

Localités de Lannen, Nagem,
Niederpallen, Ospern / Eltz, Redange,
Reichlange

Plans d'aménagement particulier
« quartier existant »
Version coordonnée 22/07/2022



PAP 'QE – espace résidentiel'
PAP 'QE – espace villageois'
PAP 'QE – centre'
PAP 'QE – équipements'
PAP 'QE – zone d'activités'



CO3 s.à r.l.
3, bd de l'Alzette L-114 Luxembourg
Tel.: 62.68.41.29 Fax. : 26.68.41.27 mail : info@co3.lu

Table des matières

A.	DISPOSITIONS GENERALES	9
art. 1	Structure du présent règlement	9
art. 2	Portée du présent règlement.....	9
art. 3	Définitions	9
B.	REGLES APPLICABLES A TOUT PAP « QUARTIER EXISTANT ».....	19
art. 4	Réaffectation de bâtiments	19
art. 5	Eléments en retrait ou en saillie	19
art. 6	Superstructures et infrastructures techniques.....	20
art. 7	Matériaux et teintes des constructions	20
art. 8	Aménagement des espaces libres	21
art. 9	Déblais et remblais	21
art. 10	Murs et clôtures	22
art. 11	Stationnement.....	22
art. 12	Angles de rue	22
art. 13	Terrains à forte pente	22
art. 14	Dispositions dérogatoires	23
C.	REGLES SPECIQUES APPLICABLES AU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT – ESPACE RESIDENTIEL »	25
art. 15	Champ d'application	25
art. 16	Type des constructions	25
art. 17	Nombre d'unités de logement	25
art. 18	Disposition des constructions.....	25
art. 19	Gabarit des constructions.....	26
art. 20	Toitures	27
art. 21	Constructions en sous-sol.....	27
art. 22	Dépendances.....	27
art. 23	Eléments en saillie.....	28
art. 24	Aménagement des espaces libres	28
D.	REGLES SPECIQUES APPLICABLES AU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT – ESPACE VILLAGEOIS ».....	31
art. 25	Champ d'application	31
art. 26	Type des constructions	31
art. 27	Nombre d'unités de logement	31
art. 28	Disposition des constructions.....	31
art. 29	Gabarit des constructions.....	32
art. 30	Toitures	33
art. 31	Constructions à usage agricole	34
art. 32	Constructions en sous-sol.....	34
art. 33	Dépendances.....	35
art. 34	Eléments en saillie.....	36
art. 35	Esthétique des constructions	36
art. 36	Matériaux et teintes des façades	36
art. 37	Aménagement des espaces libres	36
E.	REGLES SPECIQUES APPLICABLES AU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT – CENTRE».....	37

art. 38	Champ d'application	37
art. 39	Type des constructions	37
art. 40	Nombre d'unités de logement	37
art. 41	Affectation	37
art. 42	Disposition des constructions.....	37
art. 43	Gabarit des constructions.....	38
art. 44	Toitures	39
art. 45	Constructions en sous-sol.....	40
art. 46	Dépendances.....	40
art. 47	Eléments en saillie.....	41
art. 48	Esthétique des constructions	41
art. 49	Matériaux et teintes des constructions	41
art. 50	Aménagement des espaces libres	42
 F. REGLES SPECIQUES APPLICABLES AU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT – EQUIPEMENTS »		
		43
art. 51	Champ d'application	43
art. 52	Type des constructions	43
art. 53	Disposition et gabarit des constructions	43
art. 54	Toitures	43
art. 55	Matériaux et teintes.....	43
art. 56	Aménagement des espaces libres	43
 G. REGLES SPECIQUES APPLICABLES AU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT – ZONES D'ACTIVITES »		
		45
art. 57	Champ d'application	45
art. 58	Type des constructions et installations	45
art. 59	Disposition des constructions et installations	45
art. 60	Gabarit des constructions.....	45
art. 61	Toitures	45
art. 62	Constructions en sous-sol.....	45
art. 63	Matériaux et teintes des constructions	46
art. 64	Enseignes et panneaux publicitaires.....	46
art. 65	Aménagement des espaces libres	46
art. 66	Dérogation	47

INTRODUCTION

La présente version coordonnée de la partie écrite des plans d'aménagement particulier « quartier existant » est établie sur base de la partie écrite élaborée par les bureaux TR-Engineering S.A. et CO3 s.à r.l. et approuvée le 06/06/2014 par le Ministre de l'Intérieur.

Les plans d'aménagement particulier « quartier existant » précisent le mode et définissent le degré d'utilisation du sol pour les surfaces urbanisées ou destinées à être urbanisées situées en-dehors des zones soumises à l'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Les plans d'aménagement particulier « quartier existant » sont établis en application de la loi du 28 juillet 2011 modifiant la loi modifiée du 19/07/2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ainsi que des règlements grand-ducaux portant exécution de ladite loi.

Les plans d'aménagement particulier « quartier existant » couvrant le territoire communal de Redange comprennent une partie écrite et une partie graphique. La partie graphique sert uniquement à localiser les différents PAP « quartiers existants ».

PARTIE ECRITE

A. Dispositions générales

art. 1 Structure du présent règlement

Le présent règlement constitue la partie écrite de chacun des plans d'aménagement particulier « quartier existant » couvrant le territoire communal. Il se compose de deux titres entièrement applicables à tout plan d'aménagement particulier « quartier existant », soit :

- le titre A : Dispositions générales,
- le titre B : Règles applicables à tout plan d'aménagement particulier « quartier existant »,

ainsi que d'un titre spécifique à chaque plan d'aménagement particulier « quartier existant », soit :

- le titre C : Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – espace résidentiel »,
- le titre D : Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – espace villageois »,
- le titre E : Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – centre »,
- le titre F : Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – équipements »,
- le titre G : Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – zones d'activités »

art. 2 Portée du présent règlement

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à tous actes et travaux envisagés sur les fonds concernés.

Le mode d'utilisation du sol est défini par le plan d'aménagement général et le degré d'utilisation du sol est quant à lui précisé par le plan d'aménagement particulier.

L'application de la partie réglementaire des plans d'aménagement particulier « quartier existant » ne peut porter préjudice aux lois et règlements en vigueur.

art. 3 Définitions

La terminologie reprise au sein du présent règlement est entendue comme suit :

1. accord écrit entre voisins

Accord amiable écrit entre les parties concernées (deux ou plusieurs personnes) dans le cadre d'une dérogation prévue par le présent règlement. Cet accord doit être traduit dans un acte notarié, avant la délivrance de l'autorisation de construire, pour être lié au fonds auquel il se rapporte et constituer alors une servitude.

2. alignement de voirie :

La limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

3. alignement obligatoire :

La limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

4. auvent

Avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire. Avant-toit en saillie sur la façade.

5. avant-toit

Toit en saillie sur la façade.

6. balcon

Construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

7. clôture

Toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés.

On distingue trois types de clôtures :

- Les clôtures légères ou ajourées (par ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- Les clôtures massives ou opaques (par ex. murets et murs),
- Les clôtures végétales (par ex. haies),
- Les clôtures végétalisées (clôtures légères ou ajourées recouvertes de plantes grimpantes).

8. coefficient de scellement du sol

Rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

9. coefficient de ruissellement

Définit la capacité d'un sol, revêtement ou d'un matériau à laisser ruisseler plus ou moins l'eau. Un coefficient de ruissellement de 100% correspond à une imperméabilisation maximale.

10. comble

Volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture d'un bâtiment.

11. construction

Tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

12. construction légère

Toute construction démontable et/ou transportable de type serre, gloriette, pergola.

13. construction en sous-sol

Toute construction enterrée ainsi que tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de son volume en dessous du terrain naturel.

14. constructions à usage exclusivement agricole

Toute construction telle qu'une étable, une écurie, un hangar ou un silo. Les constructions de type maison paysanne ne sont pas considérées comme construction à usage exclusivement agricole.

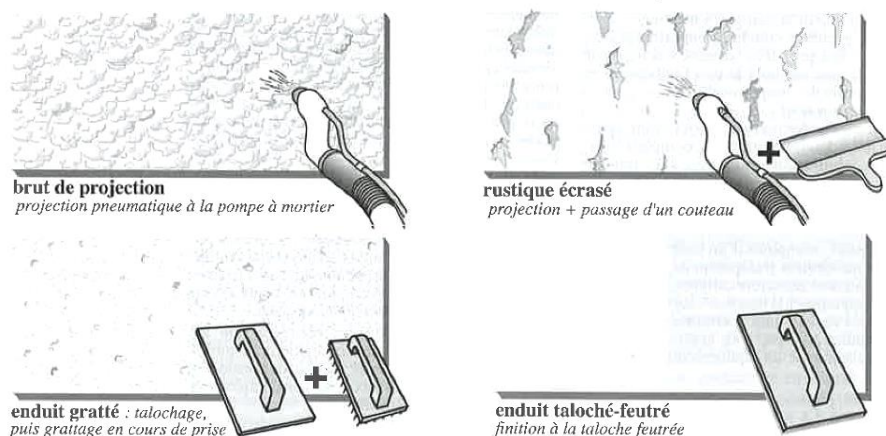
15. décrochement de façade

Saillie ou retrait d'une partie de façade par rapport au plan de la façade.

16. dépendance

Tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle, comme notamment, les abris de jardin, les pergolas, les garages et les car-ports.

17. enduits de parement hydrauliques



Source : DICOBAT, 7^e édition

18. ensemble bâti

Ensemble de bâtiments, accolés intégralement ou partiellement, voire non accolés entre eux, situés sur une même parcelle ou sur plusieurs parcelles, et construits à l'origine pour constituer une unité fonctionnelle, un ensemble fonctionnel cohérent, indissociable.

Les différents volumes composant un ensemble bâti sont à considérer comme des parties d'un même ensemble bâti. Dès lors, la clause limitant le nombre de logements par bâtiment ne s'applique pas individuellement à chaque élément composant l'ensemble bâti, mais bien globalement à tout l'ensemble bâti.

Le cas le plus typique d'un ensemble bâti en milieu rural est l'ensemble bâti de ferme nommé « maison paysanne ». L'unité fonctionnelle d'un ensemble bâti transparaît notamment au travers d'une composition architecturale homogène d'implantation cohérente et fonctionnelle par rapport à l'espace-rue.

19. gabarit

Limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée.

Gabarit existant : forme et dimensions d'un bâtiment existant.

20. habitation

Lieu destiné à la résidence de personnes à titre principal ou secondaire.

21. hauteur à la corniche

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.

22. hauteur à l'acrotère

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.

23. installation

Petit équipement ou élément de mobilier pouvant être ancré au sol tel que tonnelle, grill, banc, balançoire et tout autre jeu d'extérieur, niche, boîte-aux-lettres, lampadaire, transformateur, réseau et boîtier de distribution.

24. installation légère (mobilier urbain)

Sous la dénomination « installation légère » sont compris les petits équipements suivants : abribus, poubelle, panneaux, bancs, tonnelles, jeux, balançoires, grills, etc.

