

PARTIE ÉCRITE

ART.1. DÉFINITION

Le plan d'aménagement particulier délimite de façon précise une zone ou une partie d'une zone arrêtée par le plan d'aménagement général de la commune.

Le présent projet d'aménagement particulier (PAP) est établi suivant les dispositions de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Les articles du présent projet correspondent à ceux du Règlement Grand-Ducal du 25 octobre 2004 et de ses annexes concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général (PAG) d'une commune.

ART.2. OBJET

Le présent projet comprend le réaménagement d'une zone de la rue « Henneschtgaass » à Brandenburg, dans la commune de Tandel. Le projet prévoit la transformation d'une maison existante en 2 maisons jumelées y compris des emplacements de voitures en face du projet en question.

ART.3. CONTENU

Le présent projet d'aménagement particulier comprend trois parties :

- La partie écrite
- La partie graphique + annexes
- Le rapport justificatif

ART.4. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ

4.1. Délimitation et contenance des lots et des parcelles initiales et projetées.

Parcelle initiale

Les parcelles concernées par le projet couvrent une superficie totale de 11a 41ca et sont inscrites au cadastre sous les numéros 134/1, Section BB de Brandenburg-Ouest (May Erny Eugène Germain, Brandenburg ; May Jeanny Michèle, Niederfeulen) et 351/1227, Section BC de Brandenburg-Ouest (May Erny Eugène Germain, Brandenburg ; May Jeanny Michèle, Niederfeulen)

Actuellement les parcelles sont utilisées une fois comme habitation et une fois comme jardin potager.

Parcelles projetées

Les parcelles seront divisées en trois lots dont le détail ressort du tableau suivant

| Lot N° | Surface parcelle net |
|--------|----------------------|
| | (A) |
| | ares |
| 1 | 2.98 |
| 2 | 4.93 |
| 3 | 3.50 |

Remarque :

Les dimensions des parcelles sont notées à titre indicatif.

Les mesures exactes seront définies par l'Administration du Cadastre et de la Topographie

4.2. Mode et degré détaillé d'utilisation du sol et leurs prescriptions spécifiques.

Prescription d'utilisation du sol dans le PAG

Au plan d'Aménagement Général en vigueur de Tandel la zone d'aménagement concernée est localisée à l'intérieur du périmètre de la zone à caractère rural (Lot 1+ Lot 2) et dans la zone d'habitation de faible densité (Lot3).

La zone à caractère rural et la zone d'habitation de faible densité sont définies au chapitre 2 art.6 et art. 7 du règlement communal sur les bâtisses de la Commune de Tandel.

L'article 6.e prescrit que la surface habitable de la zone à caractère rural ne dépassera pas 40% de la surface de la parcelle donc le COS est de 0.40.

L'article 7 d prescrit que la surface habitable de la zone d'habitation de faible densité ne dépassera pas 30% de la surface de la parcelle donc le COS est de 0.30.

Dans la zone à caractère rural, le nombre maximal d'étages est fixé à 3 (2+1) , dont un étage est dans les combles. Il s'en suit que le coefficient maximal d'utilisation au sol est $CMU = COS \times 2.5$ soit 1.

Suivant l'article 14i du PAG, le coefficient maximal d'utilisation au sol, pour la zone d'habitation de faible densité, est 0.8

Prescription d'utilisation du sol dans le présent PAP

| LOT N° | Surface parcelle net | Surface constructible selon PAP (S) | Coefficient d'occupation du sol (S/A) | Coefficient maximum d'utilisation du sol (cos x 2.5) |
|--------|-------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| | (A) | PAP (S) | (S/A) | (cos x 2.5) |
| | m ² | m ² | COS | CMU |
| 1 | 298 | 99.9 | 0.34 | 0.85 |
| 2 | 493 | 156.4 | 0.32 | 0.80 |
| 3 | 350 | 97.0 | 0.28 | 0.56 |
| Total | 791 | 256.3 | | |

