
Plan d'aménagement particulier (PAP)

« AM HAFF »

selon avis 19340/68C

Auftraggeber:

Bettel Am Haff Sàrl.

M. Petry / M. Arendt / M. Vinandy

c/o Hotel Petry
rue de la Gare 15
9420 Vianden

Bearbeitung:

ROMAIN SCHMIZ
architectes & urbanistes

16, avenue Gaston Diderich
L - 1420 Luxembourg
Tél.: 44 17 10
Fax: 44 17 10 60



Luxemburg, 29 août 2022

Partie écrite du PAP	2
1. Portée du règlement	3
2. Prescriptions réglementaires du PAP « AM HAFF »	3
3. Répartition des surfaces (surfaces privées/surfaces publiques)	8

Art. 1 – Portée du règlement

L'application du présent règlement se fera sans préjudice d'autres lois et règlements en vigueur, à savoir.
A noter que les dérogations ((cf. Art. 2.11 Dérogations) prévalent les limitations sus décrites.

La présente partie écrite est complémentaire et indissociable de la partie graphique du PAP (PAP Plan 001 et Plan 002).

Dans les cas de réglementations doubles contradictoires, la partie graphique prime. Dans la partie graphique, en cas de contradiction entre les coupes et le plan, le plan prime par rapport aux autres pièces graphiques.

Art. 2 – Prescriptions réglementaires du PAP « AM HAFF »

Art. 2.1 – Type et cota d'utilisation

Lot 1: Logement; maison unifamiliale
Lot 2: Logement; 4 appartements
Lot P2 : 2 places de stationnement
Lot 3: Élément existant conservé ; pas de logements
Lot 4: Logement; maison unifamiliale
Lot 5: Logement; maison unifamiliale
Lot 6: Logement; maison unifamiliale
Lot 7: Logement; 5 appartements
Lot 8: Logement; maison unifamiliale
Lot P8 : 1 place de stationnement
Lot 9: Logement; maison unifamiliale
Lot P9 : 1 place de stationnement
Lot 10: Logement; maison unifamiliale
Lot 11: Extension aire de jeux
Lot 12 : Extension jardin du voisin

L'utilisation exacte est définie dans la partie graphique du PAP (pièces jointes ; PAP Plan 001).

Lot #	Mode d'utilisation du sol	Surface d'emprise au sol – min	Surface d'emprise au sol – max	Surface constructible brute – min	Surface constructible brute – max	Surface du scellement du sol – max	Surface du lot
1	Logement	0,00 m ²	160,76 m ²	0,00 m ²	400,02 m ²	343,11 m ²	417,44 m ²
2	Logement	0,00 m ²	159,92 m ²	0,00 m ²	479,76 m ²	208,10 m ²	286,55 m ²
P2	Stationnement	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	12,50 m ²	25,00 m ²
3	Élément existant conservé	0,00 m ²	75,10 m ²	0,00 m ²	225,30 m ²	109,58 m ²	109,58 m ²
4	Logement	0,00 m ²	84,35 m ²	0,00 m ²	211,05 m ²	128,28 m ²	215,08 m ²
5	Logement	0,00 m ²	86,27 m ²	0,00 m ²	252,81 m ²	125,43 m ²	158,44 m ²
6	Logement	0,00 m ²	107,72 m ²	0,00 m ²	234,42 m ²	153,19 m ²	316,66 m ²
7	Logement	0,00 m ²	397,95 m ²	0,00 m ²	961,85 m ²	424,99 m ²	561,02 m ²
8	Logement	0,00 m ²	70,67 m ²	0,00 m ²	206,01 m ²	121,02 m ²	206,66 m ²

ROMAIN SCHMIZ
architectes & urbanistes

P8	Stationnement	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	6,25 m ²	12,50 m ²
9	Logement	0,00 m ²	70,67 m ²	0,00 m ²	206,01 m ²	107,21 m ²	153,83 m ²
P9	Stationnement	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	6,25 m ²	12,50 m ²
10	Logement	0,00 m ²	70,67 m ²	0,00 m ²	206,01 m ²	121,21 m ²	207,09 m ²
11	Aire de jeux	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	100,00 m ²	397,64 m ²
12	Jardin	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	71,49 m ²

Sur demande du Service des Sites et Monuments Nationaux, les bâtiments principaux existants des lots 1 et 2 sont à conserver dans leur intégralité, à l'intérieur comme à l'extérieur. Cependant, des travaux de transformation peuvent être autorisés par le Ministère de la Culture. A ces fins, un rendez-vous sur place est nécessaire afin de déterminer quelles transformations de la situation existantes peuvent être autorisées.