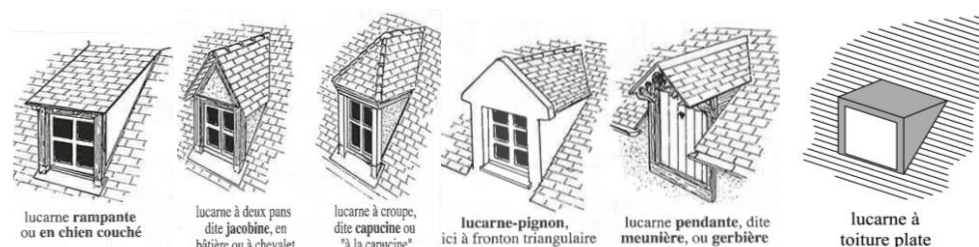
25. logement

Ensemble de locaux destinés à l'habitation formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

26. loggia

Espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

27. lucarnes



Source : DICOBAT, 7^e édition

28. maison paysanne

Ensemble bâti traditionnel constitué d'un corps de logis et de volumes d'usage agricole.

29. maison plurifamiliale

Construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

30. modénature

Proportions et disposition de l'ensemble des vides et des pleins, ainsi que des moulures et membres d'architecture qui caractérisent une façade.

31. niveau plein

Niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

32. nombre de niveaux

Nombre d'espaces entre planchers et plafonds pour lesquels il n'y a pas ou peu de différence de niveau d'altitude des planchers, alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu'ils laissent.

33. niveau souterrain ou niveau en sous-sol

Tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur en dessous du terrain naturel.

34. pergola, pergola bioclimatique ou tonnelle

Petite construction ouverte servant principalement au support de plantes grimpantes et pouvant éventuellement former abri (protection contre la pluie ou le soleil).

35. perméabilité

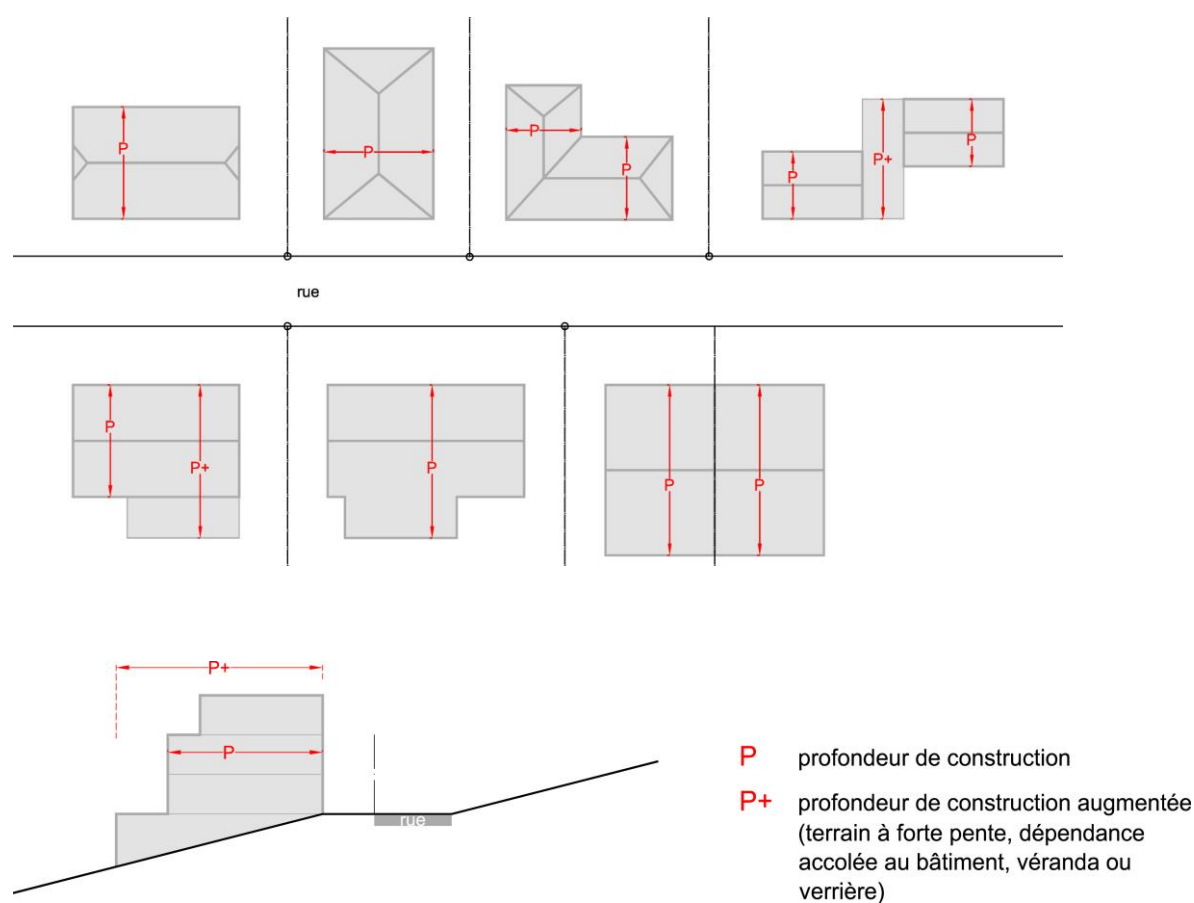
Propriété d'un corps à se laisser traverser par l'eau.

A titre d'exemple, sont considérés comme perméables les revêtements suivants : gravier rond, gravier concassé, gravier gazon (gravier concassé y inclus 10 à 30% de terre végétale), dalles alvéolées, pavés pierre naturelle ou béton (avec espaces), écorces, copeaux de bois, etc.

La perméabilité doit être garantie non seulement au niveau de la couche de surface mais aussi de la couche de fondation.

36. profondeur des constructions

Distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.



37. reconstruction

Nouvelle construction après démolition partielle ou totale d'une construction existante.

38. recul sur les limites de propriété

Distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre, mesurée au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

39. réaffectation / changement d'affectation ou de destination

Changement d'usage ou de fonction de tout ou partie d'immeuble, y compris la transformation d'un immeuble d'habitation unifamilial en immeuble d'habitation de trois logements ou plus.

40. réhabilitation

Travaux de rénovation visant l'amélioration générale ou la mise en conformité d'un bâtiment avec les normes en vigueur telles que normes de confort électrique et sanitaire, chauffage, isolation thermique et phonique, équipements de confort. La réhabilitation inclut de fait les travaux de transformation afférents.

41. rénovation

Remise à neuf d'une construction ou partie de construction, restitution d'un aspect neuf. La rénovation peut comporter aussi le changement d'équipements vétustes, ainsi que la modification des cloisonnements (murs porteurs exceptés) et de la distribution intérieure des locaux. La rénovation sous-entend le maintien de l'affectation antérieure de la construction.

42. restauration

Travaux de rénovation visant la sauvegarde et la mise en valeur d'une construction ancienne par la réfection, la remise à neuf ou le rétablissement de ladite construction dans son état primitif. La restauration peut en ce sens impliquer la démolition de parties rapportées nuisibles à l'état primitif de la construction. Par définition, la restauration exclut tous travaux de transformation, de démolition et / ou de reconstruction dès lors qu'ils portent sur la substance bâtie typique et originelle.

43. rive de toit

Lignes latérales des pans de toiture.

44. saillie sur les alignements de façade

Élément, corps d'ouvrage, membre d'architecture qui dépasse du plan de référence d'une façade, avec ou sans surplomb par rapport au sol.

Corps de bâtiment en avancée sur l'alignement d'une façade, pouvant aussi être un simple décrochement de façade en avancée sur l'alignement principal.

45. salubrité

Est considéré comme salubre, tout bâtiment ou logement dès lors qu'il ne porte pas atteinte à la santé des occupants, des utilisateurs ou du public.

46. surface d'emprise au sol

Surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du terrain naturel. Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

47. surface hors œuvre

Est à considérer comme surface hors œuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures telles que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

48. surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15% pour 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

49. studio

Logement d'une surface habitable de min. 40m² et de max. 64m².

50. terrain à forte pente

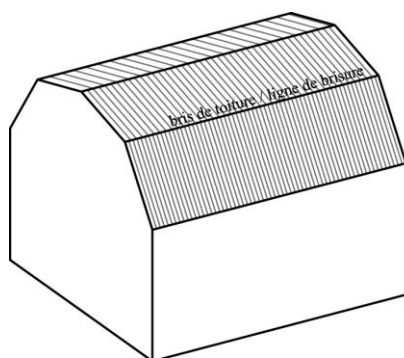
Partie de terrain urbanisé ou destiné à être urbanisé, située dans une bande de 40m de profondeur à partir de la limite du domaine public, dont la pente moyenne, calculée entre le point le plus élevé et le point le plus bas, dépasse les 12%.

51. terrain naturel / niveau naturel du terrain

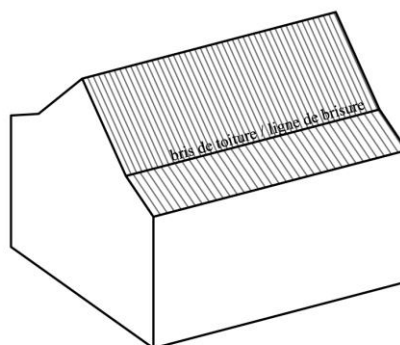
Niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

52. toiture brisée / bris de toiture ou ligne de brisure

Toiture présentant deux pentes différentes sur le même versant, le bris de toiture ou ligne de brisure constituant la rupture de pente.



toiture brisée

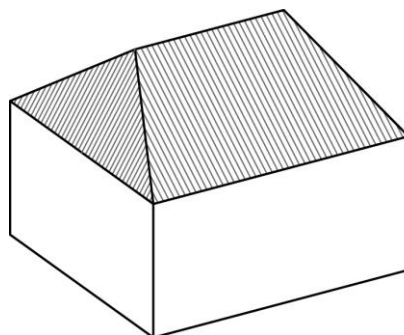


toiture brisée

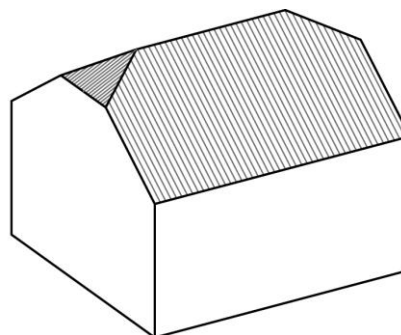
53. toiture à croupe / toiture à demi-croupe

Croupe : pan de toiture oblique à l'extrémité d'un comble, délimité par deux arêtes de toiture et un égout.

Demi-croupe : croupe d'une toiture dont l'égout descend nettement moins bas que l'égout des pans de toiture.



