

OBJET :

# PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER NOUVEAU QUARTIER

LIEU-DIT "UM AAK"

À FOUHREN

PARTIE ÉCRITE RÉGLEMENTAIRE

Référence : 18301/68C

Le présent document appartient à ma décision  
d'approbation du : 13/02/2018

La Ministre de l'Intérieur

  
Taina Bofferding

COMMUNE :

TANDEL

PARCELLE :

N°606/1614

MAITRES DE  
L'OUVRAGE :

LEY THEIS EDMEE ET LOUIS,  
21, KIERCHESTROOSS  
L-9454 FOUHREN

PROPRIETAIRES :

LEY THEIS EDMÉE ET LOUIS

DATE :

13 AOÛT 2018

CONCEPTION :

  
**BENG**  
ARCHITECTES ASSOCIES

**PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER  
NOUVEAU QUARTIER LIEU-DIT "UM AAK"  
À TANDEL**

**PARTIE ECRITE REGLEMENTAIRE**

<b>A. GENERALITES</b>	<b>3</b>
ART A.1 BUT ET PORTEE DU REGLEMENT	3
ART A.2 DEFINITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES	3
ART A.3 PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES	3
ART A.4 TOPOGRAPHIE	3
ART A.5 AFFECTATIONS	3
ART A.6 REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES	4
ART A.7 REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS	4
ART A.8 DEROGATIONS : MODIFICATION PONCTUELLE DU PAG PAR LE PAPNQ	5
<b>B. MAISONS UNIFAMILIALES ET PLURIFAMILIALES (LOTS 01 A 04)</b>	<b>5</b>
ART B.1 IMPLANTATION	5
ART B.2 NIVEAUX	5
ART B.3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	6
ART B.4 FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES	6
ART B.5 VOLUME ANNEXE	6
ART B.6 ABRI DE JARDIN	6
<b>C. SERVITUDES</b>	<b>7</b>
ART C.1 SERVITUDE DE TYPE URBANISTIQUE « PROTECTION DES RACINES »	7
ART C.2 SERVITUDE DE TYPE URBANISTIQUE «USOIR»	7
ART C.3 SERVITUDE DE PASSAGE	7

## A. GENERALITES

### ART A.1 BUT ET PORTEE DU REGLEMENT

Le projet d'aménagement particulier a pour objet l'exécution du plan d'aménagement général. Il précise et complète à ces fins les dispositions réglementaires relatives à la zone concernée en fonction de son mode et degré d'utilisation.

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

### ART A.2 DEFINITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

#### A.2.1 PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

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

#### A.2.2 COUPES SIGNIFICATIVES

Document à caractère réglementaire (cf. partie graphique n°01) présentant l'aménagement en profils des lots privés et du domaine public.

### ART A.3 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 A.4 TOPOGRAPHIE

#### A.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 lignes noires (terrain existant). Ces courbes de niveaux correspondent à la morphologie actuelle du terrain, avant les travaux du projet d'aménagement particulier projeté.
- Les courbes de niveaux du terrain remodelé sont indiquées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des lignes 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.

Ces courbes de niveaux du terrain remodelé, telles que définies dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier, sont à respecter avec une tolérance de 0,50 m au maximum pour les parcelles privées.

### ART A.5 AFFECTATIONS

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

- 1 maison unifamiliale isolée avec volume annexe dans le recul latéral,



- 2 maisons unifamiliales jumelées avec volume annexe dans le recul latéral,
- 1 maison plurifamiliale, qui prévoit un maximum de 4 logements de type collectif.

Au sein des lots, des professions libérales pourront être autorisées. La surface construite brute doit être subordonnée à la surface construite brute dédiée au logement.

## **ART A.6 REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES**

### **A.6.1 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT**

Dans le cadre du présent projet d'aménagement particulier, il est requis :

- deux emplacements pour véhicules automobiles par unité de logement unifamilial,
- deux emplacements pour véhicules automobiles par unité de logement collectif.

Au moins, un emplacement pour véhicules automobiles doit se situer dans les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé prévues à cet effet (cf. partie graphique n°01).

### **A.6.2 ACCES CARROSSABLE**

Les accès carrossables doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique et n'apporter ni gêne ni perturbation. Les accès doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique et les chemins piétons.

### **A.6.3 MATERIAUX**

La couverture des toitures sera de teinte grise, noire ou foncée et non-reluisante. Les couleurs indiquées dans le PAG, doivent être utilisées pour les façades.

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

### **A.6.4 PLANTATIONS DANS LES ESPACES VERTS PRIVES**

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.

## **ART A.7 REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS**

### **A.7.1 GENERALITES**

L'aménagement d'espaces publics, aux endroits prévus par le présent projet d'aménagement particulier, fera l'objet de plans ultérieurs détaillés dans le projet d'exécution soumis à l'approbation du conseil communal et du Ministre.

Le lotisseur se conformera strictement aux prescriptions des instances compétentes<sup>1</sup> pour la construction des voiries, l'aménagement des parkings, des places de verdure, des canalisations, l'installation de l'éclairage public, la mise en souterrain des réseaux électriques, de téléphone, d'antenne collective et de gaz. À cet effet, la position et la délimitation exacte des zones à céder du projet d'aménagement particulier au domaine public seront précisées en fonction des besoins rencontrés lors de la demande d'autorisation pour les infrastructures, la gestion de l'eau, l'environnement et la permission de voirie. Le dossier d'exécution du présent projet d'aménagement particulier définira précisément les équipements et infrastructures publics.

