

OBJET :

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER NOUVEAU QUARTIER

« EYSCHEN »

FAISANT PARTIE DU LIEU-DIT « HINTER DEM DORF »

À REDANGE

PARTIE ECRITE REGLEMENTAIRE

COMMUNE :

REDANGE

PARCELLE :

N°606/4760

MAITRE DE
L'OUVRAGE :

ADY EYSCHEN
80, GRAND-RUE
L-8510 REDANGE-SUR-ATTERT

PROPRIETAIRE :

ADY EYSCHEN

DATE :

12 MARS 2018

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 « EYSCHEN » FAISANT PARTIE DU LIEU-DIT "HINTER DEM DORF"
À REDANGE-SUR-ATTERT**

PARTIE ECRITE REGLEMENTAIRE

A. GENERALITES	4
ART A.1 BUT ET PORTEE DU REGLEMENT	4
ART A.2 DEFINITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES	4
ART A.3 PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES	4
ART A.4 TOPOGRAPHIE	4
ART A.5 AFFECTATIONS	5
ART A.6 REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES	5
ART A.7 REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS	6
B. MAISON UNIFAMILIALE (LOT 1)	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 GABARIT POUR LA CONSTRUCTION	8
ART B.6 DEPENDANCES	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, dans la mesure où elles dérogent à celles inscrites au plan d'aménagement général et au règlement sur les bâtisses de la commune de Redange, priment et remplacent ces dernières qui restent cependant d'application pour tout ce qui n'est pas spécialement prévu au présent règlement.

Le PAP « Eyschen » est situé dans la zone soumise à un PAP NQ « Hinter dem Dorf » et qui prévoit la réalisation d'une maison unifamiale inscrite dans un ensemble futur. La partie restante du PAP NQ « Hinter dem Dorf » est définie en tant que zone à relotir.

ART A.2 DEFINITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

A.2.1 PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

Document à caractère réglementaire (cf. partie graphique) présentant le projet d'aménagement particulier, et les règles d'urbanisme concordantes.

A.2.2 COUPES SIGNIFICATIVES

Document à caractère réglementaire (cf. partie graphique) présentant l'aménagement en profils du lot privé et du domaine public.

A.2.3 PLAN DIRECTEUR (DOCUMENT A TITRE INDICATIF)

Afin de ne pas entraver la planification de la zone à relotir, un plan directeur est dressé pour l'ensemble du PAP Hinter dem Dorf.

ART A.3 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.4 TOPOGRAPHIE

A.4.1 COURBES DE NIVEAUX

- Les courbes de niveaux du terrain existant sont indiquées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des traitillés 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 traitillés 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 0,50 mètre au maximum pour les parcelles privées.

ART A.5 AFFECTATIONS

Le projet d'aménagement particulier prévoit la construction suivante, réservée à l'habitat :

- 1 maison unifamiliale isolée

ART A.6 REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES

A.6.1 EMBLEMES DE STATIONNEMENT

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

- deux emplacements pour véhicules automobiles pour ledit logement unifamilial,

Pour le lot 1, un emplacement pour véhicule automobile doit être aménagé à l'intérieur de la construction destinée au séjour prolongé. Le second est aménagé à l'intérieur de la construction destinée au séjour prolongé, ou à l'extérieur de la construction, définie dans la marge de recul avant du lot privé, sur l'emprise de l'espace extérieur pouvant être scellée telle que précisée dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. partie graphique)

Les dimensions minimales d'un emplacement privé extérieur sont fixées comme telles :

- Emplacement = 5,00 mètres (longueur) x 2,50 mètres (largeur)

A.6.2 ACCES CARROSSABLE

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.6.3 MATERIAUX DE FAÇADES

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades.

Les matériaux et couleurs traditionnellement utilisés dans la région sont recommandés ou peuvent être imposés par le bourgmestre. 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

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

Les constructions légères ne sont pas concernées par ces prescriptions.

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.



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.

A.6.4 PLANTATIONS DANS LES ESPACES VERTS PRIVES

Seules sont autorisées des espèces de plantes indigènes en ce qui concerne les haies, les arbres et les arbustes. Une plantation d'arbre indigène est recommandée pour chaque parcelle. Les plantations sont à indiquer lors de la demande d'autorisation de bâtir.