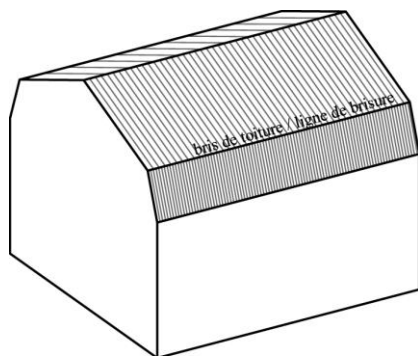
toiture à croupe



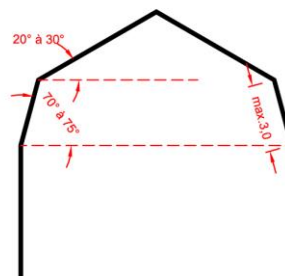
toiture à demi-croupe

54. toiture à la Mansart

Toiture brisée dont l'élément inférieur est constitué d'une oblique ne dépassant pas une longueur de 3m, inclinée entre 70° et 75° à partir d'une horizontale tracée à la naissance du niveau représentant la corniche, et dont l'élément supérieur est constitué d'une oblique inclinée entre 20° et 30° à partir du sommet de la première oblique et se prolongeant jusqu'au niveau du faîte.

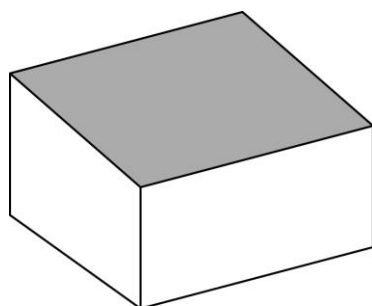


toiture à la Mansart



55. toiture plate

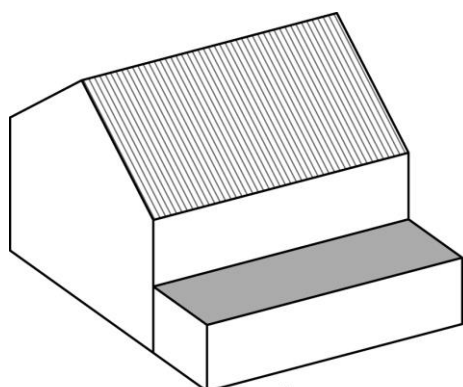
Toiture à pente nulle ou faiblement inclinée, éventuellement végétalisée.



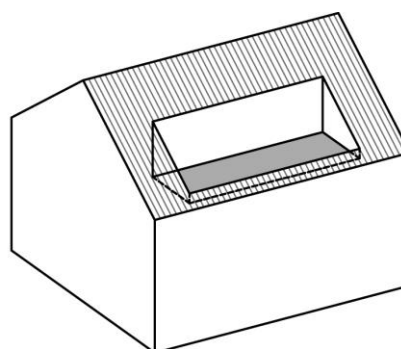
toiture plate ou faiblement inclinée

56. toiture terrasse

Toiture plate accessible aménagée en terrasse.



toiture terrasse



terrasse ouverte en toiture

57. transformation de bâtiment

Ensemble de travaux concernant la distribution de locaux d'un bâtiment, sans incidence sur ses volumes extérieurs (pas d'agrandissement ni d'élévation) mais éventuellement avec percement ou remaniement de baies, lucarnes, etc.

58. unité de logement

« L'unité de logement », variable suivant les zones, sert à définir le nombre maximum autorisable de logements à construire pour une construction principale déterminée. La surface au sol constructible, obtenue par l'application des règles applicables sur la disposition des constructions de la zone concernée, multipliée par le nombre maximum admissible de niveaux habitables de celle-ci, et divisée par l'unité de logement, donne le nombre maximal autorisable de logements. La surface des combles non aménagés et autres parties impropres à l'habitation comme les garages et les commerces n'entre pas en compte pour fixer le nombre maximal possible de logements.

Pour les constructions et gabarits protégées, la surface au sol à prendre en compte est celle des constructions faisant l'objet de la protection.

59. véranda ou jardin d'hiver

Galerie couverte et vitrée ou semi-vitrée prolongeant un bâtiment sur une ou deux de ses façades maximum. Il peut s'agir d'un balcon fermé. Au minimum 50% des surfaces de la véranda (y compris toiture) seront vitrées.

La véranda peut comporter des parties en dur telles que cloisons maçonneries ou en bois.

60. verrière

A la différence de la véranda, la verrière est complètement vitrée et ne comprend que les structures portantes (ossature) en bois, alu, pvc ou matériau similaire, y compris éventuellement un muret de soubassement ne dépassant pas une hauteur de 0m50.

B. Règles applicables à tout PAP « quartier existant »

art. 4 Réaffectation de bâtiments

- a. La réaffectation d'un bâtiment existant en un ou plusieurs logements doit garantir un accès direct à partir du domaine public.
- Le nombre maximum de logements par maison plurifamiliale est défini en fonction des prescriptions relatives à la définition de l'unité de logement.
- La surface de l'unité de logement est fixée à 125m². Le résultat est à arrondir vers le bas.
- b. La réaffectation par division verticale doit garantir une largeur de façade principale par unité de logement de 7m min.
- c. L'organisation en maison plurifamiliale dans le cadre d'une réaffectation de bâtiment n'est admise que si aucune autre solution technique, architecturale ou urbanistique valable ne peut être développée et à condition de ne porter aucun préjudice aux dispositions légales ou réglementaires applicables, notamment en matière de protection du patrimoine bâti.
- d. Le nombre de studios par maison plurifamiliale est limité à un pour 4 logements.
- e. Les emplacements de stationnement sont entièrement aménagés en nombre requis sur le même fonds privé, dont la moitié au minimum sous forme d'emplacements couverts.

art. 5 Eléments en retrait ou en saillie

a. **éléments en retrait ou en saillie à l'intérieur de la surface maximale constructible**

Toute saillie et tout retrait sur le volume principal est autorisé à l'intérieur de la surface maximale constructible définie par les reculs antérieurs, latéraux et postérieurs, sous respect des alignements de référence et des profondeurs admissibles.

En secteur protégé, de type environnement construit, les balcons et les surfaces closes en saillie sont interdits en façade donnant sur rue.

b. **éléments en retrait ou en saillie en dehors de la surface maximale constructible**

Les règles relatives aux saillies dépassant la surface maximale constructible sont applicables dès qu'une saillie dépasse cette surface.

Exception faite des avant-toits, auvents, escaliers, seuils et balcons, toute saillie est interdite dans les marges de reculement réglementaires.

La saillie des avant-toits, auvents, escaliers et seuils est limitée à 1 m.

Les balcons sont soumis aux prescriptions suivantes :

- ils sont interdits dans les marges de reculement antérieure et latérale(s) ;
- ils ne peuvent pas dépasser de plus de 1m50 la limite de la surface maximale constructible ;
- leur largeur cumulée ne peut pas dépasser la moitié de la largeur de la façade réelle concernée ;
- pour les constructions jumelées et/ou en bande, le recul sur la limite latérale est égal ou supérieur à 1m90 ;
- ils sont interdits au niveau de l'étage en retrait.

art. 6 Superstructures et infrastructures techniques

a. Superstructures

A l'exception des souches de cheminée et conduits de ventilation, les superstructures doivent être intégrées au volume principal des constructions ou sont à installer hors de la vue depuis le domaine public.

b. Antennes et récepteurs paraboliques

A moins que la qualité de réception en soit altérée, les antennes et récepteurs paraboliques sont à installer prioritairement en façade arrière, en toiture ou à l'emplacement le moins préjudiciable à la vue depuis le domaine public. Ils doivent être de teinte mate et s'apparenter aux tons de la façade ou de la toiture sur laquelle ils sont montés.

c. Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

L'installation de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée en toiture ou encore sur mur pignon aveugle.

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°.

Si le niveau de performance énergétique requis n'est pas atteint, il est admis de déroger aux présentes prescriptions.

d. Enseignes, éclairages et panneaux publicitaires

Les enseignes sont limitées à une unité par bâtiment. Elles ne peuvent couvrir une surface supérieure à 1,50m².

Sont interdits :

- les enseignes lumineuses clignotantes,
- les enseignes ou panneaux publicitaires installés sur pylône, support libre ou en toiture,
- les panneaux publicitaires sur les bâtiments protégés.

art. 7 Matériaux et teintes des constructions

a. Cet article est applicable sans préjudice d'autres dispositions du présent règlement.

b. 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.

c. Façades

Les bardages de bois de teinte naturelle de même que les bardages 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.

d. Toitures

L'usage de l'ardoise naturelle est recommandé. L'usage de matériaux d'aspect similaire ou de tuiles plate est admis, dont les teintes autorisées vont du gris au noir.

Les toitures doivent être de ton sombre et mat. Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit (capteurs solaires non considérés).

e. 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. 8 Aménagement des espaces libres

- a. Les espaces libres aux abords des constructions sont à aménager de manière perméable afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales.

Des dérogations sont admises pour les aménagements réalisés en pente, tels que rampe d'accès, chemins et voies d'accès.

- b. Dans les espaces situés en dehors de la bande de construction, y compris ceux classés au plan d'aménagement général en « zone de jardins familiaux », toute construction est interdite à l'exception des abris de jardin, constructions légères, murs et clôtures, pour autant que soient réunies cumulativement les conditions suivantes, applicables par lot ou parcelle individuelle :

- il ne peut être érigé qu'un seul abri de jardin et une seule serre,
- la hauteur hors tout des abris de jardins et constructions légères est limitée à 3m par rapport au point le plus élevé du terrain aménagé attenant,
- l'emprise au sol totale cumulée des abris de jardins et constructions légères est limitée à 32m²,
- le coefficient de scellement du sol maximal est fixé à 0,1,
- l'utilisation de produits issus des hauts-fourneaux est proscrite.

art. 9 Déblais et remblais

- a. Les déblais et remblais supérieurs à 1m par rapport au terrain naturel sont interdits. Le bourgmestre peut déroger à cette prescription dans le cas des terrains ou parties de terrains à forte pente.

- b. En cas de construction ou de reconstruction, le bourgmestre peut exiger que la configuration du terrain soit sauvegardée ou modifiée dans l'intérêt du voisinage et de l'aspect du quartier ou du site.

art. 10 Murs et clôtures

a. 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 limitée à 1m80,
- les haies vives ou taillées constituées principalement d'essences indigènes dont la hauteur est limitée à 2m.
- les clôtures végétalisées dont la hauteur est limitée à 2m.

b. Les **écrans brise-vue** sont autorisés en limite de propriété dans le cas des maisons jumelées ou en bande sous réserve de respecter cumulativement ce qui suit :

- situés à l'arrière de la construction et attenants à celle-ci,
- hauteur maximale de 2m sur une profondeur de 4m maximum,
- matériaux autorisés : palissades, mur en pierres, mur en maçonnerie.

c. Les **murs de clôture** sont **proscrits**.

Seuls sont autorisés les murets formant soubassement sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 0m80. Ils peuvent être rehaussés d'une clôture sans dépasser une hauteur totale de 1m80.

d. La hauteur des **murs de soutènement** est limitée à 1m50.

