



papaya
urbanistes et
architectes paysagistes

Modification ponctuelle du Projet d'Aménagement Particulier Nouveau Quartier « Allée des Tilleuls » à Redange

Note explicative

21 mai 2024 – réf. 18213/56C

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



Préambule

Objet : **Modification ponctuelle du Projet d'aménagement particulier
Nouveau quartier « Allée des Tilleuls » à Redange**

Note explicative

Commune : **Redange-sur-Attert**

Parcelles : n°942/7456 – n°942/7457

Conception : **Papaya – Urbanistes et architectes paysagistes s.a.**
12, avenue du Rock'n'Roll
L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval
LUXEMBOURG

Maître d'ouvrage : **Kuhn s.a.**
Z.A. John L. Mac Adam
L - 1113 Luxembourg
LUXEMBOURG

Propriétaires : **Twenty 50 S.C.A.**
DERNEDEN JEAN

Date : 21 mai 2024



Introduction

La maîtrise d'ouvrage, souhaite procéder à une modification ponctuelle du PAP-NQ « Allée des Tilleuls » à Redange approuvé en date du 20 août 2018 portant la référence ministérielle 18213/56C.

Etant donné la topographie de l'ensemble de la zone du nouveau quartier et compte tenu des niveaux de référence tels que définis dans la partie graphique, il s'est avéré nécessaire de recourir à quelques adaptations mineures du projet. La démarche de modification ponctuelle a pour objectif de donner une marge de tolérance quant à la mise en pratique des projets architecturaux vis-à-vis des niveaux de référence prescrits.

En conséquence, un niveau de socle a été défini dans la partie écrite du projet. Cette démarche vise à maintenir les niveaux de gabarit constructible tels que définis à l'origine du projet. Les hauteurs à la corniche et au faitage étant toujours définis par rapport au niveau de référence initial. Seul le niveau de socle voire, de rez-de-chaussée peut être rehaussé sans possibilité d'appliquer cette rehausse au reste des hauteurs prescrites.

Outre cette notion de socle qui sera appliquée à tous les lots du PAP, il est pourtant nécessaire de procéder à une adaptation du niveau de référence des lots 18 et 21. Cette adaptation sera de +0.50 mètre. Celle-ci est rendue nécessaire pour éviter toute incohérence entre un niveau de rez-de-chaussée qui serait implanté en contre-bas du niveau auquel la voirie sera construite.

Dans une volonté de proposer une architecture de qualité, l'adaptation de la surface maximale admise pour l'étage en retrait du lot 21 s'avère nécessaire. Cette surface maximale exprimée par un pourcentage dans la partie écrite est donc rehaussée. La surface brute maximale admise pour ce lot n'est, quant à elle, pas modifiée.

Les modifications concrètes apportées au PAP-NQ sont décrites ci-après :

Identification des modifications

Partie graphique

- Adaptation du niveau de référence du lot 18 de 283.50 à 284.00
- Adaptation du niveau de référence du lot 21 de 285.00 à 285.50
- Adaptation de la hauteur maximale admise pour les carports de 3.00 à 3.50

Partie écrite

- Art. A.11 et Art. A.19 – Hauteur des constructions
 - Ajout d'un alinéa autorisant une hauteur de socle de maximum 0.70 mètre.
- Art. B.2 & C.2. – Niveaux
 - Adaptation du pourcentage maximal admis pour la surface de l'étage en retrait passant de 60% à 80% des maisons unifamiliales et plurifamiliales.
- Art. A.8 – Logements à coûts modérés



- o Les lots dédiés aux logements à coûts modérés sont changés. Les lots désignés sont désormais les lots 1, 2, 19 et 20 en lieu et place des lots 20, 24, 27 et 21 (une unité collective).
- Art. B.3 & C.3 Hauteur des constructions
 - o Car-port : adaptation de la hauteur maximale admise de 3.00 à 3.50 m maximum.

La partie écrite coordonné faisant état des modifications de l'article mentionnée ci-avant se trouve en annexe de ce document.

Ces changements sont considérés comme ponctuels, vu que ces modifications ont pour objet l'adaptation d'un plan d'aménagement particulier sur des éléments précis sans mettre en cause la structure générale ou les orientations du plan d'aménagement particulier initial.