

Maître d'ouvrage

HP. Promotions Saràl. (Intervilla-Group)
2A, beim Dreieck
L 91 47 Erpeldange/Ett.
T 8178661 F 817865
www.intervilla.lu

Plan d'aménagement particulier « Auf der Neuwies » Tuntange_partie écrite

Architecte

TATIANAFABECK ARCHITECTE
1, rue du château
L 8385 Koerich
T 263080 F 26305481

Landschaftsarchitekt

Michael Klein, Dipl.-Ing. (FH), Landschaftsarchitekt AKS/OAI
GFLplan
In Klein Mayen 12
66130 Saarbrücken
T +49 (0) 681/59 59-397 F +49 (0) 681/59 59-399

Ingénieurs

Bureau 1G Consult sàrl
2, route de Belval
L-4024 Esch sur Alzette
T 26 55 22 19
F 26 17 56 53

Sommaire

A_Partie écrite du PAP

1- Généralités.....4

- 1.1. Objet
- 1.2 Portée
- 1.3 Régimes de propriété

2- Aménagement du domaine privé.....6

- 2.1 Délimitation et contenances des parcelles projetées
- 2.2 Terrains à bâtir
- 2.3 Types de constructions et fonctions
- 2.4 Implantation des bâtiments et reculs à observer
- 2.5 Dispositions des constructions
- 2.6 Nombre d'étages
- 2.7 Hauteur des constructions
- 2.8 Toitures
- 2.9 Esthétique
- 2.10 Emplacements de stationnement
- 2.11 Accès aux immeubles/maisons
- 2.12 Aménagement extérieur
- 2.13 Remblais/Déblais

3- Aménagement du domaine public.....15

- 3.1 Fonds à céder à la commune
- 3.2 Aménagement des voiries et des places
- 3.3 Espaces verts et aires de jeux
- 3.4 La gestion des eaux de pluie
- 3.5 L'infrastructure technique
- 3.6 Emplacements de stationnement
- 3.7 Remblais/Déblais

Annexes

1. Gehölzlisten einheimischer, standortgerechter Arten (Vorschlaglisten)
2. Extensive Dachbegrünung
3. Coupes et plans détaillés
4. «EVP - Aires de jeux – propositions pour l'aménagement »

B_Partie graphique du PAP

Les plans suivant constituent la partie graphique :

- Plan d'implantation ; échelle 1 :500 ; n° **TF_TUN_PAP_001** indice A
- Coupes ; échelle 1 :500 ; n° **TF_TUN_PAP_200** indice A
- Plan « assainissement » ; échelle 1 :500 ; n° **BGC-09-P14-N050** indice A
- Plan « réseaux divers + coupes de principe » ; échelle 1 :500/1 :25 ; n° **B1GC-09-P14-N051** indice A
- **Plan directeur**, échelle 1/1000

1- Généralités

1.1 Objet

Le présent dossier de projet d'aménagement particulier, prévu en deux phases, se compose comme suit:

- d'une partie écrite avec 4 annexes
- d'une partie graphique composé des documents suivants :

TF_TUN_PAP_001 indice A

TF_TUN_PAP_200 indice A

BGC-09-P14-N050 indice A

B1GC-09-P14-N051 indice A

Plan directeur

1.2 Portée du règlement

L'application du présent règlement se fait sans préjudice des lois et règlements en vigueur conformément aux dispositions du plan d'aménagement général de la commune de Tuntange dans sa partie graphique et écrite, dans la mesure où ce PAP n'y déroge pas.

Ce nouveau règlement devient un complément aux lois et règlements cités ci-dessus. Il annule les dispositions contraires du règlement communal précité. Il est à remarquer que le règlement communal reste applicable pour tout ce qui n'est pas cité dans les conditions du règlement particulier.

En cas de divergence entre la partie graphique et le présent règlement, ce dernier prime.

L'ensemble des terrains du PAP « Auf der Neuwies » est délimité par la rue de Luxembourg au Sud-est, par la rue du Bois au Sud-ouest, et par un parcellaire de maisons individuelles peu dense, au Nord.

1.3 Régimes de propriété

Selon l'extrait cadastral, le PAP « Auf der Neuwies » comprend les parcelles suivantes, appartenant à la section A de Tuntange.

472/875 (en partie) / Warnimont Christiane

471/874 / Lang Edmond

467/3403 / Welsch Marie-Josée

447/3498 (en partie - plan directeur) / André Arthur

465/2991 (en partie) / Grethen Romain

454/3193 / Grethen Romain

454/3192

456/3591 (en partie) / Tasca Mihai

458/3612 (en partie) / HP Promotions

458/3595 (en partie – plan directeur) / Braquet Claude

464/3613 / HP Promotions

463/3614 / HP Promotions

Le présent projet prévoit de diviser la zone en 48 terrains pour 43 maisons unifamiliales et 5 résidences.

2- Aménagement du domaine privé

2.1 Délimitation et contenances des parcelles projetées

Les valeurs relatives au degré d'utilisation du sol sont fixées dans le tableau intégré à la partie graphique du PAP pour chaque parcelle (Plan n°: **TF_TUN_PAP_001** indice A).