Prescriptions dimensionnelles

| LOT N° | Article | Désignation | Prescriptions PAG | Prescriptions PAP |
|--------|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------|
| 1-2 | Art. 14.a | Nombre maximal admissible de niveaux | 3 (2+1) | 3 (2+1) |
| 1-2 | Art. 14.b | Profondeur de la construction | 20 m | Gabarit existant |
| 1-2 | Art. 14.c | Hauteur maximale admissible à la corniche | 7.0 m | 7.0 m |
| 1-2 | Art. 14.d | Hauteur maximale admissible au faîtage | 12 m | 12 m |
| 1-2 | Art. 14.e | Recul minimal avant | 3m | Gabarit existant |
| 1-2 | Art. 14.f | Recul minimal latérale | 3 m | Gabarit existant |
| 1-2 | Art. 14.g | Recul minimale arrière | 5 m | Gabarit existant |
| 1-2 | Art. 14.h | Rapport maximum entre l'emprise au sol du bâtiment et la surface totale de la parcelle | 40 % | Lot 1 :34% Lot 2 : 32 % Lot 3 : 27% |
| 1-2 | Art. 14.i | CMU | 1.0 | Lot 1 :0.85 Lot 2 :0.80 |
| 3 | Art. 14.i | CMU | 0.8 | 0.56 |

4.3 Autres prescriptions

| LOT N° | Article | Désignation | Prescriptions PAG | Prescriptions PAP |
|--------|---------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1-2 | Art.27a | Toitures | Pente: à l'intérieur d'un gabarit établi à 45 degrés sur la ligne de rive | idem PAG |
| 1-2 | Art.27a | Corniches | La saillie des corniches est de 0.75 m au maximum | idem PAG |
| 1-3 | Art.34a | Places de stationnement | 2 emplacement par logement | 1 emplacement à l'intérieur et 1 à l'extérieur (Lot3) par logement |
| 1-3 | Art.31 | Accès aux constructions annexes | | A côté des prescriptions le l'Art.31, le demandeur respectera les prescriptions résultant de la permission de voirie à établir par les P&Ch. |
| 1-3 | Art.32 | Murs, Haies, Clôtures | | A côté des prescriptions le l'Art.31, le demandeur respectera Les prescriptions résultant de la permission de voirie à établir par les P&Ch. |
| 1-2 | | Gabarits à préserver | | Gabarits existant à préserver |
| 1-2 | | Volumes à démolir | | Volumes à démolir sauf mur servitude. |

4.4. Eléments de sauvegarde

Eléments bâtis ou naturels à sauvegarder

Le gabarit du bâtiment est à sauvegarder.

Critères de construction

Architecture :

Les 2 unités d'habitation se composent de 3 volumes s'adaptant au profil de la rue et s'intégrant parfaitement au site.

En prévoyant des fenêtres à dominance verticale, il y a un rappel de l'architecture des maisons existantes dans la « Henneschtgaas ».

Matériaux :

- Toiture : ardoises naturelles.
- Châssis : matériaux et tons pastel à définir ultérieurement.
- Façades : crépis pour lequel 3 tons pastels différents seront utilisés en façade principale afin de marquer clairement la séparation des 2 unités d'habitation en 3 volumes rappelant la largeur des maisons mitoyennes existantes.

Pour tous les points non relevés dans le présent projet d'aménagement particulier, les conditions du règlement communal sur les bâtisses de la Commune de Tandel sont d'application.

ART.5. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

5.1. Fonds destinés à être cédés à la commune

Néant

5.2. Aménagement détaillé des voies et places publiques ou ouvertes à la circulation publique

Matériaux

| Désignation | Matériaux | Remarques |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CR352: chaussée d'accès | Réfection des parties endommagées à la suite de la création des infrastructures d'approche. Les matériaux et leur mode de mise en œuvre seront conformes aux prescriptions des P&Ch. | Les travaux de réfection dans le CR352 sont limités aux zones nécessitant les fouilles en tranchée pour créer les infrastructures d'approche. |
| Bande de stationnement pour véhicules | Néant | Les emplacements se trouvent à l'intérieur de la limite de propriété. (Lot3) |
| Trottoirs | Réfection des parties endommagées à la suite de la création des infrastructures d'approche. Les matériaux et leur mode de mise en œuvre seront conformes aux prescriptions des P&Ch. | Les travaux de réfection dans le trottoir sont limités aux zones nécessitant des fouilles en tranchée pour créer les infrastructures d'approche. |

