



2. PARTIE ECRITE REGLEMENTAIRE





TABLE DES MATIERES

	PREAMBULE	7
1	AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE	7
1.1	Délimitation et contenance des lots et des parcelles	7
1.2	Mode et degré d'utilisation du sol	8
1.3	Prescriptions d'utilisation du sol	8
1.4	Réglementations	11
1.5	Dérogations au règlement PAG	14
1.6	Servitude écologique	15
2	AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC	15
2.1	Fonds destinés à être cédés à la commune	15
2.2	Mode d'utilisation du sol	15

PREAMBULE

Le présent plan d'aménagement particulier se situe le long de la Laangwiss à Brandenburg. Le territoire couvert par ce dernier est classé, suivant le Plan d'Aménagement Général de la commune de Tandel, en **zone d'habitation de faible densité**.

Le présent plan d'aménagement particulier est scindé en deux parties ; une **partie écrite** et une **partie graphique**, toute deux à **caractère réglementaire** ; le tout étant complété par un rapport justificatif.

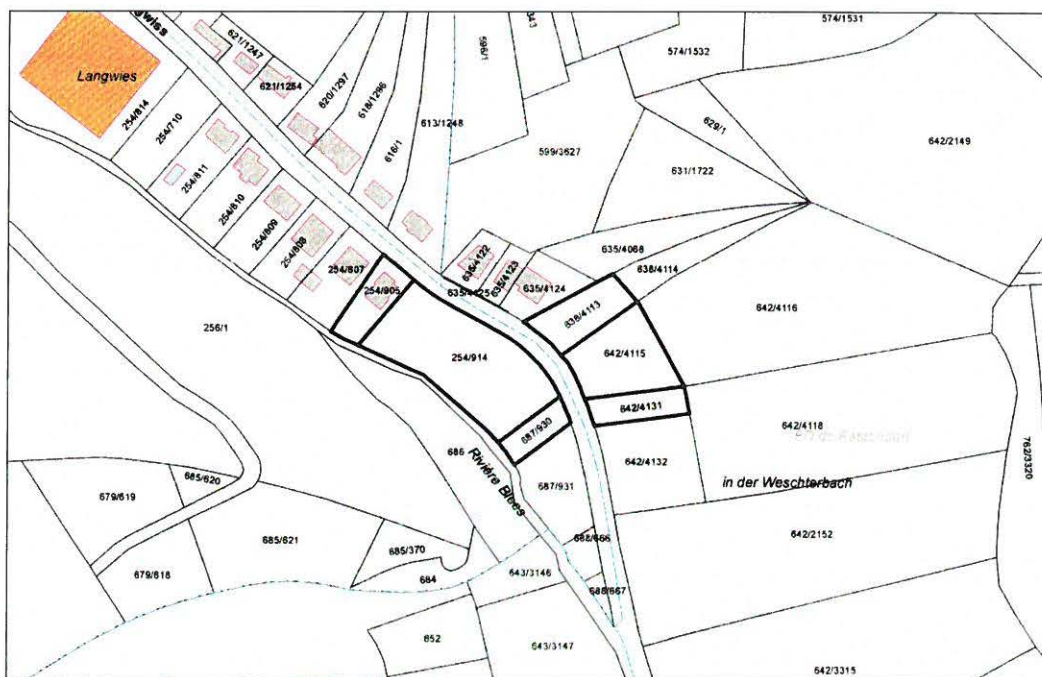
1 AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

1.1 Délimitation et contenance des lots et des parcelles

- Parcelles initiales

Les parcelles concernées sont inscrites au cadastre sous les numéros :

- 254/905 ; section BB de Brandenburg-Ouest ; commune de Tandel. Ce lot est déjà bâti et conserve sa construction (habitation unifamiliale isolée).
- 254/914 et 687/930 ; section BB de Brandenburg-Ouest ; commune de Tandel.
- 638/4113 ; section BD de Bastendorf ; commune de Tandel.
- 642/4115 ; section BD de Bastendorf ; commune de Tandel.
- 642/4131 ; section BD de Bastendorf ; commune de Tandel.



© Origine Cadastre : Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg, 2015.