En raison du classement de la parcelle 474/1862 comme monument national, le projet architectural détaillé qui mettra en oeuvre la PAP est à soumettre pour autorisation à la Ministre de la Culture.
Afin d'éviter tout retardement du projet, il est recommandé de contacter l'INPA au préalable pour l'accompagnement du projet.

Art. 2.2 – Hauteurs des constructions

Les hauteurs maximales sont définies dans la partie graphique du PAP ; celles-ci se réfèrent aux différents points marqués sur le plan PAP 001 (pièces jointes ; PAP Plan 001 et Plan 002).

Ces valeurs sont déduites du profil longitudinal de la route de desserte projetée (cf. pièces jointes).

Art. 2.3 – Toitures

La forme des toitures est définie dans les plans 001 et 002.

Art. 2.4 – Le stationnement privé

Implantation des places de parking privées

Lot 1 comprend une unité de logement et doit être doté de deux places de stationnement. Celles-ci sont à prévoir dans le garage double sur le lot 1.

Lot 2 comprend quatre unités de logement et doit être doté de huit places de stationnement. Celles-ci sont à prévoir au rez-de-chaussée et sur l'extérieure des lot 2 et P2.

Lot 3 n'a pas d'unités résidentielles et n'a donc pas besoin d'être doté de stationnements.

Lot 4 comprend une unité de logement et doit être doté de deux places de stationnement. Celles-ci doivent être aménagées dans le carport et sur l'extérieure du lot 4.

Lot 5 comprend une unité de logement et doit être doté de deux places de stationnement. Celles-ci sont à prévoir au rez-de-chaussée du lot 5.

Lot 6 comprend une unité de logement et doit être doté de deux places de stationnement. Celles-ci sont à prévoir dans le garage double souterrain.

Lot 7 comprend cinq unités de logement et doit être doté de dix places de stationnement. Celles-ci sont à prévoir au rez-de-chaussée (respectivement dans la limite de surface constructible pour constructions souterraines ; cf. coupe, plan PAP002) du lot 7.

Lot 8 comprend une unité de logement et doit être doté de deux places de stationnement. Celles-ci sont à prévoir sur l'extérieure des lot 8 et P8.

Lot 9 comprend une unité de logement et doit être doté de deux places de stationnement. Celles-ci sont à prévoir au rez-de-chaussée et sur lot P9.

Lot 10 comprend une unité de logement et doit être doté de deux places de stationnement. Celles-ci sont à prévoir au rez-de-chaussée et sur l'extérieure de lot 10.

Lot 11 n'a pas d'unités résidentielles et n'a donc pas besoin d'être doté de de stationnement.

Lot 12 n'a pas d'unités résidentielles et n'a donc pas besoin d'être doté de de stationnement.

Implantation d'emplacements vélos pour les maisons plurifamiliales

Lot 2 comprend quatre unités de logement et doit être doté de quatre places de stationnement vélo.

Lot 7 comprend cinq unités de logement et doit être doté de cinq places de stationnement vélo.

Art. 2.5 – Garages

Les portails de garage auront une largeur maximale de 2,5 mètres. Deux portails de garage dans un alignement sont à séparer de manière constructive par un pilier d'une largeur minimale de 0,25 mètre.

Pour les lots 2 et 7, les portails de garage doubles sont autorisés, avec une largeur totale jusqu'à 5m.

Art. 2.6 – Aménagement de façade

En harmonie avec les bâtiments avoisinants, des couleurs et matériaux décents et non criards sont à prévoir pour les façades, conformément à la codification NCS comprise dans la réglementation communale.

Concernant les ouvertures des nouvelles constructions (fenêtres et lucarnes), celles-ci sont à planifier avec une dominante/proportions verticales.

Art. 2.7 – L'aménagement des dépendances

Les carports

La hauteur maximale des carports pourra atteindre 3 m, mesuré à partir du terrain aménagé.