A.6.5 CLOTURES, HAIES, MURETS, PALISSADES

Les parcelles peuvent être clôturées par des socles ou des murets dont la hauteur ne peut dépasser de 0,80 mètre et/ou par des haies vives ou par des grillages dont la hauteur ne peut dépasser de 1,50 mètre le niveau du domaine public. Si sur la limite, le niveau du terrain de la parcelle n'est pas au même niveau que le trottoir, il faut nécessairement un mur de soutènement.

Les clôtures sur les limites latérales ou postérieures entre deux terrains privés peuvent être sous forme de haies, de grillages, ou de palissades et ne peuvent dépasser une hauteur de 1,80 mètre.

Les clôtures sur les limites latérales ou postérieures, vers les espaces publics seront sous forme de haies et ne peuvent dépasser 1,80 mètre par rapport au terrain voisin. Un grillage sur les limites des espaces publics est seulement autorisé en combinaison avec des plantations de haies.

Lorsque la destination du terrain le justifie et/ou pour des raisons de sécurité, il est admis des clôtures plus hautes sous réserve que celles-ci ne soulèvent pas d'objection d'ordre esthétique ou de sécurité de la circulation.

ART A.7 REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS

A.7.1 GENERALITES

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, de l'aire de jeux, 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.

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, et les différents gestionnaires pour les réseaux d'infrastructures.



B. MAISON UNIFAMILIALE (LOT 1)

ART B.1 IMPLANTATION

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

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

Les distances de recul minimales (antérieures, postérieures et latérales) des constructions sont fixées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. partie graphique).

ART B.2 NIVEAUX

La partie graphique du projet d'aménagement particulier précise le nombre de niveaux suivants :

CONSTRUCTION DESTINEE AU SEJOUR PROLONGE

- II + 1C/1R + 1S définissant 2 niveaux pleins + 1 niveau sous combles/1 niveau en retrait + 1 niveau en sous-sol ;

Le niveau fini du premier niveau plein (I) doit se situer entre les niveaux 284.00 et 286.00 en coordonnées nationales.

La hauteur maximale de la construction est mesurée dans l'axe de la construction au niveau de la façade donnant sur rue.

Le niveau défini dans les combles pourra être aménagé sur une surface correspondante à 50% maximum de la surface du dernier niveau plein (surface mesurée à partir d'une hauteur sous plafond de 2.5m minimum).

ART B.3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

CONSTRUCTION DESTINEE AU SEJOUR PROLONGE

La hauteur à la corniche est de :

- 7,50 mètres maximum à partir du niveau de la voie desservante

On entend par hauteur à la corniche la 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.

La hauteur au faîtage ne pourra être supérieure à 6.85 mètres maximum mesurée depuis la hauteur à la corniche.

La hauteur à l'acrotère est de:

- 7,50 mètres maximum pour le dernier niveau plein à partir du niveau de la voie desservante
- 11,50 mètres maximum pour l'étage en retrait (Soit 1R, tel que défini dans la partie graphique) pour le dernier niveau plein à partir du niveau de la voie desservante. La hauteur de l'étage en retrait ne doit pas dépasser 4 mètres.

On entend par hauteur à l'acrotère la 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.

ART B.4 FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES

CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE

Les toitures des constructions seront définies en :