<sup>1</sup> Administration des Ponts et Chaussées, Administration de la Gestion de l'Eau, Ministère du Développement Durable et des Infrastructures, Ministère de l'Intérieur, Administration Communale de Tandel, et les différents gestionnaires pour les réseaux d'infrastructures.

### A.7.2 AMENAGEMENT DES ESPACES VERTS PUBLICS

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.

### ART A.8 DEROGATIONS : MODIFICATION PONCTUELLE DU PAG PAR LE PAPNQ

Conformément à l'article 108bis(1)§2, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le présent règlement soumet à dérogation l'**Art 6 Niveaux** concernant l'autorisation de l'aménagement soit d'un niveau semi-enterré soit d'un niveau dans les combles.

En conséquence, pour le présent projet d'aménagement particulier, il est autorisé d'aménager à la fois un niveau dans les combles et en sous-sol.

Conformément à l'article 108bis(1)§2, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le présent règlement soumet à dérogation l'**Art 22 Esthétique** concernant la largeur cumulée des portes de garages.

En conséquence, pour le présent projet d'aménagement particulier, il n'y a pas de limitation de largeur cumulée des portes de garage.

## B. MAISONS UNIFAMILIALES ET PLURIFAMILIALES (LOTS 01 A 04)

### ART B.1 IMPLANTATION

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

Les alignements obligatoires sont précisés dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. partie graphique n°01).

Les profondeurs (minimales et/ou maximales) sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. partie graphique n°01).

Les distances de recul minimales (antérieures, postérieures et latérales) des constructions sont fixées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. partie graphique n°01).

### ART B.2 NIVEAUX

Le niveau fini du rez-de-chaussée peut être supérieur du niveau de l'axe de la voie desservante de 0,50 m au maximum. Cette différence de hauteur est mesurée dans l'axe du bâtiment.

Le niveau en sous-sol est aussi appelé rez-de-jardin et peut être aménagé en surface habitable.

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

#### CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE

- II + 1C + 1S définissant 2 niveaux pleins + 1 comble + 1 sous-sol;

#### VOLUMES ANNEXES

- II+1S



## ART B.3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE

La hauteur à la corniche est de :

- 7,00 m maximum à partir du niveau de la voie desservante

La hauteur au faîte ne peut être supérieure à 12,00 m maximum mesurée depuis le niveau de la voie desservante.

### VOLUMES ANNEXES

La hauteur des volumes annexes (An) ne peut excéder 4,50 m mesurée depuis le niveau de la voie desservante. Ils peuvent contenir un niveau rez-de-jardin.

## ART B.4 FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES

### CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE

Les toitures des constructions sont définies en :

- Toiture à deux versants (t2), avec une pente située entre 35° et 45°, correspondant au gabarit défini ci-après; et disposée conformément à la direction du faîte précisée par la partie graphique du projet d'aménagement particulier. (cf. partie graphique n°01).

En cas de réalisation de lucarnes dans le toit, ces dernières doivent être dans la continuation du plan de la façade et sans excéder 1.70m de large. Elles doivent avoir des toitures à deux pans de même inclinaison. Un seul type de lucarne est accepté par construction.

### VOLUMES ANNEXES

Les toitures des volumes annexes (An) peuvent être plates, à pente unique ou à pente différente entre 0° et 35°. Les volumes annexes (An) peuvent être végétalisées.

## ART B.5 VOLUME ANNEXE

Les volumes annexes (An) (cf. partie graphique n°01) peuvent contenir les fonctions admises dans les constructions destinées au séjour prolongé ainsi que des garages et des abris de jardin.

## ART B.6 ABRI DE JARDIN

Les abris de jardin sont admis seulement dans les limites des surfaces constructibles pour dépendances (Aj) et dans les limites des surfaces constructibles des volumes annexes (An) selon la partie graphique du plan d'aménagement particulier (cf. partie graphique n°01).

**C. SERVITUDES****ART C.1 SERVITUDE DE TYPE URBANISTIQUE « PROTECTION DES RACINES »**

La servitude de type urbanistique, telle que délimitée dans la partie graphique (cf. planche graphique n°01), consiste en une interdiction de remodeler le terrain afin d'assurer la protection des racines de la végétation existante à haute tige.

**ART C.2 SERVITUDE DE TYPE URBANISTIQUE «USOIR»**

La servitude de type urbanistique « usoir », telle que délimitée dans la partie graphique (cf. planche graphique n°01), doit être pensée comme une entité homogène, avec une concordance des matériaux et une harmonie de la végétation. Les matériaux et les plantations utilisés aussi bien sur le domaine public que privé, sont à indiquer sur les plans du permis de construire.

**ART C.3 SERVITUDE DE PASSAGE**

La servitude de passage, telle que délimitée dans la partie graphique (cf. planche graphique n°01), doit garantir la pose d'une canalisation à eaux pluviales dirigée vers le fossé longeant la route nationale N17b, au travers d'un ouvrage de déversement. Elle doit également garantir l'accès et l'entretien des canalisations existantes ainsi que le raccordement des lots 01 à 04 pour l'évacuation des eaux usées. La servitude de passage C.3 prime sur la servitude C.1.