- Parcelles projetées

Le projet couvre une superficie d'environ 68a 30ca, dont 11a 17ca dédiés aux équipements collectifs et 57a 13ca dédiés aux surfaces privées. Les surfaces privées projetées sont réparties en 10 lots voués à la construction d'habitations unifamiliales.

1.2 Mode et degré d'utilisation du sol

Le projet en question prévoit la construction de **2 maisons unifamiliales isolées**, **4 maisons unifamiliales jumelées** et **4 maisons unifamiliales jumelées par garage**.

Tableau récapitulatif relatif au degré d'utilisation du sol du présent projet :

Lot	Surface PAP	Densité Logement	Surface privée	Surface publique	COS	CUS	CSS
1			5a 86ca		0,267	0,799	92
2			5a 25ca		0,303	0,938	0,456
3			3a 87ca		0,385	1,184	0,574
4			4a 60ca		0,408	1,027	0,622
5			3a 95ca		0,429	1,317	0,612
6			3a 86ca		0,400	1,239	0,676
7			4a 86ca		0,317	1,064	0,559
8			8a 22ca		0,154	0,380	0,226
9			7a 54ca		0,215	0,480	0,331
10			9a 12ca		0,178	0,397	0,225
Total	68a 30ca	14,64 logements/ha	57a 13ca	11a 17ca	0,306	0,883	0,467

1.3 Prescriptions d'utilisation du sol

a) Surfaces

L'emprise au sol des constructions est indiquée dans la partie graphique du plan d'aménagement particulier par des pointillés rouges (limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé).



Tableau récapitulatif des différentes surfaces d'utilisation du sol du présent projet :

Lot	Surface du lot (ares)	Surface d'emprise au sol (m ²)		Surface constructible brute (m ²)		Surface du scellement du sol (m ²)	Espaces verts privés (m ²)
		min	max	min	max		
1	5,86	70	156,50	140	468,80	230,12	361,27
2	5,25	70	159,29	140	492,52	239,29	286,00
3	3,87	70	148,98	140	458,10	221,98	164,86
4	4,51	70	187,76	140	472,32	285,81	148,98
5	4,16	70	169,53	140	520,42	241,75	153,47
6	3,93	70	154,75	140	478,86	261,29	125,11
7	4,86	70	154,10	140	516,68	271,67	213,97
8	8,22	70	126,50	140	312,00	185,48	636,28
9	7,54	70	162,00	140	362,00	249,22	504,43
10	9,12	70	162,00	140	362,00	204,95	707,20
Total	57,13	700	1581,41	1400	4443,70	2391,56	3301,57

REMARQUE : les espaces verts autour des bâtiments seront aménagés et entretenus comme jardin d'agrément ou potager. Toutefois, y sont autorisés des surfaces scellées ponctuelles de petite dimension comme des escaliers menant vers le jardin ou jouant avec le dénivelé du terrain, des sentiers étroits délimitant différents espaces du jardin, ...

b) Emplacements de stationnement

Les places de stationnement doivent obligatoirement se trouver à l'intérieur des zones « espace extérieur pouvant être scellé » prévues à l'avant des bâtiments et dans certains cas, dans les reculs latéraux. Les reculs postérieurs ne peuvent en aucun cas servir d'emplacements ou d'accès quelconques pour les voitures, ils sont destinés à l'aménagement d'espace vert.

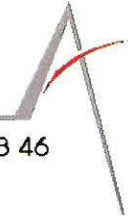
Pour les lots 4 et 5, l'accès pour les emplacements privés doit se faire par le parking publique.

2 emplacements par logement sont à considérer comme suffisants ; répartis entre intérieur et extérieur.

c) Reculs, distances et alignement obligatoire

Les distances, les reculs (antérieurs, postérieurs et latéraux) et l'alignement obligatoire des constructions sont fixés suivant la partie graphique du plan d'aménagement particulier.