2.2 Terrains à bâtir

Le terrain d'une envergure de 329 ares est soumis à un plan d'aménagement particulier prévoyant la création d'une zone mixte à caractère rural de 50% ainsi que d'une zone résidentielle de faible densité de 50%. Le PAP prévoit l'aménagement de 48 lots destinés à la construction de maximum 83 unités de logement. La mixité de logement se répartie sur 10 maisons unifamiliales isolées, 20 maisons unifamiliales jumelées ainsi que 13 maisons unifamiliales en bande et finalement au maximum 40 unités de logements collectifs réparties dans 5 immeubles.

Une partie de 10% de la surface du terrain à bâtir net ou 10 % des logements projetés est réservée à la réalisation de logement à coût modéré tel que prévu par l'article 29 modifié de la loi du 19 juillet 2004.

Le mesurage des parcelles et leur enregistrement par l'Administration du Cadastre et de la Topographie a lieu, au plus tard, avant l'introduction de la demande de permis de construire concernant ce lot.

Les demandes de permis de construire pour les **parcelles n°6-10, 11-15 et 16-18** devraient de préférence être introduites en une seule fois, pour garantir la cohérence architecturale de ces ensembles.

2.3 Types de constructions et fonctions

Le PAP « Auf der Neuwies » prévoit des immeubles à appartements et des maisons unifamiliales. Les immeubles à appartements peuvent accueillir des commerces, des services ou des professions libérales au rez-de-chaussée.

Les lots **7, 8, 9, 12, 13, 14, 47, 48** sont réservés pour la construction de logements à coût modéré selon l'article 29 tel que modifié de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement et le développement urbain.

2.4 Implantation des bâtiments et reculs à observer

L'implantation des constructions est fixée par les reculs et les alignements repris dans la partie graphique du PAP (Plan n° : **TF_TUN_PAP_001** indice A).

Les maisons accolées doivent avoir la même profondeur, les maisons en bande des **lots 7+8+9, 12+13, 14+15** doivent avoir la même profondeur c'est-à-dire former un alignement à l'arrière.

2.5 Dispositions des constructions

Les maisons sont à implanter dans le périmètre prévu dans la partie graphique tout en respectant le règlement général.

Les surfaces des constructions principales (immeubles résidentiels et maisons individuelles) hors sol et sous-sol (garages collectives) sont déterminées dans la partie graphique du présent règlement par la fixation des limites maxima constructibles.

- Immeubles à appartements:

Dans les immeubles comportant plus de deux logements (**lots 1-5**) il faudra aménager:

- Une cave privative ou un grenier privatif ayant une surface entre 6 et 8 mètres carré au minimum par appartement.
- Un local commun pour entreposer les bicyclettes, landaus, poussettes, de 1.5 mètres carré minimum par logement.
- Un local commun offrant la place pour les poubelles par ménage, conformément au règlement communal d'enlèvement des ordures, facilement accessible, bien aéré et à l'abri des regards des passants.
- Un local pour les compteurs, dimensionné suivant les indications du service technique communal.

Des dérogations concernant les limites maxima constructibles de construction dans le cas de balcons sont admissibles.

Une dérogation des limites maxima constructibles des constructions sur le niveau du jardin avec des escaliers vers les terrasses ou vers les jardins est admissible.

Lots 1-4: Les immeubles doivent se composer de deux volumes, un petit à toiture plate végétalisée et un grand volume à toiture à deux pentes. Le nombre d'unités d'habitations par immeuble s'élève au maximum à 8 unités.

Les logements du volume à toiture plate peuvent avoir des entrées privatives.

Lots 5: L'immeuble se compose d'un seul volume à toiture à deux pentes. Le nombre d'unités s'élève au maximum à 8 unités d'habitation.

- Dépendances:

Les carports couverts peuvent être réalisés en pavés avec joints fermés ou bien en pavés drainants avec joint ouvert de type VegraSTON, pavés écologiques de la marque Chaux de Contern ou équivalent. (cf. **Annexe 3**, plan « carport continu »)
Les emplacements non couverts seront réalisés en pavés drainants avec joints ouverts de type VegraSTON, pavés écologiques de la marque Chaux de Contern ou équivalent.

2.6 Nombre d'étages

Le nombre maximal d'étages hors sol figurant dans la partie graphique est compté à partir de l'axe de la rue se rapportant à l'îlot correspondant.

a) Zone mixte à caractère rural:

- Immeubles résidentiels **lots 1-5**

Les immeubles résidentiels auront au maximum 8 unités d'habitation. Le nombre d'étages pleins s'élève à deux niveaux obligatoires. Un niveau supplémentaire est admis dans les combles.

Pour les volumes à toiture plate des immeubles résidentiels, le nombre d'étages pleins s'élève à deux. La construction d'un étage en retrait est interdite. (**Lots 1-4**)

- Maisons individuelles à toiture plate **lots 6, 11, 16**

Le nombre d'étages pleins s'élève à deux niveaux obligatoires. La construction d'un étage en retrait est interdite.

