

THILLENWIES A TUNTANGE

**PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER
PARTIE ECRITE**

VERSION DU 16 MARS 2010

TABLE DES MATIERES

GENERALITES	4
1. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE (ART. 4)	4
1.1 Lots et parcelles (Art. 4 (1))	4
1.2 Mode et degré d'utilisation du sol (Art. 4 (2))	4
1.2.1 Fonctions admissibles	
1.2.2 Degré d'utilisation du sol	
1.3 Type, disposition et implantation des constructions (Art. 4 (2) n° 1 et 2)	5
1.3.1 Types et disposition des constructions	
1.3.2 Implantation des constructions principales et saillies	
1.3.3 Implantation des dépendances	
1.3.4 Profondeur et largeur des constructions principales	
1.4 Nombre d'étages pleins (Art. 4 (2) n° 3)	6
1.5 Hauteur des constructions (Art. 4 (2) n° 4)	6
1.6 Pentés et formes des toitures (Art. 4 (3) n° 1)	6
1.7 Emplacements de stationnement (Art. 4 (3) n° 2)	7
1.7.1 Emplacements de stationnement pour véhicules motorisés	
1.7.2 Emplacements de stationnement pour bicyclettes	
1.7.3 Accès (Art. 4 (3) n° 3)	
1.8 Surfaces destinées à recevoir des plantations (Art. 4 (3) n° 4)	7
1.9 Plantations (Art. 4 (3) n° 5)	7
1.10 Aménagement extérieur (Art. 4 (3) n° 6)	7
1.10.1 Surfaces consolidées	
1.10.2 Modelage topographique	
1.10.3 Clôtures	
1.11 Volumes à préserver et volumes à démolir (Art. 4 (3) n° 7)	8
1.12 Dispositions destinées à garantir le développement harmonieux de l'ensemble du quartier (Art. 4 (4))	8
1.12.1 Couleurs et matériaux des façades	
1.12.2 Couleurs et matériaux des toitures	
1.12.3 Matériaux des surfaces consolidées	
1.12.4 Elements et installations intégrés à la toiture	
1.12.5 Matériaux des clôtures	
1.12.6 Intégration des constructions par rapport à la topographie	
1.12.7 Architecture et programme de construction	
1.12.8 Emplacements de poubelles	
1.12.9 Enseignes et éclairage privé	
1.12.10 Installations et constructions d'agrément	
2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC (ART. 5)	10

2.1	Fonds destinés à être cédés à la Commune (Art. 5 (1))	10
2.2	Aménagement des voies et des places (Art. 5 (2))	10
2.2.1	Matériaux	
2.2.2	Couleurs	
2.2.3	Assainissement	
2.2.4	Evacuation des eaux pluviales	
2.3	Aménagement des espaces verts et des aires de jeux (Art. 5 (3))	11
2.3.1	Remblais et déblais	
2.3.2	Plantations	
2.4	Emplacements de stationnement (Art. 5 (3))	11
3.	DISPOSITIONS SPECIALES	11

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER PARTIE ECRITE

GENERALITES

La présente *partie écrite* fait partie intégrante du PAP Thillenwies et fait référence au plan n° 0623-G-1-501-b THILLENWIES, appelé par la suite *partie graphique*. La *partie écrite* et la *partie graphique* sont indissociables.

Les questions relevant de la sécurité, salubrité et solidité sont régies par le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites ainsi que, le cas échéant, par la partie écrite du PAG actuellement en vigueur, jusqu'à ce qu'il ait été refondu et approuvé conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004.

1. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE (ART. 4)

1.1 Lots et parcelles (Art. 4 (1))

La délimitation et la contenance des parcelles initiales et projetées est reprise dans la *partie graphique*.

Les parcelles n° 2, 3, 4, 5 et 6 sont destinées à recevoir des maisons en bande. Le morcellement de ces parcelles en lots doit être conforme aux prescriptions de la présente *partie écrite*.

1.2 Mode et degré d'utilisation du sol (Art. 4 (2))

1.2.1 Fonctions admissibles

Les maisons en bande désignées par le sigle **mb** et les maisons isolées désignées par le sigle **mi** doivent être exclusivement affectées à l'habitat.

Les immeubles isolés désignés par le sigle **ii** doivent être prioritairement affectés à l'habitat. La quote-part de leur surface construite brute affectée à l'habitat ne peut être inférieure à 60%. Les surfaces construites brutes restantes peuvent être affectées aux services liés à l'exercice de professions libérales.

1.2.2 Degré d'utilisation du sol

Le présent PAP précise les CMU et les COS du PAG pour les différentes parcelles. Ces valeurs sont reprises dans la *partie graphique*.