Le bourgmestre peut autoriser exceptionnellement une hauteur supérieure à 1m50 dans le cas de terrains à forte pente ou pour des raisons techniques, sans préjudice d'autres dispositions d'ordre esthétique, ou encore administratives ou réglementaires.

art. 11 Stationnement

a. Tout emplacement de stationnement est proscrit à l'arrière des bâtiments, à l'exception des quartiers existants classés dans une zone mixte urbaine au PAG, sous condition de respecter un recul de minimum 1m sur les limites de propriété.

b. Dans la mesure du possible, les espaces réservés au stationnement et à leurs accès doivent être munis de revêtements perméables à fort pouvoir d'infiltration (parkings écologiques).

Cette mesure devient obligatoire pour tout emplacement de stationnement, y compris son accès, aménagé sur fonds privés dans les situations suivantes :

- en zone à risque d'inondation,
- dans les espaces classés au plan d'aménagement général en « zone REC ».

L'utilisation de produits issus des hauts-fourneaux est interdite.

art. 12 Angles de rue

Pour les constructions érigées aux angles de deux ou plusieurs rues, les limites de propriété avec le domaine public (rues concernées) sont considérées comme des limites antérieures de propriété.

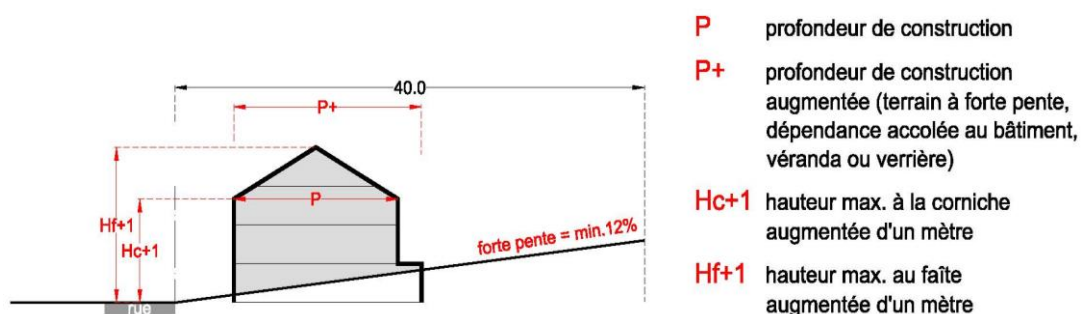
Au moins un des autres reculs sur limites de propriété sera à considérer comme recul postérieur.

Le recul restant est considéré comme recul latéral.

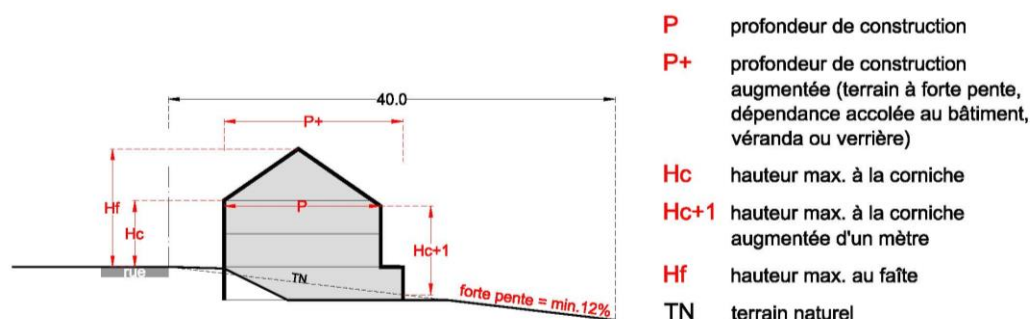
art. 13 Terrains à forte pente

Pour les bâtiments érigés sur des terrains à forte pente, sont d'application les dispositions qui suivent :

- Lorsque les **terrains sont situés en contre-haut de la voie desservante**, les hauteurs maximales à la corniche ou à l'acrotère et au faîte peuvent être majorées de 1m au maximum.



- Lorsque les **terrains sont situés en contrebas de la voie desservante**, la hauteur maximale à la corniche ou à l'acrotère de la façade la plus élevée est à mesurer par rapport au terrain naturel, cette hauteur pouvant être majorée de 1 m au maximum.



art. 14 Dispositions dérogatoires

- Les travaux portant sur des bâtiments ou parties de bâtiments existants non conformes aux dispositions du présent règlement sont autorisés pour autant que ne soient augmentés ni le gabarit, ni le nombre de niveaux, ni le nombre de logements desdits bâtiments.
- A titre exceptionnel, les autorités communales peuvent accepter des dérogations ponctuelles aux dispositions du présent règlement, dans le cas où la stricte application desdites dispositions rendrait impropres à la construction une parcelle libre considérée comme place à bâtir, pour autant cependant que ne soit lésé aucun intérêt légitime ou dans le but de garantir l'assainissement énergétique des constructions existantes.

C. Règles spécifiques applicables au plan d'aménagement particulier « quartier existant – espace résidentiel »

art. 15 Champ d'application

Le plan d'aménagement particulier « quartier existant – espace résidentiel » concerne des fonds situés dans les localités de Redange, Reichlange, Nagem, Ospern, Lannen et Niederpallen.

Les délimitations du plan d'aménagement particulier « quartier existant – espace résidentiel » sont fixées en partie graphique.

art. 16 Type des constructions

- a. Les quartiers existants « espace résidentiel » sont réservés aux bâtiments isolés, jumelés ou groupés en bande d'au maximum 4 (quatre) unités, ainsi qu'aux constructions, installations, aménagements et espaces libres qui leurs sont complémentaires.
- b. Sauf mention contraire, les dispositions qui suivent ne sont pas applicables aux dépendances. Un article spécifique est défini pour ce type de construction.
- c. Les constructions à usage agricole ne sont pas autorisées.

art. 17 Nombre d'unités de logement

Le nombre d'unités de logement est limité à **1 (un) par bâtiment**. Les logements intégrés sont autorisés.

art. 18 Disposition des constructions

a. Implantation

Les constructions sont à implanter dans une **bande de construction de 25m** mesurée à partir de l'alignement de voirie.

Les constructions en seconde position sont interdites à l'exception des dépendances telles qu'admisses à l'art. 22 ci-après.

b. Alignement

Les constructions jumelées ou en bande doivent être implantées sur un même alignement.

Les décrochements de façade sont admis pour autant que la surface des parties en décrochement soit inférieure ou égale au tiers de la surface totale des façades.

c. Reculs sur limites de propriété

- Recul antérieur :

Le recul de toute nouvelle construction par rapport à la limite antérieure de propriété peut varier entre **3m au minimum et 8m au maximum**.

- Recul latéral :

Le recul de toute nouvelle construction par rapport à la limite latérale de propriété peut être soit **nul** (pour les maisons jumelées et en bande uniquement), soit **égal ou supérieur à 3m**.

- Recul postérieur :

Le recul de toute nouvelle construction par rapport à la limite postérieure de propriété doit être **égal ou supérieur à 10m**.

d. Le bourgmestre peut accepter des dérogations aux présentes dispositions :

- pour des raisons d'ordre urbanistique,
- pour tous travaux de transformation ou de rénovation portant sur un bâtiment existant non-conforme aux reculs prescrits, dès lors que l'implantation de ce dernier ne permet pas ou rend difficile le respect des reculs prescrits.
- pour tous travaux portant sur l'extension de constructions existantes situées hors bande de construction dans le respect des reculs minimum sur limites.

art. 19 Gabarit des constructions

a. Niveaux

Bâtiments protégés :

- Le nombre de niveaux pleins doit être conservé.

Autres bâtiments et nouvelles constructions :

- Le nombre de niveaux pleins est limité à 2 (deux).
- Les combles peuvent être aménagés sur 1 (un) niveau au maximum et à concurrence d'une surface construite brute inférieure ou égale à 80% de la surface construite brute du dernier niveau plein de la construction.
- Les étages en retrait d'une surface construite brute inférieure ou égale à 70% de la surface construite brute du dernier niveau plein de la construction sont autorisés ; l'étage en retrait observera un recul minimal de 1m50 du nu extérieur des façades du niveau inférieur. Toutefois, si la construction est implantée sans recul sur au moins une des limites latérales, les étages en retrait sont autorisés à être implantés sans recul sur la/les limites latérales concernées.
- Le nombre de niveaux situés en sous-sol est limité à 1 (un).

b. Hauteur

- La hauteur maximale à la corniche ou à l'acrotère du dernier étage plein est fixée à 7m.
- La hauteur maximale au faite est fixée à 11m.
- La hauteur à l'acrotère de l'étage en retrait ne peut dépasser la hauteur à l'acrotère du dernier étage plein de plus de 3m50.

c. Profondeur

La profondeur des constructions est limitée à 14m à l'exception des cas suivants :

- Pour les bâtiments érigés sur des terrains à forte pente, pour autant que les reculs réglementaires sur les limites de propriété soient respectés, une profondeur maximale de 16m est admise sur 1 (un) niveau maximum.
- Pour les bâtiments auxquels sont accolés des verrières ou vérandas, sur un niveau hors sol uniquement, est admise une profondeur totale maximale de 16m pour autant que les reculs réglementaires sur les limites de propriété soient respectés.

d. Largeur

Toute construction doit avoir une largeur minimale de 7m.

art. 20 Toitures

a. Forme des toitures

Les constructions sont à couvrir soit

- de toiture plate ou
- de toitures à un versant (pente 25°max) ou
- de toiture à deux versants de pentes égales situées entre 30° et 38°.

Les étages en retrait sont équipés obligatoirement d'une toiture plate qui peut être végétalisée.

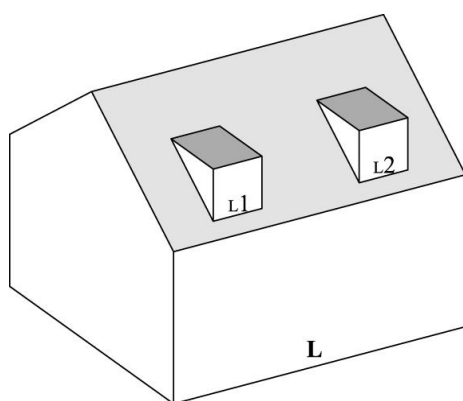
Les toitures plates des niveaux pleins peuvent être végétalisées ou aménagées en toiture-terrasse ou toiture jardin sans préjudice d'autres dispositions légales.

Les toitures à la Mansart ainsi que toute autre toiture brisée sont strictement interdites.

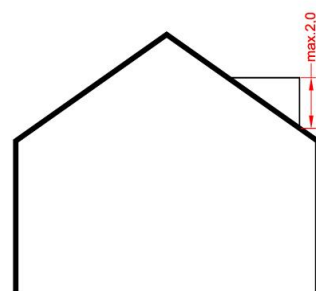
b. Ouvertures en toiture

La hauteur des ouvertures en toiture par rapport au plan de la toiture doit rester en tout point, inférieure à 2m.

La longueur des ouvertures en toiture est autorisée sous réserve ne pas dépasser 60% de la largeur de façade, s'agissant de la longueur simple ou cumulée.



$$L1+L2+L3+... < 0,6 L$$



art. 21 Constructions en sous-sol

Les constructions en sous-sol sont autorisées.

