

Projet d'aménagement particulier

Commune de Tuntange

Localité de Tuntange

« Rue de l'Eglise »

PARTIE ECRITE PARTIE GRAPHIQUE

La présente partie écrite est indissociable à la partie graphique du projet d'aménagement particulier.



avril 2014

Dossier adapté suite à l'avis de la cellule d'évaluation

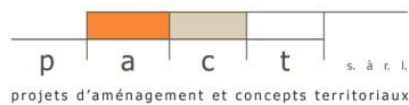


AC de Tuntange



SF PROMOTIONS



Elaboré par:

pact s.à r.l.
58 rue de Machtum
L-6753 Grevenmacher
Tél: 26 45 80 90
Fax: 26 25 84 86
Email: mail@pact.lu

Demandeur :

SF PROMOTIONS
2, rue Sébastien Conzémus
L-9147 Erpeldange/Ettelbruck

Grevenmacher, le 29.04.2014

Le présent dossier a été élaboré :

- Conformément à la *loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (régime 2011)*
- Conformément au *règlement grand-ducal (RGD) du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier «quartier existant» et du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.*

Sauf indication contraire, toutes les prescriptions de la présente partie écrite sont conformes au contenu de la partie écrite du PAG communal en vigueur au moment de l'élaboration du PAP actuel.

La partie écrite du PAG et le règlement communal des bâtisses, des voies publiques et des sites en vigueur de la commune de Tuntange sont à respecter pour tous les points qui ne sont pas prescrites par la présente partie écrite.

Table des matières

1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles	4
2. Mode d'utilisation du sol.....	4
3. Degré détaillé d'utilisation d sol	5
3.1. La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés	5
3.2. Les emplacements de stationnement en surface et souterrains.....	5
3.3. Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions	6
3.4. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol	6
3.5. Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faite, soit à l'acrotère	7
3.6. Le nombre d'unités de logement par construction.....	7
3.7. Le type et la disposition des constructions hors sol et sous-sol	7
4. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP	7
4.1. Les formes, pentes et orientations des toitures.....	7
4.2. Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages, aux voies de circulation et les accès piéton.....	8
4.3. Les surfaces destinées à recevoir des plantations	9
4.4. Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées	9
4.5. Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir	10
4.6. L'aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin	11
5. Prescriptions par rapport à l'esthétique, à la couleur et à l'emploi des matériaux	11
Partie graphique du PAP	12

1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (1)

La délimitation et la contenance des parcelles initiales sont exprimées sur l'extrait cadastral et le relevé parcellaire (RP) officiels joint en annexe I. Un levé topographique de la situation existante, ainsi qu'un mesurage cadastral (N° 165210) servent de fond de plan pour la partie graphique du présent PAP. Celle-ci contient aussi la délimitation et la contenance des lots projetés.

La surface totale du PAP s'élève à environ 32,18 ares.

Parcelles initiales	Surface Extrait cadastral	Surface Mesurage cadastral
359/4074	32 a 18 ca	32 a 18 ca
TOTAL	32 a 18 ca	32 a 18 ca

Parcelles de PAP	Surface
Lot 1	5 a 90 ca
Lot 2	4 a 95 ca
Lot 3	6 a 06 ca
Lot 4	5 a 62 ca
Lot 5	5 a 05 ca
Lot 6	4 a 60 ca
TOTAL	32 a 18 ca

La cession des fonds réservés à des aménagements publics se fera conformément à l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004.

La superficie des constructions ou aménagements publics, telle que définie sur le projet d'aménagement particulier est de 0 ares, ce qui représente 0% de la surface totale du projet.

Le promoteur s'engagera à exécuter les travaux et infrastructures suivantes à ses propres frais :

- Les canalisations eaux pluviales et eaux usées à réaliser dans la rue de l'Eglise
- Réfection de la chaussée (tapis)
- Nouveau revêtement de la rue de l'Eglise avec rigole, éclairage public et ilot avec chemin piéton

2. Mode d'utilisation du sol

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (2)

Le cadre pour le mode d'utilisation du sol de la planification est déterminé par la zone mixte à caractère rural (ZMR) du PAG en vigueur.

