

OBJET :

**MODIFICATION DU PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER  
NOUVEAU QUARTIER**

**LIEU-DIT « WÄSCHBUER »  
À REDANGE-SUR-ATTERT**

PARTIE ECRITE REGLEMENTAIRE

COMMUNE :

REDANGE-SUR-ATTERT

PARCELLES :

N°73/5921 ; N°73/5926 ; N°73/5929

MAITRES DE  
L'OUVRAGE :

**LJ IMMOBILIERE S.À.R.L.**  
4, RUE TOM  
L – 9651 ESCHWEILER  
**M. HEFTRICH ROGER**  
4, RUE DE NIEDERPALLEN  
L-8506 REDANGE-SUR-ATTERT

CONCEPTION :



**ESPACE ET PAYSAGES**

URBANISME / CADRE DE VIE / ENVIRONNEMENT

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

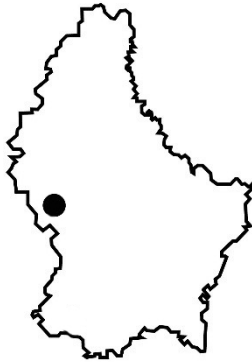
TEL : 26 17 84

FAX : 26 17 85

@ : INFO@ESPACEPAYSAGES.LU

DATE :

**19 DECEMBRE 2018**



PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER  
NOUVEAU QUARTIER LIEU-DIT « WÄSCHBUER »  
À REDANGE-SUR-ATTERT

## PARTIE ECRITE REGLEMENTAIRE

### SOMMAIRE

#### A. GENERALITES

- ART. 1 – BUT ET PORTEE DU REGLEMENT
- ART. 2 – DEFINITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES
- ART. 3 – PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES
- ART. 4 – TOPOGRAPHIE
- ART. 5 – AFFECTATIONS
- ART. 6 – REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES
- ART. 7 – REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS
- ART. 8 – TABLEAUX RECAPITULATIFS DES SURFACES

#### B. MAISONS UNIFAMILIALES (LOTS 03 A 13-02 A 12)

- ART. 1 – IMPLANTATION
- ART. 2 – NIVEAUX
- ART. 3 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS
- ART. 4 – FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES
- ART. 5 – ELEMENTS EN RETRAIT OU EN SAILLIE
- ART. 6 – SUPERSTRUCTURES
- ART. 7 – DEPENDANCES
- ART. 8 – ABRI DE JARDIN (NON SPECIFIE DANS LA PARTIE GRAPHIQUE)
- ART. 9 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES POUR LES MAISONS JUMEEES

#### C. MAISON PLURIFAMILIALE (LOTS 01 ET 02)

- ART. 1 – IMPLANTATION
- ART. 2 – NIVEAUX
- ART. 3 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS
- ART. 4 – FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES
- ART. 5 – ELEMENTS EN RETRAIT OU EN SAILLIE
- ART. 6 – SUPERSTRUCTURES
- ART. 7 – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES
- ART. 8 – DEPENDANCE

#### D. SERVITUDES

- ART. 1 – ZONE DE SERVITUDE 'URBANISATION'

## **A. GENERALITES**

### **ART. 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.

La zone à l'intérieur du périmètre du projet d'aménagement particulier "Wäschbuer" est classée comme une zone d'habitation HAB-1, soumise à un plan d'aménagement particulier 'nouveau quartier', par le plan d'aménagement général de la commune de Redange-sur Attert.

### **ART. 2 – DEFINITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES**

#### **2.1 PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER**

Document à caractère réglementaire (planche graphique n°01) présentant le projet d'aménagement particulier, et les règles d'urbanisme concordantes.

#### **2.2 COUPES SIGNIFICATIVES**

Documents à caractère réglementaire (planche graphique n° 01) présentant l'aménagement en profils des lots privés et du domaine public.

#### **2.3 REPRESENTATION AXONOMETRIQUE**

Document à caractère réglementaire (planche graphique n°01) montrant la représentation en perspective axonométrique du projet d'aménagement particulier.

