

OBJET :

# PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER NOUVEAU QUARTIER

« **MULLER** »  
FAISANT PARTIE DU LIEU-DIT « **GRASSEL** »

**À OSPERN**

PARTIE ECRITE REGLEMENTAIRE

COMMUNE :

REDANGE

PARCELLES :

N°204/3507

MAITRES DE  
L'OUVRAGE :

**MR ET MME JEAN-PIERRE MULLER,**  
2, RUE DE LA CROIX  
L-8540 OSPERN

PROPRIETAIRES :

**MR ET MME JEAN-PIERRE MULLER**

DATE :

29 MARS 2019

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 « MULLER » FAISANT PARTIE DU LIEU-DIT "GRASSEL"  
À OSPERN

## **PARTIE ECRITE REGLEMENTAIRE**

<b>A. GENERALITES</b>	<b>3</b>
ART A.1 BUT ET PORTEE DU REGLEMENT	3
ART A.2 DEFINITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES	3
ART A.3 PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES	3
ART A.4 TOPOGRAPHIE	3
ART A.5 AFFECTATIONS	4
ART A.6 REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES	4
ART A.7 REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS	5
<b>B. MAISONS UNIFAMILIALE (LOT 01)</b>	<b>6</b>
ART B.1 IMPLANTATION	6
ART B.2 NIVEAUX	6
ART B.3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	6
ART B.4 FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES	7
ART B.5 GABARIT DE CONSTRUCTION	7
ART B.6 CONSTRUCTIONS EN SOUS SOL	7
ART B.7 DEPENDANCES	8



## 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.

Le PAP « Muller » est situé dans la zone soumise à un PAP NQ « Grassel » et qui prévoit la réalisation d'une maison unifamiale inscrite dans un ensemble futur. La partie restante du PAP NQ « Grassel » 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, les règles d'urbanisme concordantes et la coupe significative

#### A.2.2 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 Grassel

### 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 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 0,50 mètre au maximum pour les parcelles privées.



## **ART A.5      AFFECTATIONS**

### ○ LOT1

Le projet d'aménagement particulier prévoit la construction d'une maison unifamiliale isolée sur le LOT1

### ○ LOT1b

Le LOT1b est un lot privé –espace vert privé- destiné à être cédé au domaine public communal lors de l'urbanisation de la zone à relotir.

### ○ LOT1c

Le LOT1c comprend une petite partie du trottoir existant situé à l'intérieur du PAP « Muller », Il est destiné à être cédé au domaine public communal.

## **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 à aménager 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 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

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.



#### **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**

La parcelle du LOT1 peut être clôturée 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**

Le lotisseur se conformera strictement aux prescriptions des instances compétentes<sup>1</sup> pour la construction des canalisations, des réseaux électriques, de téléphone et d'antenne collective. 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.

---

<sup>1</sup> 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. MAISONS UNIFAMILIALE (LOT 01)

### 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 pour chaque lot les nombres de niveaux suivants :

#### CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE

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

Le niveau défini dans les combles ou les retraits pourra être aménagé sur une surface correspondante à 80% 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

La partie graphique du projet d'aménagement particulier établit un niveau de référence obligatoire. Le niveau de référence est implanté sur la façade donnant sur rue, et notifié comme tel sur la partie graphique du projet d'aménagement particulier. Le niveau de référence est assimilé à un niveau défini en coordonnées nationales.

En cas de discordance entre le niveau de référence tel exécuté, et celui indiqué dans le projet d'aménagement particulier, les niveaux d'implantation sont à considérer à partir du niveau de référence tel exécuté.

#### CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE

La hauteur à la corniche est de 7,00 mètres maximum mesurée 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, sauf si le PAP en dispose autrement. 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 13,00 mètres maximum mesurée à partir du niveau de la voie desservante

La hauteur à l'acrotère est de 4 mètres maximum pour le premier niveau plein (I), mesurée à partir du niveau de la voie desservante

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, sauf si le PAP en dispose autrement. 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

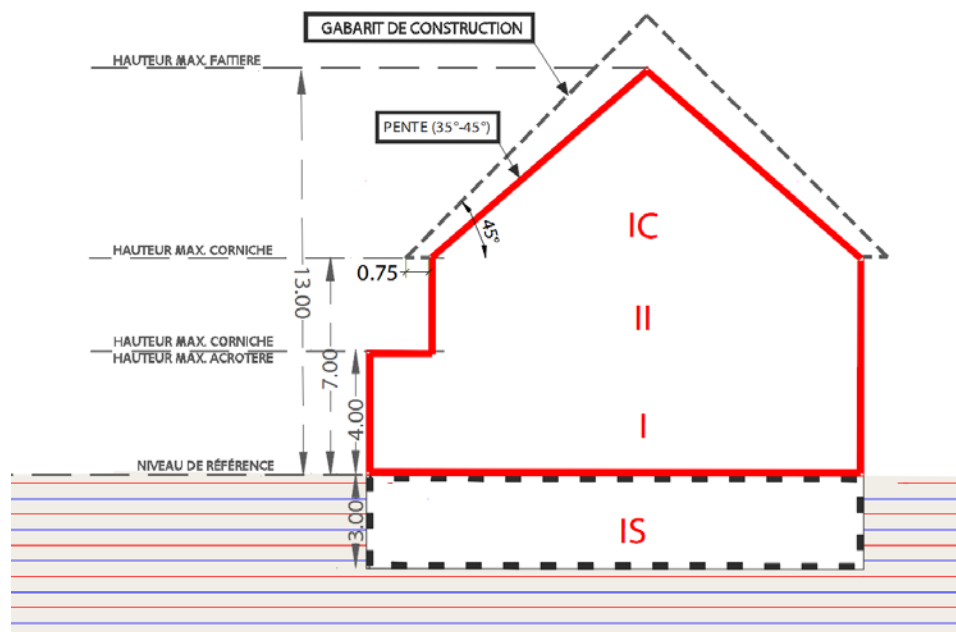
Les toitures des constructions seront définies

- à deux versants (t2), avec une pente minimale de 35° et maximale de 45°, correspondant au gabarit défini ci-après ; et disposée conformément à la direction du faite précisée par la partie graphique du projet d'aménagement particulier.
- à toiture plate (tp) pour le premier niveau plein (I)

## ART B.5 GABARIT DE 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 :



A l'exception des souches de cheminées et de ventilation, toutes les superstructures des constructions, notamment les cabanons d'ascenseur, 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 CONSTRUCTIONS EN SOUS SOL

Un sous-sol pourra être aménagé sous respect des conditions suivantes:

- Son gabarit ne pourra excéder les limites du premier niveau plein (I)
- sa hauteur totale ne pourra excéder 3,00 mètres.

**ART B.7      DEPENDANCES**

Un abri de jardin peut être implanté dans les conditions suivantes:

- la surface de l'abri de jardin ne pourra excéder 16 mètres carré;
- il pourra être situé uniquement dans le recul postérieur et devra respecter un recul de minimum 1,5m par rapport aux limites de propriétés. Ce recul peut être nul sous réserve d'un accord entre voisins.
- sa hauteur totale ne pourra excéder 3,00 mètres.
- L'abri de jardin est à couvrir soit d'une toiture à deux versants, soit d'une toiture à pente unique, soit d'une toiture plate.