Les zones mixtes sont constituées par les parties du territoire de la commune destinées à grouper :

- des habitations à caractère unifamilial isolées ou jumelées.
- des entreprises artisanales, commerciales et de services : activités en relation directe avec les besoins habituels et/ou quotidiens des habitants et n'occasionnant pas de gêne sur le voisinage (nuisance sonore, odeurs, etc.) ; les stations services ne sont pas admises ;
- des constructions servant à abriter les activités qui sont le complément naturel des habitations mais ne gênant pas l'habitat.

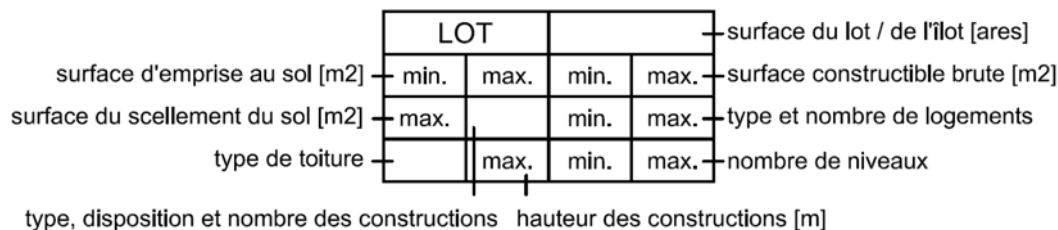
3. Degré détaillé d'utilisation d sol

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3)

3.1. La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. a)

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »



Lot	surface du lot / de l'ilot [ares]	surface d'emprise au sol [m2]		surface constructible brute [m2]		surface du scellement du sol [m2]	type, disposition et nombre des constructions	type et nombre de logements		type de toiture	hauteur des constructions [m]	nombre de niveaux	
		min.	max.	min.	max.			max.	min.		max.	max.	min.
1	5,75	60	265	120	506	345	1-mj	1-u	1-u	t2(35-42) dép: tp	hf-13,00 5,8≤hc≤7,5	II	II+1C+1S
2	4,76	60	205	120	506	286	1-mj	1-u	1-u	t2(35-42) dép: tp	hf-13,00 5,8≤hc≤7,5	II	II+1C+1S
3	6,01	60	220	120	461	360	1-mj	1-u	1-u	t2(35-42) dép: tp	hf-13,00 5,8≤hc≤7,5	II	II+1C+1S
4	5,83	60	220	120	461	350	1-mj	1-u	1-u	t2(35-42) dép: tp	hf-13,00 5,8≤hc≤7,5	II	II+1C+1S
5	5,23	60	220	120	461	314	1-mj	1-u	1-u	t2(35-42) dép: tp	hf-13,00 5,8≤hc≤7,5	II	II+1C+1S
6	4,60	60	220	120	461	276	1-mj	1-u	1-u	t2(35-42) dép: tp	hf-13,00 5,8≤hc≤7,5	II	II+1C+1S

3.2. Les emplacements de stationnement en surface et souterrains

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. b)

Les emplacements doivent être aménagés par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privé.

Doivent être réalisés :

- Deux emplacements par logement (dont un au moins sous forme de garage).
- Un emplacement par tranche de quarante mètres carrés (40 m²) de surface nette d'étage pour les bureaux et administrations.

Les emplacements de stationnement devront avoir des accès faciles à la voie publique en tenant compte des impératifs de sécurité de la circulation.

Leurs dimensions seront au minimum de 2,30 mètres sur 5,00 mètres par emplacement.

Les zones réservées au stationnement devront, dans la mesure du possible, être traitées de façon à maintenir une perméabilité au sol.

3.3. Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. c)

Les reculs des constructions les distances à observer entre les constructions sont définis sur la partie graphique du PAP.

Pour les lots 1 et 2, les alignements des bâtiments existants sont déterminants pour l'implantation des nouvelles constructions ; c'est notamment le cas des alignements existants à préserver tels que définis par l'art. 12 du PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL - Partie Ecrite - et repris sur les plans de protection des différentes localités.