Infrastructure à créer

| Désignation | Matériaux | Remarques |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Raccordement à la canalisation d'évacuation des eaux usées et pluviales | Raccordement au collecteur principal se trouvant dans le CR 352 suivant prescriptions techniques de la commune. | |
| Raccordement au réseau d'adduction d'eau | Raccordement à la conduite existante suivant les prescriptions de la commune. | |
| Raccordement au réseau électrique (Cegedel) | Raccordement au réseau existante suivant les prescriptions Cegedel. | |
| Raccordement au réseau téléphonique (P&T) | Raccordement au réseau existante suivant les prescriptions P&T. | |

5.1. Espaces verts

Néant

5. TERMINOLOGIE ET LÉGENDE-TYPE

RÈGLEMENT GRAND-DUCAL DU 25 OCTOBRE 2004 CONCERNANT LE CONTENU D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER PORTANT EXÉCUTION DU PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL D'UNE COMMUNE

TERMINOLOGIE

A. Coefficient maximum d'utilisation du sol

On entend par coefficient maximum d'utilisation du sol le rapport entre la surface construite brute de la construction projetée ou la somme des surfaces brutes projetées et la surface totale du terrain à bâtir net.

CMU = surface construite brute de la construction / surface du terrain à bâtir net.

B. Coefficient d'occupation du sol

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la construction implantée ou de la somme des surfaces d'emprise au sol des constructions implantées et la surface d'un terrain à bâtir net.

COS = surface d'emprise au sol de la construction / surface du terrain à bâtir net.

C. Calcul du terrain à bâtir net

Le calcul du terrain à bâtir net compris dans un plan d'aménagement particulier est effectué en déduisant du terrain à bâtir brut correspondant à la surface de toutes les emprises et de tous les équipements ayant servi à sa viabilisation. Les emprises en question englobent les fonds réservés à des aménagements publics tels que définis à l'article 34 de la loi concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

D. Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut une ou plusieurs parcelles ou partie de parcelle ne comportant aucun équipement et devant être aménagée avant d'être viabilisée et subdivisée en nouvelles parcelles cadastrales.

E. Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors oeuvre mesurée sur le plan du niveau présentant la plus grande surface hors oeuvre.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur (rampes de garage, chemins d'accès, etc.), les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons), les perrons, les seuils, les terrasses non couvertes. Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante.

F. Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors oeuvre d'un bâtiment obtenue en additionnant la surface de tous les niveaux. Les combles et les surfaces non aménageables, les toitures-terrasses, les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface brute construite. Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante.

G. Coefficient d'utilisation du sol

Utilisation maximale admissible de parcelles à usage industriel peut également être exprimée par le coefficient d'utilisation du sol (CUS) qui exprime le rapport entre le volume de la construction et la surface du terrain à bâtir net.

$CUS = \text{volume de la construction} / \text{surface du terrain à bâtir net}$

H. Surface constructible

La surface constructible se calcule en appliquant à la surface du terrain le coefficient d'occupation des sols défini. Il s'agit d'un maximum théorique, car d'autres règles (implantation des immeubles, types et dispositions des constructions, etc.) peuvent s'occuper à la construction effective de la totalité de la surface théorique.

I. Recul

Le recul mesuré au milieu de et perpendiculairement à la façade longeant la limite concernée.

J. Hauteur à la corniche

La hauteur à la corniche est définie comme différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et l'intersection du plan de toit et du plan de la façade donnant sur rue. Elle est mesurée dans l'axe de la construction.

K. Hauteur à l'acrotère

La hauteur à l'acrotère est définie comme différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et la limite supérieure de l'acrotère.

L. Hauteur au faîte

La hauteur au faîte est la différence entre le niveau du faîte et le niveau de la voie desservante, mesurée dans l'axe de la maison.