### **ART. 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. 4 – TOPOGRAPHIE**

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

Le plan d'exécution du présent projet d'aménagement particulier respectera l'aménagement et le modelage topographique des espaces publics avec une tolérance de 0,50 mètre au maximum.

## 4.2 DEBLAIS ET REMBLAIS

Les matériaux utilisés pour les travaux de remblais de terrains tels que décombres, sables, graviers ou terreaux ne pourront contenir ni des matières organiques, ni d'autres matières putrescibles ainsi que d'autres substances qui peuvent nuire à l'environnement. Les déchets ou déblais pollués sont prohibés pour les travaux de remblai.

## ART. 5 – AFFECTATIONS

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

- 4 maisons unifamiliales isolées (~~lots 03 à 05, lot 11~~) (lots 02 à 05, lot 10)
- 8 maisons unifamiliales jumelées (~~lots 06a, 06b, lots 07 à 10, lots 12 et 13~~) (lots 05a, 05b, lots 06 à 9, lots 11 et 12)
- ~~2 maisons plurifamiliales jumelées, définies à l'intérieur des lots 01 et 02 ; au total l'aménagement des deux maisons plurifamiliales prévoit un maximum de 6 logements de type collectif.~~ 1 Maison plurifamiliale de 6 logements de type collectif (lot 01)

Des professions libérales peuvent être autorisées à l'intérieur des maisons unifamiliales et plurifamiliales.

## ART. 6 – REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES

### 6.1 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

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

- deux emplacements pour véhicules automobiles par maison unifamiliale, dont au moins un à l'intérieur de la construction destinée au séjour prolongé ou de la dépendance, telle que précisée dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°01)
- 2 emplacements pour véhicules automobiles par unité de logement collectif.

Dans la mesure du possible, les espaces réservés aux emplacements de stationnement et à leurs accès doivent être munis de revêtements perméables, à fort pouvoir d'infiltration pour les eaux pluviales (ex. aménagement de parkings végétalisés, toitures vertes pour les emplacements couverts, etc.).

Les emplacements devront figurer dans le dossier d'autorisation de bâtir.

### 6.2 MATERIAUX DE FAÇADES

Les matériaux de façade devront être choisis de façon à ne pas heurter l'homogénéité de l'ensemble. Les différents matériaux 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.

Les bardages de bois de teinte naturelle de même que les bardages d'apparence mate sont admis pour les constructions destinées au séjour prolongé comme pour les dépendances.

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

### 6.3 MATERIAUX DE TOITURE

Les matériaux de toiture devront être choisis de façon à ne pas heurter l'homogénéité de l'ensemble. Les différents matériaux 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.

#### 6.4 SURFACES SCHELLES

Les terrasses, entrées et rampes sont à aménager dans le respect de la surface maximale de scellement du sol autorisée pour le lot, telle que précisée dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (planche graphique n°01).

Toutefois, dans la mesure du possible, les surfaces scellées sont à limiter au profit de surfaces munies de revêtements perméables, à fort pouvoir d'infiltration pour les eaux pluviales (ex. aménagement de parkings végétalisés, toitures vertes pour les emplacements couverts, etc.).

Les différents matériaux 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.

#### 6.5 CLOTURES, HAIES, MURETS, PALISSADES

Les clôtures suivantes sont autorisées :

- clôtures légères ou ajourées dont la hauteur totale est limitée à 1,20 mètre,
- les haies vives ou taillées constituées principalement d'essence indigènes tye charme (*Carpinus betulus*) et/ou hêtre (*Fagus sylvatica*) dont la hauteur est limitée à 1,20 mètre. Ces haies vives ou taillées ne doivent pas interférer avec la végétation existante à maintenir.

Les écrans brise-vue sont autorisés en limite de propriété dans le cas des maisons jumelées sous réserve de respecter cumulativement les dispositions suivantes :

- ils doivent être attenants à la construction,
- la hauteur maximale à respecter est de 2 mètres,
- la profondeur maximale à respecter est de 4 mètres,
- les matériaux autorisés sont : haie, mur végétal, palissade en matériaux naturels, mur en pierres, mur en maçonnerie.

