
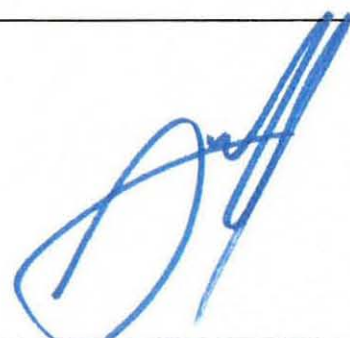


<p>OBJET :</p> <p>Lu et approuvé Tandel, le 13 JAN 2016 Le conseil communal</p>	<p>PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER NOUVEAU QUARTIER "BEIM BUNGERT" À FOUHREN PARTIE ECRITE REGLEMENTAIRE MODIFIEE SELON AVIS 17475/126C</p> 
<p>COMMUNE :</p>	<p>TANDEL</p>
<p>PARCELLES :</p>	<p>N° 389/1231, N° 390/1956</p>
<p>PROPRIETAIRES :</p>	<p>TANDEL, LA COMMUNE</p>
<p>MAITRE DE L'OUVRAGE :</p>	<p>ADMINISTRATION COMMUNALE DE TANDEL 6, HAAPTSTROOSS L - 9350 BASTENDORF</p>
<p>CONCEPTION :</p>	 <p>ESPACE^{ET} PAYSAGES 12, AVENUE DU ROCK'N'ROLL L - 4361 ESCH-SUR-ALZETTE TEL : 26 17 84 FAX : 26 17 85 E-MAIL : INFO@ESPACEPAYSAGES.LU</p>
<p>DATE :</p>	<p>05 JANVIER 2016</p>

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER**"BEIM BUNGERT" À FOUHREN****PARTIE ÉCRITE REGLEMENTAIRE****Sommaire****A. GENERALITES**

Art. A1 – Généralités	3
Art. A2 – Définitions relatives aux documents graphiques	3
Art. A3 – Précision pour l'utilisation des documents graphiques.....	3
Art. A4 – Topographie.....	3
Art. A5 – Affectations	4
Art. A6 – Réglementation pour les espaces privés	4
Art. A7 – Réglementation pour les espaces publics.....	5
Art. A8 – Tableaux récapitulatifs des surfaces.....	6

B. MAISONS UNIFAMILIALES

Art. B1 – Implantation	7
Art. B2 –Niveaux.....	7
Art. B3 – Hauteur des constructions	7
Art. B4 – Forme, pente et orientation des toitures	8
Art. B5 - Abri de jardin	8
Art. B6 - Prescriptions particulières pour les maisons jumelées et en bande.....	8

C. SERVITUDES

Art.C1 –Servitude de passage	9
------------------------------------	---

A. GENERALITES

Art. A1 – GENERALITES

La zone concernée est classée dans le Plan d'Aménagement Général de Tandel comme « secteurs d'habitat à caractère rural » soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier. La surface de ce projet d'aménagement particulier est de 42,39 ares.

Les dispositions de la partie graphique et écrite du présent plan d'aménagement particulier, dans la mesure où elles complètent celles inscrites au plan d'aménagement général et au règlement sur les bâtisses de la commune de Tandel, priment sur ces dernières qui restent cependant d'application pour tout ce qui n'est pas spécialement prévu au présent règlement.

ART. A2 – DEFINITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

2.1 PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

Document à caractère réglementaire (planche n° 01) présentant le projet d'aménagement particulier, et les règles d'urbanisme concordantes.

2.2 COUPES SIGNIFICATIVES ET REPRESENTATION AXONOMETRIQUE

Documents à caractère réglementaire (planche n° 01) présentant l'aménagement en profils des lots privés et du domaine public.

ART. A3 – PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

En cas de discordance ou en cas de différences dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, les limites et dimensions des emprises constructibles sont à reconsidérer suivant les dimensions effectives des parcelles : les côtes de recul priment sur les côtes de dimensionnement des emprises constructibles.

ART. A4 – TOPOGRAPHIE

4.1 COURBES DE NIVEAUX

Les courbes de niveaux du terrain existant sont indiquées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des pointillés noirs (terrain existant). Ces courbes de niveaux correspondent à la morphologie actuelle du terrain, avant-projet.

Les courbes de niveaux du terrain remodelé sont indiquées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des pointillés rouges (terrain remodelé). Ces courbes de niveaux définissent la morphologie projetée du terrain, et les travaux de déblais / remblais projetés lors de l'exécution des travaux.

4.2 DEBLAIS ET REMBLAIS



Tous les travaux de déblai et/ou de remblai peuvent être interdits, s'ils gênent le voisinage ou l'aspect du quartier ou du site, entravant la sécurité de la circulation, modifiant l'aspect du site, le niveau de la nappe phréatique ou l'écoulement des eaux de surface. Les matériaux utilisés pour les travaux de remblais de terrains tels que décombres, sables, graviers ou terreaux, ne peuvent contenir ni des matières organiques ni d'autres matières putrescibles ou nuisibles à la santé.