M. Etages pleins

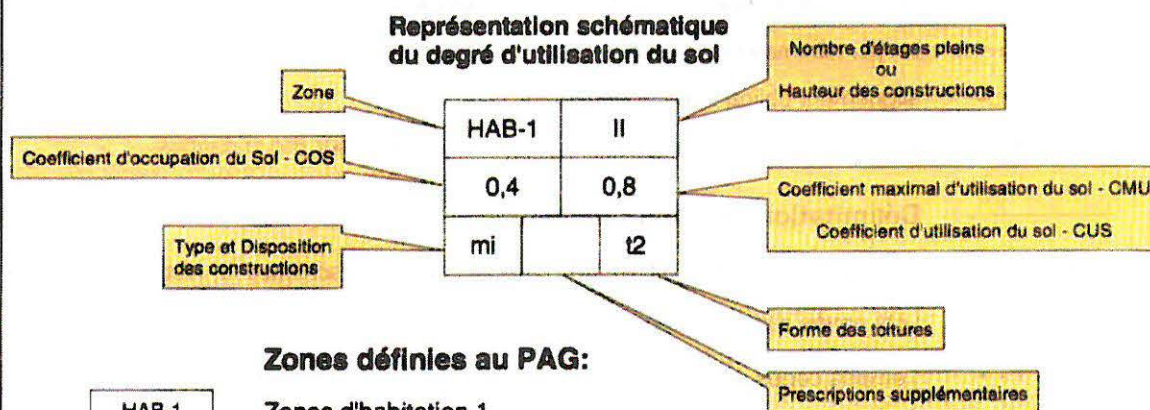
Sont considérées comme étages pleins, les étages situés entre le niveau de la voie desservante et la ligne de corniche et ayant une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 m.

N. Place de stationnement

On entend par place de stationnement, un emplacement réservé et accessible pour le stationnement de véhicules.

LEGENDE-TYPE

Annexe 2: Légende-type du projet d'aménagement particulier



Zones définies au PAG:

| | |
|-------|---------------------------------------------|
| HAB-1 | Zones d'habitation 1 |
| HAB-2 | Zones d'habitation 2 |
| ZMC | Zones mixtes à caractère central |
| ZMU | Zones mixtes à caractère urbain |
| ZMR | Zones mixtes à caractère rural |
| ZBEP | Zones de bâtiments et d'équipements publics |
| ZAE | Zones d'activités économiques etc. |

PAP

Délimitation du PAP

Nombre d'étages pleins:

| | |
|--------|---------------------------------|
| II | limite supérieure |
| I - II | limite inférieure et supérieure |
| Ⓜ | obligatoire |

Hauteur des constructions:

| | |
|------|------------------------------|
| hc-x | hauteur à la corniche de x m |
| ha-x | hauteur à l'acrotère de x m |
| hf-x | hauteur au faite de x m |

Types et dispositions des constructions:

| | |
|-----|------------------------------------|
| oc | constructions en ordre contigu |
| onc | constructions en ordre non contigu |
| mi | maisons isolées |
| mj | maisons jumelées |
| mb | maisons en bande |

**Annexe 2:
Légende-type
du PAP**
Page 1 de 2

| | |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Implantation des Immeubles: | |
| | alignement obligatoire constructions principales |
| | limites minima/maxima de surfaces constructibles pour constructions principales |
| | alignement obligatoire dépendances |
| | limites minima/maxima de surfaces constructibles pour dépendances |
| Délimitation des lots / parcelles: | |
| | Délimitation de zones différentes (Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung) |
| | Lots privés constructibles |
| | Terrains cédés à la commune |
| Degré de mixité des fonctions: | |
| | pourcentage minimal de logements par immeuble |
| | pourcentage minimal et maximal de logements par immeuble |
| | pourcentage obligatoire de logements par immeuble |
| Espaces verts: | |
| | espace vert public (affectation spécifiée dans la partie écrite du PAP) |
| | espace vert privé (affectation spécifiée dans la partie écrite du PAP) |
| | aires de jeux |
| | plantations existantes |
| | plantations projetées |
| | arbres à conserver |
| Voies de circulation: | |
| | rues |
| | aires de stationnement / emplacement publics |
| | chemins piétonniers , 'pistes cyclables' |
| Formes des Toitures: | |
| | orientation du faîte |
| tp | toiture plate |
| tx | toiture à x versants, degré d'inclinaison |
| tm | toiture mansardée |
| | éléments bâtis ou naturels à sauvegarder |
| | respect de conditions d'intégration déterminées |

RAPPORT JUSTIFICATIF

Art.1. OBJET

Le présent rapport justificatif concerne le plan d'aménagement particulier relatif au réaménagement d'une maison existante en maisons jumelées rue « Henneschtgaass » à Brandenburg. Il expose de quelle manière et dans quelle mesure le plan d'aménagement particulier précise et met en oeuvre les options ou orientations du programme directeur de l'aménagement du territoire et du plan d'aménagement général de la commune.

