

CAIBRATEX S.à r.l.
146, Muehlenweg
L-2155 LUXEMBOURG

Projet d'aménagement particulier (PAP) "Leonardy" à Tandel

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « NOUVEAU QUARTIER »

Suivant la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et le règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

11 juillet 2019

**Bureau d'études
Ingénieurs-conseils s.à r.l.**



TABLE DES MATIERES

A. PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

- A.1 Partie écrite
- A.2 Extrait PAG (art. 24)
- A.3 Partie graphique

B. RAPPORT JUSTIFICATIF ET ANNEXES

- B.1 Rapport justificatif

C. EXTRAITS DU PLAN CADASTRAL

- C.1 Extrait du plan cadastral

D. EXTRAIT DU PAG

- D.1 Copie du PAG en vigueur
- D.2 Extrait de la partie écrite du PAG en vigueur

E. LEVE TOPOGRAPHIQUE DE LA SITUATION EXISTANTE

Plan n° 6487-01-01 en coordonnées nationales xyz conformément au système Krüger-Luxembourg

F. MANDAT

G. COPIE DU CERTIFICAT D'INGENIEUR ETABLI PAR L'OAI

H. ACCORD DE PRINCIPE AGE

- H.1. Accord de principe EAU/ACP/17/0070
- H.2. Plan d'assainissement n° 1396_02_01A
- H.2. Plan d'assainissement détaillé n° 1396_02_02

A: PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

**PARTIE ECRITE
EXTRAIT PAG
PARTIE GRAPHIQUE**

CAIBRATEX sàrl
146, Mühlenweg
L-2155 LUXEMBOURG

Projet d'aménagement particulier (PAP) "Leonardy" à Tandel

**PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « NOUVEAU QUARTIER »
(PROJET)**

Suivant la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et le règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

PARTIE ECRITE

6 août 2019

**Bureau d'études
Ingénieurs-conseils s.à r.l.**



TABLE DES MATIERES

ART. 1	AMENAGEMENTS DU DOMAINE PRIVE	3
1.1.	Règlementations	3
1.1.1.	Mode d'utilisation du sol	3
1.1.2.	Prescriptions	3
1.1.3.	Autres réglementations	6
1.1.4.	Critères de construction	7
ART. 2	AMENAGEMENTS DU DOMAINE PUBLIC	8

ABREVIATIONS

PAG	Plan d'aménagement général
PAP	Plan d'aménagement particulier
PAP NQ	Plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
PAP QE	Plan d'aménagement particulier "quartier existant"
PDAT	Programme directeur d'aménagement du territoire
CUS	Coefficient d'utilisation du sol
COS	Coefficient d'occupation du sol
CSS	Coefficient de scellement du sol
DL	Densité de logement
SCB	Surface construite brute
EPU	Espace prioritaire d'urbanisation pour l'habitat
CDA	Centre de développement et d'attraction
RB	Règlement communal sur les bâtisses
RGTR	Régime Général des Transports Routiers
STEP	Station d'épuration des eaux polluées
AGE	Administration de la Gestion de l'Eau
DEA	Distribution d'Eau des Ardennes
SIDEN	Syndicat Intercommunal de Dépollution des Eaux du Nord

ART. 1 AMENAGEMENTS DU DOMAINE PRIVE

1.1. Règlements

1.1.1. Mode d'utilisation du sol

Le terrain est classé au PAG en zone d'habitation soumise à un plan d'aménagement particulier ($COS \leq 0,4$; $CMU \leq 0,8$), correspondant à une zone Hab-1.

1.1.2. Prescriptions

a) Surfaces (m²)

Surface d'emprise au sol: Toutes les constructions « closes », telles que vérandas, abris de jardin ou garages, sont prises en compte. Par contre, les surfaces des constructions non closes, telles que car-ports ou loggias, ne sont pas considérées.

b) Reculs et distances (m)

Voir partie graphique.

L'alignement obligatoire peut être interrompu sur un tiers de la longueur indiquée.

c) Nombre de niveaux

Le nombre de niveaux pleins s'élève à deux, en ce compris un rez-de-chaussée et un étage. De plus, un étage supplémentaire aménagé dans les combles est autorisé.

L'aménagement des étages d'habitation décalés (split level) par rapport au niveau du seuil d'entrée est permis.