Pour certaines constructions, un alignement obligatoire **minimum** est défini avec une possibilité de prolongement de ce dernier. (voir la partie graphique du plan d'aménagement particulier)



d) Nombre de niveaux

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

- **I + 1C** définissant 1 niveau plein + 1 niveau sous combles
- **II + 1C + 1S** définissant 2 niveaux pleins + 1 niveau sous combles + 1 niveau en sous-sol
- **I + 1C + 1S** définissant 1 niveau plein + 1 niveau sous combles + 1 niveau en sous-sol

Pour les **lots 2, 3, 4, 5 et 6**, la **construction secondaire** se compose de maximum **2 niveaux pleins** (sous-sol + rez-de-chaussée).

Pour le **lot 8**, la **construction secondaire** se compose de maximum **2 niveaux pleins** (rez-de-chaussée + étage 1).

Pour les **lots 9 et 10**, la **construction secondaire** se compose de maximum **1 niveau plein** (étage 1).

e) Hauteur des constructions

Les hauteurs à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère des constructions sont fixées suivant la partie graphique du plan d'aménagement particulier.

- Pour les **lots 2, 3, 4, 5, 6 et 7**, la hauteur à la corniche se mesure conformément à « Article 5 a) – Hauteur à la corniche » du titre II de la partie écrite du Plan d'Aménagement Général de Tandel, à savoir :

« 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 du toit et du plan de la façade donnant sur rue. Elle est mesurée dans l'axe de la construction. »

Pour ces lots, la hauteur à la corniche sera égale à 5,50 m.

- Pour les **lots 8, 9 et 10**, la hauteur à la corniche se mesure conformément à « Article 5 – Hauteur à la corniche e) **Terrains en pente** » du titre II de la partie écrite du Plan d'Aménagement Général de Tandel, à savoir :

« Sur des terrains en pente, les hauteurs à la corniche sont définies comme différence moyenne entre le terrain naturel et l'intersection du plan de toit et du plan de la façade. Aussi bien la hauteur à la corniche de la façade sur rue et celle de la façade opposée sont prises en compte. »

Pour ces lots, la hauteur à la corniche sera égale à 6,50 m.

Afin de garantir une homogénéité d'aspect pour les habitations jumelées, la pente de toiture et la hauteur à la corniche seront obligatoirement identiques pour les 2 constructions.



f) Nombre d'unités de logement par construction

Le plan d'aménagement particulier en question prévoit seulement l'implantation d'**habitation unifamiliale**, correspondant à un logement par construction.

g) Type et disposition des constructions

Comme dit précédemment et comme représenté dans la partie graphique, le présent plan d'aménagement particulier prévoit l'implantation de **2 maisons unifamiliales isolées, 4 maisons unifamiliales jumelées et 4 maisons unifamiliales jumelées par garage**. Comme évoqué précédemment, certaines d'entre elles sont composées de 2 volumes ; un principal et un secondaire :

- Construction principale

Les dimensions maximales (profondeur, largeur, hauteur) des constructions principales sont fixées dans la partie graphique du plan d'aménagement particulier.

- Construction secondaire

Certains lots ont la possibilité d'implanter une construction secondaire dans le prolongement de la construction principale. Les dimensions maximales (profondeur, largeur, hauteur) de ces constructions secondaires sont également fixées dans la partie graphique du plan d'aménagement particulier.

Seuls les lots 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9 et 10 sont concernés par cette mesure.

1.4 Réglementations

a) Toitures

Les formes, pentes et orientations des toitures sont fixées suivant la partie graphique du plan d'aménagement particulier.

Les constructions principales sont toutes couvertes par des toitures à 2 versants à pente identique.

Les constructions secondaires sont couvertes par une toiture plate, à pente unique ou à double pente avec un angle d'inclinaison compris entre 0° et 35°.

Pour les lots 2, 3, 4, 5 et 6, le faîte des toitures des constructions secondaires ne pourra pas dépasser la dalle sur rez-de-chaussée définissant par conséquent la hauteur à la corniche.

Pour les lots 8, 9 et 10, le faîte des toitures des constructions secondaires ne pourra pas dépasser la dalle sur étage 1 définissant également la hauteur à la corniche.