Les murs de clôture sont proscrits. Seuls sont autorisés les murets formant 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 1,20 mètre.

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

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, etc.) ou d'enduits traditionnels (enduits de parement hydrauliques : enduit brut de projection, enduit rustique écrasé, enduit gratté, enduit taloché-feutré, etc.) est imposé pour les murs de soutènement.

#### 6.6 PLANTATIONS ET ESPACES VERTS

Les espaces verts privés doivent être entretenus. 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, y inclus les plantations existantes à maintenir (cf. inventaire des biotopes – annexe n°03 du rapport justificatif).

Sans préjudice des prescriptions émises dans l'inventaire des biotopes et l'étude des mesures compensatoires pour le présent projet d'aménagement particulier, les aménagements extérieurs doivent respecter les principes du Manuel Paysager et le Plan Vert réalisés par le bureau d'ingénieurs-paysagistes

Carlo Mersch (cf. annexe n°03 du rapport justificatif), et assurer une haute valeur écologique des espaces verts, compensant ainsi en partie les incidences engendrées par la viabilisation du site.

### **6.7 EVACUATION DES EAUX PLUVIALES**

Sur base des prescriptions de l'Administration de la Gestion de l'Eau, l'évacuation des eaux pluviales collectées sur le domaine privé doit assurer la rétention des eaux pluviales du présent projet d'aménagement particulier et le déversement dans le réseau public de manière contrôlée et systématique.

Les détails et modalités d'aménagement pour l'évacuation des eaux pluviales depuis le domaine privé sont définis sur base du Manuel Paysager réalisé par le bureau d'ingénieurs-paysagistes Carlo Mersch (cf. annexe n°03 du rapport justificatif), respectivement de l'étude technique du bureau d'ingénieurs-conseils TR-ENGINEERING pour l'assainissement, la gestion des eaux et le raccordement aux infrastructures du nouveau quartier (annexe n°02 du présent rapport justificatif).

## **ART. 7 – REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS**

### **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 compétentes<sup>1</sup> 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, et l'environnement. Le dossier d'exécution du présent projet d'aménagement particulier définira précisément les équipements et infrastructures publics.

### **7.2 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 (par exemple, l'implantation d'éléments concernant les infrastructures techniques du quartier).

Sans préjudice des prescriptions émises dans l'inventaire des biotopes et l'étude des mesures compensatoires pour le présent projet d'aménagement particulier, les aménagements extérieurs définis sur le domaine public doivent respecter les principes du Manuel Paysager et le Plan Vert réalisés par le bureau d'ingénieurs-paysagistes Carlo Mersch (cf. annexe n°03 du rapport justificatif) et assurer une haute valeur écologique des espaces verts, compensant ainsi en partie les incidences engendrées par la viabilisation du site.

### **7.3 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT**

8 places de stationnement publics sont à aménager, telles que précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche n°01).

---

<sup>1</sup> Administration de la Gestion de l'Eau, Administration des Ponts & Chaussées, 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.

**ART. 8 – TABLEAUX RECAPITULATIFS DES SURFACES**

DENSITÉ DE LOGEMENT	SURFACE BRUTE	SURFACE NETTE	SURFACES PRIVEES ET PUBLIQUES NECESSAIRES A LA VIABILISATION	SURFACE CEDEE AU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL
<b>22.37 LOGEMENTS / HECTARE</b> <i>(APPROXIMATIF)</i>	<b>80.45 ARES</b>	<b>60.33 ARES</b>	<b>20.12 ARES</b>	<b>20.12 ARES</b> <i>SOIT +/-25% À CÉDER</i>

