

OBJET :

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER NOUVEAU QUARTIER

« **AUF DER TONN** »

À REICHLANGE

PARTIE ÉCRITE RÉGLEMENTAIRE

COMMUNE :

REDANGE-SUR-ATTERT

PARCELLES :

N°214/942, N°214/1140, N°214/1106 ET N°214/1139

MAITRE DE
L'OUVRAGE :

AREND POL
39, OP DER GELL
L-5754 FRISANGE

PROPRIETAIRES :

GRAAS MAURICE, LINDEN THÉOPHILE, THOSS EDITH ANNA ET WIRTH JOSIANE

DATE :

29 OCTOBRE 2020

CONCEPTION :



ESPACE ET PAYSAGES

URBANISME / CADRE DE VIE / ENVIRONNEMENT

12, AVENUE DU ROCK'N ROLL
L-4361 ESCH-SUR-ALZETTE

TEL : 26 17 84

FAX : 26 17 85

@ : INFO@ESPACEPAYSAGES.LU

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER
NOUVEAU QUARTIER « AUF DER TONN »
À REICHLANGE

PARTIE ECRITE REGLEMENTAIRE

A. GENERALITES	3
ART A.1 BUT ET PORTEE DU REGLEMENT	3
ART A.2 PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES	3
ART A.3 TOPOGRAPHIE	3
ART A.4 AFFECTATIONS	4
ART A.5 REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES	4
ART A.6 REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS	6
B. MAISONS UNIFAMILIALES	7
ART B.1 IMPLANTATION	7
ART B.2 NIVEAUX	7
ART B.3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	7
ART B.4 FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES	8
ART B.5 ABRI DE JARDIN (NON SPECIFIE DANS LA PARTIE GRAPHIQUE)	8
ART B.6 BOITE AUX LETTRES ET ARMOIRES DE CONCESSIONNAIRES	8
C. SERVITUDES	9
ART C.1 SERVITUDE URBANISTIQUE DE TYPE « PAYSAGE »	9
ART C.2 SERVITUDE DE PASSAGE	9



A. GENERALITES

ART A.1 BUT ET PORTEE DU REGLEMENT

Le projet d'aménagement particulier a pour objet l'exécution du plan d'aménagement général. Il précise et complète à ces fins les dispositions réglementaires relatives à la zone concernée en fonction de son mode et degré d'utilisation.

Les dispositions de la partie graphique et écrite du présent plan d'aménagement particulier, précisent les dispositions du plan d'aménagement général et du règlement sur les bâtisses de la commune de Redange-sur-Attert. Ces dernières qui restent cependant d'application pour tout ce qui n'est pas spécialement prévu au présent règlement.

ART A.2 PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

En cas de discordance ou en cas de différences dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, les limites et dimensions des emprises constructibles sont à reconsidérer suivant les dimensions effectives des parcelles : les côtes de recul priment sur les côtes de dimensionnement des emprises constructibles.

ART A.3 TOPOGRAPHIE

A.3.1 COURBES DE NIVEAUX

- Les courbes de niveaux du terrain existant sont indiquées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des pointillés noirs (terrain existant). Ces courbes de niveaux correspondent à la morphologie actuelle du terrain, avant-projet.
- Les courbes de niveaux du terrain remodelé sont indiquées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des pointillés rouges (terrain remodelé). Ces courbes de niveaux définissent la morphologie projetée du terrain, et les travaux de déblais / remblais projetés lors de l'exécution des travaux.

Ces courbes de niveaux du terrain remodelé, telles que définies dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier, sont à respecter avec une tolérance de 1,00 mètre au maximum pour les parcelles privées.

Concernant le modelage topographique du terrain, les talus, murs de soutènement et la combinaison des éléments précités sont admis avec une hauteur maximale de 1,50 mètre.



ART A.4 AFFECTATIONS

Le projet d'aménagement particulier prévoit les constructions suivantes, réservées à l'habitat :

- 4 maisons unifamiliales isolées,
- 4 maisons unifamiliales jumelées,

Au sein des lots, des professions libérales pourront être autorisées.

ART A.5 REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES

A.5.1 EMBLEMES DE STATIONNEMENT

Dans le cadre du présent projet d'aménagement particulier, il est requis :

- Par logement de type unifamilial : 2 emplacements pour véhicule automobile dont au moins un à l'intérieur d'une construction fermée.
- Par logement intégré : 1 emplacement pour véhicule automobile

Les emplacements de stationnement sont à aménager sur la même parcelle que le logement auquel ils se rapportent et sont interdits à l'arrière des constructions destinées au séjour prolongé de personnes.

Les garages et car-ports doivent être implantés à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé.

A.5.2 ACCES CARROSSABLE

Pour les lots destinés à la construction de maison unifamiliale, la largeur maximale admise pour un accès carrossable est de 6,00 mètres.