Art.2. ELEMENTS CONSTITUTIFS

Le rapport est établi conformément au Règlement Grand-Ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan directeur et du rapport justificatif du plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune. Les articles du présent rapport correspondent à ceux du Règlement.

Il comporte une analyse de la situation actuelle de la partie territoire communale concerné, la motivation et la description précises du parti urbanistique retenu et l'évaluation des incidences éventuelles du projet sur l'ensemble du plan d'aménagement général de la commune.

Art.3. CONTENU DE L'ANALYSE

3.1 Description de l'état actuel du site et de son milieu environnant du site

Sur le site en question se trouve un immeuble existant avec en face un jardin potager.

Le site se trouve près du centre de la localité de Brandenburg. La localité abrite une église, une salle des fêtes, un service incendie, un musée « Al Brandenburg », une Internetstuff dans l'ancienne école de Brandenburg et un château.

Toutes les infrastructures d'approche de la commune sont présentes.

3.2 Les principes résultant du programme directeur d'aménagement du territoire et du PAG de la commune.

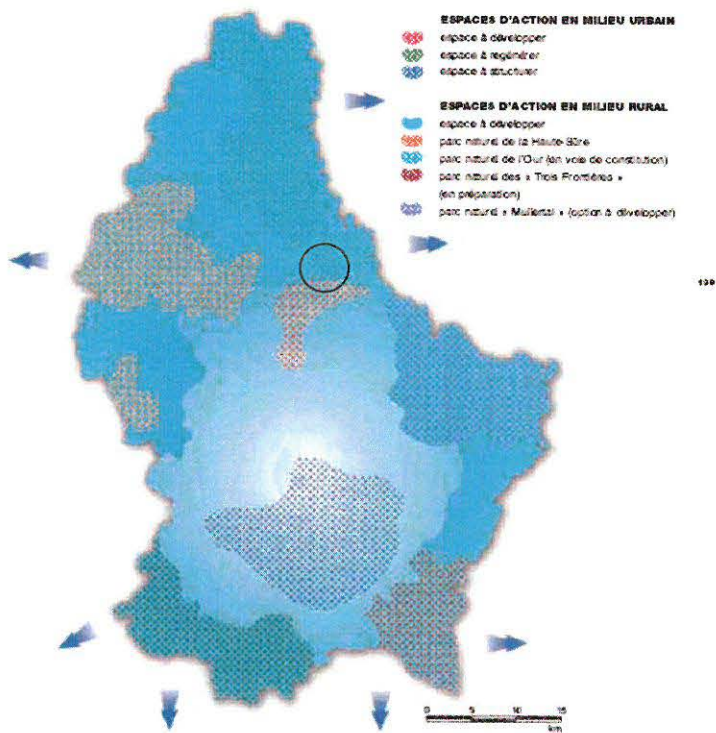
Programme directeur d'aménagement du territoire

Dans le cadre du Programme directeur d'aménagement du territoire (PDAT), le territoire de la commune de Tandel est situé en totalité en milieu rural. Selon le PDAT, la commune se trouve dans l'emprise du Parc Naturel de l'Our et est à considérer comme « espace à développer ».

La commune de Tandel est située à 8 km de Vianden, le centre régional le plus proche. Le centre de développement et d'affectation (CDA) Ettelbruck/Diekirch « Nordstad » est situé à 4 km. Ce centre est classé « d'ordre moyen » dans le cadre du PDAT. Luxembourg, CDA d'ordre supérieur, est à une distance de 42 km.

La localité de Brandenburg est raccordé au réseau Routier par la CR353 donnant un accès aux routes nationales N7 (Diekirch-Hosingen) et B7 / N7 Diekirch-Luxembourg)

ESPACES D'ACTION



PROGRAMME DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE - 2003

Plan d'aménagement général de la commune

Au plan d'Aménagement Général en vigueur de Tandel la zone d'aménagement concernée est localisée à l'intérieur du périmètre de la zone à caractère rural.

Les règles d'urbanisme régissant la zone à caractère rural sont reprises dans le 2^{ème} chapitre du présent projet.

