

## PARTIE ECRITE - REGLEMENTAIRE

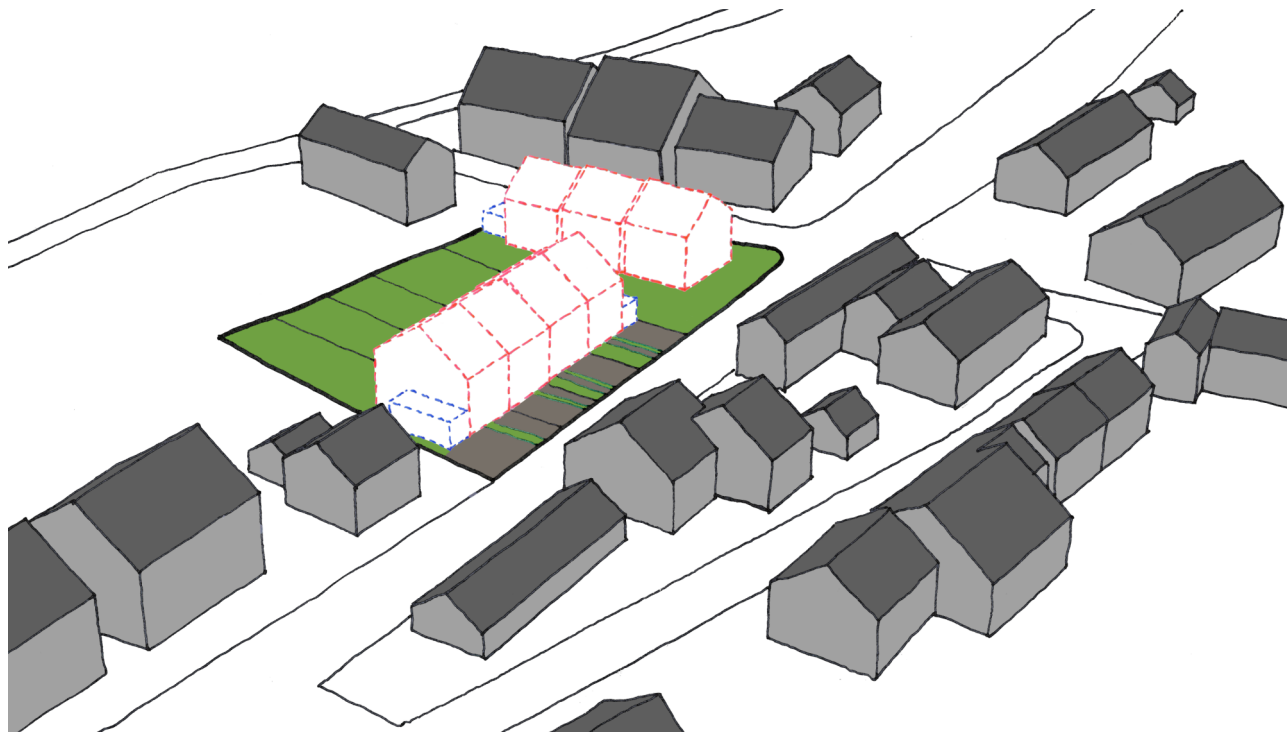
### PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

« BEL – AIR »

à TUNTANGE

aux abords de la rue de Luxembourg et la rue de l'Eglise

Construction de 2 groupes de maisons en bande (3+4)



**Maître de l'Ouvrage**

**APART HOUSE**

48, route d'Arlon

L-8220 MAMER

Tél. : +352 26 11 17

mail : [info@aparthouse.lu](mailto:info@aparthouse.lu)

**Maître d'Oeuvre :**

**iPlan by marc gubbini architectes s.a.**

14, rue Robert Stumper

L-2557 Luxembourg

Tél. : +352 26 29 53-1

mail : [archi@gubbini.lu](mailto:archi@gubbini.lu)



## SOMMAIRE

### **PARTIE ECRITE – PARTIE REGLEMENTAIRE**

- 1.1. Introduction
- 1.2. Mode d'utilisation du sol
- 1.3. Degré d'utilisation du sol
- 1.4. Dispositions des constructions
- 1.5. Dérogations et ajustements par rapport au Règlement des Bâtisses de la Commune de Tuntange
- 1.6. Domaine public, espaces verts publics et privés
- 1.7. Terminologie



## 1.1. Introduction

Le présent Projet d'Aménagement Particulier est situé sur une parcelle de quelques 27a93ca et classée en « zone mixtes à caractère rural ».