Elles peuvent dépasser l'emprise des constructions hors sol sous réserve de :

- maintenir un recul minimal de 1m00 sur les limites de propriété,
- respecter une profondeur maximum de 18m.

En zone à risque d'inondation, les constructions en sous-sol sont interdites.

art. 22 Dépendances

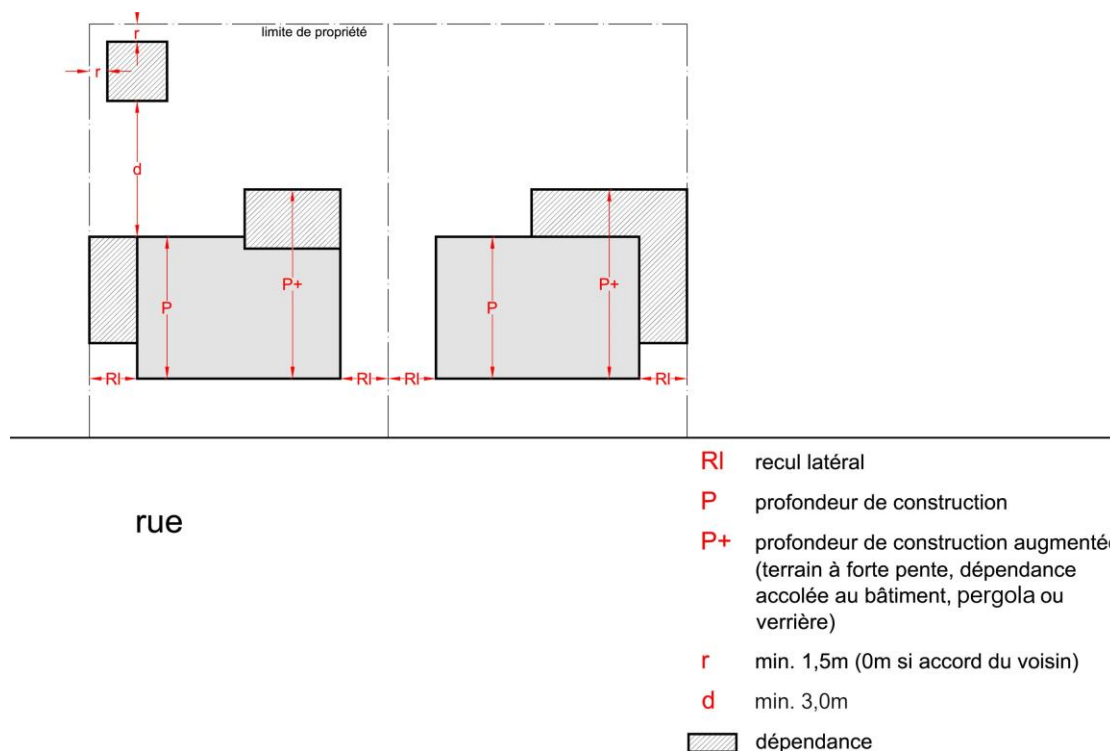
- Lorsque les dépendances sont accolées au bâtiment principal, pour autant que les reculs réglementaires sur les limites de propriété soient respectés, la profondeur cumulée est limitée à 16m.
- La construction de dépendance est permise dans l'un des deux reculs latéraux réglementaires moyennant un accord écrit entre voisins concernés.
- Toute dépendance située dans le recul postérieur doit respecter un recul minimum de 1m50 par rapport aux limites latérales et postérieure de propriété.

Ce recul peut être nul sous réserve d'un accord écrit entre voisins.

- d. A l'exception des garages, car-ports, 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 3m, sous condition que la visibilité des usagers de la voie publique 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.



- e. La hauteur hors tout des dépendances est limitée à 3m50 mesurés par rapport au niveau du terrain naturel.
- f. Les dépendances et abris de jardin sont à couvrir soit de toitures à deux versants, soit de toitures à pente unique, soit de toitures plates.
- g. Les prescriptions relatives aux matériaux et teintes des constructions sont d'application.
- h. Les piscines couvertes sont à considérer comme des dépendances et sont soumises aux présentes dispositions.

art. 23 Eléments en saillie

La saillie maximale des corniches et rives de toiture par rapport aux façades est **limitée à 0m50**, égout de toiture non compris.

art. 24 Aménagement des espaces libres

- a. Les espaces libres aux abords des constructions sont réservés à l'aménagement des accès des bâtiments, des espaces de stationnement, des cours et terrasses, des jardins et plantations.
- b. Le **coefficient maximal de scellement du sol de la parcelle est fixé à 0,60**, à l'exception des espaces classés au plan d'aménagement général en « zone de jardins familiaux ».

Au minimum 20% de la surface de la parcelle destinée à être urbanisée, hors zone de jardins familiaux, est réservée à la plantation et présente une perméabilité maximale.

- c. Les piscines non couvertes et les étangs sont autorisés dans les reculs latéraux et postérieurs de la construction principale tout en respectant une distance de 1m90 minimum par rapport à la limite de propriété.

D. Règles spécifiques applicables au plan d'aménagement particulier « quartier existant – espace villageois »

art. 25 Champ d'application

Le plan d'aménagement particulier « quartier existant – espace villageois » concerne des fonds situés dans les localités Redange, Reichlange, Nagem, Ospem, Lannen et Niederpallen.

Les délimitations du plan d'aménagement particulier « quartier existant – espace villageois » sont fixées en partie graphique.

art. 26 Type des constructions

- a. Les quartiers existants « espace villageois » sont réservés aux bâtiments isolés, jumelés ou érigés en ordre contigu ainsi qu'aux constructions, installations, aménagements et espaces libres qui leur sont complémentaires.

Pour toute reconstruction, l'ordre contigu est obligatoire lorsque les bâtiments d'origine répondent à ce type d'implantation, sans préjudice d'autres dispositions du présent règlement.

- b. Les maisons d'habitation de type « pavillonnaire » (constructions isolées édifiées sur un niveau) sont interdites.
- c. Les dispositions du PAP « QE-espace villageois » ne sont pas applicables aux constructions à usage agricole exclusif ni aux dépendances à l'exception des articles 39 et 42 ci-après qui fixent les prescriptions respectives spécifiques pour chacun de ces types de constructions.
- d. Les prescriptions qui suivent sont applicables sans préjudice des dispositions relatives au patrimoine bâti.

art. 27 Nombre d'unités de logement

Le nombre maximum de logements par maison plurifamiliale est défini en fonction des prescriptions relatives à la définition de l'unité de logement.

La surface de l'unité de logement est fixée à 100m². Le résultat est à arrondir vers le bas.

Les terrains classés au plan d'aménagement général en zone mixte rurale ne peuvent accueillir que des constructions de type unifamilial.

art. 28 Disposition des constructions

a. Implantation

Les constructions sont à implanter dans une **bande de construction d'une profondeur de 40m maximum** mesurée à partir de l'alignement de voirie.

Les constructions en seconde position sont interdites sauf s'il s'agit :

- de constructions à usage professionnel,
- de la rénovation, de la transformation ou de la reconstruction d'immeubles existants en seconde position, pour autant qu'un accès carrossable auxdits immeubles soit assuré, notamment pour les services de secours.

b. Alignement

L'alignement des façades antérieures est à fixer en référence à l'implantation des bâtiments voisins,

- soit dans le prolongement du front de bâtisse des bâtiments adjacents avec une tolérance de 1m en plus ou en moins,
- soit de façon à établir la liaison entre deux fronts de bâtisses décalés.

c. Reculs sur limites de propriété

- Recul antérieur :

A défaut d'un alignement de référence tel que défini par les bâtiments voisins, le recul de toute nouvelle construction par rapport à la limite antérieure de propriété peut varier entre **2m au minimum et 8m au maximum**.

- Recul latéral :

Le recul de toute nouvelle construction par rapport à la limite latérale de propriété peut être soit nul, soit égal ou supérieur à **3m**.

- Recul postérieur :

Le recul de toute nouvelle construction par rapport à la limite postérieure de propriété doit être **égal ou supérieur à 6m**.

d. Le bourgmestre peut accepter des dérogations à la présente disposition :

- pour des raisons d'ordre urbanistique,
- pour tous travaux portant sur un bâtiment existant non-conforme aux reculs prescrits, dès lors que l'implantation de ce dernier ne permet pas ou rend difficile le respect des reculs prescrits.

art. 29 Gabarit des constructions

a. Niveaux

Bâtiments protégés :

- Le nombre de niveaux pleins doit être conservé.

Autres bâtiments et nouvelles constructions :

- le nombre de niveaux pleins est de 2 (deux) au maximum ;
- le nombre de niveaux en sous-sol est de 1 (un) au maximum ;
- les combles peuvent être aménagés sur 1 (un) niveau au maximum et à concurrence d'une surface construite brute inférieure ou égale à 80% de la surface construite brute du dernier niveau plein.
- Les étages en retrait d'une surface construite brute inférieure ou égale à 70% de la surface construite brute du dernier niveau plein de la construction sont autorisés ; l'étage en retrait observera un recul minimal de 0m50 du nu extérieur des façades du niveau inférieur. Toutefois, si la construction est implantée sans recul sur au moins une des limites latérales, les étages en retrait sont autorisés à être implantés sans recul sur la/les limites latérales concernées.

b. Hauteur

Bâtiments protégés :

- Les hauteurs à la corniche et au faîte ou à l'acrotère doivent être conservées.

Autres bâtiments et nouvelles constructions :

- la hauteur maximale à la corniche est fixée à 7m ;
- la hauteur maximale au faîte est fixée à 13m ;
- la hauteur maximale à l'acrotère du dernier étage plein est fixée à 7m50 ;
- la hauteur à l'acrotère de l'étage en retrait ne peut dépasser la hauteur à l'acrotère du dernier étage plein de plus de 3m50.

Le bourgmestre peut accepter des dérogations à la présente disposition en cas de construction, reconstruction ou transformation d'un bâtiment appartenant à un même ensemble contigu afin de le raccorder aux bâtiments adjacents.

c. Profondeur

La profondeur des constructions est limitée à 14m à l'exception des cas suivants :

- Pour les rez-de-chaussée affectés à d'autres fins que l'habitat, une profondeur maximale de 20m est admise,
- Pour les bâtiments érigés sur des terrains à forte pente, pour autant que les reculs réglementaires sur les limites de propriété soient respectés, une profondeur maximale de 16m est admise sur 1 (un) niveau maximum,
- Pour les bâtiments auxquels sont accolés des verrières ou vérandas, sur un niveau hors sol uniquement, est admise une profondeur totale maximale de 16m pour autant que les reculs réglementaires sur les limites de propriété soient respectés.

d. Largeur

Toute construction doit avoir une largeur minimale de 7m.

art. 30 Toitures

a. Forme des toitures

Les bâtiments sont à couvrir de toitures à deux versants, avec ou sans croupes ou demi-croupes. Les pentes de toiture doivent être comprises entre 30° et 42°.