Suivant la conception architecturale du projet, les toitures couvrant un volume secondaire, pourront être accessibles et servir de terrasse extérieure. Dans ce cas, elles devront être pourvues de garde-corps conformément à « l'article 46 – Garde-corps » du titre II de la partie écrite du Plan d'Aménagement Général de Tandel.



b) Accès carrossables

Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement et aux garages de chaque lot sont fixés suivant la partie graphique du plan d'aménagement particulier comme espace extérieur pouvant être scellé.

c) Plantations

Les surfaces pouvant recevoir des plantations sont marquées comme espace vert privé dans la partie graphique du plan d'aménagement particulier.

Au niveau des plantations proprement dites, seules sont autorisées des espèces indigènes en ce qui concerne les haies, arbres et arbustes. Les plantations de résineux sont interdites.

d) Aménagements extérieurs

- Remblais et déblais

Tous travaux de déblai et remblai seront soumis à autorisation du Bourgmestre. Ces travaux devront être conformes en tout point (dimensions maximales, ...) à « l'article 25 – Travaux de déblai et de remblai » du titre II de la partie écrite du Plan d'Aménagement Général de Tandel. Les matériaux utilisés pour les travaux de remblai seront conformes à ceux renseignés à « l'article 41 – Travaux de déblai et de remblai » du titre II de la partie écrite du Plan d'Aménagement Général de Tandel.

- Clôtures, murs de soutènement, haies

Comme indiqué dans la partie graphique du plan d'aménagement particulier, la plantation de haies est imposée pour certains lots. Y est imposé également pour certains lots, la construction de mur de soutènement.

Dans les autres cas de figure, seules sont autorisées :

- **sur les limites entre les différents lots privés**, les haies et les clôtures ajourées,
- **sur les limites de propriété à rue et en façade avant des bâtiments**, les murets d'une hauteur moyenne inférieure à 0,50 m, les haies et les plantations basses.

Toute implantation de haies, clôtures et murets est soumise à autorisation et doit respecter les prescriptions dimensionnelles détaillées dans « Article 15 – Clôtures, murs de soutènement » du titre II de la partie écrite du Plan d'Aménagement Général de Tandel.

Pour les lots 5 et 6 aucune implantation de haies, clôtures et murets ne sera autorisée du côté de la placette afin de traiter l'espace privé à rue de chaque maison comme un espace « semi-public » de transition.

Pour les lots 8, 9 et 10, l'implantation de murs de soutènement sera autorisée sur base d'un avis géologique et de calculs statiques élaborés par un homme de l'art.



- Terrasses

Les lots 2, 3, 4, 5, 6 et 7 peuvent être agrémentés de terrasse extérieure à condition que ces dernières soient aménagées à l'intérieur des limites de surfaces constructibles sans dépasser par conséquent la profondeur maximale des constructions principale et secondaire.

Les lots 8, 9 et 10 peuvent également être agrémentés de terrasse extérieure à condition que ces dernières soient aménagées sur le toit de la construction secondaire.

e) Eléments à conserver et/ou à démolir

Seuls les arbres le long de la Blees sont à conserver dans leur intégralité.

f) Dépendances

Comme représenté sur la partie graphique du plan d'aménagement particulier, pour certains lots, un garage ou carport est à implanter sur la limite de propriété mitoyenne aux 2 lots. Afin de garantir une homogénéité d'aspect, un garage ne pourra pas être jumelé à un carport et inversement.

Ces garages ou carports sont à couvrir obligatoirement par une toiture plate végétale. La hauteur à l'acrotère ne dépassera pas 3,50 m. Toujours dans l'idée de garantir une homogénéité d'aspect, les garages ou carports jumelés devront avoir une hauteur à l'acrotère identique.

Les carports pourront être fermés en façade arrière sous condition. En effet, les carports jumelés devront avoir la même apparence extérieure. Par conséquent, les carports jumelés seront soit tout 2 fermés à l'identique (matériaux, mise en œuvre, dimensions) en façade arrière, soit tout 2 laissés ouverts.

Les abris de jardin et toute autre dépendance en dehors des constructions principales, secondaires et des surfaces constructibles pour dépendances, sont interdits.

g) Saillies sur les alignements des façades

- Balcon

La présence de balcon est strictement interdite pour les lots 7 et 10 afin de préserver le caractère architectural type « maison unifamiliale », renforçant la notion « d'entrée de village ».

