



**papaya**  
urbanistes et  
architectes paysagistes

# Projet d'Aménagement Particulier

## Nouveau Quartier

### « Hinter dem Dorf » à Redange-sur-Attert

#### Partie écrite réglementaire

15 avril 2025

**Papaya** - Urbanistes et architectes paysagistes s.a.

12, avenue du Rock'n'Roll  
L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval  
T. +352 / 26 17 84  
hello@papaya.green  
papaya.green



# Sommaire

<b>A. Généralités</b>	<b>4</b>
<b>Art. A.1. Renvoi au PAG</b>	<b>4</b>
A.1.1. Emplacements de stationnement	4
<b>Art. A.2. Précision pour l'utilisation des documents graphiques</b>	<b>4</b>
<b>Art. A.3. Topographie</b>	<b>4</b>
<b>Art. A.4. Affectations</b>	<b>4</b>
<b>Art. A.5. Logements abordables</b>	<b>5</b>
<b>Art. A.6. Cession au domaine public</b>	<b>5</b>
<b>B. Constructions</b>	<b>5</b>
<b>Art. B.1. Construction destinée au séjour prolongé</b>	<b>5</b>
B.1.1. Niveaux	5
B.1.2. Hauteur des constructions	6
B.1.3. Toitures	6
B.1.4. Saillies et avant-corps	6
B.1.5. Matérialité	7
<b>Art. B.2. Dépendances</b>	<b>8</b>
B.2.1. Garages et carports	8
B.2.2. Abri de jardin (non spécifié dans la partie graphique)	8
B.2.3. Constructions légères	8
<b>C. Aménagement des espaces privés et publics</b>	<b>9</b>
<b>Art. C.1. Espaces privés</b>	<b>9</b>
C.1.1. Surfaces scellées	9
C.1.2. Accès carrossables	9
C.1.3. Clôtures	9
C.1.4. Plantations	9
<b>Art. C.2. Espaces publics</b>	<b>10</b>
C.2.1. Aménagement des espaces verts publics	10
<b>D. Critères de durabilité</b>	<b>10</b>
<b>Art. D.1. Energie</b>	<b>10</b>
D.1.1. Panneaux solaires et panneaux photovoltaïques	10
D.1.2. Pompes à chaleur	10



# Préambule

Objet :	<b>Projet d'aménagement particulier Nouveau Quartier « Hinter dem Dorf »</b>  Partie écrite réglementaire
Commune :	<b>Redange-sur-Attert</b>
Parcelle :	607/6057 (partie de)
Conception :	<b>Papaya – Urbanistes et architectes paysagistes s.a.</b> 12, avenue du Rock'n'Roll L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval LUXEMBOURG
Maître d'ouvrage :	<b>Monsieur Ady Eyschen</b> 80, Grand-Rue L-8510 Redange-sur-Attert LUXEMBOURG
Propriétaires :	Ady Eyschen
Date :	15 avril 2025



# A. Généralités

## Art. A.1. Renvoi au PAG

### A.1.1. Emplacements de stationnement

Les dispositions du PAG en vigueur concernant les emplacements de stationnement sont applicables.

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.

## Art. A.2. Précision pour l'utilisation des documents graphiques

En cas de discordance ou en cas de différence 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

Les 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 m au maximum pour les parcelles privées et de 1,00 m au maximum pour le domaine public.

## Art. A.4. Affectations

Le projet d'aménagement particulier prévoit les constructions suivantes :

- 4 maisons unifamiliales isolées ;
- 6 maisons unifamiliales jumelées ;
- 1 maison plurifamiliale qui prévoit un maximum de 5 logements de type collectif,

Au sein des lots, des professions libérales sont autorisées.

La part de surface constructible brute à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum.



## Art. A.5. Logements abordables

Conformément à l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le tableau ci-dessous renseigne pour chaque lot le nombre d'unités et la surface construite brute à réserver aux logements abordables. Il renseigne également la surface construite brute qui sera réservée exclusivement au logement et ne saura connaître une affectation autre.

Lot	SCB destinée exclusivement au logement		SCB minimale réservée aux logements abordables		Nombre minimal de logements abordables	
1	437.80	m <sup>2</sup>	0.00	m <sup>2</sup>	0	u.
2	437.80	m <sup>2</sup>	0.00	m <sup>2</sup>	0	u.
3	437.80	m <sup>2</sup>	0.00	m <sup>2</sup>	0	u.
4	437.80	m <sup>2</sup>	0.00	m <sup>2</sup>	0	u.
5	314.20	m <sup>2</sup>	0.00	m <sup>2</sup>	0	u.
6	316.20	m <sup>2</sup>	0.00	m <sup>2</sup>	0	u.
7	316.20	m <sup>2</sup>	0.00	m <sup>2</sup>	0	u.
8	316.20	m <sup>2</sup>	0.00	m <sup>2</sup>	0	u.
9	1099.75	m <sup>2</sup>	0.00	m <sup>2</sup>	0	u.
10	284.20	m <sup>2</sup>	284.20	m <sup>2</sup>	1	u.
11	284.20	m <sup>2</sup>	284.20	m <sup>2</sup>	1	u.
Total	4682.15	m <sup>2</sup>	568.40	m <sup>2</sup>	2	u.