Ces accès carrossables doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique et n'apporter ni gêne ni perturbation. Les accès doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique et les chemins piétons.

A.5.3 MATERIAUX

Les couleurs et les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à ne pas heurter l'homogénéité de l'ensemble.

Les matériaux utilisés pour l'extérieur des constructions (façade, toiture, menuiseries...) et les matériaux des aménagements extérieurs (clôtures, revêtements de sol, murs de soutènement...) sont à indiquer sur le plan de la demande d'autorisation de bâtir. L'administration communale se réserve le droit de présentation d'un échantillon du ou des matériaux projetés avant toute mise en œuvre.

MATERIAUX DE FAÇADES

Les matériaux et couleurs traditionnellement utilisés dans la région sont recommandés. Le choix des matériaux et des couleurs est effectué sur base d'un échantillon soumis au service technique communal lors de l'introduction du dossier de demande d'autorisation.

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 qui pourrait nuire au bon aspect de l'environnement direct

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

- Sur 30% maximum de la surface totale des façades
- Pour les dépendances

Au maximum, deux teintes de façade différentes sont autorisées par bâtiment.



Pour les constructions jumelées, les teintes de façade sont à harmoniser entre les différents bâtiments. Les murs d'attente des constructions érigées en limite(s) latérale(s) de propriété doivent être exécutés comme des murs extérieurs définitifs, à moins que la (les) construction(s) voisine(s) ne soient entamée(s) avant la réception définitive des travaux.

MATERIAUX EN TOITURE

Les matériaux des toitures à pans doivent être de teinte noire à gris foncé et d'apparence mat. Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit (capteurs solaires non considérés).

MATERIAUX DES MURETS, MURS DE SOUTÈNEMENT ET GESTION DES TALUS

Les pierres destinées à rester apparentes (muret, gabions...) doivent être d'apparence similaire aux pierres utilisées traditionnellement dans la commune.

L'usage de bâches couvre-sol, notamment pour les talus, est interdit. Les talus doivent être systématiquement enherbés ou plantés.

A.5.4 PLANTATIONS DANS LES ESPACES VERTS PRIVÉS

Seules sont autorisées des espèces de plantes indigènes en ce qui concerne les haies, les arbres et les arbustes.

Les plantations sont à indiquer lors de la demande d'autorisation de bâtir.

Les jardins de pierres et similaires sont interdits.

A.5.5 CLOTURES

Seuls sont admis les types de clôtures suivants :

- Les clôtures légères ou ajourées dont la hauteur totale est limitée à 1m20,
- Les haies vives ou taillées constituées principalement d'essences indigènes dont la hauteur est limitée à 2m.
- Les écrans brise-vue sont uniquement autorisés en limite de propriété entre deux maisons jumelées sous réserve de respecter cumulativement ce qui suit :
 - Etre situés à l'arrière de la construction et attenants à celle-ci,
 - Hauteur maximale de 2m sur une profondeur de 4m maximum,
 - Matériaux autorisés : haie, mur végétal, palissade en matériaux naturels, mur en pierres naturelles, mur en maçonnerie
- Les murets formant soubassement sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 0m80. Ils peuvent être rehaussés d'une clôture sans dépasser une hauteur totale de 1m20. Les murs de clôture sont proscrits.

A.5.6 SURFACES SCHELLES

L'espace extérieur pouvant être scellé tel que représenté sur la partie graphique du projet d'aménagement particulier peut être modifié selon le projet d'architecture sans dépasser la surface de scellement du sol définie dans le tableau du degré d'utilisation du sol par lot.



ART A.6 REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS

A.6.1 GENERALITES

Le présent projet d'aménagement particulier prévoit une cession égale à 10.80 ares soit 20.03 % de la surface du PAP.

L'aménagement d'espaces publics, aux endroits prévus par le présent projet d'aménagement particulier, fera l'objet de plans ultérieurs détaillés pour autorisation auprès du Collège Echevinal.

Le lotisseur se conformera strictement aux prescriptions des instances compétentes¹ pour la construction des voiries, l'aménagement des parkings, des places de verdure, des canalisations, l'installation de l'éclairage public, la mise en souterrain des réseaux électriques, de téléphone, d'antenne collective et de gaz. À cet effet, la position et la délimitation exacte des zones à céder du projet d'aménagement particulier au domaine public seront adaptées en fonction des besoins rencontrés lors de la demande d'autorisation pour les infrastructures, la gestion de l'eau, l'environnement et la permission de voirie. Le dossier d'exécution du présent projet d'aménagement particulier définira précisément les équipements et infrastructures publics.

A.6.2 AMENAGEMENT DES ESPACES VERTS PUBLICS

Les espaces verts publics sont caractérisés par l'interdiction de bâtir. Seules y sont autorisées des constructions légères en rapport direct avec la destination de la zone et les éléments de raccordement tels que les aménagements techniques.