D'une manière générale, la surface construite brute réalisable sur une parcelle résulte de l'application du CMU fixé pour cette parcelle. Cette surface construite brute constitue un maximum théorique, car d'autres règles peuvent s'opposer à la réalisation effective de la totalité de la surface construite brute théorique.

Ceci est le cas pour chaque maison en bande, portant le sigle **mb**, se trouvant en fin de rangée et implantée sur un lot résultant du morcellement d'une des parcelles n° 2, 3, 4, 5 et 6. Leur surface construite brute réalisable résulte uniquement de l'application des prescriptions dimensionnelles, à savoir les reculs définis par les limites maxima pour constructions principales, la largeur et le nombre d'étages des constructions principales.

1.3 Type, disposition et implantation des constructions (Art. 4 (2) n° 1 et 2)

1.3.1 Types et disposition des constructions

Les types des constructions admis et leur disposition sont indiqués dans la *partie graphique*.

Il s'agit d'immeubles isolés comportant plusieurs unités de propriété, désignés par le sigle **ii**, ainsi que de maisons en bande et maisons isolées désignées respectivement par les sigles **mb**, **mi**.

1.3.2 Implantation des constructions principales et saillies

Les constructions principales devront être implantées conformément aux prescriptions de la *partie graphique* reprenant les reculs des constructions par rapport aux limites des parcelles, les distances à observer entre constructions et les limites maxima des surfaces constructibles.

Si le garage ou une partie du garage sont aménagés à l'intérieur de la surface constructible pour constructions principales, la partie de la façade réservée à l'accès au garage doit respecter un recul de minimum 6,00 m par rapport à la limite de propriété avec la voie desservante.

Seuls les avant-corps, les débords de toitures et les éléments pare-vue peuvent dépasser les limites maxima de surfaces constructibles pour les constructions principales.

Les avant-corps fermés tels encorbellements et oriels peuvent accuser une saillie maximale de 1,00 m par rapport au plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus). Leur surface cumulée ne peut être supérieure à 1/3 de la surface de la façade à laquelle ils se rapportent.

Les avant-corps ouverts tels balcons, coursives et vérandas, peuvent accuser une saillie de maximum 1,30 m par rapport au plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus). Ils doivent respecter un recul de 1,90 m minimum sur la limite latérale de propriété.

Les avant-corps ouverts tels auvents et porches, peuvent accuser une saillie de maximum 0,70 m par rapport au plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus).

Les débords de toiture peuvent accuser une saillie de maximum 0,50 m par rapport au plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus).

Les éléments pare-vue tels murs, panneaux et autres éléments fixes destinés à protéger deux unités de propriété des vues directes peuvent accuser une longueur maximale de 1,50 m et une hauteur maximale de 2,60 m. Au rez-de-chaussée, leur longueur maximale est de 3,00 mètres.

Dans le cas de maisons jumelées, les avant-corps peuvent être regroupés à la limite mitoyenne avec l'accord mutuel des propriétaires concernés.

1.3.3 Implantation des dépendances

Sont considérés comme dépendances, les garages, car ports, remises et abris de jardin ou toute autre construction subordonnée par rapport à la construction principale.

Sont considérées comme dépendances souterraines, les garages, caves et locaux utilitaires aménagés en sous-sol. Les dépendances souterraines ne peuvent dépasser les limites maxima des surfaces constructibles pour constructions principales et dépendances désignées par le sigle **ga/cp**, sauf dans le cas où la *partie graphique* contient des indications concernant les limites maxima pour dépendances souterraines, désignées alors par le sigle **ds**.

Par parcelle, une seule remise ou un seul abri de jardin peuvent être réalisés, à condition qu'ils soient implantés dans le recul arrière, qu'ils respectent un recul de min. 1,00 m par rapport aux limites de propriété, que leur hauteur hors tout ne dépassent 3,00 m et que leur surface au sol ne soit supérieure à 15,00 m². La partie graphique n'indique pas leur localisation.

Les emplacements de stationnement couverts doivent être réalisés à l'intérieur des limites maxima pour constructions principales et, le cas échéant, à l'intérieur des limites maxima pour dépendances souterraines. Sur les parcelles n° 7 et 8 ils peuvent être réalisés sous forme de dépendances désignées par le sigle **ga/cp** et doivent être situées à l'intérieur des limites maxima pour dépendances.

Plusieurs constructions principales peuvent être desservies par un seul garage souterrain.

1.3.4 Profondeur et largeur des constructions principales

Les constructions principales ne peuvent accuser une profondeur supérieure à 13,00 m, saillies non comprises.