- Maisons individuelles à toiture à deux pentes **lots 7-10, 12-15, 17-18, 19-20**

Le nombre d'étages pleins s'élève à deux niveaux obligatoires. Un niveau supplémentaire est admis dans les combles.

b) Zone résidentielle de faible densité:

- Maisons individuelles **lots 21-48**

Le nombre d'étages pleins s'élève à deux niveaux au maximum. Un niveau supplémentaire est admis dans les combles pour **les lots 21, 22, 25, 26, 29+30, 33+34, 35, 36, 37+38, 39+40, 41, 42, 43+44, 45, 46.**

Les maisons à toiture plate végétalisée des **lots 23+24, 27+28, 31+32, 47+48** se composent de deux niveaux, deux étages pleins ou un étage plein avec un étage en retrait. Le nombre d'étage est limité à deux niveaux.

2.7 Hauteur des constructions

La hauteur maximale admissible des constructions se situant dans la zone résidentielle de faible densité, mesurée à partir de l'axe de la voirie est de maximum 6.50 mètres à la corniche et de maximum 11 mètres au faîtage, celle des constructions se situant dans la zone mixte à caractère rural, mesurée à partir de l'axe de la voirie est de maximum 7.50 mètres à la corniche et de maximum 13 mètres au faîtage. Pour les résidences des **lots 2-5** le niveau de référence 0.00 pour le calcul de la hauteur de la corniche est pris par rapport à la rue de Luxembourg.

Les niveaux des corniches et du faîtage ainsi que les pentes devront être harmonisés. Une dérogation pourra être accordée pour des raisons topographiques.

2.8 Toitures

Les toitures devront se conformer aux gabarits prévus dans la partie écrite du PAG. Les toitures à deux pentes auront une inclinaison entre 25 et 42°.

Pour les petits volumes des **lots 1-4** et les **lots 6, 11, 16, 23+24, 27+28, 31+32, 47+48**, seuls les toits plats végétalisés sont autorisés et doivent être réalisés en tant que toiture verte extensive. (cf. **Annexe 2**)

2.9 Esthétique

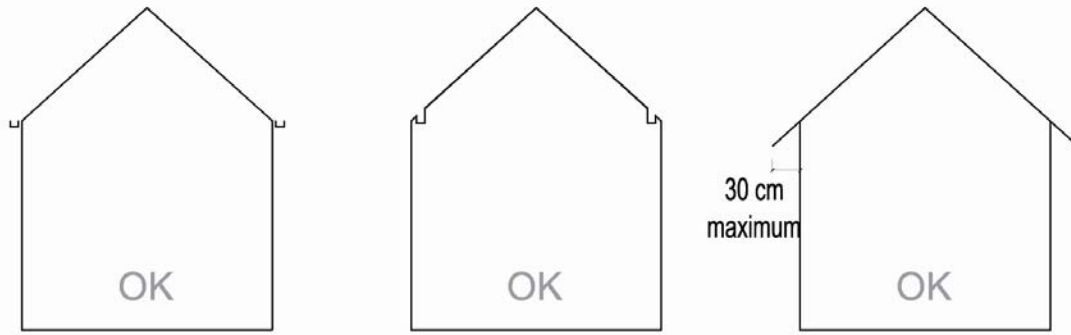
Conformément à l'article 4 (4) du Règlement Grand-Ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier, la présente partie écrite stipule que chacun des îlots doit être conçu de manière à garantir une cohérence et homogénéité au niveau du langage architectural, des matériaux employés, de la couleur, des volumétries et des aménagements extérieurs.

- Façades

La teinte des façades est à choisir dans les tons naturels clairs. Sont à proscrire les tons criards non naturels. Les fenêtres sont de type rectangulaire, de préférence sans séparation à croisillons. L'esthétique d'ensemble des façades doit refléter un langage contemporain

- Toitures

Les toitures doivent être recouvertes de zinc ou d'ardoises. Ne dépasse l'intersection de la façade et de l'inclinaison de la toiture que la gouttière des eaux de pluies ou une corniche de 30 cm.



2.10 Emplacements de stationnement en surface et en souterrains

Les maisons des **lots 16, 21, 22, 25, 26, 29+30, 35, 36, 37+38, 41, 42*, 43*, 44*, 45, 46** disposent d'un carport couvert (un ou deux emplacements) en dehors du volume de la maison, les **lots 17, 18, 19+20, 23+24, 27+28, 31+32, 33+34, 39+40, 47+48** disposent d'un garage dans le volume de la maison. Tous les lots cités ci-dessus disposent d'un emplacement à l'extérieur, réalisé en pavés drainants avec joints ouverts, permettant la perméabilité à l'eau.

Les carports, les accès au carports ainsi qu'aux garages seront également réalisés en pavés drainants avec joint ouvert, de type VegraSTON, pavés écologiques de la marque Chaux de Contern ou équivalent.