Pour les autres lots, la présence de balcon est strictement interdite vers la voie publique.

- Corniche

Les corniches des constructions principales et secondaires pourront avoir une saillie maximale de 0,20 m sur l'alignement de façade.



h) Protection contre l'humidité

Comme demandé par la Gestion de l'eau, les niveaux enterrés des lots 2, 3, 4, 5, 6 et 7 sont à réaliser via un système de cuve étanche en béton afin d'éviter l'utilisation de drainage.

i) Règles d'esthétique

Les prescriptions de la partie écrite du Plan d'Aménagement Général de Tandel sont à respecter.

j) Matériaux

Les prescriptions de la partie écrite du Plan d'Aménagement Général de Tandel sont à respecter.

Précisons que :

- la couverture des toitures des **constructions principales** est à réaliser en ardoises naturelles,
- la couverture des toitures en pente des **constructions secondaires** est à réaliser en ardoises naturelles ou en zinc anthracite non brillant,
- les murets de soutènement côté voie publique sont à réaliser en schiste.

1.5 Dérogations au règlement PAG

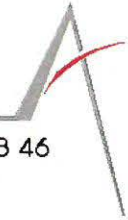
Conformément à l'article 108bis, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal urbain, la présente partie écrite réglementaire soumet à dérogation les articles suivants :

- article 19 – Degré d'utilisation du sol. (Titre I de la partie écrite du Plan d'Aménagement Général de Tandel)
- article 1 – Prescriptions dimensionnelles. (Titre II de la partie écrite du Plan d'Aménagement Général de Tandel)
- article 8 – Saillies sur les alignements des façades. (Titre II de la partie écrite du Plan d'Aménagement Général de Tandel)
- article 13 – Dépendances. (Titre II de la partie écrite du Plan d'Aménagement Général de Tandel).

Par conséquent, pour le présent projet d'aménagement particulier, les prescriptions suivantes sont à respecter :

a) Degré d'utilisation du sol

Les coefficients d'occupation du sol (COS) détaillés lot par lot au point « 1.2 Mode et degré d'utilisation du sol » de la présente partie écrite, sont les valeurs maximales à ne pas dépasser pour chaque lot, lors des futures demandes d'autorisation de bâtir.



b) Prescriptions dimensionnelles

Les constructions doivent respecter les prescriptions dimensionnelles telles que définies par le point « 1.3 Prescriptions d'utilisation du sol » de la présente partie écrite. La dérogation concerne essentiellement l'article traitant des reculs et alignement obligatoire et celui se rapportant à la hauteur à la corniche.

c) Saillies sur les alignements des façades

Les constructions doivent respecter les prescriptions dimensionnelles telles que définies par le point « 1.4 Réglementations g) Saillies sur les alignements des façades » de la présente partie écrite.

d) Dépendances

Les constructions doivent respecter les prescriptions dimensionnelles telles que définies par le point « 1.4 Réglementations f) Dépendances » de la présente partie écrite.

1.6 Servitude écologique

Une servitude écologique d'une profondeur de 5,00 m est prévue dans le fond des lots 1 à 7, longeant la rivière « Blees » comme indiqué sur la partie graphique du plan d'aménagement particulier.

Dans cette servitude, tous travaux de déblai et de remblai ainsi qu'un réaménagement des berges par des gabions sont interdits. Le tracé naturel du cours d'eau est à respecter dans la mesure du possible. Une transition graduelle de la zone urbanisée vers le paysage devra être assurée. En cas de délimitation des fonds par des clôtures, le choix devra se porter sur des clôtures ajourées de type légères.

2 AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

2.1 Fonds destinés à être cédés à la commune

Dans le cadre du présent projet, 16,35 % de la surface totale couverte par le plan d'aménagement particulier sont dédiés aux équipements publics, dont seulement 7,83 % proviennent des terrains privés, les 8,52 % restants appartiennent au Domaine de l'Etat. Seuls, les 7,83 % de terrains privés sont à céder à l'administration communale de Tandel.

