

2 Modification de la partie écrite (version coordonnée)

La présente partie écrite remplace la partie écrite existante du PAP approuvé « An der Gaessel », approuvé par le Ministre de l'Intérieur le 26.06.2009, réf. 15096/126C.

Article 1. Portée du règlement

Le présent règlement est complémentaire au plan d'aménagement particulier (PAP) « An der Gaessel » à Bettel, Commune de Tandel (Fouhren). La partie « plan directeur » n'est pas compris dans le PAP mais figure à titre indicatif sur la partie graphique.

La partie écrite et le règlement sur les bâtisses du plan d'aménagement général de la Commune de Tandel (Fouhren) sont applicables pour tout ce qui n'est pas prévu dans les présentes conditions.

Article 2. Affectation

Les 5 parcelles (lots) englobées dans le périmètre du plan d'aménagement particulier sont destinées à une habitation à caractère unifamilial.

Par parcelle sont autorisé :

- A l'intérieur de l'implantation maximale, une construction servant à l'habitation ou une fonction similaire, avec deux niveaux pleins (droits ou décalés) et un niveau dans les combles ainsi que, un emplacement pour voiture c'est à dire un garage, car-port ou similaire,
- et
- sur la parcelle un accès carrossable, un accès piétonnier et un emplacement pour voiture individuelle
- une dépendance, abri de jardin ou similaire, non destinée ni à l'habitation, ni à une activité professionnelle (voir article 37 du PAG)

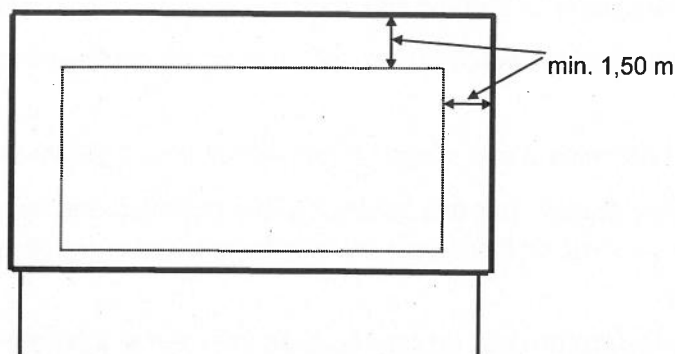
Article 3. Implantation et prescriptions dimensionnelles

Les implantations maximales des constructions principales et des garages ou car-ports sont indiquées dans la partie graphique du plan d'aménagement particulier.

Pour les lots 1, 2, 4 et 5, le gabarit de la construction principale (hauteur corniche et hauteur faîtière) ne pourra pas dépasser le gabarit maximal indiqué dans les coupes A, B, C et D. Les hauteurs à la corniche auront entre 4,50 et 5,00 mètres. Pour le lot 3, la hauteur maximale de la corniche est de 6,00 mètres et la hauteur maximale de faîte est de 11,00 mètres.

La **profondeur** de la construction aura au maximum 15,00 mètres.

Les combles pourront être utilisés sur un niveau de façon permanente pour l'habitat. Leur aménagement devra se faire à l'intérieur de la toiture et à l'intérieur du gabarit maximal indiqué sur le plan des coupes. Les lucarnes, sont autorisées à l'intérieur du gabarit maximal indiqué sur le plan des coupes et à l'intérieur de la ligne pointillée – voir dessin ci-après



Les maisons d'habitation peuvent avoir une cave aménagée en sous-sol.

L'accès au(x) garage(s) aura une pente maximale de 15%.

L'aménagement d'un étage en sous-sol est autorisé pour des pièces secondaires. Le raccord individuel aux infrastructures techniques publiques doit être aménagé suivant les règles de l'art, fonctionner suivant le principe de la gravité naturelle uniquement – les pompes individuelles pour les eaux usées sont interdites - et par phase de réalisation du pap.

Article 4. Constructions jumelées

Les constructions jumelées devront former une unité harmonieuse. Une construction ultérieure devra s'adapter à celle(s) existante(s), c'est-à-dire les plans de l'architecte reprendront les éléments de la construction existante. La hauteur de la corniche et du faîte, la pente de la toiture, ainsi que la structure de la façade devront être indiquées et reprises sur les plans soumis pour l'autorisation de construire.

Article 5. Façades

L'aspect des matériaux utilisés pour les revêtements des façades est proche de celui des matériaux traditionnels utilisés dans la région, tels que les enduits et partiellement les pierres naturelles. Le bois est accepté sous condition de ne pas imiter un style « chalet » ou similaire.

Toutes les façades des constructions doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

Article 6. Toiture

Les toitures principales des constructions principales auront deux versants et une pente maximale de 45 degrés.

L'orientation des faîtes de la toiture principale sera parallèle à la rue.