Le recul avant sur rue pourra être égal à la largeur du trottoir existant, mais jamais inférieur à **1m50**.

PROFONDEUR / Occupation de la parcelle

- La largeur minimale d'une construction jumelée ou en bande est de 6m50.
- La surface bâtie au sol du volume construit principal est de 60m² minimum pour les maisons jumelées ou en bande.

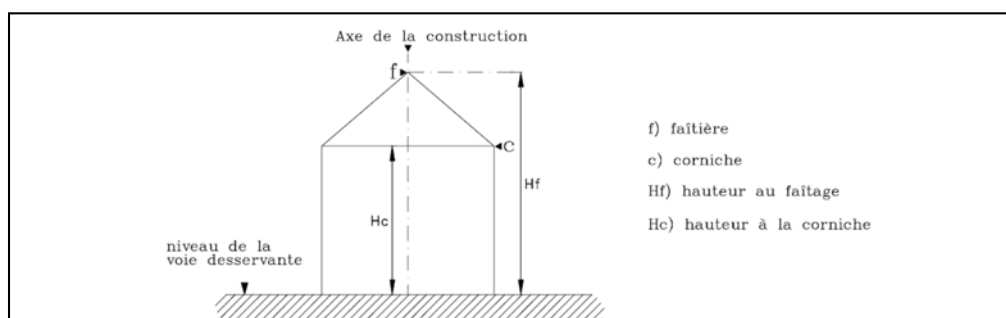
La profondeur maximale des bâtiments est indiquée sur la partie graphique pour chaque lot.

3.4. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. d)

Le nombre de niveaux pleins s'élève obligatoirement à deux, soit un rez-de-chaussée et un étage. Un étage supplémentaire situé dans les combles est admis (soit au maximum, 2 niveaux obligatoires + un niveau supplémentaire éventuel dans les combles).

La hauteur des constructions est définie par la hauteur à la corniche et par la hauteur au faîtage. La hauteur à la corniche est la différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante, mesurée dans l'axe de la construction, et l'intersection du plan du toit et du plan de la façade donnant sur rue.

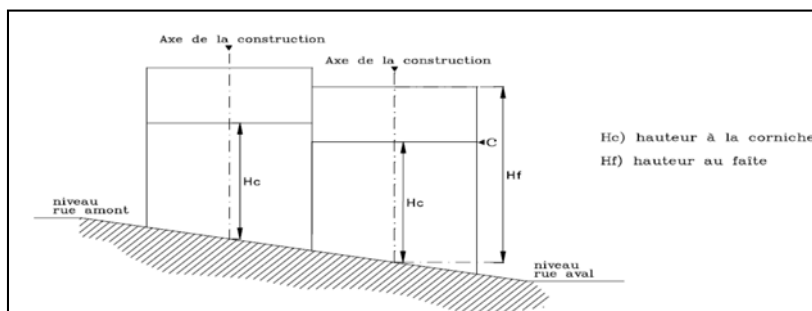


Si la hauteur à la corniche/faîtage n'est pas constante sur toute la longueur de la façade, la corniche/faîtage, la(le) plus élevé sera pris(e) en compte.

Le long des rues en pente, la hauteur maximale de la construction est toujours mesurée dans l'axe de la construction au niveau de la façade donnant sur rue conformément au schéma ci-dessous.

Lorsque la pente de la rue excède 8 %, la largeur de façade prise en compte sera de 10,00 m maximum pour la définition de la hauteur maximale.

Le cas échéant, une segmentation supplémentaire de la façade sera requise.



Le nombre maximal des niveaux en sous-sol est fixé à 1.

3.5. Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. e)

La hauteur à la corniche (hc) des constructions principales sera de 7m50 maximum, mais jamais inférieure à 5m80.

La hauteur au faitage (hf) des constructions principales sera de 13 m maximum. La hauteur « hc » devra toujours être supérieure à la différence de hauteur « hf – hc ».