Le PAP se trouve au coin de la rue de Luxembourg et de la rue de l'Eglise.

## 1.2. Mode d'utilisation du sol.

Selon le règlement des Bâtisses de la Commune de Tuntange, les zones mixtes à caractère rural sont constituées par les parties du territoire de la commune destinées à grouper :

- des habitations à caractère unifamilial, soit isolées, jumelées, ou en bande.
- des logements collectifs avec max. 8 unités d'habitation par immeuble lorsqu'il s'agit d'une nouvelle construction. Dans le cas de la transformation d'un bâtiment existant, par exemple une dépendance agricole, le nombre d'unités d'habitations sera limité et défini au mieux pour tenir compte de la structure du volume d'origine et ne pas nuire à l'aspect extérieur (rythme des percements existants, forme des toitures). La transformation de la dépendance ne doit en aucun cas conduire à une imitation de la façade du corps de logis. Facultativement, sur demande du Bourgmestre, l'avis du Service des Sites et Monuments Nationaux est requis (cf. art.7) ;
- 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 entreprises agricoles ; - des constructions servant à abriter les activités qui sont le complément naturel des habitations mais ne gênant pas l'habitat.

Dans le cadre du présent PAP, seules les habitations à caractère unifamilial en bande seront autorisées.

## 1.3. Degré d'utilisation du sol.

Après déduction du lot H appartenant au domaine public en vue de l'élargissement du trottoir et étant donné que le CMU moyen du PAP est de 0,60, la surface constructible brute totale maximale du terrain est donc de quelques 1674 m<sup>2</sup>.

La surface d'emprise au sol de chaque lot est indiquée dans la partie graphique et représente les valeurs minimales et maximales autorisées.

LOT A		529 m <sup>2</sup>	
112	134		246
213	oc mb		1-u
t2 (25°-35°) et tp		hc-7,5	II II +1C +1S

LOT B		380 m <sup>2</sup>	
102	119		238
189	oc mb		1-u
t2 (25°-35°)		hc-7,5	II II +1C +1S

LOT C		367 m <sup>2</sup>	
102	119		238
189	oc mb		1-u
		hc-7,5	II II +1C +1S

LOT D		466 m <sup>2</sup>	
112	134		246
213	oc mb		1-u
t2 (25°-35°) et tp		hc-7,5	II II +1C +1S

LOT E		362 m <sup>2</sup>	
117	148		238
214	oc mb	1-u	
t2 (25°-35°) et tp		hc-7,5	II II +1C +1S

LOT F		258 m <sup>2</sup>	
97	117		234
178	oc mb		1-u
t2 (25°-35°)		hc-7,5	II II +1C +1S

LOT G		429 m <sup>2</sup>	
97	117		234
178	oc mb		1-u
t2 (25°-35°)		hc-7,5	II II +1C +1S



## **1.4. Dispositions des constructions.**

### **Type de construction :**

Les constructions proposées sont regroupées en bande de 4 maisons unifamiliales le long de la rue de Luxembourg et en bande de 3 maisons unifamiliales le long de la rue de l'Eglise, tel que représentées dans la partie graphique.

### **Type de toiture :**

Le règlement des Bâtisses de la Commune de Tuntange prévoit des toitures traditionnelles à deux versants droits dont l'inclinaison est comprise entre 25° et 42°. Dans le règlement, un étage en retrait est également 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°.

Dans le cadre du présent PAP, le type de toiture est indiqué dans la partie graphique. Les habitations principales auront des pentes de toitures de 35° maximum. À l'intérieur de ce gabarit, un étage en retrait pourra également être permis. Une harmonie entre les toitures, respectivement entre les bâtiments d'un même groupe devra être trouvée pour former un ensemble cohérent.

Les toitures à pente unique ne sont admises que pour les volumes secondaires (annexes ou dépendances). Les toits plats sont admis pour d'éventuels volumes secondaires d'articulation entre volumes principaux.

### **Nombre de niveaux :**

Le règlement des Bâtisses de la Commune de Tuntange fixe le nombre de niveaux pleins 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). Ces dispositions sont applicables au présent PAP.