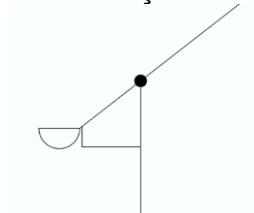
d) Hauteurs des constructions (m)

La hauteur des constructions est fixée par rapport à un niveau de référence ± 0.00 , indiqué pour chaque lot dans la partie graphique.

Une dérogation ponctuelle par rapport au PAG (fondé sur la loi du 12 juin 1937) est sollicitée sur base de l'art. 108bis, alinéa 2, concernant les articles 1 + 5e de la partie écrite: la hauteur maximale à la corniche des lots 1 à 5 est fixée à 6,50m.

Le seuil d'entrée est fixé entre $\pm 0,00$ et $+ 1,00$ m par rapport au niveau de référence.

L'intersection du plan de toit et du plan de la façade est mesurée comme suit:



e) Formes, pentes et orientations des toitures

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

Au maximum 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, à pente unique ou à pente différente entre 0° et 35°.

Sans préjudice des prescriptions ci-dessus, les toitures plates sont limitées à la couverture d'annexes ou de dépendances et à la couverture de corps de bâtiment servant d'articulation entre deux corps de bâtiments plus importants. Sur une même parcelle, la surface couverte par des toitures plates ne peut pas dépasser 40% de l'ensemble des surfaces couvertes projetées à l'horizontale.

Une dérogation ponctuelle par rapport au PAG (fondé sur la loi du 12 juin 1937) est sollicitée sur base de l'art. 108bis, alinéa 2, concernant l'art. 12 de la partie écrite, pour compenser l'espace enterré des terrains en forte pente: Des lucarnes peuvent être réalisées sur le versant arrière des toitures dans les lots 2, 3, 4, 6 et 7 sur maximal 2/3 de la longueur de façade. Elles doivent avoir une distance latérale de min. 1,00 m du bord de la toiture, ainsi que min. 50 cm par rapport à la corniche et au faîte.

f) Modelage du terrain avec indication des tolérances

Travaux de déblai et de remblai

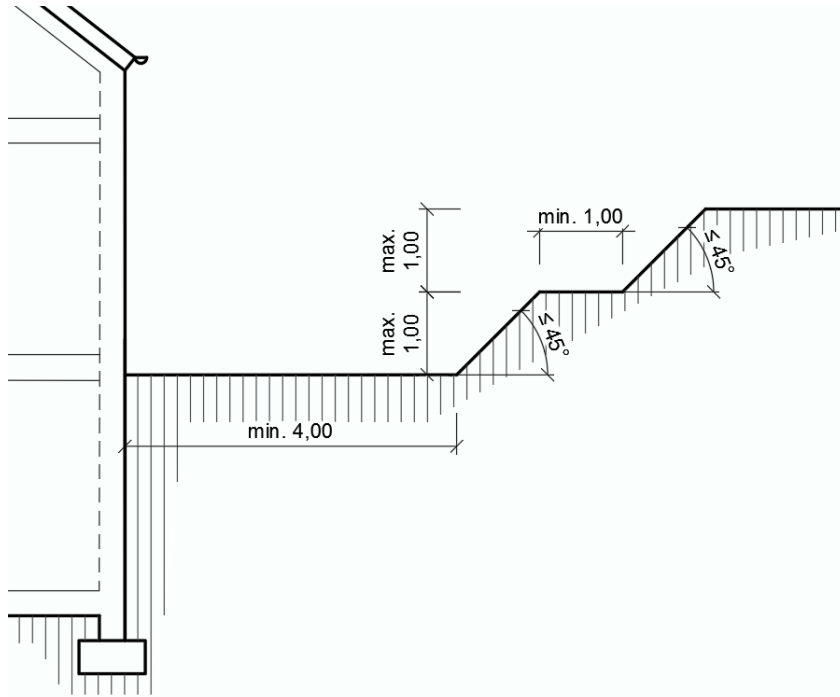
En général, le terrain naturel est à sauvegarder. Tous les travaux de terrassement viseront strictement à améliorer l'intégration d'une construction dans le site. A l'exception des aménagements dans le domaine public projeté et les accès vers les lots, les nivellements artificiels au-delà d'un mètre du terrain naturel sont interdits.