Les **lots 6-10 et 11-15** disposent de **deux** emplacements dans un carport continu couvert se situant en face des maisons. Les emplacements peuvent être recoupés par des parois verticales, regroupant à chaque fois deux emplacements.

Chaque appartement des **lots 1-5** dispose d'un emplacement dans un garage souterrain. Un deuxième emplacement doit être prévu à l'extérieur, non couvert, réalisé en concassé de carrière ou en pavés drainants, permettant la perméabilité à l'eau.

L'établissement de garages fermés à l'extérieur des bâtiments est inadmissible.

*Les carports des **lots 42, 43, 44** ne se situent pas sur les terrains respectifs mais sont regroupés au Sud du lot 42 sous forme d'un carport continu.

2.11 Accès aux immeubles/maisons

Zone de servitude écologique:

Les zones d'accès, entre les constructions et la voirie sont à réaliser, à l'exception du chemin d'accès, de l'emplacement, de l'accès carrossable et de la rampe d'accès pour les résidences, en concassé beige de carrière ou en concassé de carrière ensemencé. (cf. **Annexe 3**, Plan « zone de servitude écologique – terrain privé »)

Chemin d'accès:

Les chemins d'accès des immeubles et des maisons auront une largeur d'environ 1.50 mètres et seront réalisés en pavés vieillis de type *Réimerwee*, teinte Grès de Luxembourg de la marque Chaux de Contern ou équivalent.

Rampes d'accès (immeubles d'appartements):

Les emplacements des rampes accédant aux garages souterrains des immeubles d'appartements sont indiqués dans la partie graphique par une flèche dont l'envergure correspond à la zone dans laquelle l'accès devra se situer.

La rampe peut-être réalisée en matériaux non-drainants.

Accès carrossables (maisons):

Les emplacements ainsi que les accès carrossables sont à réaliser en pavés drainants à joint ouverts, permettant la perméabilité de l'eau. Si l'accès carrossable n'est pas défini dans la partie graphique, une flèche indique une plage dans laquelle le garage ainsi que l'accès à celui-ci devra se situer.

Pour les **lots 2 et 3**, une entrée traversante est obligatoire, comme indiqué dans la partie graphique.

2.12 Aménagement extérieur

Les mesures concernant l'aménagement des espaces verts privés, énoncées ci-dessous, ont comme objectif la présence d'espaces verts à l'intérieur du lotissement mais aussi l'intégration de la zone du PAP aux paysages environnants ainsi qu'à la structure villageoise.

Les aménagements extérieurs doivent être réalisés en même temps que les travaux de construction et conformément aux prescriptions du plan d'assainissement et de sécurisation mis en place par le Ministère de l'Environnement. Ils doivent être entretenus et protégés en fonction des contraintes environnementales et de façon durable.

Les surfaces non-constructibles et non stabilisées, définies dans la partie graphique en tant que „Espace vert privé“ sont à aménager avec des plantations

issues de la liste « Gehölzlisten einheimischer, standortgerechter Arten » (Cf. **Annexe 1**) et à entretenir de façon régulière.

- Constructions secondaires

Dans l'espace généré par les reculs latéraux ainsi que le recul postérieur il est interdit d'ériger toute sorte de construction, à l'exception de dépendances (les emplacements des carports sont définis dans la partie graphique) et de constructions secondaires de type :

- terrasses
- couvertures autoportantes pour les terrasses (pergolas)
- abris de jardin d'une surface maximale de 16 mètres carré et d'une hauteur maximale de 3 mètres jusqu'à la faîtière.
- petites serres

Un recul minimum de 2 mètres jusqu'à la limite du terrain est à respecter, sauf si il y a un accord entre voisins, les constructions secondaires peuvent être construites à la limite du terrain.

La construction de vérandas en tant que agrandissement de la surface habitable est soumise à l'accord de la commune.

- Zone de servitude écologique

Les zones d'accès, entre les constructions et la voirie sont à réaliser, à l'exception du chemin d'accès, de l'emplacement, de l'accès carrossable et de la rampe d'accès pour les résidences, en concassé beige de carrière ou en concassé de carrière ensemencé.

- Plantation d'arbres et d'arbustes

Pour les **lots n° 6-24, 29, 30 et 36-48** les prescriptions suivantes sont à respecter :

Pour une surface du terrain > 250 m² un arbre feuillu est à planter. Pour une surface > 600 m² deux arbres feuillus sont à planter. L'endroit exact où les arbres doivent être plantés n'est pas précisé. Des arbres existants sur les terrains privés peuvent être maintenus, le cas échéant, l'arbre compte comme arbre planté.

Les arbres marqués dans la partie graphique en tant que « Plantation obligatoire ZSE » doivent être plantés dans la « zone de servitude écologique » à l'endroit précisé dans la partie graphique.

Les arbres feuillus à planter obligatoirement peuvent être remplacés par des arbres fruitiers.

Concernant les **lots n° 25, 27, 31, 32 et 33**, un arbre fruitier est à planter dans le fond du jardin qui borde le « verger », un espace vert public.