A l'exception des bâtiments protégés, les toitures plates ou à un seul versant (pentes de toiture limitées à 15°) sont autorisées dans les cas suivants :

- pour les constructions isolées,
- pour les constructions jumelées ou en bande, pour autant que toutes les constructions de l'ensemble contigu présentent le même type de toiture et les mêmes caractéristiques de pente,
- pour les volumes secondaires accolés à la construction principale.

Les toitures plates peuvent être aménagées en toiture terrasse, toiture jardin ou en toiture verte sans préjudice d'autres dispositions légales. Les toitures plates des étages en retrait ne peuvent être aménagées ni en toiture terrasse, ni en toiture jardin.

Le recul minimal des toitures-terrasses par rapport aux limites latérales de propriété fixé à 2m.

Les toitures à la Mansart ainsi que toute autre toiture brisée sont strictement interdites à l'exception des toitures existantes qui peuvent être maintenues, rénovées ou remplacées.

b. Ouvertures en toiture

Les types d'ouverture en toiture suivants sont admis :

- tabatière et autres baies dans le plan de toiture,
- lucarne à toiture plate,
- lucarne à deux pans, dite jacobine,
- lucarne à croupe, dite capucine,
- lucarne pendante, dite meunière,
- lucarne-pignon.

Sont admis en toiture et uniquement sur le côté postérieur les types d'ouverture suivants :

- lucarnes rampantes,
- terrasses ouvertes en toiture.

Les lucarnes jumelées sont interdites.

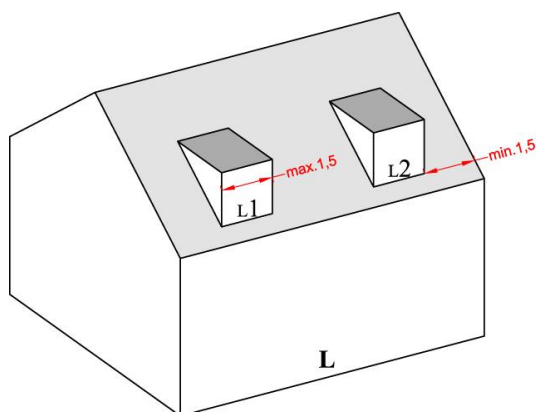
Les lucarnes doivent être placées à au moins 1m50 de recul des rives, arêtes et noues de toiture.

Leur hauteur par rapport au plan de la toiture doit rester en tout point inférieure à 2m.

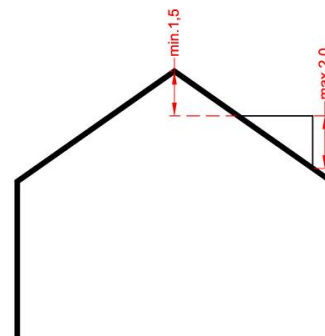
La longueur de chaque lucarne est limitée à 1m50 max. Les lucarnes situées sur le versant arrière de la construction sont dispensées de cette limitation.

La longueur cumulée de toutes les lucarnes est inférieure à la moitié de la longueur façade.

L'interruption de la corniche est interdite.



$$L1 + L2 + L3 + \dots < 1/2 L$$



art. 31 Constructions à usage agricole

- a. Les constructions à usage agricole exclusif ne sont autorisées que dans les espaces classés au plan d'aménagement général en zone mixte rurale.
- b. Le recul des constructions à usage agricole exclusif par rapport aux limites latérales et postérieures de propriété doit être égal ou supérieur à 5m.
- c. La hauteur au faîte des constructions est limitée à 12m.
- d. Les silos à fourrage doivent avoir une hauteur hors tout inférieure à 2m et être distants d'au moins 5m de tout terrain voisin et des bâtiments servant à l'habitation.
- e. Les bâtiments sont à couvrir de toitures à deux versants, les pentes de toiture devant être comprises entre 15° et 25°.
- f. Les types d'ouverture en toiture suivants sont admis :
 - tabatière et autres baies dans le plan de toiture,
 - lanterneaux.
- g. Les constructions à usage agricole exclusif dont la profondeur excède 15m et/ou dont la longueur excède 25m sont à habiller de bardages de bois à l'état naturel sur au moins 65% de leurs façades.

art. 32 Constructions en sous-sol

Les constructions en sous-sol sont autorisées sous condition de :

- maintenir un recul minimal de 1m00 sur les limites de propriété.
- respecter une profondeur maximale de 18m.

Les constructions peuvent présenter une profondeur supérieure à 18m pour les bâtiments de plus grande envergure sans toutefois dépasser l'emprise du bâtiment hors sol et dans le respect des reculs sur limites.

En zone à risque d'inondation, les constructions en sous-sol sont interdites.

art. 33 Dépendances

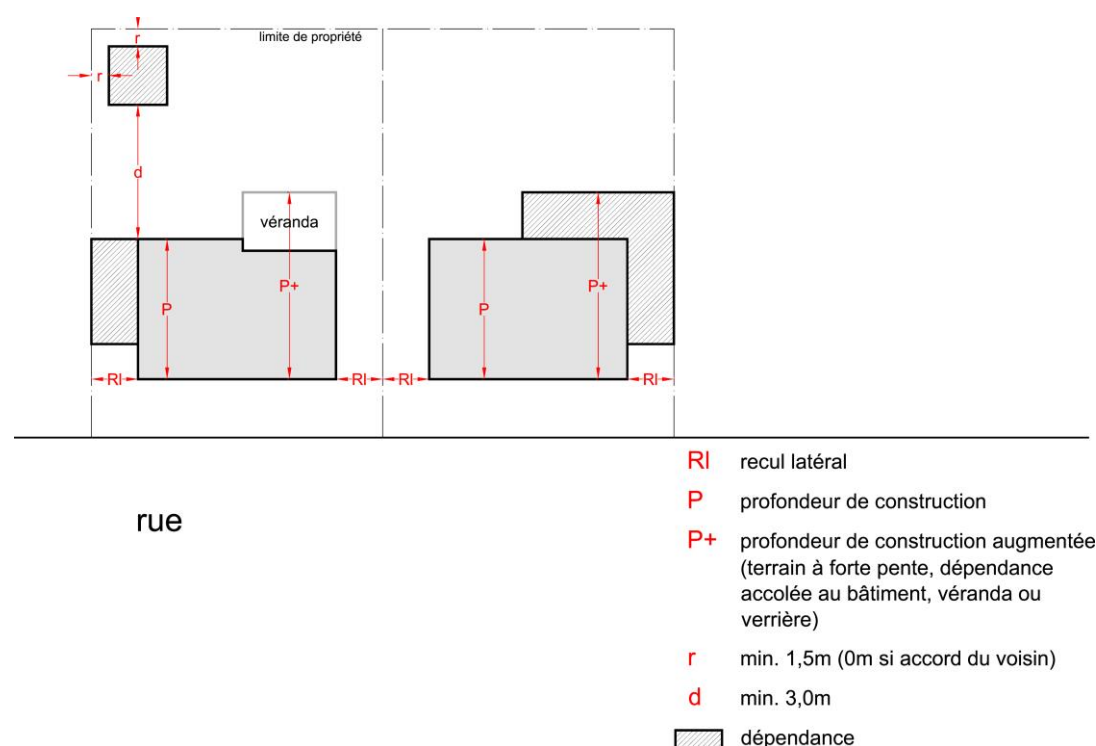
- a. Lorsque les dépendances sont accolées au bâtiment principal, pour autant que les reculs réglementaires sur les limites de propriété soient respectés, la profondeur cumulée est limitée à 16m.
- b. La construction de dépendances est permise dans les reculs latéraux réglementaires moyennant un accord écrit entre voisins concernés.
- c. Toute dépendance située dans le recul postérieur doit respecter un recul minimum de 1m50 par rapport aux limites latérales et postérieure de propriété.

Ce recul peut être nul sous réserve d'un accord écrit entre voisins

- d. A l'exception des garages, car-ports, 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 3m 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.



- e. La hauteur hors tout des dépendances est limitée à 4m mesurés par rapport au terrain naturel.
A l'exception des terrains à forte pente, la cote d'altitude de la corniche ou de l'acrotère des dépendances doit rester dans tous les cas, inférieure à la cote d'altitude de la corniche des bâtiments desquels elles dépendent.
La hauteur hors tout des dépendances implantées dans les espaces classés au plan d'aménagement général en « zone de jardins familiaux » est limitée à 3m50 par rapport au point le plus élevé du terrain aménagé attenant.
- f. Les dépendances et abris de jardin sont à couvrir soit de toitures à deux versants, soit de toitures à pente unique, soit de toitures plates.
- g. Les piscines couvertes sont à considérer comme des dépendances et sont soumises aux présentes dispositions.

art. 34 Eléments en saillie

La saillie maximale des corniches et rives de toiture par rapport aux façades est limitée à respectivement **0m25** et **0m10**, égout de toiture non compris.

art. 35 Esthétique des constructions

Une dominance verticale ainsi que le rythme originel du parcellaire sont à garantir dans l'agencement et/ou la composition des façades ; les rapports entre les pleins et les vides doivent être équilibrés. Cette disposition est applicable sans porter d'effet cependant sur les verrières ou vérandas projetées en façade postérieure.

Pour toute intervention sur une façade existante, sont à sauvegarder le rythme, les proportions et les modénatures dans la mesure où ceux-ci correspondent à des éléments traditionnels non dénaturés.

art. 36 Matériaux et teintes des façades

Les façades sont à recouvrir d'enduits traditionnels (enduits de parement hydrauliques : enduit brut de projection, enduit rustique écrasé, enduit gratté, enduit taloché-feutré).

A l'exception des encadrements de baies, des modénatures ou des socles, les façades en bichromie ou polychromie sont interdites.

Les bardages de bois de teinte naturelle de même que les bardages d'apparence mate sont autorisés pour les projets d'extension ou de constructions de bâtiments, les transformations de bâtiments non soumis à des mesures de protection, les dépendances ainsi que pour les constructions à usage agricole. Tout autre bardage est interdit.

art. 37 Aménagement des espaces libres

- a. Les espaces libres aux abords des constructions sont réservés à l'aménagement des accès des bâtiments, des espaces de stationnement, des cours et terrasses, des espaces fonctionnels, récréatifs ou sportifs, des jardins et plantations.
- b. Le **coefficient maximal de scellement du sol de la parcelle est fixé à 0,70**, à l'exception des espaces classés au plan d'aménagement général en « zone de jardins familiaux ».
- c. Les piscines non couvertes et les étangs sont autorisés dans les reculs latéraux et postérieurs de la construction principale tout en respectant une distance de 1m90 minimum par rapport à la limite de propriété.

E. Règles spécifiques applicables au plan d'aménagement particulier « quartier existant – centre »

art. 38 Champ d'application

Le plan d'aménagement particulier « quartier existant – centre » concerne des fonds situés dans la localité de Redange.

Les délimitations du plan d'aménagement particulier « quartier existant – secteur centre » sont fixées en partie graphique.