2.2 Mode d'utilisation du sol

a) Voies nouvelles

Sans objet ; la voie desservant les futurs lots étant existante.



b) Trottoirs et espace public

- Trottoir

Comme indiqué dans la partie graphique, de part et d'autre de la chaussée, un trottoir d'une largeur de 1,50 m est à aménager le long des propriétés, dans le prolongement de celui existant.

- Espace public

Comme indiqué dans la partie graphique, une « placette » publique est à réaliser à l'entrée du village afin de dynamiser l'aménagement urbain le long de la Laangwiss.

c) Emplacements de stationnement publics

Comme indiqué sur la partie graphique du plan d'aménagement particulier, 1 zone de stationnement public est prévues :

- Un parking public écologique pouvant contenir au maximum 11 véhicules, est à aménager au milieu du lotissement, entre les lots 4, 5, et en face du lot 8.

d) Plantations

Les plantations projetées telles que définies dans la partie graphique imposent la plantation d'arbre à moyenne ou haute tige. Chaque arbre doit être pourvu d'une aire perméable. Le choix de l'essence de la plantation est à soumettre à l'accord du Collège des Bourgmestre et Echevins, et est à spécifier dans la convention pour exécution. Seules sont autorisées les plantations d'espèce indigène. Les plantations de résineux sont interdites.

e) Matériaux

Le choix des matériaux à utiliser concernant les divers aménagements publics (emplacements de stationnement, parking public, trottoirs, placette ...) est à soumettre à l'accord du Collège des Bourgmestre et Echevins.

Pour la placette, un seul et même revêtement de sol est à utiliser, de part et d'autre de la rue. Ce revêtement est également à utiliser pour couvrir le tronçon de la voirie traversant la placette. Sa teinte serait à assortir à celle de la voirie et aux couleurs de la région.

Afin de mettre en évidence la placette, les trottoirs situés en amont et aval de celle-ci, sont à réaliser avec un matériau différent de celui utilisé pour la placette.

Pour le parking public écologique, un matériau perméable est à utiliser pour les emplacements de stationnement tout comme pour l'espace de manœuvre. Le matériau choisi devra être identique aux 2 espaces.



f) Mobilier urbain

Comme indiqué sur la partie graphique du plan d'aménagement particulier, un banc est à installer sur la placette. Son choix est à soumettre à l'accord du Collège des Bourgmestre et Echevins, et est à spécifier dans la convention pour exécution.

L'implantation de bornes en pierre ou en fonte sur la placette le long de la voirie et le long de l'accès aux emplacements des lots 5 et 6 est à prévoir de manière à limiter tout stationnement sauvage et créer un véritable espace de rencontre.

Leur choix est à soumettre à l'accord du Collège des Bourgmestre et Echevins, et est à spécifier dans la convention pour exécution.

Tout autre mobilier urbain pourra être installé sur les trottoirs et/ou placette. Leur choix sera à soumettre à l'accord du Collège des Bourgmestre et Echevins, et sera à spécifier dans la convention.

g) Evacuation des eaux

Le principe général du système d'évacuation des eaux est repris sur la partie graphique du plan d'aménagement particulier.

Concernant les **eaux usées**, pour l'ensemble des lots, elles sont à rejeter dans la canalisation « eaux mixtes » existantes.

Concernant les **eaux pluviales** :

- Les lots 2, 3, 4, 5, 6 et 7 rejeteront les leurs dans la « Blees » via des cunettes à ciel ouvert réalisées avec un matériau minéral.
- Les lots 8, 9 et 10 rejeteront les leurs dans la nouvelle canalisation publique d'eaux pluviales via des cunettes à ciel ouvert réalisées avec un matériau minéral. Ces cunettes prendront fin à la limite de propriété. A partir de là, les eaux pluviales passeront en canalisation enterrée.

h) Raccordement divers réseaux

Les différents lots sont à raccorder aux divers réseaux présents dans la rue. Attention, ils ne sont pas présents sur toute la longueur du plan d'aménagement particulier. Leur prolongement sera nécessaire et indispensable pour équiper tous les futurs lots.

i) Frais d'infrastructures

Les frais d'infrastructures et d'évacuation des eaux décrits précédemment sont intégralement à charge des demandeurs à l'initiative du projet.



3. RAPPORT JUSTIFICATIF