## Art. A.6. Cession au domaine public

Le présent projet d'aménagement particulier prévoit une cession égale à 11,42 a soit 16,55 % de la surface du projet d'aménagement particulier.

# B. Constructions

## Art. B.1. Construction destinée au séjour prolongé

### B.1.1. Niveaux

Le niveau défini dans les combles peut être aménagé sur une surface de 80% maximum de la surface construite brute du dernier niveau plein.

Le niveau en sous-sol du lot 9 doit être recouvert de terre végétalisée.



### **B.1.2. Hauteur des constructions**

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

Pour tous les lots, les hauteurs aux corniches et au faitage des constructions destinées au séjour prolongé sont mesurées pour chaque construction destinée au séjour prolongé par rapport au niveau de référence tel que défini ci-après.

La partie graphique du projet d'aménagement particulier nouveau quartier établit un niveau de référence obligatoire pour les constructions de chaque lot. Les niveaux de référence sont repris dans la partie graphique du présent projet.

En cas de discordance entre la réalité topographique existante, et la valeur du niveau de référence tel que défini ci-avant, les niveaux d'implantation sont à respecter à partir des valeurs in situ.

### **B.1.3. Toitures**

#### **Forme, pente et orientation des toitures**

Pour le lot 9, les toitures des constructions destinées au séjour prolongé doivent être à deux versants (t2), avec une pente minimale de 29° et maximale de 38°, et disposée conformément à la direction du faîte précisée par la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Pour tous les autres lots, les toitures des constructions destinées au séjour prolongé doivent être à deux versants (t2), avec une pente minimale de 30° et maximale de 38°, et disposée conformément à la direction du faîte précisée par la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Seules les toitures des niveaux dégageant un retrait des niveaux supérieurs peuvent être aménagées en toitures terrasses.

#### **Ouvertures**

Les ouvertures en toiture sont autorisées, dans le respect des règles suivantes :

- Elles seront implantées avec un recul minimal de 0,50 m des limites latérales, des arêtes et des noues de la toiture ;
- Elles peuvent présenter une saillie de 2,00 m maximum par rapport au pan de toiture ;
- La somme des largeurs des ouvertures ne dépassera pas 60% de la longueur de la façade.

### **B.1.4. Saillies et avant-corps**

#### **Avant-corps, auvents et avant-toit**

Les avant-corps sont autorisés sur toutes les façades de la construction destinée au séjour prolongé dans le respect des conditions suivantes :

- les avant-corps peuvent présenter une saillie de 1,00 m maximum
- ils ne peuvent couvrir qu'au maximum un tiers de la surface de la façade

#### **Balcons**

Sur la façade arrière de la construction de balcons est autorisée dans le respect des conditions suivantes :

- sont à implanter sur la façade arrière
- la saillie maximale des balcons est de 1,50 m par rapport à la façade ;



- les balcons peuvent avoir une largeur cumulée ne pouvant dépasser la moitié de la largeur de la façade concernée ;

### **B.1.5. Matérialité**

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 ;
- tout usage de couleurs vives ou criardes qui pourrait nuire au bon aspect de l'environnement direct.

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.

Pour des constructions jumelées ou en bande, 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.

### **Toitures en pente**

L'usage de l'ardoise naturelle est recommandé. L'usage de matériaux d'aspect similaire est admis et doivent être de teinte noire à gris foncé, d'apparence mat.

### **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 ou pour la rénovation de murs existants.

## Art. B.2. Dépendances

### B.2.1. Garages et carports

Les garages et carports sont autorisés dans le respect des conditions suivantes :

#### Pour les lots 1-4 (non spécifié dans la partie graphique) :

- Lorsque les dépendances sont accolées au bâtiment principal, pour autant que les reculs réglementaires sur les limites de propriété soient respectés, la profondeur cumulée est limitée à 16,00m.
- La construction de dépendances est permise dans l'un des reculs latéraux réglementaires moyennant un accord écrit entre voisins concernés.
- A l'exception des garages, carports, abris de poubelles et de vélos, la construction de dépendances dans la marge de reculement antérieure est interdite.
- Le recul minimum de toute dépendance par rapport à l'alignement de la voirie est de 3.00 m sous condition que la visibilité soit garantie.
- Les garages comprenant un accès carrossable face à la voirie auront un recul minimum de 6m par rapport à l'alignement de la voirie.

#### Pour les lots 5-8 :

- Les garages et carports doivent être implantés à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé et/ou des limites de surfaces constructibles pour dépendances ;

#### Pour tous les lots :

- leur hauteur maximale est de 3,50 m mesurée par rapport au niveau du terrain ;
- ils doivent avoir une toiture plate végétalisée
- les carports sont à réaliser en bois d'aspect naturel ou métal ou doivent être exécutées avec les mêmes matériaux et coloris que ceux de la façade de la construction destinées au séjour prolongé à laquelle il se rapporte.