Concernant les lots **n° 1-5** les prescriptions suivantes sont à respecter :

Les emplacements privés à l'extérieur doivent avoir une largeur de 3 mètres pour pouvoir planter des arbres tel que représenté dans la partie graphique.
Par lot, au moins un arbre feuillu à grande tige est à planter et à remplacer lors de la disparition de ce dernier.

Pour les arbres dénommés dans la légende comme « Plantations projetées » il n'y a pas d'endroit précis de plantation préconisé, les arbres dénommés « Plantations obligatoires ZSE » doivent être plantés à l'intérieur de la « zone de servitude écologique » du lot concerné.

Les prescriptions suivantes sont valables pour tous les lots :

Le choix des arbres feuillus à grandes tiges de la zone de servitude écologique doit se faire dans la liste "Bäume 3. Ordnung> Kleinbäume: 7-12/15 m" (Cf. **Annexe 1**: Gehölzlisten einheimischer, standortgerechter Arten). La plantation de petites surfaces de plantes vivaces est également permise.

Le choix des arbres et des plantes se fera exclusivement dans la liste "Gehölzlisten einheimischer, standortgerechter Arten" (**Annexe 1**)

Etant donné que les arbres résineux ne sont pas typiques pour la région ils ne s'intègrent pas de façon harmonieuse dans le paysage. Pour cette raison, les résineux indigènes et non indigènes ne sont pas permis.

Les arbres et arbustes peuvent être mélangés aux plantes grimpantes (façades), aux plantes vivaces et à bulbes, herbes et fougères. (cf. **Annexe 1**)

Les mesures de ce règlement concernant les aménagements extérieurs privés doivent être abouties un an après emménagement.

Lors de la plantation et de l'entretien des espaces verts privés, il est recommandé de ne pas utiliser de l'engrais chimique ainsi que de l'herbicide.

- Clôtures

Les zones qui se situent entre les maisons et la voirie, dénommées ci-dessus de « zone de servitude écologique » ne peuvent pas être dotées d'une clôture. Cette dernière se situera en retrait par rapport à la limite public/privé, à la limite de l'espace vert privé.

Les clôtures sont de préférence en bois indigène non-traité, ayant une hauteur maximale de 1.20 mètres et/ou sous forme de haies feuillus indigène d'une hauteur maximale de 1.50 mètres. Si les clôtures sont réalisées sous forme de grillages en treillis métalliques (hauteur maximale de 1.20 mètres), elles doivent être complétées par des haies (hauteur maximale de 1.50 mètres).

Les clôtures de séparation entre les terrains ne sont pas obligatoires.

Des éléments séparateurs entre deux terrasses sont admis jusqu'à une hauteur de 2 mètres. Ces éléments doivent être réalisés en bois ou en acier.

- Poubelles

Les emplacements réservés aux poubelles sont à éviter à l'extérieur. Ils ne peuvent être intégrés aux aménagements extérieurs que s'ils ne peuvent être planifiés dans les bâtiments ou aux abords immédiats de ceux-ci. Leur conception doit être homogène et intégrée au concept général des espaces libres.

2.13 Remblais/Deblais

La topographie existante est à maintenir. Le remblai et le déblai doivent se restreindre à l'échelle du projet de construction. Au-delà d'une hauteur de 1.50 m de remblai/sdéblai, une autorisation doit être demandée auprès du Bourgmestre de Tuntange.

L'autorisation sera refusée si les changements apportés par le déblai/remblai risquent de gêner le voisinage, d'altérer le caractère du quartier, de mettre en cause la sécurité des rues ou d'avoir des répercussions négatives sur la nappe phréatique.

Vu que le terrain présente une déclivité du Sud vers le Nord, tout mur résultant de la différence de niveaux, au-delà d'un mètre, doit être réalisé de préférence en mur gabion.

Chaque autre mur peut être réalisé en béton, soit en éléments préfabriqués en L, soit en béton coulé sur place.

3- Aménagement du domaine public

3.1 Fonds à céder à la commune de Tuntange

Les surfaces réservées à la circulation automobile, aux chemins piétons ainsi que les places et les espaces verts qui doivent être cédées à la commune sont représentées dans la partie graphique à l'aide des symboles et des couleurs prévus à cet effet par la légende-type.

25% de la surface totale du projet sera cédée gratuitement à la commune. Y compris trottoirs et espaces verts. Le calcul est repris dans la partie graphique du PAP.

3.2 Aménagement des voiries et des places

La conception des gabarits des rues, des espaces piétons et des places, y compris celles des plantations d'arbres obligatoires, est reprise dans la partie graphique du PAP. (cf **Annexe 3**, coupes AA, BB, B'B' et DD)

Chaque lot aura une connexion à toutes les infrastructures et équipements nécessaires. Le raccord aux différents réseaux jusqu'à la propriété privée sera aux frais du maître d'ouvrage privé.

Tous les travaux de déblai et de remblai doivent être réalisés conformément aux exigences du plan d'assainissement et de sécurisation approuvé par le Ministre de l'Environnement.