Les toitures seront recouvertes soit d'ardoises grises ou d'un matériel de couleur grise foncée ou brune foncée qui en imite la forme et la texture, soit de tuiles de teinte naturelle et matte.

Le débordement de la corniche principale par rapport aux murs des façades principales sera égal ou inférieur à 40 centimètres.

Article 7. Aménagement extérieur des propriétés privées

Le terrain naturel respectivement le terrain remanié, suivant les indications des coupes – type et des plans de constructions en découlant et autorisés par les autorités communales, est à sauvegarder. Les remblayages et déblayages au-delà d'un mètre sont interdits.

Par parcelle un arbre à haute tige est à planter et à entretenir

Les revêtements en dur des accès doivent être réduits à un minimum et de préférence perméables à l'eau.

Toute clôture autour des parcelles est soumise à une autorisation préalable du bourgmestre.

Du côté rue les parcelles pourront être clôturées par des socles ou des murets d'une hauteur maximale de 0,50 mètre respectivement avec des grillages ou des haies vives d'une hauteur maximale de 1,20 mètre.

Entre deux maisons jumelées, sur la façade arrière, un mur égal ou inférieur à 2,00 mètres, ne dépassant pas la limite de l'implantation maximale ou une longueur de 3,00 mètres mesurés à partir de la façade postérieure, est autorisé.

Du côté arrière, les parcelles pourront être clôturées par des socles ou des murets avec des grillages respectivement des éléments en bois ainsi que des haies vives d'une hauteur totale de 2,00 mètres.

Article 8. Antennes

Toute antenne ou installation similaire est soumise à une autorisation préliminaire.

L'installation d'antennes paraboliques est interdite sur le versant de la toiture et sur la façade donnant sur le domaine public. Fixée à la façade latérale ou au toit latéral, elle doit respecter un recul par rapport à l'alignement de la façade principale d'au moins la moitié de la profondeur de la maison.

En aucun cas les antennes pourront empiéter sur le domaine public ou sur une propriété voisine. Elles doivent être aménagées et fixées de façon à ce qu'elles ne présentent aucun danger pour le public. Le bourgmestre pourra exiger un contrôle de la fixation par un homme de l'art.

Article 9. Plans à joindre au dossier

Lors de la demande d'autorisation de construire, le propriétaire remettra une (ou plusieurs) coupe(s) de l'immeuble projeté indiquant la pente du terrain naturel, le niveau des entrées, les niveaux des différentes étages, la hauteur de la corniche, la hauteur de la faîtière, ainsi que toute modification apportée au sol.

Article 10. Divers

Avant l'approbation provisoire du présent plan d'aménagement particulier une convention, sans préjudice à l'article 36 de la loi du 19 juillet 2004 (et telle que abrogée par la suite) concernant l'aménagement communal et le développement urbain, entre les propriétaires et la commune, réglant la mise en œuvre du présent lotissement, par exemple le phasage des aménagements techniques et le fonctionnement par phase, les surfaces à céder, etc, sera signée.

Article 11. Phasage

Le présent PAP sera exécuté en plusieurs phases suivant les indications du présent article. Les détails relatifs aux travaux de voirie et d'équipements publics nécessaires à la viabilité des constructions projetées ainsi qu'à la participation aux frais et aux termes de paiement seront précisés dans le cadre de la convention d'exécution en application de l'article 10 de la présente partie écrite.

Schéma 1 : Indication des différentes phases d'aménagement et de réalisation



Une autorisation de construire pour les constructions projetés sur le lot 3 peut uniquement être accordée sous respect des conditions suivantes et ceci en accord avec les précisions y apportées dans le cadre de la convention d'exécution, qui est à adapter dans le cadre de la modification ponctuelle apportée au PAP :

- l'entièreté des surfaces indiquées en tant que « terrains cédés à la commune » dans la partie graphique et situées en Phase 1, y inclus le trottoir le long de la Rue An der Gassel, sont aménagées en bonne et due forme et cédées à la commune ;
- les surfaces indiquées en tant que « terrains cédés à la commune » dans la partie graphique et situées en Phase 2A sont aménagées de manière provisoire.

Avant la réalisation de la Phase 2B, le propriétaire des surfaces indiquées en tant que « terrains cédés à la commune » dans la partie graphique et situées en Phase 2A reste responsable de leur entretien.

Une autorisation de construire pour les constructions projetés sur les lots 4 et 5 peut uniquement être accordée si l'entièreté des surfaces indiquées en tant que « terrains cédés à la commune » dans la partie graphique et située en Phase 2A et 2B sont aménagées de manière définitive et cédées à la commune.

Référence:	15096/PA1/68C
Le présent document appartient à ma décision	
du:	26/09/2024
Le Ministre des Affaires intérieures	
Léon Gloden	