Les prescriptions qui suivent sont applicables sans préjudice des dispositions relatives au patrimoine bâti.

art. 39 Type des constructions

- a. Le quartier existant « centre » est réservé aux bâtiments isolés, jumelés ou érigés en ordre contigu.
Pour toute reconstruction, l'ordre contigu est obligatoire lorsque les bâtiments d'origine répondent à ce type d'implantation, sans préjudice d'autres dispositions du présent règlement.
- b. Les maisons d'habitation de type « pavillonnaire » (constructions isolées édifiées sur un niveau) sont interdites.
- c. Les dispositions du PAP « QE-centre » ne sont pas applicables aux dépendances à l'exception de l'art. 46 ci-après qui fixe les prescriptions spécifiques pour ce type de construction.

art. 40 Nombre d'unités de logement

Le nombre maximum de logements par maison plurifamiliale est défini en fonction des prescriptions relatives à la définition de l'unité de logement.

La surface de l'unité de logement est fixée à 100m². Le résultat est à arrondir vers le bas.

art. 41 Affectation

- a. En cas de réaffectation d'un ensemble bâti, le nombre d'unités de logement est limité à 8 pour l'ensemble bâti.
- b. En cas de nouvelle construction ou de réaffectation d'un bâtiment existant, les rez-de-chaussée à usage d'habitation sont interdits dans la Grand Rue à Redange côté impair- entre les n° 21 à 61- et côté pair - entre les n° 42 à 78-.
- c. En cas de nouvelle construction ou de réaffectation d'un bâtiment existant, les garages liés à la fonction d'habitation sont interdits au niveau du rez-de-chaussée.
- d. Les constructions à usage agricole sont interdites.

art. 42 Disposition des constructions

a. Implantation

Les constructions sont à implanter dans une **bande de construction d'une profondeur de 50m maximum** mesurée à partir de l'alignement de voirie.

Les constructions en seconde position sont interdites sauf s'il s'agit :

- de la rénovation, de la transformation ou de la reconstruction d'immeubles existants en seconde position, pour autant qu'un accès carrossable auxdits immeubles soit assuré, notamment pour les services de secours. Toute reconstruction doit se situer à l'intérieur du gabarit de la construction existante. Tout changement d'affectation y compris la création de nouveaux logements est interdit.

b. Alignement

L'alignement des façades antérieures est à fixer en référence à l'implantation des bâtiments voisins,

- soit dans le prolongement du front de bâtisse des bâtiments adjacents avec une tolérance de 1m en plus ou en moins,
- soit de façon à établir la liaison entre deux fronts de bâtisses décalés.

c. Reculs sur limites de propriété

- Recul antérieur :

A défaut d'alignement défini, le recul de toute nouvelle construction par rapport à la limite antérieure de propriété est compris **entre 0m et 8m**.

Le bourgmestre peut accepter des dérogations à la présente disposition :

- pour des raisons d'ordre urbanistique,
- pour tous travaux portant sur un bâtiment existant non-conforme aux reculs prescrits, dès lors que l'implantation de ce dernier ne permet pas ou rend difficile le respect des reculs prescrits.

- Recul latéral :

L'ordre contigu doit prévaloir. Il est caractérisé par l'implantation obligatoire des bâtiments mitoyens sur la limite latérale de la propriété.

Un recul latéral de 3m minimum doit être respecté lorsque l'implantation des bâtiments voisins ne permet pas l'ordre contigu (implantation pignon sur rue, ouvertures en façade).

Le bourgmestre peut déroger aux présentes dispositions dans les cas suivants :

- Maintien d'un accès existant,
- Création d'un nouvel accès,
- Lorsque les implantations des bâtiments voisins ne permettent ni l'ordre contigu ni le recul latéral minimum requis.

- Recul postérieur :

Le recul de toute nouvelle construction par rapport à la limite postérieure de propriété doit être égal ou supérieur à 6m.

Ce recul peut être réduit à 4m pour les bâtiments destinés à une autre affectation que l'habitation.

Le bourgmestre peut accepter des dérogations à la présente disposition :

- pour tous travaux portant sur un bâtiment existant non-conforme aux reculs prescrits, dès lors que l'implantation de ce dernier ne permet pas ou rend difficile le respect des reculs prescrits.

art. 43 Gabarit des constructions

a. Niveaux

Bâtiments protégés :

- Le nombre de niveaux pleins doit être conservé.

Autres bâtiments et nouvelles constructions :

- Sans préjudice des hauteurs maximales fixées ci-après, le nombre de niveaux pleins est limité à 3.
- Le nombre de niveaux en sous-sol est limité à 1 (un).
- Les combles peuvent être aménagés sur un niveau au maximum et à concurrence d'une surface construite brute inférieure ou égale à 80% de la surface construite brute du dernier niveau plein.

- les étages en retrait d'une surface construite brute inférieure ou égale à 70% de la surface construite brute du dernier niveau plein de la construction sont autorisés ; l'étage en retrait observera un recul minimal de 0m50 du nu extérieur des façades du niveau inférieur. Toutefois, si la construction est implantée sans recul sur au moins une des limites latérales, les étages en retrait sont autorisés à être implantés sans recul sur la/les limites latérales concernées.

b. Hauteur

Bâtiments protégés :

- Les hauteurs à la corniche et au faîte ou à l'acrotère doivent être conservées

Autres bâtiments et nouvelles constructions :

- la hauteur maximale à la corniche est fixée à 9m ;
- la hauteur maximale au faîte est fixée à 15m ;
- la hauteur maximale à l'acrotère du dernier étage plein est fixée à 9m50 ;
- la hauteur à l'acrotère de l'étage en retrait ne peut dépasser la hauteur à l'acrotère du dernier étage plein de plus de 3m50.

c. Profondeur

- La profondeur des constructions à usage d'habitation est limitée à 14m max.
- La profondeur d'un rez-de-chaussée affecté à d'autres fins que l'habitat est limitée à 30m.

art. 44 Toitures

a. Forme des toitures

Les bâtiments sont à couvrir de toitures à deux versants, avec ou sans croupes ou demi-croupes. Les pentes de toiture doivent être comprises entre 30° et 42°.

A l'exception des bâtiments protégés, les toitures plates ou à un seul versant (pentes de toiture limitées à 15°) sont autorisées dans les cas suivants :

- pour les constructions isolées,
- pour les constructions jumelées ou en bande, pour autant que toutes les constructions de l'ensemble contigu présentent le même type de toiture et les mêmes caractéristiques de pente,
- pour les volumes secondaires accolés à la construction principale.

Les toitures plates peuvent être aménagées en toiture terrasse ou toiture jardin sans préjudice d'autres dispositions légales. Les toitures plates des étages en retrait ne peuvent être aménagées ni en toiture terrasse, ni en toiture jardin.

Le recul minimal des toitures-terrasses par rapport aux limites latérales de propriété fixé à 2m.

Les toitures à la Mansart ainsi que toute autre toiture brisée sont strictement interdites à l'exception des toitures existantes qui peuvent être maintenues, rénovées ou remplacées dans leur forme d'origine.

b. Ouvertures en toiture

Seuls sont admis en toiture les types d'ouverture suivants :

- tabatière et autres baies dans le plan de toiture,
- lucarne à toiture plate,
- lucarne à deux pans, dite jacobine,
- lucarne à croupe, dite capucine.

Sont interdites :

- les lucarnes jumelées,
- les terrasses ouvertes en toiture.

Les lucarnes doivent être placées sans interruption de l'avant-toit.

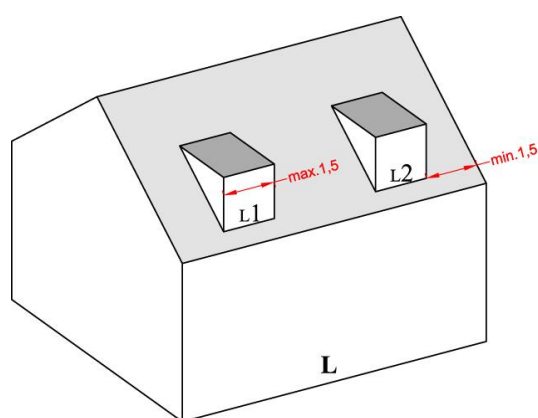
Les lucarnes doivent être placées à au moins 1 m50 de recul des rives, arêtes et noues de toiture.

Leur hauteur par rapport au plan de la toiture doit rester en tout point inférieure à 2m.

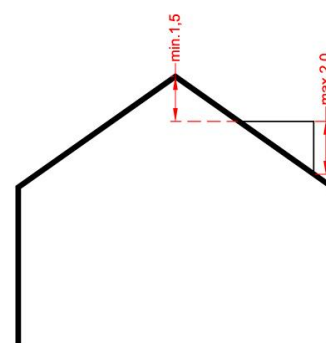
La longueur de chaque lucarne est limitée à 1 m50 max. Les lucarnes situées sur le versant arrière de la construction sont dispensées de cette limitation.

La longueur cumulée de toutes les lucarnes est inférieure à la moitié de la longueur façade.

L'interruption de la corniche est interdite.



$$L1+L2+L3+... < 1/2 L$$

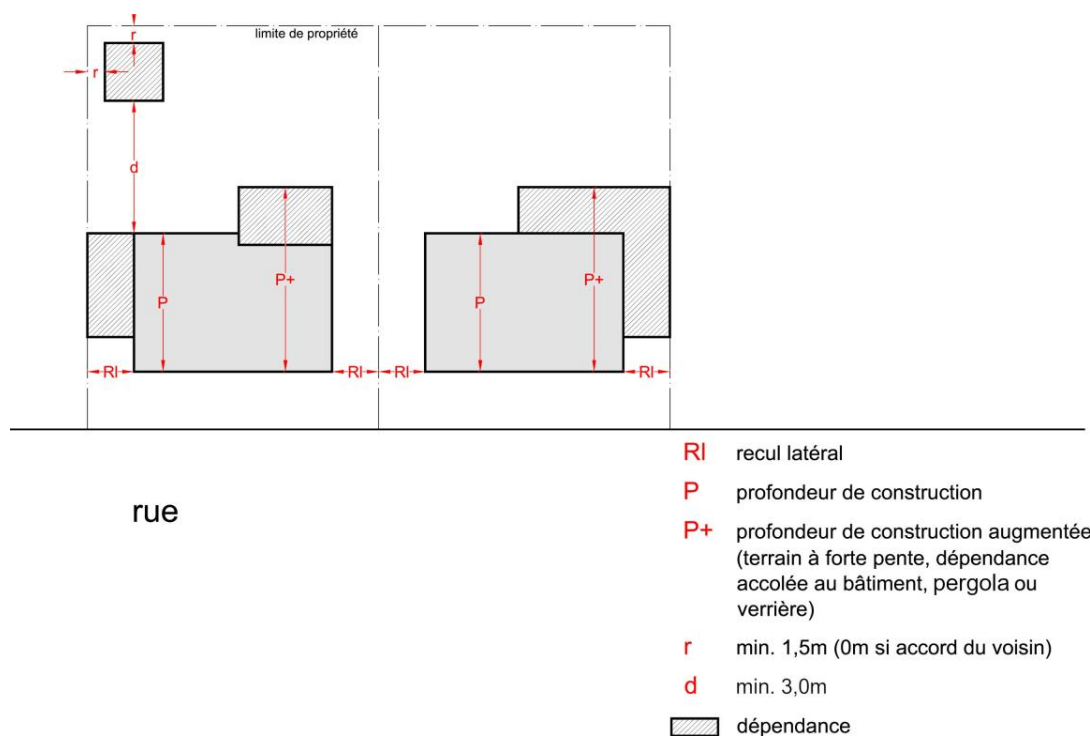


art. 45 Constructions en sous-sol

- Les constructions en sous-sol sont autorisées et peuvent dépasser l'emprise des constructions hors sol sans recul sur limites de propriété si le volume est entièrement enterré par rapport au terrain naturel sous condition de respecter une profondeur maximum de 21m.
- En zone à risque d'inondation, les constructions en sous-sol sont interdites.

art. 46 Dépendances

- 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 16m.
- Le recul minimal de toute dépendance par rapport aux limites latérales et postérieure de propriété est soit nul, soit égal à 1 m50. La construction sans recul sur limite de propriété est soumise à l'accord préalable écrit entre les voisins.