ART. A5 – AFFECTATIONS

Le projet d'aménagement particulier prévoit les constructions suivantes, réservées à l'habitat :

- 3 maisons unifamiliales en bande,
- 2 maisons unifamiliales jumelées.

ART. A6 – REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES

6.1 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

Dans le cadre du présent projet d'aménagement particulier, il est requis deux emplacements pour véhicules automobiles par maison unifamiliale.

Ces emplacements de stationnements doivent s'établir à l'intérieur de la dépendance définie en carport, tel que précisé dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche n°01). On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

Ces emplacements de stationnement devront être indiqués sur les plans d'autorisation de bâtir.

6.2 MATERIAUX DE FAÇADE

Les matériaux de façade devront être choisis de façon à ne pas heurter l'homogénéité de l'ensemble. Les différents matériaux sont à indiquer sur le plan de la demande d'autorisation de bâtir. L'administration communale se réserve le droit de présentation d'un échantillon du ou des matériaux projetés avant toute mise en œuvre. (c.f. Article 79 de la partie écrite du PAG de la commune de Tandel).

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

6.3 MATERIAUX DE REVETEMENTS EXTERIEUR

Toutes surfaces, tel que chemin/accès piéton vers jardin, autres que les surfaces scellées indiquées dans la partie graphique, sont à aménager en surface drainante.

Les différents matériaux sont à indiquer sur le plan de la demande d'autorisation de bâtir.

6.4 PLANTATIONS DANS LES ESPACES VERTS PRIVES

Toute la surface de la parcelle, excepté les surfaces scellées et chemin/accès piéton (cf. partie graphique), devra être réservée à la plantation et entretenue comme telle.

Seules sont autorisées des espèces de plantes indigènes en ce qui concerne les haies, les arbres et les arbustes. Une plantation d'arbre indigène est recommandée pour chaque parcelle. Les plantations sont à indiquer lors de la demande d'autorisation de bâtir.

6.5 CLOTURES, HAIES, MURETS, PALISSADES ET MURS DE SOUTÈNEMENT

Tous les murs, haies, clôtures, implantés en limite de propriété, ainsi que leurs matériaux et les teintes utilisés pour leur construction doivent être préalablement autorisés par le Bourgmestre. Celui-ci peut imposer, en bordure des voies publiques, l'implantation et les dimensions de ces aménagements. Un mur formant séparation entre propriétés voisines doit être construit soit en mitoyenneté, soit en limite de propriété (c.f. Article 15 de la partie écrite du PAG de la commune de Tandel).

ART. A7 – REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS

7.1 AMENAGEMENT DES ESPACES VERTS PUBLICS

Les espaces verts publics sont caractérisés par l'interdiction de bâtir. Seules y sont autorisées des constructions légères en rapport direct avec la destination de la zone (par exemple, l'implantation d'éléments concernant les infrastructures techniques du quartier)

Les plantations projetées telles que définies dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier imposent la plantation d'arbres à moyenne ou haute tige. Pour ces plantations, la profondeur minimale de substrat est d'1,50 m. Cette profondeur doit être maintenue sur un rayon minimum de 1,00 m.

7.2 CONSTRUCTIONS ET ELEMENTS NATURELS A CONSERVER ET/OU A DEMOLIR

Le présent projet d'aménagement particulier ne comporte pas de constructions à conserver et/ou à démolir.

Art. A8 – TABLEAUX RÉCAPITULATIFS DES SURFACES

DENSITÉ DE LOGEMENT	SURFACE BRUTE	SURFACE NETTE	SURFACES PRIVEES ET PUBLIQUES NECESSAIRES A LA VIABILISATION	SURFACE CEDEE AU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL
12 LOGEMENTS / HECTARE (APPROXIMATIF)	42,39 ARES	25,31 ARES	17,08 ARES	17,08 ARES SOIT +/-40,29 % À CÉDER

LOTS	SURFACE DU LOT (ARE)	SURFACE D'EMPRISE AU SOL MAXIMALE (M ²)	SURFACE CONSTRUITE BRUTE (M ²)	SURFACE SCELLÉE MAXIMALE (M ²)	COS	CMU	CUS	CSS
1a	4.99	130.00	308.50	180.00	0.26	0.61		0.36
1b	0.38			38.00				1.00
2a	6.06	130.00	308.50	161.00	0.22	0.52		0.27
2b	0.37			37.00				1.00
3	4.55	117.00	315.90	216.00	0.27	0.72		0.50
4a	3.58	130.00	351.00	190.00	0.36	0.98		0.53
4b	0.77			63.00				0.86
5	4.61	130.00	351.00	236.45	0.28	0.76		0.51
TOTAL	25.31	637.00	1634.90	1121.45	0.25	0.65	0.40	0.63