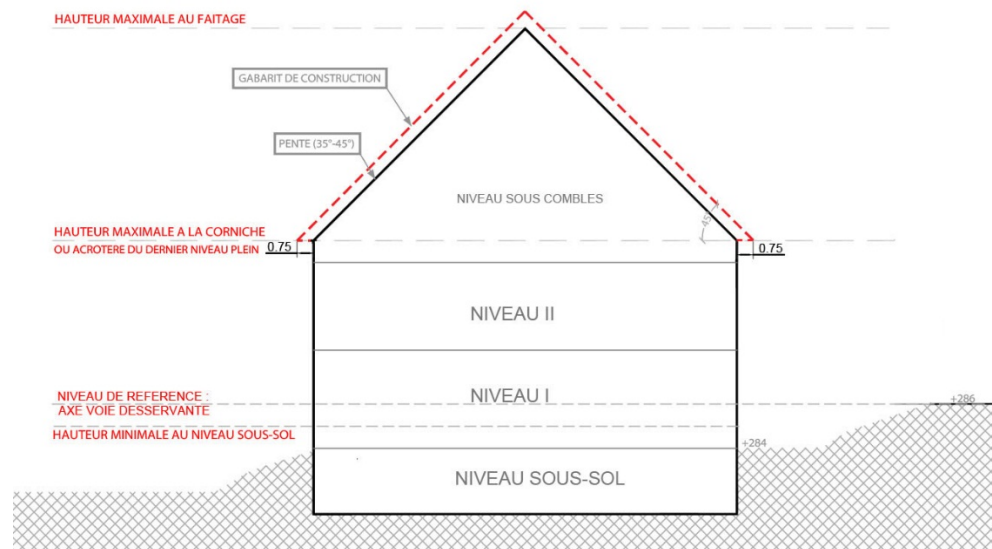
- Toiture à quatre pans (t4), avec une pente minimale de 15° et maximale de 45°
- Toiture plate (tp)
- Toiture à deux pans (t2), avec une pente minimale de 30° et maximale de 45°

ART B.5 GABARIT POUR LA CONSTRUCTION

Toute construction située au-dessus de la corniche devra s'inscrire dans le gabarit à 45° établi sur la hauteur à la corniche et avec une saillie de 75 cm par rapport à celle-ci.

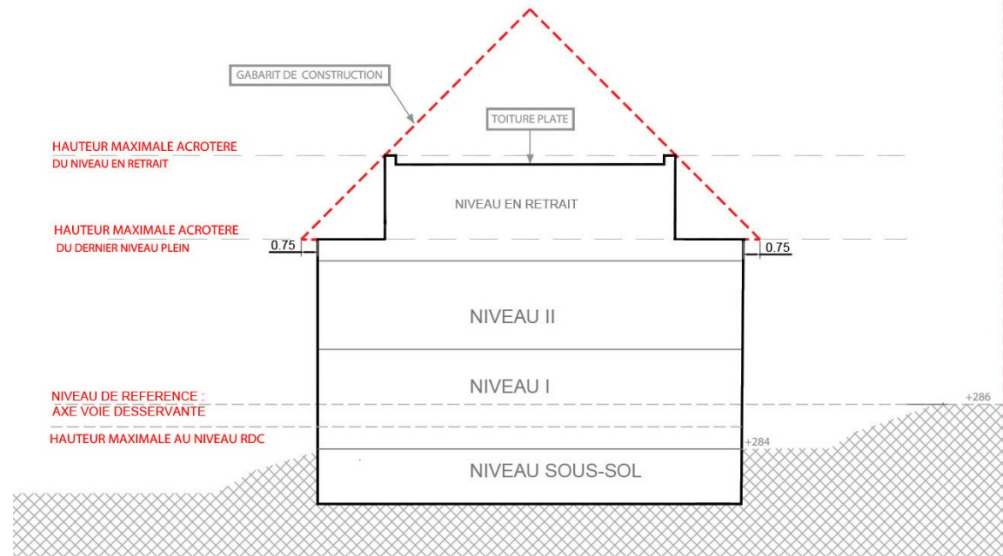
Le gabarit pour la construction :

1. Le gabarit pour la construction d'une toiture en pente comprise





2. Le gabarit pour la construction, d'une toiture plate



A l'exception des souches de cheminées et de ventilation, toutes les superstructures des constructions, notamment les cabanons d'ascenseur, les lucarnes, les équipements de conditionnement d'air, les antennes et installations techniques (capteurs solaires...) doivent se trouver à l'intérieur du gabarit de toiture, établi à 45° sur la ligne de corniche formant saillie de 0,75 mètre sur les façades avant et arrière.

ART B.6 DEPENDANCES

Deux abris de jardin sont implantés dans les conditions suivantes:

- la surface de l'abri de jardin ne pourra excéder 16 mètres carrés;
- il devra respecter des proportions rectangulaires ;
- il pourra être implanté suivant la partie graphique du PAP ;
- sa hauteur totale ne pourra excéder 3,00 mètres.