LOT	SURFACE DU LOT (ARE)	SURFACE D'EMPRISE AU SOL MAXIMALE (M <sup>2</sup> )	SURFACE CONSTRuite BRUTE (M <sup>2</sup> )	SURFACE SCELLÉE MAXIMALE (M <sup>2</sup> )	COS	CUS	CSS
<b>01</b>	10.33	404.57	1006.80	728.86	0.39		0.71
<b>02</b>	4.16	148.50	444.60	209.82	0.36		0.50
<b>03</b>	3.77	132.50	410.40	178.89	0.35		0.47
<b>04</b>	5.10	156.50	501.60	206.91	0.31		0.41
<b>05A</b>	2.68	118.39	331.49	171.59	0.44		0.64
<b>05B</b>	2.29	139.62	290.84	202.14	0.61		0.88
<b>06</b>	3.24	126.00	323.40	194.52	0.39		0.60
<b>07</b>	3.30	126.00	323.40	193.23	0.38		0.59
<b>08</b>	3.74	106.64	298.59	168.51	0.29		0.45
<b>09</b>	3.33	112.50	315.00	179.47	0.34		0.54
<b>10</b>	8.73	243.00	546.00	346.74	0.28		0.40
<b>11</b>	3.87	155.00	308.00	218.94	0.40		0.57
<b>12</b>	5.79	155.00	308.00	228.88	0.27	0.40	
<b>TOTAL</b>	<b>60,33</b>	<b>2124.22</b>	<b>5408.12</b>	<b>3228.50</b>	<b>0,35</b>	<b>0,67</b>	<b>0,54</b>

## B. MAISONS UNIFAMILIALES (Lots ~~03 A 13~~ 02 A 12)

### ART. 1 - IMPLANTATION

Les limites maximales de surface constructible sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°01).

Les distances de recul minimales (antérieures, postérieures et latérales) des constructions sont fixées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°01).

### ART. 2 - NIVEAUX

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

#### 2.1 CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE

- **II + 1R + 1S** définissant 2 niveaux pleins + 1 niveau défini en retrait + 1 niveau en sous-sol, correspondant au gabarit défini dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier ;
- **II + 1R + 1RJ** définissant 2 niveaux pleins + 1 niveau défini en retrait + 1 niveau défini en rez-de-jardin, correspondant au gabarit défini dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier
- **II + 1R** définissant 2 niveaux pleins + 1 niveau défini en retrait, correspondant au gabarit défini dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier ;

Le niveau défini en retrait (1R) peut être aménagé à concurrence d'une surface construite brute inférieure ou égale à 80% de la surface construite brute du dernier niveau plein.

Pour les lots ~~03 à 05~~ 02 à 04, le niveau défini en retrait (1R) peut être aménagé jusqu'à l'aplomb de la façade antérieure, mais avec un retrait minimal de 0,80 mètre, et dans le respect de la surface maximale autorisée.

Pour les lots ~~03 à 05~~ 02 à 04, le niveau défini en rez-de-jardin (1RJ) doit garantir des conditions d'éclairage assurées par la disposition judicieuse de fenêtres / ouvertures suffisamment grandes.

Pour les lots ~~06 à 08~~ 05a à 07, le niveau défini en retrait (1R) peut être aménagé jusqu'à l'aplomb de la façade postérieure, mais avec un retrait minimal de 0,80 mètre, et dans le respect de la surface maximale autorisée.

Pour les lots ~~06 à 08~~ 05a à 07, le niveau défini en sous-sol (1S) peut être exploité en niveau plein supplémentaire pour la partie non-enterrée.

#### 2.2 DÉPENDANCES

- **I** définissant 1 niveau plein, correspondant au gabarit défini dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