La corniche, correspondant à l'intersection du plan du toit et du plan de la façade, non comprise la gouttière, pourra faire saillie de max. 0m50 sur l'alignement de façade.

3.6. Le nombre d'unités de logement par construction

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. f)

Est admise une unité de logement par construction.

3.7. Le type et la disposition des constructions hors sol et sous-sol

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. g)

Le type et la disposition des constructions hors sol et sous-sol sont définis sur la partie graphique du PAP.

4. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4.

4.1. Les formes, pentes et orientations des toitures

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. a)

FORME DE TOITURE

- Les toitures sont traditionnelles à deux versants droits dont l'inclinaison est comprise entre 35° et 42°.
- L'étage en retrait est admis ; il doit se situer à l'intérieur du gabarit théorique établi à partir du bord supérieur de la façade et être muni obligatoirement d'un toit ne dépassant pas une pente de 25°.
- Les toits à la Mansard sont interdits.
- Les toitures à pente unique ne sont admises que pour les volumes secondaires (annexes ou dépendances) ; toutefois, les toitures à pente unique alternée sont admises pour les volumes principaux.

- Les toits plats sont admis pour d'éventuels volumes secondaires d'articulation entre volumes principaux.
- Les tourelles sont interdites.
- Les toits en croupes et les toits en croupettes sont admis. La gouttière en bas de croupe doit être non débordante et discrète.

OUVERTURES DANS LA TOITURE

Les ouvertures dans la toiture servent à éclairer et ventiler les combles aménagés ou non. Elles sont situées soit dans le plan de la toiture, soit en saillie (lucarnes).

Sont admises les ouvertures suivantes :

- Les baies sous forme de «chien assis», sous réserve qu'elles ne soient pas jumelées,
- Les baies sous forme de outeaux triangulaires et de tabatières,
- Les verrières constituées de vitrage transparent et de profilés de teinte sombre pour autant qu'elles se situent dans le même plan que le versant de la toiture et qu'elles soient secondaires en rapport de la superficie de ce même versant.

En dehors des verrières, les ouvertures dans la toiture devront être implantées à 0m50 (cinquante centimètres) minimum en recul sur l'alignement de la façade.

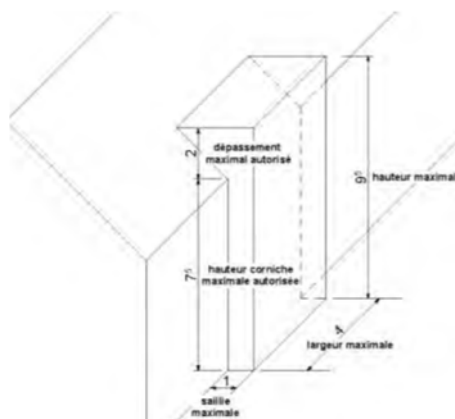
Elles seront implantées à 1m (un mètre) minimum de recul sur les limites latérales, les arêtes et les noues d'une toiture surélevée.

La largeur hors tout de chaque ouverture ne peut excéder 1m50 (un mètre cinquante).

La largeur cumulée des ouvertures ne peut dépasser la moitié de la largeur de la façade.

Ouvertures dans la toiture

- Les baies pourront avoir une largeur maximale de 4,00m, Leur longueur cumulée ne pourra être supérieure à 1/3 de la longueur façade concerné.
- Elles pourront être réalisées avec une toiture plate ou à 2 pentes.
- Elles pourront être réalisées à l'aplomb de la façade ou débordent sur la façade de maximale 1,0mètre.
- Elles peuvent dépasser le gabarit théorique prescrit.
- La hauteur hors tout de ces baies sera de 9,50m maximale (7,50m +2,00m).



4.2. Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages, aux voies de circulation et les accès piéton

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. b)

ACCES CARROSSABLE

Les pentes d'accès aux garages et aux parkings doivent être conçues de façon à ce que l'eau pluviale ne s'écoule pas sur la voie publique.

L'inclinaison de ces pentes mesurée sur l'axe de la chaussée ne pourra en général être supérieure à 15 %, sans préjudice des dispositions contraires éventuelles de la permission de voirie.