Un remblai jusqu'à 1,00 m au-dessus du terrain naturel et un déblai de terre jusqu'à 1,00 m en dessous du terrain naturel, est autorisé en respectant une pente de 1:3 par rapport à la limite de la parcelle (exception faite des travaux de déblai pour l'implantation des constructions (sous-sols) et des exceptions du premier alinéa).

En tout état de cause, les terrains contigus devront être protégés par les ouvrages de talus ou de soutènement à ériger sur le terrain de l'exécutant des travaux de déblai ou de remblai. Dans tous les cas, une solution harmonieuse entre voisins devra être trouvée.

Les talus abrupts dépassant 30° doivent être fixés par des plantations ou des installations d'ancrage, afin d'éviter tout risque d'éboulement.

Le dessin suivant montre les principes à respecter pour les remblais ou déblais du côté arrière:



Le terrain projeté est indiqué sur la partie graphique du PAP. Des tolérances maximales de +/- 1 mètre sont admissibles.

Tous les travaux de déblai, remblai, la dimension et la nature des murs, clôtures et surfaces consolidées (terrasses et accès) sont à indiquer sur les plans à joindre à la demande d'autorisation de bâtir des maisons.

g) Nombre d'emplacements de stationnement

Chaque unité d'habitation projetée doit disposer de deux emplacements de stationnement minimum, garage compris. Les accès de garage peuvent faire office d'emplacements de stationnement.

1.1.3. Autres réglementations

a) **Avant-corps**

Un avant-corps est autorisé sur les façades arrière des lots 5 et 8 au niveau du rez-de-jardin.

b) **Aménagement des espaces extérieurs privés**

Les espaces verts autour des bâtiments sont à aménager comme jardin d'agrément ou potager. Les haies indiquées sur la partie graphique constituent un aménagement minimal et seront composées par des plantes indigènes convenant au sol et au climat local.

Les espaces extérieurs scellés peuvent être agencés différemment de ce qui est indiqué sur la partie graphique, tout en respectant la surface de scellement maximale autorisée.

c) **Servitudes**

Des servitudes de passage "fossé" seront grevées sur tous les lots sur leur limite arrière, ainsi que sur les limites latérales entre les lots 3 et 4 ainsi que 7 et 8, suivant la partie graphique. L'accès permanent à ces infrastructures pour leur entretien doit être garanti.

Il est interdit d'ériger des constructions ou planter des arbres sur la bande de 4,00 m de servitude, et il n'est pas permis d'effectuer des travaux sous fondations pénétrant à une profondeur supérieure à 50 cm.

d) **Accès**

Les accès de garage doivent avoir une pente entre + 2 et + 5 % par rapport au domaine public.

Les places de stationnement, à l'exclusion de la rampe d'accès au garage, sont à construire avec des matériaux perméables.

e) **Murs et clôtures**

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.

Les murs de clôture accolés à la façade postérieure entre deux constructions jumelées ou groupées, auront une hauteur maximale de 2,00 mètres et une longueur maximale de 4,00 mètres.

Les murs peuvent être construits en limite de parcelle ou en mitoyenneté avec l'accord du voisin.

Les murs de soutènement ont une hauteur visible maximum de 1,20 m. Ils doivent être soumis à l'approbation du bourgmestre et faire l'objet de prescriptions destinées à assurer leur intégration au paysage et à les doter d'une certaine esthétique.

Exceptionnellement, une dérogation peut être accordée par le Bourgmestre pour la réalisation de murs de soutènement allant jusqu'à 2 m.

Les murs de soutènement peuvent être construits en limite de parcelle ou en mitoyenneté avec l'accord du voisin.

f) Couleur et emploi des matériaux

Les dossiers de demande d'autorisation de construire devront comporter les indications concernant les matériaux et couleurs extérieurs utilisés en façade, en toiture, et pour des murs sur les dépendances.

Les façades sont à réaliser en enduit minéral. Les matériaux et couleurs traditionnels de la région sont de rigueur.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être enduits ou recouverts est interdit (parpaings, briques...).

En façade, l'utilisation de matériaux présentant un coloris secondaire et/ou une structure différente de l'enduit minéral n'est admise que comme élément de structure de petites dimensions.

Par façade, ces matériaux et coloris secondaires ne pourront couvrir qu'au maximum 25 % (vingt-cinq pour-cent) de surface visible ou au maximum 25% de la somme totale des façades.