### ART. 3 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

#### 3.1 CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE

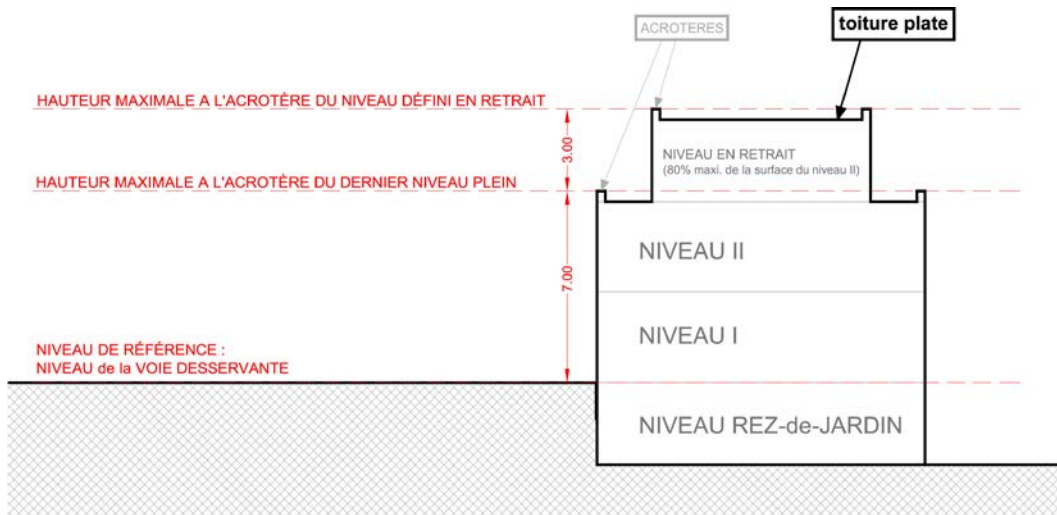
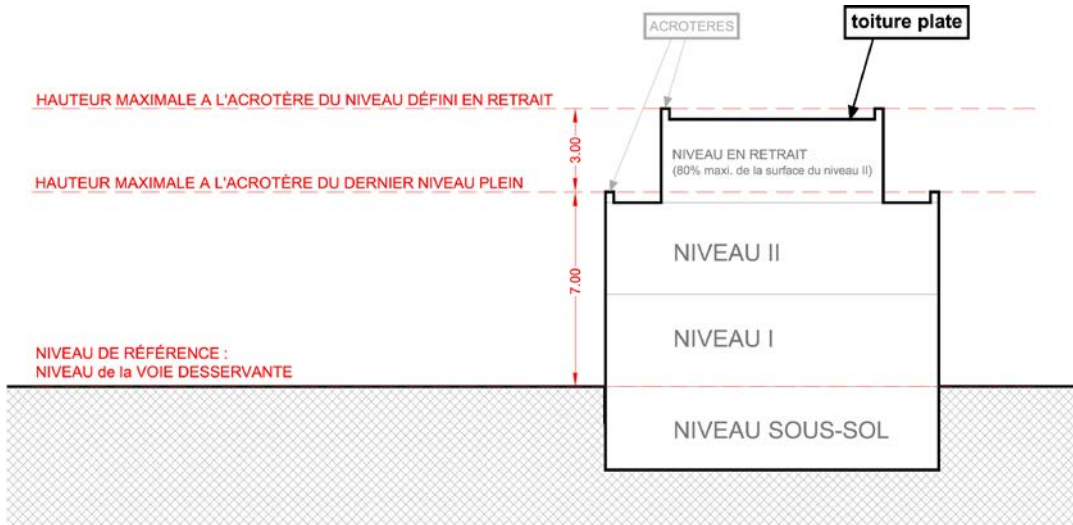
La hauteur à l'acrotère est de :

- 7,00 mètres maximum pour le dernier niveau plein (II) ;
- 10,00 mètres maximum pour le niveau défini en retrait (1R).

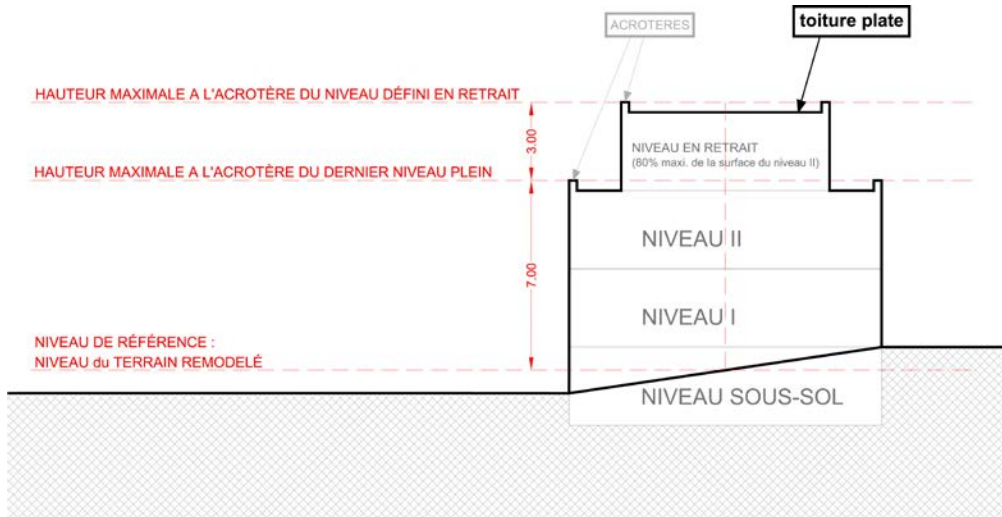
On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.