ACCES PIETONS

L'espace de façade pour l'accès piéton aux maisons est représenté sur la partie graphique du PAP.

MATERIAUX ET COULEURS

Les accès privatifs pour piétons et les accès privatifs aux garages pourront être réalisés en matériaux perméables ou imperméables aux eaux pluviales (p.ex. pavé).

Les matériaux et couleurs des revêtements des accès doivent être en harmonie avec ceux des lots voisins.

4.3. Les surfaces destinées à recevoir des plantations

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. c)

L'espace vert privé est destiné principalement aux plantations et à l'aménagement de jardins.

Les surfaces destinées à recevoir des plantations sont représentées sur la partie graphique du PAP.

Afin de préserver l'espace rue de la *rue de l'Eglise*, les haies en limite avec le domaine public sont à réaliser sur une profondeur minimale de un mètre et au moins 75% de la longueur de la haie projeté tel que représentée dans la partie graphique du PAP.

Sur le côté arrière des lots 3-6 et le côté latéral du lot 1, les haies sont à aménager sur une profondeur minimale de un mètre et 75% de la longueur de la parcelle. Alternativement aux prescriptions précédentes, un arbre à haute tige peut être planté pour chaque 10 m de longueur de limite de propriété correspondante.

Les autres espaces libres entre l'alignement de façade sur rue et le domaine public peuvent être clôturés par des socles ou des murets dont la hauteur ne peut dépasser de plus 0m80 le niveau du trottoir et/ ou par des haies vives ou des grillages dont la hauteur ne peut dépasser de plus de 1m50 le niveau du trottoir.

Les plantations doivent être de façon à assurer la sécurité (routière) et la commodité de l'accès carrossable.

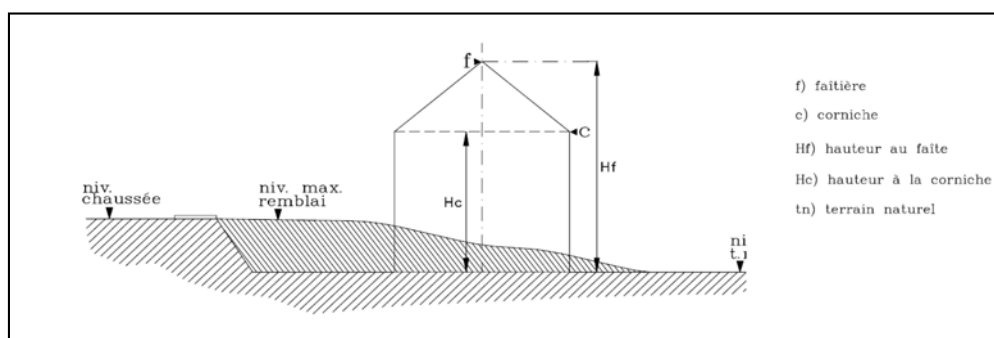
A l'intérieur du champ de visibilité théorique d'un véhicule quittant le domaine privé, la hauteur de tout aménagement extérieur (murs, plantations, modelés de terrain,...) ne peut dépasser de plus de 0m80 le niveau du trottoir.

4.4. Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. d)

TRAVAUX DE REMBLAI ET DE DÉBLAI

- Dans tous les cas, il est impératif que l'architecture du bâtiment s'adapte au terrain naturel et non l'inverse.
- Dans le cas de la nécessité avérée de constituer un remblai (par exemple pour raccorder le niveau des pièces du logement au terrain naturel), le niveau fini du remblai ne dépassera jamais le niveau de la voie desservante.