Les rues seront asphaltées noir, les rigoles ainsi que les placettes servant comme aire de rebroussement et les zones d'accès aux rues secondaires seront réalisées en pavés joints fermés, les trottoirs seront réalisés en pavés vieilliss de type *Réimerwee*, teinte Grès de Luxembourg de la marque Chaux de Contern ou équivalent et les places publiques seront réalisées en concassé beige de carrière et en pavés vieilliss de type *Réimerwee* selon la représentation dans la partie graphique.

- Chemin de liaison au Nord des lots n°25 et 35

Etant donné que la réalisation du PAP se fera en deux phases, un chemin d'une largeur de trois mètres passe au Nord des lots 25 et 35. Le camion à poubelles est autorisé de prendre ce chemin tant que la phase deux n'est pas réalisée. Le service d'entretien de la Commune de Tuntange est également autorisé d'emprunter ce chemin pour accéder à l'espace vert public dénommé « verger ». Le chemin sera revêtu de pavés drainants de type VegraSTON, pavés écologiques de la marque Chaux de Contern ou équivalent avec une bande d'un mètre de concassé beige de carrière au milieu tel que représenté dans la partie graphique.

- Ruelles desservant les lots 6-10 et 11-15

Les deux ruelles qui desservent les lots **6-10** et **11-15** seront réalisées en asphalte noir, les rigoles ainsi que les zones d'accès en pavés joints fermés. Le camion à poubelles ne rentrera pas dans les ruelles mais videra les poubelles (qui se situeront en début des ruelles) depuis la rue perpendiculaire aux ruelles.

- Chemin réservé aux piétons

Le chemin se situant dans « l'aire de jeux 2a et 2b » doit être réalisé en concassé de carrière.

3.3 Espaces verts et aires de jeux

La plantation d'arbres dans le domaine public doit se faire dans les règles de l'art, l'entretien et le remplacement des arbres malades est obligatoire. Toutes les plantations doivent être achevées au plus tard un an après emménagement. Des variations de l'emplacement des arbres par rapport à la partie graphique sont permises s'il y a justification. (Accès garage/carport, changements des limites, lampadaires...)

Les arbres prévus dans le domaine public en concassé de carrière doivent être plantés directement dans le concassé, sans jardinières, ni bordures. Le choix des arbres et des plantations doit se faire dans la liste Gehölzlisten einheimischer, standortgerechter Arten, (cf. **Annexe 1**)

- EVP «Le verger et l'aire de jeux 1» (cf **Annexe 3**, coupes EE et E'E')

L'espace vert public « verger » entre les **lots n° 25-28 et 31-35** sera aménagé en tant que prairie extensive avec des arbres fruitiers à hautes tiges. Le choix des arbres se fera dans la liste annexée. (cf. **Annexe 1**, Gehölzlisten einheimischer, standortgerechter Arten, > Hochstämmige Obstbäume)

Entre les **lots n° 24 et 35**, au Nord du chemin qui traverse le «verger» une aire de jeux pour les enfants en bas âge est à aménager de manière écologique. (EVP « aire de jeux 1 »).

(cf. **Annexe 4**, «EVP «Le verger et l'aire de jeux 1» – proposition pour l'aménagement»)

- EVP «l'aire de jeux 2» (cf **Annexe 3**, coupes GG et HH)

L'espace vert public «aire de jeux 2», entre les **lots n° 3-5, 6-10, 29 et 30** sera aménagé en tant que prairie extensive, avec des arbres feuillus à hautes tiges et arbustes. (cf. **Annexe 1**, Gehölzlisten einheimischer, standortgerechter Arten).

Il est prévu qu'une zone sera aménagée en prairie de jeux écologique («aire de jeux 2B») comme par exemple des éléments naturels en bois etc. La zone «2A»,

sera aménagée en petite place en concassé de carrière avec des installations pour les enfants en bas âge.

(cf. **Annexe 4**, «EVP - L'aire de jeux 2a et 2b – proposition pour l'aménagement »)

- EVP 1

L'EVP 1, à la hauteur de l'arrêt de bus rue de Luxembourg sera aménagé en prairie extensive avec des arbres à hautes tiges. (cf. **Annexe 1**, Gehölzlisten einheimischer, standortgerechter Arten)

- EVP – «Bassin de retention»

L'espace vert public «bassin de retention» sera aménagé en tant que prairie extensive, avec des arbres feuillus tiges ou/et arbustes.

(cf. **Annexe 1**, Gehölzlisten einheimischer, standortgerechter Arten).

- Arbres à conserver

Les arbres représentés dans la partie graphique en tant que «arbres à conserver» dans l'espace vert public entre les **lots n° 23, 47/48 et 22, 46** sont à conserver et à protéger pendant la phase chantier.

3.4 La gestion des eaux de pluie

(le plan n°**B1GC-08-P14-N050** indice A de la partie graphique est à consulter)

En principe, la gestion des eaux pluviales doit être en concordance avec la nature, ce qui veut dire que les eaux de pluie doivent être retenues de façon décentralisées, les surfaces imperméables doivent être minimisées, et l'évacuation des eaux pluviales de surface et des toitures doit se faire au niveau du sol par le biais de rigoles, fossés, cunettes ou noues.