### **Hauteur des constructions :**

Conformément au règlement des Bâtisses de la Commune de Tuntange et à la partie graphique, la hauteur à la corniche (hc) des constructions principales sera de 7m50 maximum, mais jamais inférieure à 5m80. La hauteur au faîtage (hf) des constructions principales sera de 12,40 m maximum pour les lots A, B, C et D et 11,70 m maximum pour les lots E, F et G.

### **Alignement obligatoire et limites maxima des surfaces constructibles :**

Les bâtiments seront implantés conformément aux indications de la partie graphique du PAP, qui définit les limites maximales des emprises au sol, les alignements, les reculs postérieurs et latéraux.

## **1.5. Domaine public, espaces verts publics et privés**

### **Espace vert privé :**

Les espaces verts privés sont interdits de construction. Les espaces verts seront principalement engazonnés ou plantés. L'aménagement de terrasses est autorisé dans les zones indiquées à cet effet dans la partie graphique du plan d'aménagement particulier (surface scellement).

Un cabanon de jardin est autorisé, il aura une hauteur maximum de 2m50, une superficie maximum de 9m<sup>2</sup> et sera construit impérativement en bois. Il ne pourra être collé au bâtiment principal et sera distant de ce dernier d'au moins de 4 m.

Les espaces libres entre l'alignement de façade sur rue et le domaine public et à l'intérieur du champ de visibilité théorique d'un véhicule quittant le domaine privé ou encore pour les parcelles



situées à l'angle de rues (voir art. 30 du règlement des bâtisses de Tuntange), la hauteur de tout aménagement extérieur (murs, plantations, modelés de terrain,...) ne peut dépasser de plus de 0m80 le niveau du trottoir.

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.

#### Espace public :

Seront cédées dans le cadre du présent PAP les emprises pour les infrastructures dont l'élargissement du trottoir à l'angle de la Rue de Luxembourg et de la Rue de l'Eglise, dans le cadre de l'aménagement du dispositif zone 30.

La surface ainsi cédée correspond à une surface de  $\pm 2 \text{ m}^2$ , soient quelques 0,1 % pour les infrastructures, le restant de la surface, soient  $\pm 2.791 \text{ m}^2$  restant attribués au domaine privé.

#### Espace vert public :

Il n'y a aucun espace vert public dans ce projet d'aménagement particulier.

#### Aire de jeux ouverte au public :

Il n'y a aucune aire de jeux ouverte au public dans ce projet d'aménagement particulier.

#### Les emplacements de stationnement :

Selon le règlement des bâtisses de Tuntange, deux emplacements seront réalisés par logement dont un au moins sous forme de garage.

Une zone de stationnement extérieure privée est projetée dans les zones indiquées à cet effet dans la partie graphique du plan d'aménagement particulier (surface scellée). Elle correspond à l'accès au garage privé.

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

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

#### Voirie, chemins piétons, piste cyclable :

Le PAP se trouvant aux abords de la Route de Luxembourg et de la rue de l'Eglise, aucune nouvelle voirie, chemin ou piste n'est créé dans ce projet d'aménagement particulier.

#### Remblais et déblais :

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. 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.

## 1.6. Terminologie

### A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.

Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.



#### **B. Coefficient d'occupation du sol [COS]**

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

#### **C. Coefficient de scellement du sol [CSS]**

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

#### **D. Densité de logement [DL]**

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut.

#### **E. Terrain à bâtir brut**

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

#### **F. Terrain à bâtir net**

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

#### **G. Surface construite brute**

On entend par surface construite brute la surface hors oeuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

#### **H. Surface non aménageable**

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants:

##### a. hauteur des locaux:

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.

##### b. affectation des locaux

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

##### c. Solidité et géométrie des locaux

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m<sup>2</sup> ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations. Ces critères ne sont pas cumulatifs.

#### **I. Surface hors oeuvre**

Est à considérer comme surface hors oeuvre, 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 tels 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.

#### **J. Surface d'emprise au sol**

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors oeuvre 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-dechaussée, les



terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

**K. 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%.

**L. Surface de vente**

La surface de vente représente la surface bâtie, mesurée à l'intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas comprises dans la surface de vente, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux bureaux, aux ateliers de production, aux dépôts de réserve nettement séparés moyennant un cloisonnement en dur.