### B.2.2. Abri de jardin (non spécifié dans la partie graphique)

Les abris de jardins et constructions similaires sont autorisés dans le respect des conditions suivantes :

- Ils doivent être implantés à l'arrière des constructions destinées au séjour prolongé
- avoir une distance de 3,00 m minimum par rapport aux constructions destinées au séjour prolongé ;
- avoir une surface cumulée ne dépassant pas les 15,00 m<sup>2</sup> ;
- avoir une hauteur maximale de 3,50 m, mesurée au point le plus élevé de la construction par rapport au niveau de terrain ;
- respecter un recul de d'au moins 1,50 m par rapport à la limites parcellaires
- les prescriptions de l'article B.1.5 Matérialité sont d'application.

### B.2.3. Constructions légères

On entend par construction légère toute construction démontable et/ou transportable ouverte sur tous les côtés et perméable (laissant passer la pluie) de type serre, gloriette, pergola.

Les constructions légères sont autorisées sur chaque lot privé sous le respect des conditions suivantes :

- la surface totale ne peut excéder 15,00 m<sup>2</sup> ;
- elles peuvent être implantées sans présenter de recul sur les limites de parcelle ;





- la hauteur totale ne peut excéder les 3,00 m mesurée par rapport au niveau du terrain.

## C. Aménagement des espaces privés et publics

### Art. C.1. Espaces privés

#### C.1.1. Surfaces scellées

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.

Toutes surfaces, telles que chemin/accès piéton vers jardin, autres que les surfaces scellées indiquées dans la partie graphique, sont à aménager en surface drainante.

#### C.1.2. Accès carrossables

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

#### C.1.3. Clôtures

Les clôtures sont autorisées sous réserve de respecter ce qui suit :

Seuls sont admis les types de clôture suivants :

- Les clôtures légères ou ajourées dont la hauteur totale est de maximum 1,80 mètre ;
- Les haies vives ou taillées dont la hauteur est de maximum 2,00 mètres ;
- Les clôtures végétalisées dont la hauteur est de maximum 2,00 mètres.

Les écrans brise-vue sont autorisés en limite de propriété dans le cas des maisons jumelées ou en bande sous respect de :

- Être implanté à l'arrière de la construction et attenante à celle-ci ;
- La hauteur maximale de 2,00 mètres sur une profondeur de maximum 4,00 mètres ;
- Être réalisé sous forme de palissade, de mur en pierre, de mur en maçonnerie.

Les murs de clôture sont proscrits.

Seuls sont autorisés les murets formant un soubassement sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 0,80 mètre. Ils peuvent être rehaussés d'une clôture sans dépasser une hauteur totale de 1,80 mètre.

La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1,50 mètre.

#### C.1.4. Plantations

Seules sont autorisées des haies, arbres et arbustes adaptées à la situation stationnelle et non invasifs.

Les espaces verts privés sont considérés comme étant de pleine terre.

Les surfaces couvertes par des membranes de type Géotextile et de gravier, les matériaux minéraux (pavés drainants, « Rasengitter », dallage, gravier, jardin de gravier, etc.) et tout autre matériaux (dallage bois, pvc, plastique, pelouse synthétique, etc.) ne permettent pas de le qualifier de pleine terre.



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

L'utilisation de haies et feuillages artificiels est interdite.

## Art. C.2. Espaces publics

### C.2.1. Aménagement 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 infrastructures techniques.

## D. Critères de durabilité

### Art. D.1. Energie

#### D.1.1. Panneaux solaires et panneaux photovoltaïques

L'installation de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée en toiture.

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

- Si celles-ci se révèlent techniquement impossibles,
- Dans le cas de toitures de pente inférieure à 30°.

#### D.1.2. Pompes à chaleur

Les pompes à chaleur peuvent être réalisés dans le respect des conditions suivantes :

- se trouver à l'arrière de la construction destinée au séjour prolongé ;
- présenter une distance minimale de 3,00 m par rapport aux limites de propriété ;
- la distance minimale par rapport à toute construction peut être réduite à condition de prévoir des capotages acoustique, ou des écrans antibruit (panneaux absorbants), la distance pourra être diminuée en corrélation avec la réduction du bruit ;
- Des dispositifs anti-vibratiles sont à installer sous le socle d'inertie et sur l'ensemble des éléments d'accroche

Exceptionnellement, dans le cas de constructions jumelées ou en bande, les pompes à chaleur peuvent être posées côte à côte dans le respect des conditions suivantes :

- Une clôture acoustique de séparation doit être installée entre les deux parcelles ;
- De la végétation doit être plantée devant les clôtures.

Afin de limiter les nuisances, il est recommandé de :

- Ne pas diriger les ventilations vers les propriétés voisines
- Installer la pompe à chaleur loin des limites de propriété
- Éviter l'installation sous les fenêtres
- Prévoir des dispositifs d'atténuation des vibrations sur les tuyaux d'eau au point de fixation avec résilient
- Installer un capotage ou un écran acoustique pour limiter les bruits