Les surfaces de rétention permettant l'infiltration des eaux de pluie dans les espaces verts doivent être réalisées et entretenues de façon extensive.

Suivant possibilité, les eaux sont dirigées vers les surfaces vertes où des écoulements sont créés, avec zones de dépression et stagnation, ce qui facilite un cours différé, une évaporation et infiltration des eaux dans le sous-sol.

Lorsque les conditions d'écoulement ne permettent plus ce moyen d'acheminement vers le bassin de rétention, le transit via canalisations enterrées est utilisé.

La rétention des eaux pluviales est prévue en partie dans un bassin naturel à ciel ouvert de $\pm 60 \text{ m}^3$ de contenance pour une hauteur maximale des eaux de l'ordre de 50 cm.

Pour sa partie la plus importante la rétention s'effectue dans un ouvrage enterré de $\pm 340 \text{ m}^3$.

Le système de régulation à la sortie du bassin est à prévoir pour le rejet autorisé, dans notre cas il est de l'ordre de $\pm 50 \text{ l/s}$.

Une canalisation acheminera ce rejet dans la canalisation mixte existante de la rue du Bois.

Une étude est prévue au niveau Communal par l'intermédiaire du Sidéro pour la séparation des eaux usées et pluviales dans la rue du Bois.

3.5 Infrastructure technique

(les plans n°**B1GC-08-P14-N050** indice A et n°**B1GC-08-P14-N051** indice A de la partie graphique sont à consulter)

- Situation actuelle

Les réseaux publics existants et projetés (eau potable, canalisation, téléphone, antenne collective et électricité) sont indiqués dans la partie graphique du présent PAP.

- Alimentation en eau potable

Les conduites existantes situées au sud (rue de Luxembourg) et au nord (rue du Bois) seront utilisées pour l'alimentation en eau potable du lotissement.

Le Bureau TR-Engineering chargé de la gestion du réseau pour la Commune de Tuntange préconise un réseau maillé en conduites de DN 100.

- Evacuation des eaux usées

Une canalisation d'eaux usées est prévue et sera raccordée au collecteur mixte existant dans la rue du Bois.

- Réseaux câblés

La commune de Tuntange est alimentée en électricité par Créos - Enovos.

Un transformateur se trouve dans le bâtiment abris-bus situé au N-E le long de la rue de Luxembourg. Le lotissement sera raccordé à partir de ce poste de transformation et également depuis la rue du bois.

L'antenne collective est gérée par la société Sogel. La télécommunication se fait par PTT .

Les réseaux d'alimentation correspondants se trouvent dans le soubassement des trottoirs à l'angle de la rue des champs et de la rue de Luxembourg.

Les réseaux projetés sont indiqués dans la partie graphique du présent PAP, soit le plan n° **B1GC-08-P14-N051** indice A.

3.6 Emplacements de stationnement

Les zones destinées aux emplacements publics sont indiquées dans la partie graphique du PAP. Les emplacements qui se situent dans l'espace public doivent être réalisés en concassé beige de carrière ou en pavés drainants. Des arbres à hautes tiges indigènes doivent être plantés entre les emplacements. Les arbres doivent être plantés en respectant un espacement régulier. Les arbres sont à choisir dans une liste d'arbres indigène, à savoir dans la liste "Bäume 2. Ordnung> Mitttelgroße Bäume 12/15 – 20 m". (Cf. **Annexe 1**, Gehölzlisten einheimischer, standortgerechter Arten)

L'emplacement et le nombre de places de stationnement publiques sont fixés dans la partie graphique du PAP. Dans certains cas, en particulier lorsque la réalisation des infrastructures techniques l'exige, la réalisation des places de stationnement pourra diverger de la planification d'origine.

3.7 Remblais/Deblais

La topographie existante est à maintenir. Le remblai et le déblai doivent se restreindre à l'échelle du projet de construction. Au-delà d'une hauteur de 1.50 m de remblai/sdéblai, une autorisation doit être demandée auprès du Bourgmestre de Tuntange.

L'autorisation sera refusée si les changements apportés par le déblai/remblai risquent de gêner le voisinage, d'altérer le caractère du quartier, de mettre en cause la sécurité des rues ou d'avoir des répercussions négatives sur la nappe phréatique.

Vu que le terrain présente une déclivité du Sud vers le Nord, tout mur résultant de la différence de niveaux, au-delà d'un mètre, doit être réalisé en mur gabion.

Chaque autre mur peut être réalisé en béton, soit en éléments préfabriqués en L, soit en béton coulé sur place.