Dans le cas des maisons en bande, les constructions principales doivent accuser une largeur d'au moins 6,50 m.

1.4 Nombre d'étages pleins (Art. 4 (2) n° 3)

Les immeubles, les maisons en bande et les maisons isolées doivent obligatoirement comporter deux étages pleins.

Un étage supplémentaire situé dans les combles est admis, à condition que la surface y exploitée ayant la hauteur libre sous plafond imposée, soit au moins 2m50, ne soit supérieure à deux tiers de la surface construite brute de l'étage plein situé en dessous.

Les dépendances ne peuvent comporter qu'un seul étage.

1.5 Hauteur des constructions (Art. 4 (2) n° 4)

Les hauteurs des constructions à la corniche (hc) et au faîte (hf) sont indiquées pour chaque parcelle dans la *partie graphique*.

La hauteur à la corniche devra toujours être supérieure à la différence de hauteur « hf – hc ».

1.6 Pentes et formes des toitures (Art. 4 (3) n° 1)

La pente des versants des toitures varie entre 25° et 45°.

L'étage supplémentaire au-dessus du dernier étage plein peut être réalisé ou comme étage en retrait ou comme comble aménagé. En tout état de cause, cet étage supplémentaire doit s'inscrire dans un gabarit théorique établi à 45 % sur la ligne de rive fictive ou effective formant saillie de 0,70 m par rapport aux façades latérales et postérieures.

Les toitures plates et à pente unique ne sont admises que pour les avant-corps (volumes secondaires), les volumes d'articulation entre volumes principaux et les dépendances

Les toits à la Mansart et les tourelles sont interdits.

Sauf pour la parcelle 9 la direction du faîte est indiquée pour chaque construction principale.

1.7 Emplacements de stationnement (Art. 4 (3) n° 2)

1.7.1 Emplacements de stationnement pour véhicules motorisés

Par logement, deux emplacements sont à prévoir, dont un au moins sous forme de garage.

Pour les immeubles portant le sigle **ii**, le nombre d'emplacements aménagés en surface ne peut être supérieur à 0,5 emplacements par logement. Pour les maisons isolées portant le sigle **mi**, le nombre total de places de stationnement est limité à 3 emplacements par parcelle. Pour les maisons en bande portant le sigle **mb**, le nombre total de places de stationnement est limité à 2 emplacements par parcelle.

Les places de stationnement à l'air libre sont interdites dans les reculs postérieurs.

1.7.2 Emplacements de stationnement pour bicyclettes

Pour les immeubles portant le sigle **ii**, un local pour bicyclettes doit être prévu.

1.7.3 Accès (Art. 4 (3) n° 3)

La position des accès carrossables est indiquée dans la *partie graphique*.

1.8 Surfaces destinées à recevoir des plantations (Art. 4 (3) n° 4)

Les marges de recul latérales et postérieures sont à réserver prioritairement aux plantations.

Les dalles des garages souterrains situées en dehors des limites des surfaces constructibles pour constructions principales doivent recevoir une couverture végétale d'une épaisseur d'au moins 0,50 m lorsqu'elles ne sont pas aménagées en tant que surfaces consolidées selon l'article 1.10.1.

Ces surfaces sont alors considérées comme étant non consolidées.

1.9 Plantations (Art. 4 (3) n° 5)

Doivent être plantés des arbres à feuilles de 2^{ème} et de 3^{ème} ordre. Ils doivent être plantés à une distance minimale de 1,90 mètre par rapport aux limites de propriété.

Les conifères sont interdits.

1.10 Aménagement extérieur (Art. 4 (3) n° 6)

1.10.1 Surfaces consolidées

Sont à considérer comme surfaces consolidées, les surfaces perméables et imperméables aménagées sous forme d'accès aux maisons et immeubles, d'accès carrossables, de rampes de garage, de places de stationnement, de chemins, de perrons, de seuils, d'escaliers extérieurs et de terrasses.

Leur surface cumulée ne peut être supérieure à 20 % de la contenance cadastrale de la parcelle ou du lot sur lesquels ils sont réalisés.

1.10.2 Modelage topographique

Les remblais ou déblais de terre sur les parcelles viabilisées ne peuvent être autorisés que s'ils sont nécessaires pour assurer la bonne transition entre les constructions et les espaces libres privés ou collectifs. Ils sont à réduire au strict minimum afin de respecter le terrain naturel.