B. MAISONS UNIFAMILIALES**ART. B1 – IMPLANTATION**

Les limites maximales de surface constructible sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Les profondeurs (maximales) sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Les distances de recul minimales (antérieures, postérieures et latérales) des constructions sont fixées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

ART. B2 – NIVEAUX

La partie graphique du projet d'aménagement particulier précise pour chaque lot les nombres de niveaux suivants :

CONSTRUCTIONS DESTINÉES AU SÉJOUR PROLONGÉ

- II + IC + IS définissant 2 niveaux pleins + 1 niveau sous combles + 1 niveau en sous-sol

Le niveau défini dans les combles à des fins de séjour prolongé devra avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 m sur 2/3 de sa surface.

DÉPENDANCES POUR CAR-PORTS

- I définissant 1 niveau plein

ART. B3 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS3.1 CONSTRUCTIONS DESTINÉES AU SÉJOUR PROLONGÉ

- La hauteur à la corniche est de 7 m maximum.
La hauteur à la corniche correspond à la différence de hauteur entre l'intersection de façade de la maison ou groupe de maisons, avec le plan de toiture et le niveau de l'axe de la voie desservante, mesurée dans l'axe du bâtiment. Si la hauteur de la construction n'est pas la même sur toute la longueur des façades, la corniche la plus élevée est déterminante.
- La hauteur au faîtage ne pourra être supérieure à 5,00 m maximum mesurée depuis la hauteur à la corniche.

3.2 DÉPENDANCES DÉFINIE COMME CARPORTS

La hauteur hors-tout est de 3,00 m maximum.



ART. B4 – FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES**4.1 CONSTRUCTIONS DESTINÉES AU SÉJOUR PROLONGÉ**

Les toitures auront au moins deux versants. Au moins 60% de la surface au sol du bâtiment doit être couverte par une toiture à pentes (volume principal). La pente des toitures doit se situer entre 35° et 45°. La couverture des toitures sera de teinte grise, noire ou foncée et elle sera non reluisante.

Au plus, 40 % de la surface au sol de la construction peut être couverte par des toitures différentes (volume annexe). Les toitures des volumes annexes peuvent être plates, bombées, à pente unique ou à pente différente entre 0° et 35°.

Les toitures en tôle sont interdites pour les volumes principaux, les volumes annexes et les dépendances accolées à ces volumes.

4.3 DÉPENDANCES POUR CAR-PORTS

Les car-ports seront munies d'une toiture plate. Ceux-ci pourront être végétalisés, mais ne pourront pas être aménagés comme toiture-terrasse.

ART. B5 - ABRI DE JARDIN (NON SPECIFIE DANS LA PARTIE GRAPHIQUE)

Un abri de jardin pourra être implanté sur chaque lot privé sous respect des conditions suivantes :

- La superficie de l'abri de jardin sera calculée sur base de la superficie totale de la parcelle, soit 4 m² par are, sans toutefois dépasser une superficie totale de 30 m².
- La hauteur à la corniche de l'abri de jardin ne dépassera pas 3,00 mètres et la hauteur à la faîtière ne dépassera pas 5,75 mètres.
- Les matériaux recouvrant les toitures des abris de jardin doivent être identiques à ceux des toitures des volumes annexes des maisons.
- L'abri de jardin devra se trouver à une distance d'au moins 1 mètre des limites latérales et postérieures de la parcelle. Sur base d'une convention écrite entre voisins, un abri de jardin pourra être jumelé avec l'abri de jardin de la propriété voisine, et dès lors, n'accuser aucun recul sur la limite latérale ou postérieure en question.
- L'espace libre entre les arrière-bâtiments et la construction principale doit être de 5,00 mètres au moins,

ART.B6 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES POUR LES MAISONS JUMEEES ET EN BANDE

Afin de garantir une homogénéité d'aspect des constructions jumelées et en bande, les formes de toiture (corniche, pente, orientation du faîte, matériaux de recouvrement, lucarnes et autres corps avancés) et les gabarits doivent être identiques.



C. SERVITUDES**ART.C1 –SERVITUDE DE PASSAGE**

Une servitude sur les lots 01a et 02a, telle que définie dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphie n°01), doit assurer le raccordement des infrastructures publiques du nouveau lotissement au réseau d'assainissement. Cette servitude doit également garantir l'accès des services techniques à ces infrastructures publiques.

L'emprise exacte de cette servitude sera précisée par le projet d'exécution des infrastructures du présent projet d'aménagement particulier.