Les carports sont conçus avec une toiture plate.

Les matériaux recouvrant les toitures des dépendances doivent être identiques à ceux des toitures des maisons.

Les abris de jardin

La hauteur maximale des abris de jardin pourra atteindre 2,20 m, mesuré à partir du terrain aménagé.

Les abris de jardin sont conçus avec une toiture plate.

D'autres dépendances ne sont pas admissibles.

Art. 2.8 – Les plantations

Des espèces régionales typiques seront choisies pour les plantations. (cf. Art. 2.9 – Servitudes de passage)

Art. 2.9 – Servitudes de passage

Servitudes de passage - Lots 1,2,12 et 8

La servitude permet l'accès en cas de réparations et mesures d'entretien pour la canalisation.

Ces surfaces sont donc à prévoir de telle sorte que l'accès n'est pas obstrué. Ceci est valable également pour les plantations.

Servitude de passage - Lot 5

Les propriétaires du lot 5 accordent aux propriétaires resp. locataires resp. utilisateurs du

- lot 6 un droit de passage pour accéder au garage souterrain ; et
- lot 7 un droit de passage pour accéder au garage commun.

Servitude de passage - Lot 6

Les propriétaires du lot 6 accordent aux propriétaires resp. locataires resp. utilisateurs du

- lot 5 un droit de passage pour accéder au garage; et
- lot 7 un droit de passage pour accéder au garage commun.

Servitude de passage - Lot 7

Les propriétaires du lot 7 accordent aux propriétaires resp. locataires resp. utilisateurs du

- lot 5 un droit de passage pour accéder au garage; et
- lot 6 un droit de passage pour accéder au garage souterrain.

Art. 2.10 – Servitudes de type urbanistique (SU)

Art. 2.10.1 – SU « MS1 » / matériaux de surface – type 1

Une bande de pavés délimitera optiquement l'espace le long des façades de la circulation routière et de la cour.
La matérialité de la surface visible doit être concertée avec le service technique de la commune.

Art. 2.10.2 – SU « MS2 » / matériaux de surface – type 2

Des pavés délimiteront optiquement la cour de la circulation routière.
La matérialité de la surface visible doit être concertée avec le service technique de la commune.

Art. 2.11 – Dérogations

Sur base de l'Art. 108bis (Loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain), les dérogations suivantes sont demandées :

Art. 2.11.1 – Dérogation / Reculs

Pour des raisons urbanistiques, tous les reculs minimaux sont à respecter comme indiqué sur le plan PAP 001.

Art. 2.11.2 – Dérogation / Pentas de toiture

Pour des raisons urbanistiques et de protection du patrimoine, les pentes de toiture des bâtiments principaux ont été définies dans la partie graphique (cf. plans PAP 001 et 002).

Art. 2.11.3 – Dérogation / Lucarnes et fenêtres de toit en pente

Les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé renseignées dans les coupes indiquent uniquement le gabarit maximal des toitures principales ; sous respect des critères suivants, les lucarnes peuvent dépasser ce gabarit :