Lorsque le modelage topographique se fait par paliers et à l'aide de murets de soutènement, la différence de niveau entre les paliers ne peut être supérieure à 0,80 m. Le modelage topographique doit être planifié de manière à ce que la différence de niveau entre deux parcelles contigües ne soit pas supérieure à 0,80 m.

1.10.3 Clôtures

Les clôtures sur les limites de propriété adjacentes au domaine public, sauf aux endroits réservés aux accès sur la parcelle privée, doivent être réalisées au moyen de haies vives ou des grillages surmontant, le cas échéant, des murets ou socles. La hauteur des socles et murets ne peut être supérieure à 0,80 m, alors que la hauteur cumulée des socles, murets, haies et grillages ne peut être supérieure à 1,50 m. Ces hauteurs sont mesurées à partir du niveau du trottoir.

Si des clôtures sont réalisées le long des limites de propriété latérales et arrières, elles doivent respecter la même hauteur et les mêmes conditions de réalisation que les clôtures réalisées sur la limite de propriété adjacente au domaine public.

Les palissades et paravents en matière plastique sont interdits.

1.11 Volumes à préserver et volumes à démolir (Art. 4 (3) n° 7)

Sur les fonds couverts par le présent PAP une construction sous forme d'un abri de jardin doit être démolie. Sa localisation est indiquée sur la partie graphique.

1.12 Dispositions destinées à garantir le développement harmonieux de l'ensemble du quartier (Art. 4 (4))

1.12.1 Couleurs et matériaux des façades

Les enduits de façade sont obligatoires.

Les couleurs vives, sombres et criardes sont interdites.

Les revêtements en carrelage et matériaux plastiques, l'utilisation des matériaux brillants et réfléchissants, notamment le verre miroitant (Spiegelglas) sont interdits.

1.12.2 Couleurs et matériaux des toitures

Les toitures, lorsqu'elles ne sont pas plates, doivent être recouvertes d'ardoises ou des matériaux similaires mats de couleur gris.

Les toitures dont la pente est trop faible pour l'utilisation des ardoises doivent être recouvertes de zinc ou de cuivre prévieilli.

Toutes surfaces vitrées situées dans la toiture doivent être constituées de vitrage transparent et de profils de teinte sombre.

1.12.3 Matériaux des surfaces consolidées

Les surfaces consolidées définies à l'article 1.10.1 seront réalisées en matériaux perméables à l'eau de pluie si ceci est compatible avec l'usage prévu.

1.12.4 Elements et installations intégrés à la toiture

Les éléments intégrés à la toiture destinés à l'éclairage et à l'aération, notamment les baies sous forme de « chiens assis » (non jumelées) et sous forme de outeaux triangulaires, les tabatières, les lucarnes, les verrières sont admis.

Ces éléments situés soit dans le pan de la toiture soit en saillie sont autorisés, sous réserve que la largeur hors tout de chaque élément n'excède 1,50 m et que leur largeur cumulée ne dépasse la moitié de la façade. Ils doivent être implantés avec un recul de 0,50 m par rapport à l'aplomb de la façade et avec un recul de 1,00 m sur les limites latérales et doivent se trouver à l'intérieur du gabarit théorique tel décrit à l'article 1.6 de la présente *partie écrite* et ne peuvent dépasser le faîte.

Les cabanons d'ascenseurs et installations liées à la production de froid, de chaleur et de renouvellement d'air doivent se trouver à l'intérieur du gabarit théorique tel décrit à l'article 1.6 de la présente *partie écrite*.

Les installations techniques telles souches de cheminée et d'aération peuvent dépasser le gabarit théorique tel décrit à l'article 1.6 de la présente *partie écrite*. Elles sont à disposer de manière cohérente et ordonnée, jamais à l'aplomb d'un mur pignon ou accolées à la façade.

Les panneaux solaires et installations photovoltaïques sont admis.

1.12.5 Matériaux des clôtures

Les palissades et paravents en matière plastique sont interdits.

1.12.6 Intégration des constructions par rapport à la topographie

La conception des immeubles et maisons doit être telle, que la différence de niveau entre le premier étage plein et l'axe de la voie desservante soit minimisée. Sont proscrits tous travaux de remblai nécessités par des travaux de déblais insuffisants au niveau des caves, ayant pour conséquence de positionner la construction sur une butte.

1.12.7 Architecture et programme de construction

La conception des immeubles et maisons doit s'inspirer de la simplicité et des matériaux de l'architecture rurale traditionnelle de la région.

Le nombre maximal d'unités d'habitation est indiqué dans la *partie graphique* pour chaque parcelle.

1.12.8 Emplacements de poubelles

Lorsque les emplacements pour les poubelles sont prévus à l'air libre, ils doivent être cachés à la vue par une haie ou un muret.