La commune est raccordée au système RGTR. 1 Ligne de Bus rejoint la localité de Brandenburg où le réseau permet de rejoindre soit Diekirch-Ettelbruck, soit Luxembourg. Le nombre de fréquences de cette ligne, Ettelbruck –Diekirch –Bastendorf –Brandenburg –Wahlhausen, est de 7 par jour. 2 autres lignes rejoignent la localité Brandenburg avec Pütscheid et Weiler dont la fréquence est de 5x soit 3x par jour.

3.3. Option d'aménagements retenus par le plan d'aménagement particulier

a. Environnement urbain et naturel

Sans influence car le gabarit existant reste inchangé.

b. Structure de la population

Avec 211 habitants sur 1594 de la commune de Tandel, Brandenburg, se situe en 4^{ième} place concernant la population de la commune.

Sans influence pour ce projet d'aménagement particulier

c. Activités économiques

Sans influence pour ce projet d'aménagement particulier.

d. Mixité sociale

Sans influence pour ce projet d'aménagement particulier.

e. Patrimoine culturel

Pas d'influence

f. Réseaux de transport existant et projetés

Pas d'influence

g. Equipements collectifs techniques

Adduction d'eau :

a) Conduite d'eau existante située dans le trottoir

Evacuation des eaux :

a) Canalisations existantes situées dans le CR 352

h. Equipements collectifs sociaux

Sans influence pour ce projet d'aménagement particulier.

i. Equipements collectifs scolaires et sportifs

Les anciennes communes de Bastendorf et de Fohren y ont fait construire leur nouveau Centre Scolaire et sportif fonctionnant depuis l'année scolaire 1999-2000 se situant à Tandel.

Un bus scolaire effectue le ramassage à partir de chaque localité vers l'école.

Art.4. ÉLÉMENTS COMPLÉMENTAIRES

Néant

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

Henneschtgaass
à
BRANDENBOURG



COMMUNE DE TANDEL

NOVEMBRE 2006

MAÎTRE DE L'OUVRAGE

SCHAMMEL-MAY
9, Chemin de Kehmen
L-9175 Niederfeulen

ARCHITECTE :

BUREAU D'ARCHITECTURE
JEAN - PIERRE SCHILLING



18, AVENUE DE LA GARE
L-9540 WILTZ
TEL. 958335
GSM. 091300647
FAX. 958237

SOMMAIRE

PARTIE ÉCRITE

Art.1. DÉFINITION

Art.2. OBJET

Art.3. CONTENU

Art.4. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ

- 4.1 Délimitation et contenance des lots et des parcelles initiales et projetées
- 4.2 Mode et degré détaillé d'utilisation du sol et leurs prescriptions spécifiques
- 4.3 Autres prescriptions
- 4.4 Éléments de sauvegarde

Art.5. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

- 5.1 Fonds destinés à être cédés à la commune
- 5.2 Aménagement détaillé des voies et places publiques ou ouvertes à la circulation publique
- 5.3 Espaces verts

PARTIE GRAPHIQUE ET ANNEXES

1. PRÉSENTATION DU SITE

- a. Extrait de la carte topographique
- b. Extrait du plan cadastral
- c. Documentation photographique du site et de son contexte
- d. Levé topographique de la situation existante

2. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG)

- a. Extrait de la partie graphique du PAG en vigueur
- b. Extrait de la partie écrite du PAG en vigueur

3. PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

- a. **Plan des prescriptions** / Partie graphique et écrite
- b. **Plan des coupes**

4. CERTIFICAT D'ARCHITECTE ÉTABLI PAR L'OAI

5. TERMINOLOGIE ET LEGENDE-TYPE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

RAPPORT JUSTIFICATIF DU PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

Art.1. OBJET

Art.2. ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS

Art.3. CONTENU DE L'ANALYSE

- 3.1 Description de l'état actuel du site et de son milieu environnant du site
- 3.2 Les principes d'aménagement résultant du programme directeur d'aménagement du territoire et du PAG de la commune
- 3.3 Options d'aménagements retenues par le PAP
 - a. Environnement urbain et naturel
 - b. Structure de la population
 - c. Activités économiques
 - d. Mixité sociale
 - e. Patrimoine culturel
 - f. Réseaux de transports existants et projetés
 - g. Equipements collectifs techniques
 - h. Equipements collectifs sociaux
 - i. Equipements collectifs sportifs et scolaires

Art.4. ÉLÉMENTS COMPLÉMENTAIRES