Pour les constructions situées en contre-bas de la voie desservante (lots 03 à 05-02 à 04) et le long des voies en pente (lots 09 à 13 08 à 12), la hauteur maximale de la construction est mesurée dans l'axe de la construction au niveau de la façade donnant sur la voie desservante :



Pour les constructions situées en contre-haut de la voie desservante (lots 06a, 06b, 07 et 08-05a, 05b, 06 et 07), la hauteur maximale à l'acrotère est à mesurer par rapport au niveau du terrain remodelé :



### 3.2 DÉPENDANCES

La hauteur hors-tout d'une dépendance est de 4,00 mètres maximum, à mesurer par rapport au niveau de la voie desservante.

## ART. 4 - FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES

### 4.1 CONSTRUCTIONS DESTINÉES AU SÉJOUR PROLONGÉ

Les toitures des constructions seront de type toiture plate (tp) ; celle-ci pourra être traitée en toiture végétalisée.

Les toitures des niveaux (dégageant un retrait des niveaux supérieurs) peuvent être aménagées en toiture-terrasse et/ou être végétalisées.

### 4.2 DÉPENDANCES

Les dépendances auront une toiture plate. Celle-ci pourra être végétalisée et/ou pourra être aménagée comme toiture-terrasse.

## ART. 5 - ELEMENTS EN RETRAIT OU EN SAILLIE

A condition que leur limite inférieure se trouve au moins à 3,00 mètres au-dessus du niveau du domaine public, et de rester au moins à 0,50 mètres en retrait de la bordure du domaine public et au moins à 1,90 m en retrait des limites de propriété, les éléments en saillie et en retrait suivants sont autorisés :

- Les balcons et auvents, avec une saillie maximale de 2,50 mètres ; les balcons ne sont toutefois pas autorisés sur les façades latérales. Des saillies en façade antérieure sont toutefois tolérées sur une profondeur de 1,00 mètre uniquement.
- Les surfaces closes ; les surfaces closes donnant sur rue sont autorisées sous réserve d'une saillie maximale de 1,00 mètre et d'une surface inférieure ou égale au dixième de la surface de la façade concernée.

## ART. 6 - SUPERSTRUCTURES

A l'exception des souches de cheminées ou supports et installations pour énergies solaires, toutes les superstructures des constructions doivent être intégrées au volume principal ou sont à installer hors de la vue depuis le domaine public.

## ART. 7 - DEPENDANCES

Les dépendances telles que précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche n°01) définissent des garages et/ou des car-ports. Elles ne peuvent pas être destinés au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle.

## ART. 8 - 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 :

- la surface de l'abri de jardin ne pourra excéder 9m<sup>2</sup> ;
- il devra respecter des proportions rectangulaires ;
- il devra respecter un recul minimum de 2,00 mètres sur la limite latérale et postérieure ;
- il pourra être implanté sur les limites de parcelle uniquement sous réserve d'accord entre voisins ;
- sa hauteur totale ne pourra excéder 3,00 mètres.

**ART. 9 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES POUR LES MAISONS JUMEEES**

Afin de garantir une homogénéité d'aspect des constructions jumelées, les formes de toiture et les gabarits doivent être identiques. Une différence de hauteur de corniche de maximum 1,00 mètre est autorisée entre deux maisons mitoyennes.