1.12.9 Enseignes et éclairage privé

Sans préjudice de la réglementation en vigueur, les enseignes lumineuses clignotantes sont interdites.

Les lampadaires installés sur les parcelles privées ne peuvent accuser une hauteur supérieure à 2,50 m. Ils doivent respecter un recul d'au moins 1,90 m par rapport aux limites de propriété.

1.12.10 Installations et constructions d'agrément

Les barbecues fixes et les chenils clôturés sont interdits.

Les tentes et tauds de soleil fixes, ainsi que les gloriettes et pergolas d'une taille supérieure à 9,00 m², sont interdits.

Les plans d'eau et piscines doivent respecter un recul de 1,90 m par rapport aux limites de propriété.

2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC (ART. 5)**2.1 Fonds destinés à être cédés à la Commune (Art. 5 (1))**

Les fonds destinés à être cédés à la commune sont repris dans la *partie graphique*.

2.2 Aménagement des voies et des places (Art. 5 (2))**2.2.1 Matériaux**

Les matériaux à employer pour les voies carrossables, les emplacements de stationnement, les trottoirs, les chemins piétonniers et la place située au centre du site doivent faire l'objet d'une planification d'ensemble. Ils sont à accorder les uns aux autres, afin de former un ensemble harmonieux. Les places de stationnement doivent être réalisées en dalles perforées permettant la percolation des eaux de pluie.

2.2.2 Couleurs

Tons gris, bruns, ocres et bleutés accordés les uns aux autres.

2.2.3 Assainissement

L'assainissement du PAP Thillenwies devra être réalisée en système séparatif.

2.2.4 Evacuation des eaux pluviales

Les eaux pluviales des surfaces publiques doivent être collectées à l'aide de rigoles et tamponnées dans des bassins de rétention avant de déverser dans le Leesbach.

La localisation des rigoles est indiquée dans la partie graphique.

2.3 Aménagement des espaces verts et des aires de jeux (Art. 5 (3))**2.3.1 Remblais et déblais**

Les remblais et déblais de terre ne sont pas admis que pour assurer la transition entre le domaine public et le domaine privé.

2.3.2 Plantations

La localisation des arbres à planter sur le domaine public ainsi que la végétation à conserver sont repris dans la *partie graphique*.

Seules les essences énumérées ci-dessous sont autorisées :

Acer platanoides in Sorten
Quercus robur
Tilia cordata in Sorten
Sorbus aucuparia in Sorten

2.4 Emplacements de stationnement (Art. 5 (3))

La localisation des emplacements de stationnement sur le domaine public est indiquée dans la *partie graphique*.

3. DISPOSITIONS SPECIALES

Les prescriptions de la *partie écrite* et de la *partie graphique* du présent PAP concernant l'aménagement du domaine public peuvent être ponctuellement adaptées dans le cadre de l'élaboration du projet d'exécution, en particulier pour des raisons fonctionnelles techniques et topographiques, pour des raisons de sécurité, ainsi que d'accessibilité pour les services de secours.

Les emplacements des arbres dans le domaine public peuvent être modifiés en vue de garantir l'accès aux parcelles privées, sans que cela entraîne la suppression de plus d'un arbre par accès carrossable.

Le nombre et la disposition des emplacements de stationnement sur le domaine public peuvent être modifiés en fonction du changement de la position des arbres et/ou si la planification rationnelle des réseaux techniques et de la voirie l'exige.

Les prescriptions de la *partie écrite* et de la *partie graphique* du présent PAP concernant l'aménagement du domaine privé, à savoir les accès carrossables ainsi que la hauteur des constructions, peuvent être ponctuellement modifiées si la disposition des arbres et des emplacements de parkings sur le domaine public et le niveau des réseaux techniques l'exigent.

Maître d'ouvrage :

Date et signatures :

ACRES 1010 s.a.
c/o Jean-Claude Lecomte
6, rue Bessemer,
L-4032 Esch-sur-Alzette
Téléphone : + 352 621 131 957
Télécopie : + 352 574 165

Maître d'œuvre :

Date et signature :

DEWEY MULLER
architectes et urbanistes
15b, bd. Grande-Duchesse Charlotte
1331 Luxembourg
Luxembourg
Téléphone : + 352 – 263 858 - 1
Telecopie : + 352 - 263 858 - 50
e-mail : info@deweymuller.com

Avis du service du Ministère de l'Intérieur :

Vote provisoire – Commune de Tuntange :

Vote définitif – Commune de Tuntange:

Autres :

Autres :

Approbation du Ministre de l'Intérieur :