Maître d'ouvrage	date et signature
HP.Promotions Sàrl. (Intervilla-Group) 2A, Beim Dreieck L 91 47 Erpeldange LUXEMBOURG	

Maître d'œuvre	date et signature
TATIANA FABECK ARCHITECTE 1, RUE DU CHATEAU L 8385 LUXEMBOURG LUXEMBOURG	

Avis du service du Ministère de l'Intérieur et à la Grande région:

Cf. ci-joint avis du 17 mars 2010

Vote provisoire – Commune de Tuntange:

Vote définitif – Commune de Tuntange:

Autres:

Autres:

Approbation du Ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du territoire:

Annexes

1. Gehölzlisten einheimischer, standortgerechter Arten (Vorschlaglisten)

- **Bäume 1. Ordnung** → Großbäume: 20 – 40 m

- Bergulme Ulmus glabra
- Rotbuche Fagus sylvatica
- Spitzahorn Acer platanoides

- **Bäume 2. Ordnung** → Mittelhochgroße Bäume: 12/15 – 20 m

- Bruchweide Salix fragilis
- Elsbeere Sorbus torminalis
- BergahornAcer pseudoplatanus
- Holzbirne Pyrus pyraeaster
- Walnuss Juglans regia

- **Bäume 3. Ordnung** → Kleinbäume: 7 – 12/15 m

- Elsbeere Sorbus torminalis
- Sal-Weide Salix caprea
- Vogelbeere Sorbus aucuparia
- Vogelkirsche Prunus avium
- Wilder Apfel Malus sylvestris
- Wilde Birne Pyrus pyraeaster

- **Sträucher**

- Aschweide Salix cinerea

· Berberitze	Berberis vulgaris
· Blasenstrauch	Colutea arborescens
· Felsenbirne	Amelanchier ovalis
· Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
· Gewöhnlicher Flieder	Syringia vulgaris
· Hainbuche	Carpinus betulus
· Hundsrose	Rosa canina
· Liguster	Ligustrum vulgare
· Öhrchenweide	Salix aurita
· Pfaffenhütchen	Euyonymus europaea
· Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
· Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

• **Fruchttragende Sträucher**

· Brombeere	Rubus fruticosus
· Haselnuss	Corylus avellana
· Himbeere	Rubus idaeus
· Johannisbeere, rot und schwarz	Ribes rubrum, Ribes nigrum
· Kornelkirsche	Cornus mas
· Roter/Schwarzer Holunder	Sambucus racemosa/nigra
· Sanddorn	Hippophae rhamnoides
· Stachelbeere	Ribes uva-crispa
· Schlehe	Prunus spinosa
· Weißdorn	Crataegus monogyna
·	

- **Hochstämmige Obstbäume**

Apfel

- Sorten: z.B. Adams Parmöne, Graue Herbstrenette, Rheinischer Winterrambour, Rote Sternrenette

Birne

- Sorten: z.B. Jules Guyot, Katalenbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Graue

Kirsche

- Sorten: z.B. Büttners Rote Knorpel, Frühe Rote Meckenheimer

Pflaume

- Sorten: z.B. Opal, Sainte Catherine, Wangenheims Frühzwetsche

- **Kletterpflanzen**

- Echtes Geißblatt Lonicera caprifolium
- Efeu Hedera helix
- Rote Heckenkirsche Lonicera xylosteum
- Wald-Geißblatt Lonicera periclymenum
- Waldrebe Clematis vitalba
- Wilder Wein Parthenocissus quinquefolia

2. Extensive Dachbegrünung

Extensive Dachbegrünungen kennzeichnen sich durch eine naturnahe Bepflanzung aus, die sich nach dem Anwachsen weitgehend selbst erhält und somit besonders pflegeleicht ist.

Für diese Art der Dachbegrünung werden Pflanzen bzw. Pflanzengemeinschaften verwendet, die entsprechend anpassungs- und regenerationsfähig sind, damit sie unter den extremen Standortbedingungen Bestand haben.

Insbesondere unter den Sukkulenten und den trockenresistenten Kräutern und Gräsern finden sich geeignete Arten, die weitgehend geschlossene und flächige Vegetationsbestände bilden.

Beispielhafte Arten:

Sukkulenten – Mauerpfeffer, Rotmoossedum, Teppichsedum etc.

Gräser – Blaugüne Segge, Schafschwingel, Plathalmrispe, etc.

Kräuter – Blutstorchschnabel, Felsennelke, Königskerze, wilder Majoran etc.

3. Coupes et plans détaillés

- coupe AA 1:50
- coupe BB 1:50
- coupe B'B' 1:50
- coupe CC 1:100
- coupe DD 1:50
- coupe EE – EVP « verger » 1:50
- coupe E'E' – EVP « verger » 1:50
- coupe FF 1:50
- coupe F'F' 1:25
- coupe GG – EVP « l'aire de jeux 2 » 1:50
- coupe HH – EVP « l'aire de jeux 2 » 1:50
- plan « carport continu » 1:125
- plan « zone de servitude écologique-terrain privé » 1:100
- plan « fin de l'impasse » 1:50

4. «EVP – Aires de jeux – propositions pour l'aménagement »

- EVP « Le verger-aire de jeux 1 » – proposition pour l'aménagement 1 :400
- EVP « L'aire de jeux 2a et 2b » - proposition pour l'aménagement 1 :400