ici de donner plus de souplesse quant à la superficie totale des dépendances autorisables ainsi que quant à leur implantation, et ce alors que la demande s'en fait sentir. Aussi, une certaine harmonisation est donnée entre les articles relatifs aux dépendances pour le PAP QE-EV (respectivement PAP QE-EV*) et le PAP-QE ER (respectivement le PAP QE-ER*).

- art.34 « Corniches et rives de toiture »
Nécessité d'assouplir légèrement la saillie maximale des corniches et rives de toiture.
- art.36 « Matériaux et teintes »
Suppression de la prescription relative aux murs d'attentes bâtiments érigées en limite(s) latérale(s).

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

- art.42 « Toitures »
Un complément est donné quant aux types d'ouverture en toiture à admettre. En effet, il s'agit de pouvoir autoriser les puits de lumière et les verrières et coupoles sur toiture plate.
- art.45 « Corniches, rives de toiture et auvents »
Légère restructuration de l'article et petit assouplissement requis au vu de la destination et des besoins du quartier existant « loisirs », tels que définis au PAG.

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

- art.52 « Corniches, rives de toiture et auvents »
Légère restructuration et adaptation de l'article requises pour éviter toute contradiction.

Partie graphique des PAP'QE

La partie graphique des PAP'QE est modifiée / complétée dans un souci de cohérence avec les adaptations effectuées au niveau de la partie écrite. En effet :

- le patrimoine bâti est maintenant illustré dans son intégralité au niveau de la partie graphique. Le « patrimoine national » et les « immeubles ou parties d'immeubles protégés » sont donc ajoutés aux « alignements protégés », déjà présents.
- les PAP QE-ER* et PAP QE-EV* sont définis graphiquement, le 1^{er} au niveau étant situé dans la localité de Wallendorf-Pont et le 2^{ème} étant situé à Hoersdorf.

Aussi, la partie graphique des PAP'QE est simplifiée en ce qui concerne les « alignements protégés ». En effet, au vu des différentes demandes que l'administration communale a reçu ces dernières années, le besoin d'alléger le nombre d'alignements protégés se fait sentir. Cette simplification est menée sur base d'une réflexion urbanistique, avec des critères globaux ou individuels. Pour éviter une certaine redondance, il s'agit par exemple de supprimer les alignements protégés définis sur des bâtiments protégés ou des gabarits protégés. Aussi, tous les alignements définis sur des façades postérieures sont supprimés car intervenant finalement peu au niveau du caractère villageois des localités. Le cas échéant, certains alignements définis sur les pignons latéraux sont supprimés pour ces mêmes raisons. Enfin, quelques alignements définis sur des façades antérieures sont également supprimés.

2. ANNEXES

- Version de la partie écrite des PAP-QE, avec annotations apparentes

Clé de lecture :

La partie écrite des PAP'QE de la commune de Reisdorf est complétée / modifiée comme suit :

- le texte en **rouge** ajouté par rapport à la partie écrite des PAP'QE en vigueur ;
 - le texte en **bleu barré** est supprimé par rapport à la partie écrite des PAP'QE en vigueur.
- Version de la partie écrite des PAP-QE, sans aucune annotation apparente ;
 - Partie graphique des PAP-QE.