- Toutes les modifications apportées au niveau naturel des terrains sont soumises à autorisation du Bourgmestre et doivent être indiquées dans les plans de construction.
- Le terrain naturel est à conserver dans son état naturel, dans la mesure du possible. Tous travaux de terrassement viseront strictement à améliorer l'intégration d'une construction dans le site.
- Tous les travaux de déblai et de remblai peuvent être interdits, s'ils risquent de gêner le voisinage, l'aspect du quartier ou du site, d'entraver la sécurité de la circulation, de modifier le niveau de la nappe phréatique ou l'écoulement des eaux de surface.
- Les constructions seront conçues de manière à respecter le niveau naturel du terrain. L'architecture de toute nouvelle construction doit s'adapter au terrain naturel et non l'inverse. Ainsi sont proscrits tous travaux de remblais nécessités par des travaux de déblais insuffisants au niveau des caves ayant pour conséquence de positionner la construction sur une butte.
- 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, de l'aspect du site ou de la sécurité de la circulation, notamment en raison des caractéristiques du sol et du sous-sol, de la topographie ou afin de garantir un raccordement approprié avec les terrains voisins ou encore avec l'espace rue (accès).
- Les terrains voisins doivent toujours être protégés par des ouvrages en talus ou de soutènement à ériger sur le terrain de l'exécutant des travaux. Dans tous les cas une solution harmonieuse entre voisins devra être trouvée.
- Les matériaux utilisés pour les travaux de remblais de terrains, tels que décombres, sable, graviers ou terreau, ne peuvent contenir ni matières organiques, ni autres matières putrescibles, ni matières plastiques ou matières nuisibles à la santé.

MURS, CLOTURES

- Les espaces libres latéraux et arrière peuvent être clôturés par des murets d'une hauteur maximale de 0m80 mesurée à partir du niveau du terrain aménagé et/ou par des grillages ou haies vives ne dépassant pas une hauteur de 1m50 mesurée à partir du niveau du terrain aménagé.

MUR DE SOUTÈNEMENT

- Les murs de soutènement dépassant la hauteur de 0m90 (quatre-vingt-dix centimètres) sont subordonnés à des conditions d'ordre esthétique et d'intégration.
- Les murs de soutènement pourront être réalisés en béton vu, en béton revêtu d'une façade isolante, ou d'un simple crépi.
- En plus à cette exécution des gabions ou un mur en maçonnerie apparente sont aussi toléré.

SÉCURITÉ

A partir d'une différence en niveau supérieure à 90cm, un dispositif anti-chute devra être installé. Ce dispositif devra avoir une hauteur d'au moins d'1,10m.

4.5. Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. e)

Il n'y a pas de construction à conserver sur le site. La construction à démolir et les éléments naturels à conserver sont représentés sur la partie graphique du PAP.

4.6. L'aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. f)

Les limites de surfaces constructibles pour dépendances sont définies et précisés (affectation : garage et abri de jardin) pour chaque lot sur la partie graphique du PAP.

Les dépendances sont à exécuter en toiture plate avec une hauteur maximale de 3,5 m.

Les garages ne pourront en aucun cas servir à usage d'habitation.

L'usage des abris de jardin sera accessoire et utile au fonctionnement de l'usage principal du terrain ou du bâtiment situé sur le terrain.

5. Prescriptions par rapport à l'esthétique, à la couleur et à l'emploi des matériaux

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 5.

Il devra impérativement être tenu compte du bâti existant environnant afin d'assurer l'intégration complète de la nouvelle construction dans le site.

Il est admis d'avoir recours à une transposition des volumes et des surfaces afin de faciliter cette intégration tout en permettant une architecture fonctionnelle et adaptée, sans toutefois que cette méthode engendre aucune nuisance sur les parcelles voisines.

COULEURS

- De préférence la finition des murs de soutènements sera en relation avec celle de l'immeuble y afférente.
- Les couleurs vives, criardes ou trop sombres sont interdites.
- Tous matériaux brillants ou réfléchissants sont prohibés, à l'exception de l'inox pour les gardes-corps.

MATÉRIAUX

- De manière générale est proscrite toute utilisation de matériaux non recyclables.
- Les revêtements en carrelage ou matériaux plastiques sont interdits pour les façades.
- Les enduits de façade sont obligatoires.
- L'utilisation de tout matériau brillant, réfléchissant, de couleur vive, de teinte trop sombre ou trop criarde Sont interdits est interdite pour les façades et la couverture des toitures :

Partie graphique du PAP