- c. La hauteur hors tout des dépendances est limitée à 4m mesurés par rapport niveau du terrain naturel.
- A l'exception des terrains en forte pente, la cote d'altitude de la corniche ou de l'acrotère des dépendances doit rester dans tous les cas, inférieure à la cote d'altitude de la corniche des constructions principales.
- d. Sont d'application :
- les prescriptions relatives aux toitures,
 - les prescriptions relatives aux matériaux et teintes des constructions.
- e. Les piscines couvertes sont à considérer comme des dépendances et sont soumises aux présentes dispositions.

art. 47 Eléments en saillie

La saillie maximale des corniches et rives de toiture par rapport aux façades est limitée à respectivement **0m25** et **0m10**, égout de toiture non compris.

art. 48 Esthétique des constructions

Une dominance verticale ainsi que le rythme originel du parcellaire sont à garantir dans l'agencement et/ou la composition des façades : les rapports entre les pleins et les vides doivent être équilibrés. Cette disposition est applicable sans porter d'effet cependant sur les verrières ou vérandas en façade postérieure.

Pour toute intervention sur une façade existante, sont à sauvegarder le rythme, les proportions et les modénatures dans la mesure où ceux-ci correspondent à des éléments traditionnels non dénaturés.

art. 49 Matériaux et teintes des constructions

- a. Les façades sont à recouvrir d'enduits traditionnels (enduits de parement hydrauliques : enduit brut de projection, enduit rustique écrasé, enduit gratté, enduit taloché-feutré).
- b. A l'exception des encadrements de baies, des modénatures ou des socles, les façades en bichromie ou polychromie sont interdites.

- c. Sans préjudice des dispositions relatives aux bâtiments et gabarits protégés, les bardages de bois de teinte naturelle de même que les bardages d'apparence mate sont autorisés pour les projets d'extension ou de constructions de bâtiments, les transformations de bâtiments non soumis à des mesures de protection, les dépendances.

Tout autre bardage est interdit.

art. 50 Aménagement des espaces libres

- a. Les espaces libres aux abords des constructions sont réservés à l'aménagement des accès des bâtiments, des espaces de stationnement, des cours et terrasses, des espaces fonctionnels, récréatifs ou sportifs, des jardins et plantations.
- b. Le **coefficient maximal de scellement du sol de la parcelle est fixé à 0,9.**
- c. Les piscines non couvertes et les étangs sont autorisés dans les reculs latéraux et postérieurs de la construction principale tout en respectant une distance de 1m90 min par rapport à la limite de propriété.

F. Règles spécifiques applicables au plan d'aménagement particulier « quartier existant – équipements »

art. 51 Champ d'application

Le plan d'aménagement particulier « quartier existant – équipements » concerne des fonds situés dans la localité de Redange.

Les délimitations du plan d'aménagement particulier « quartier existant – équipements » sont fixées en partie graphique.

art. 52 Type des constructions

Les quartiers existants « équipements » sont réservés aux bâtiments isolés ou érigés en ordre contigu, ainsi qu'aux constructions, infrastructures, aménagements et espaces libres qui leurs sont complémentaires.

art. 53 Disposition et gabarit des constructions

Les bâtiments doivent respecter ce qui suit :

- Reculs entre constructions et limites séparatives de terrains : 3m minimum
- Hauteur hors tout : 19m maximum
- Nombre de niveaux maximum : 5

art. 54 Toitures

Les bâtiments sont à couvrir soit :

- de toitures à deux versants,
- de toitures à un seul versant, ou
- de toitures plates.

art. 55 Matériaux et teintes

En dérogation à l'art. 7 du présent règlement, les matériaux et teintes seront fixés au cas par cas par les autorités communales en fonction du projet.

art. 56 Aménagement des espaces libres

- a. Les espaces libres sont réservés à l'aménagement des accès aux bâtiments, des espaces de stationnement, des espaces fonctionnels, récréatifs ou sportifs, des plantations.
- b. Une surface équivalente au minimum à 1/10^{ème} de la surface de la parcelle est réservée à la plantation et entretenue comme telle. Elle est prioritairement localisée dans les reculs réglementaires et ne peut en aucun cas servir à un autre usage que celui d'une zone de verdure.
- c. Des mesures spécifiques d'intégration ou de transition avec le bâti existant à proximité sont à mettre en œuvre.

G. Règles spécifiques applicables au plan d'aménagement particulier « quartier existant – zones d'activités »

art. 57 Champ d'application

Le plan d'aménagement particulier « quartier existant – zones d'activité » concerne des fonds situés dans la localité de Redange.

Les délimitations du plan d'aménagement particulier « quartier existant – zones d'activité » sont fixées en partie graphique.

art. 58 Type des constructions et installations

Les quartiers existants « zones d'activités » sont réservés aux bâtiments érigés en ordre contigu ou non contigu, et aux constructions, infrastructures, aménagements et espaces libres propres aux activités de la zone.

art. 59 Disposition des constructions et installations

a. Implantation des constructions et installations

Les constructions sont à implanter sur la limite de propriété ou à une distance minimale de 3m par rapport aux limites de propriété.

Les constructions en seconde position sont admises pour autant qu'un accès minimal auxdits immeubles soit assuré, notamment pour les services de secours.

b. Distance entre constructions

La distance entre deux constructions situées ou non sur le même fonds doit être nulle, égale ou supérieure à 6m.

art. 60 Gabarit des constructions

Les bâtiments doivent respecter ce qui suit :

- Emprise au sol : 50% au maximum de la surface de la parcelle
- Hauteur au faite : 10m maximum
- Profondeur des constructions : 50m
- Nombre de niveaux : 3 maximum

art. 61 Toitures

Sont admises les formes de toitures suivantes :

- toitures à deux versants de pentes comprises entre 15° et 18°,
- toitures à un versant unique de pente inférieure à 7°,
- toitures plates, y compris toitures-terrasses et toitures-jardins.

art. 62 Constructions en sous-sol

Les constructions en sous-sol sont autorisées dans l'emprise maximale au sol de la construction.

art. 63 Matériaux et teintes des constructions

- a. Les matériaux et couleurs peuvent être imposés par le bourgmestre.
- b. 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.
- c. Les façades des nouvelles constructions ainsi que des extensions de bâtiments existants sont :
- Soit couvertes d'enduit,
 - Soit recouvertes d'un bardage en bois à l'état naturel (sans peinture) ou traité sous pression, à l'exception d'un soubassement d'une hauteur de 1m maximum qui peut être maçonné ou en béton.
- Les façades végétales sont également admises.
- Le bourgmestre pourra déroger aux présentes dispositions pour garantir l'intégration de nouvelles constructions aux bâtiments existants contigus ou situés sur le même fonds.
- d. Les toitures sont de teinte grise à noire et mates.
- Les toitures végétales sont également admises.
- e. Les prescriptions spécifiques suivantes sont par ailleurs prévues pour la zone d'activité « Kourescht Weyer » - phase 2 :
- les bardages en bois sont obligatoires pour les façades latérales et pignons des bâtiments situés en bordure est, ouest et sud de la zone, à partir d'une hauteur de 1m minimum du sol,
 - les portes sont en bois ou constituées d'un châssis métallique avec habillage en bois,
 - les portes préfabriquées sont proscrites,
 - les essences utilisées sont de préférence le chêne, le douglas, le pin ou le mélèze,
 - la même essence est utilisée pour les portes et les bardages.

art. 64 Enseignes et panneaux publicitaires

Une seule enseigne est autorisée par bâtiment.

Les enseignes sont à intégrer aux constructions et à inscrire dans l'architecture de la façade.

Les enseignes sur pylône sont interdites.

art. 65 Aménagement des espaces libres

- a. Les espaces libres sont réservés à l'aménagement des accès des bâtiments, des espaces de stationnement, des cours et terrasses, des espaces fonctionnels, des jardins et plantations.
- b. Les surfaces de plantations sont localisées de préférence dans les marges de reculement et couvrent au moins 1/8 de la superficie de la parcelle.
- c. Les espaces réservés aux emplacements de stationnement doivent sans préjudice d'autres dispositions réglementaires être munis de revêtements perméables à fort pouvoir d'infiltration.
- d. En dérogation à l'art. 10, le terrain peut être ceint d'une clôture d'une hauteur de 2m max.
- e. Les remblais ne dépassent pas 1m de hauteur et les talus de remblai présentent une pente maximum de 1:3 .

- f. Les prescriptions spécifiques suivantes sont par ailleurs prévues pour la zone d'activité « Kourescht Weyer »:
- plantation d'un écran de verdure dense d'une largeur de 8m min sur les limites d'emprise de la zone d'activité,
 - écran de verdure constitué d'arbustes et d'arbres à haute tige indigènes,
 - mise en œuvre des plantations suivant les plans et instructions du préposé forestier,
 - matériaux de remblais exclusivement constitués de bonne terre arable,
 - remblais distants de 1m minimum de toute végétation existante.

art. 66 Dispositions dérogatoires

- a. Le bourgmestre peut fixer d'autres dispositions concernant la disposition et le gabarit des bâtiments que celles reprises au présent PAP si le propriétaire de l'entreprise peut établir que les besoins particuliers de son activité l'exigent et si ces dispositions ne portent pas préjudice au voisinage.
- Des mesures spécifiques d'intégration ou de transition avec le bâti existant à proximité sont dans ce cas à mettre en œuvre.
- b. Le bourgmestre peut fixer toute autre mesure dès lors qu'elle s'inscrit dans une démarche écologique et respectueuse de l'environnement, notamment dans le cadre de l'utilisation d'énergies renouvelables.

PARTIE GRAPHIQUE

Les plans E061109-16 et E061109-17 délimitent les différents plans d'aménagement particulier « quartier existant » dans la commune de Redange.