¹ Administration des Ponts et Chaussées, Administration de la Gestion de l'Eau, Ministère du Développement Durable et des Infrastructures, Ministère de l'Intérieur, Administration Communale de Redange-sur-Attert, et les différents gestionnaires pour les réseaux d'infrastructures.



B. MAISONS UNIFAMILIALES

ART B.1 IMPLANTATION

Les limites maximales de surface constructible sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Les alignements obligatoires sont précisés dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Les profondeurs (minimales et/ou maximales) sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Les reculs minimaux (antérieurs, postérieurs et latéraux) des constructions sont fixés dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

ART B.2 NIVEAUX

La partie graphique du projet d'aménagement particulier précise pour chaque lot les nombres de niveaux suivants :

- II + 1C + 1S : définissant 2 niveaux pleins + 1 niveau sous combles + 1 niveau en sous-sol ;
- III + 1C + 1S : définissant 3 niveaux pleins + 1 niveau sous combles + 1 niveau en sous-sol ;

Le niveau défini dans les combles pourra être aménagé sur une surface correspondante à 80 % maximum de la surface du dernier niveau plein.

Les demi-niveaux sont autorisés.

Concernant les lots 01, 02, 03 et 04, le seuil de porte de l'entrée principale de la construction destinée au séjour prolongé doit se situer au second niveau plein (II), à 0,50 mètres maximum au-dessus du niveau de l'axe de la voirie desservante.

Concernant les lots 05, 06, 07 et 08, le seuil de porte de l'entrée principale de la construction destinée au séjour prolongé doit se situer au premier niveau plein (I), à 0,50 mètres maximum au-dessus du niveau de l'axe de la voirie desservante.

ART B.3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE

Les hauteurs maximales des constructions sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Pour les constructions isolées, leur hauteur maximale est toujours mesurée en milieu de façade donnant sur la voie desservante, et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

Pour les constructions jumelées, leur hauteur maximale est toujours mesurée sur la limite mitoyenne entre les deux lots, et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Entre deux maisons mitoyennes, les hauteurs à la corniche, au faitage et à l'acrotère doivent être identiques.

DEPENDANCES

La hauteur des dépendances ne doit pas excéder 3,00m.



ART B.4 FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES

CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE

Les toitures des constructions destinées au séjour prolongé peuvent être uniquement à deux versants (t2), avec une pente minimale de 30° et maximale de 38°, et disposée conformément à la direction du faite précisée par la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Une exception est admise pour l'aménagement de toitures plates, uniquement selon les conditions cumulatives suivantes :

- Seules les toitures dégagées par un retrait entre le premier niveau plein et le second niveau plein peuvent être aménagées en toiture-terrasse ;
- La surface des toitures plates peut représenter au maximum un tiers de l'emprise au sol totale de la construction ;
- Les toitures plates doivent être aménagées en toiture-terrasse ou être végétalisées.

DEPENDANCES

Les garages et cars-ports doivent avoir une toiture plate.

Les toitures des garages doivent être aménagées en toiture-terrasse ou être végétalisées.

ART B.5 ABRI DE JARDIN (NON SPECIFIE DANS LA PARTIE GRAPHIQUE)

Un abri de jardin pourra être implanté sur chaque lot privé sous respect des conditions suivantes:

- Il doit être implanté dans le recul arrière ou latéral des constructions principales ;
- La surface de l'abri de jardin ne pourra excéder 15 mètres carré;
- Il devra respecter des proportions rectangulaires ;
- Il pourra être implanté sur les limites de parcelle avec un accord entre voisins, ou devra respecter une recul d'au moins 1,50 m par rapport aux limites de parcelle ;
- Sa hauteur totale ne pourra excéder 3,00 mètres.

ART B.6 BOITE AUX LETTRES ET ARMOIRES DE CONCESSIONNAIRES

Les armoires de concessionnaires et les boîtes aux lettres ne doivent pas être des éléments isolés à l'avant des constructions. Elles doivent s'insérer dans le prolongement, ou contre, la construction destinée au séjour prolongée ou la dépendance, Elles peuvent s'insérer dans un élément maçonné de type muret, dans un ensemble en bardage bois ou dans une haie taillée.



C. SERVITUDES

ART C.1 SERVITUDE URBANISTIQUE DE TYPE « PAYSAGE »

La servitude de type urbanistique « paysage », telle que délimitée dans la partie graphique, est reprise conformément au plan d'aménagement général.

Une haie vive composée d'essences indigènes doit être plantée dans l'emprise de la servitude dans l'objectif de garantir une intégration paysagère des constructions.

ART C.2 SERVITUDE DE PASSAGE

La servitude de passage, telle que délimitée dans la partie graphique, doit garantir la pose et l'entretien d'une canalisation pour l'écoulement des eaux pluviales vers le bassin de rétention.

Cette servitude de passage autorise également l'accès depuis la voie publique pour l'entretien du bassin de rétention.