**C. MAISON PLURIFAMILIALE (LOTS 01 ~~ET 02~~)****ART. 1 – IMPLANTATION**

Les limites maximales de surface constructible sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°01).

Les distances de recul minimales (antérieures, postérieures et latérales) des constructions sont fixées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°01).

**ART. 2 – NIVEAUX**

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

**2.1 CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE**

- **II + 1 R + 1 S** définissant 2 niveaux pleins + 1 niveau défini en retrait + 1 niveau en sous-sol, correspondant au gabarit défini dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Le niveau fini du premier niveau plein (I) peut être supérieur du niveau de l'axe de la voie desservante de 1,50 mètre au maximum. Cette différence de hauteur est mesurée dans l'axe du bâtiment.

Le niveau défini en retrait (1R) peut être aménagé sur une surface correspondante à 80% maximum de la surface du dernier niveau plein.

Pour le lot 01, le niveau défini en retrait (1R) peut être aménagé jusqu'à l'aplomb de la façade antérieure, dans le respect de la surface maximale autorisée.

**2.2 DÉPENDANCES**

- **I** définissant 1 niveau plein, correspondant au gabarit défini dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

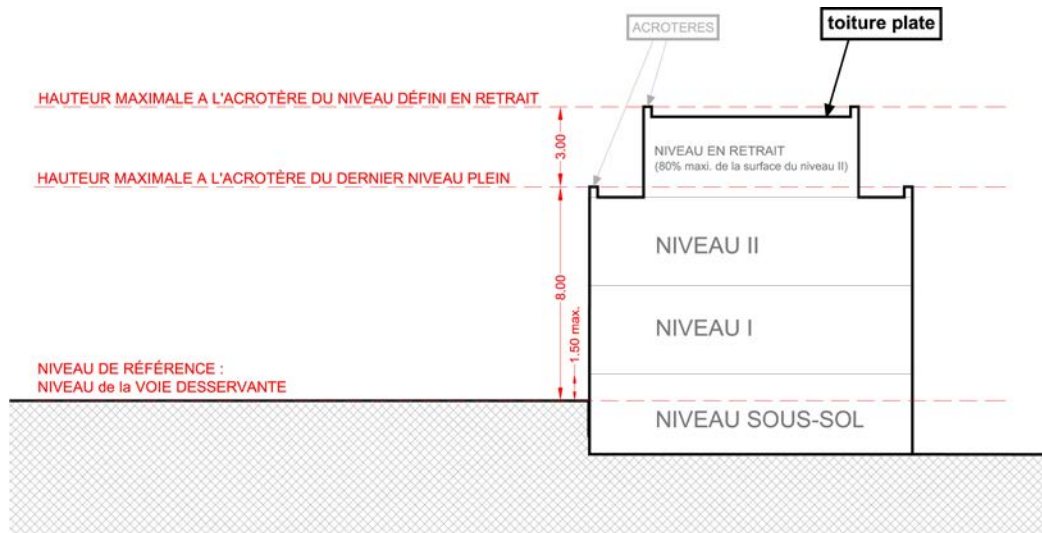
**ART. 3 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****3.1 CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE**

La hauteur à l'acrotère est de :

- 8,00 mètres maximum pour le dernier niveau plein (II) ;
- 11,00 mètres maximum pour le niveau défini en retrait (1R).

On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.

Pour les constructions situées en contre-bas de la voie desservante (lot 01 ~~et 02~~), la hauteur maximale de la construction est mesurée dans l'axe de la construction au niveau de la voie desservante :



### 3.2 DÉPENDANCES

La hauteur hors-tout d'une dépendance est de 4,00 mètres maximum, à mesurer par rapport au niveau de la voie desservante.

## ART. 4 – FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES

### 4.1 CONSTRUCTIONS DESTINÉES AU SÉJOUR PROLONGÉ

Les toitures des constructions seront de type toiture plate (tp) ; celles-ci pourront être traitées en toitures végétalisées.

Les toitures des niveaux (dégageant un retrait des niveaux supérieurs) peuvent être aménagées en toiture-terrasse et/ou être végétalisées.