- Lot 1 : Versant orienté sud (vers la cour) : Uniquement lucarnes historiques à proportions verticales (c.-à-d. plus hauts que larges et alignées sur des ouvertures de la façade principale).
Versant orienté nord : Uniquement fenêtres de toit en pente à proportions verticales (c.-à-d. plus haut que larges).
- Lot 2 : Uniquement fenêtres de toit en pente à proportions verticales (c.-à-d. plus haut que larges).
- Lot 3 : Uniquement fenêtres de toit en pente à proportions verticales (c.-à-d. plus haut que larges).
- Lot 4 : Versant nord (vers la cour) : Lucarnes ou fenêtres de toit en pente, tous à proportions verticales.
Versant sud : Lucarnes modernes à proportions horizontales ou verticales, alignées sur les proportions des ouvertures de la façade.
- Lot 5 : Versant nord (vers la cour) : Lucarnes ou fenêtres de toit en pente, tous à proportions verticales.
Versant sud : Lucarnes modernes à proportions horizontales ou verticales, alignées sur les proportions des ouvertures de la façade.
- Lot 6 : Versant nord (vers la cour) : Lucarnes ou fenêtres de toit en pente, tous à proportions verticales.
Versant sud : Lucarnes modernes à proportions horizontales ou verticales, alignées sur les proportions des ouvertures de la façade.
- Lot 7 : Versant est (vers la cour) : Fenêtres de toit en pente, tous à proportions verticales.
- Lot 8 : Versant ouest (vers la rue) : Lucarnes ou fenêtres de toit en pente, mais alignées sur les proportions des ouvertures de la façade. La somme des largeurs de lucarnes est à limiter sur la moitié de la largeur de la façade.
Versant est (côté bassin de rétention) : Lucarnes modernes ou fenêtres de toit en pente, alignées sur les proportions des ouvertures de la façade. La somme des largeurs de lucarnes est à limiter sur la moitié de la largeur de la façade.
- Lot 9 : Versant ouest (vers la rue) : Lucarnes ou fenêtres de toit en pente, mais alignées sur les proportions des ouvertures de la façade. La somme des largeurs de lucarnes est à limiter sur la moitié de la largeur de la façade.
Versant est (côté bassin de rétention) : Lucarnes modernes ou fenêtres de toit en pente, alignées sur les proportions des ouvertures de la façade. La somme des largeurs de lucarnes est à limiter sur la moitié de la largeur de la façade.
- Lot 10 : Versant ouest (vers la rue) : Lucarnes ou fenêtres de toit en pente, mais alignées sur les proportions des ouvertures de la façade. La somme des largeurs de lucarnes est à limiter sur la moitié de la largeur de la façade.
Versant est (côté bassin de rétention) : Lucarnes modernes ou fenêtres de toit en pente, alignées sur les proportions des ouvertures de la façade. La somme des largeurs de lucarnes est à limiter sur la moitié de la largeur de la façade.

Prescriptions concernant les lucarnes :

Les lucarnes peuvent être des chiens assis.

La largeur cumulée de toutes les lucarnes ou fenêtres de toit en pente ne doit pas dépasser 2/3 de la longueur totale de la façade concernée (dans la mesure où il n'y a pas de définition différente ci-dessus.).

Pour les lots 4 à 6 et 8 à 10, deux types de lucarnes différents sont admissibles.

3. Répartition des surfaces (surfaces privées/surfaces publiques)

Superficie totale du PAP AM HAFF 100%		4.718,36 m²
Terrain privé	66,79%	3.151,48 m²
lot 1 :	≈ 8,84%	417,44 m ²
lot 2 :	≈ 6,07%	286,55 m ²
lot P2 :	≈ 0,529%	25,00 m ²
lot 3 :	≈ 2,32%	109,58 m ²
lot 4 :	≈ 4,55%	215,08 m ²
lot 5 :	≈ 3,35%	158,44 m ²
lot 6 :	≈ 6,71%	316,66 m ²
lot 7 :	≈ 11,89%	561,02 m ²
lot 8 :	≈ 4,37%	206,66 m ²
lot P8 :	≈ 0,264%	12,50 m ²
lot 9 :	≈ 3,26%	153,83 m ²
lot P9 :	≈ 0,264%	12,50 m ²
lot 10 :	≈ 4,38%	207,09 m ²
lot 11 :	≈ 8,42%	397,64 m ²
lot 12 :	≈ 1,151%	71,49 m ²
Domaine public	33,2 %	1.566,89 m²

Art. 3.1 – Cession de terrains

Le PAP prévoit la cession d'une surface totale de 1.566,89 m² à la commune, ce qui correspond à 33,2% de la surface totale du PAP. Ces fonds sont destinés à l'aménagement de la voie desservante, de 10 places de parking publics, d'espaces verts, d'une rétention d'eaux pluviales et d'une partie de la cour.

Le lot 11 (397,64 m²) devient propriété de l'Administration Communale de Tandel et sera affecté à l'extension de l'aire de jeux avoisinante.

Art. 3.1 – Cession de terrains

Le PAP prévoit la cession d'une surface totale de 1582,85 m² à la commune, ce qui correspond à 33,43% de la surface totale du PAP. Ces fonds sont destinés à l'aménagement de la voie desservante, de 10 places de parking publics, d'espaces verts, d'une rétention d'eaux pluviales et d'une partie de la cour.

Le lot 11 (397,64 m²) devient propriété de l'Administration Communale de Tandel et sera affecté à l'extension de l'aire de jeux avoisinante.