### 4.2 DÉPENDANCES

Les dépendances auront une toiture plate ; celle-ci pourra être végétalisée.

## ART. 5 – ELEMENTS EN RETRAIT OU EN SAILLIE

A condition que leur limite inférieure se trouve au moins à 3,00 mètres au-dessus du niveau du domaine public, et de rester au moins à 0,50 mètres en retrait de la bordure du domaine public et au moins à 1,90 m en retrait des limites de propriété, les éléments en saillie et en retrait suivants sont autorisés :

- Les balcons et auvents, avec une saillie maximale de 2,50 mètre ; les balcons ne sont toutefois pas autorisés sur les façades latérales. Des saillies en façade antérieure sont toutefois tolérées sur une profondeur de 1,00 mètre uniquement.
- Les surfaces closes ; les surfaces closes donnant sur rue sont autorisées sous réserve d'une saillie maximale de 1,00 mètre et d'une surface inférieure ou égale au dixième de la surface de la façade concernée.

## ART. 6 - SUPERSTRUCTURES

A l'exception des souches de cheminées ou supports et installations pour énergies solaires, de ventilation et des rampes d'appui, toutes les superstructures des constructions doivent être intégrées au volume principal ou sont à installer hors de la vue depuis le domaine public.

## ART. 7 – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Un ensemble de logements attractif, diversifié, répondant aux attentes de la population et favorisant une certaine mixité équilibrée d'appartements (studios, appartements à une chambre, appartements à deux chambres, etc.) est requis pour la maison plurifamiliale, avec des unités de logement traversantes ou au minimum exposées à deux orientations.

Afin de répondre aux critères de qualité dans le logement collectif, la maison plurifamiliale-(lot 01) devra proposer les éléments suivants :

- hall(s) avec sas d'entrée
- une cave/réserve pour chaque unité de logement
- un local buanderie / séchoir commun
- un local à vélo / poussettes, avec accès aisé aux ascenseurs communs, ainsi que depuis et vers l'espace public, et au minimum un emplacement vélo / poussette par unité de logement
- un local poubelle, aéré et fermé, avec accès aisé depuis et vers la voirie publique dimensionné pour y stocker également des conteneurs pour déchets (largeur des ouvertures adéquates, pente aux normes pour les personnes à mobilité réduite)
- un local de rangement du matériel de nettoyage pour la copropriété
- local pour compteurs dimensionné suivant les indications des services techniques
- un local débarras\* intégré à l'unité de logement

\* la somme de la surface de la cave/réserve et de la surface du local débarras ne pourra être inférieure à 7m<sup>2</sup> par unité de logement.

En outre, la maison plurifamiliale disposera :

- d'une construction souterraine commune, réservée à l'aménagement de parkings, locaux techniques et utilitaires,
- d'un local technique spécifique pour les raccordements aux réseaux d'infrastructures,
- d'un accès carrossable unique vers la construction souterraine.

## Art. 8 – DEPENDANCE

La dépendance telle que précisée dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°01) définit un volume utile à la mise en valeur de la construction destinée au séjour prolongé (ex. entrée couverte). Elle ne peut pas être destinée au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle.

## D. SERVITUDES

### ART. 1 – ZONES DE SERVITUDE "URBANISATION"

Les zones de servitude "urbanisation", telles que précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°01) sont destinées à assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique ainsi que de l'environnement naturel et du paysage. Ces zones de servitude sont définies par le plan d'aménagement général de la commune de Redange

#### 1.1 SERVITUDE "URBANISATION - PAYSAGE" (P)

La servitude "urbanisation - paysage" vise à garantir l'intégration de constructions ou d'ouvrages dans le paysage. La topographie ainsi que la végétation existante sont à conserver.

#### 1.2 SERVITUDE "URBANISATION – MILIEU NATUREL" (N)

La servitude 'urbanisation – milieu naturel' vise à protéger et à mettre en valeur le milieu naturel à préserver. Il s'agit d'une zone sensible due à la proximité d'une zone Natura 2000.