Les surfaces de façades à prendre en compte sont déterminées par toutes les faces verticales d'un bâtiment recouvertes d'enduit minéral à l'exclusion de toutes les ouvertures. Les couleurs sont définies dans la partie écrite du PAG.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales. Les façades non mitoyennes doivent être ajournées ou traitées de manière à ne pas nuire à l'esthétique.

Un extrait du PAG mentionnant les couleurs et matériaux (art. 24 du PAG) est joint en annexe et fait partie intégrante du projet d'aménagement particulier.

1.1.4. Critères de construction

Les constructions groupées doivent présenter, entre elles, une architecture et une esthétique similaires. A priori, le gros œuvre des bâtiments jumelés ou en bande sera réalisé simultanément.

a) Aménagement des dépendances

Sur les lots 6 et 7, la construction de dépendances (abris de jardin ou serre) n'est pas permise. Sur les autres lots, des dépendances peuvent être construites sous condition de respecter les prescriptions suivantes:

- *La dépendance ne peut en aucun cas servir d'habitation*
- *La superficie de la dépendance est au maximum 20 m².*
- *La dépendance doit se trouver à une distance entre 5 et 8 m de la façade arrière des bâtiments, et d'au moins 1 mètre des limites latérales et postérieures de la parcelle.*
- *La hauteur à la corniche de la dépendance ne dépassera pas 3,00 mètres et la hauteur à la faîtière ne dépassera pas 5,75 mètres.*
- *Les matériaux recouvrant les toitures des dépendances doivent être identiques à ceux des toitures des volumes annexes des maisons.*
- *La dépendance (non souterraine) sera comprise dans la surface d'emprise au sol de la construction.*

Une dépendance est considérée comme souterraine si les 2/3 de son volume au moins se situent en-dessous du terrain naturel et si une face au plus est entièrement visible une fois le terrain aménagé.

La toiture est à recouvrir d'une couche de terre végétale de 50 centimètres d'épaisseur sur sa partie enterrée.

Les dépendances souterraines ne sont pas prises en compte pour le calcul de la CSS et de SCB.

ART. 2 AMENAGEMENTS DU DOMAINE PUBLIC

Après la création des infrastructures et des aménagements publics définis suivant le plan d'aménagement particulier, les fonds y relatifs seront cédés gratuitement à la Commune.

La superficie des infrastructures ou aménagements publics, telle que définie sur le projet d'aménagement particulier est de 473 m², ce qui représente 9,44 % de la surface brute privée du projet.

Les détails d'exécution du domaine public sont à régler dans le cadre du projet d'exécution et de la convention. Les infrastructures peuvent être modifiées suivant les conditions du dossier d'exécution.

Etabli à Wahl, le 6 août 2019
Pour le **Bureau RAUSCH**

Ch. Brack

Annexe(s): - Extrait du PAG (chapitre 3 – article 24: couleurs et matériaux)



CHAPITRE 3 - REGLES D'ESTHETIQUE

Article 22 - Esthétique

Le bourgmestre peut prendre toute mesure pour éviter l'enlaidissement du territoire communal. Il interdit toute construction, aménagement, équipement technique, traitement de façade ou de toiture qui serait de nature à nuire au bon aspect d'un site, d'un quartier, d'une rue ou d'un ensemble de bâtiments dignes de protection, le tout dans le cadre et dans les limites des dispositions légales en vigueur.

La largeur cumulée des portes de garage ne doit pas dépasser un tiers de la largeur de la façade, avec une largeur minimale de 2,50m lorsque ces portes de garage se trouvent sur une façade longeant une voie desservante.

Article 23 - Implantation des constructions

Sauf dispositions contraires d'un projet d'aménagement particulier, l'implantation des constructions n'est permise à l'intérieur du périmètre d'agglomération qu'en première ligne en bordure des voies existantes ou nouvelles. (cf. Art. 40)

Pour des raisons d'esthétique ou de vue, le bourgmestre peut imposer une autre implantation des bâtiments que celle prévue par le constructeur.

Article 24 - Couleurs et matériaux

Lors de constructions, de transformations ou de rénovations, tout élément nouveau dont la création contribue d'une façon notable à l'aspect extérieur d'un bâtiment doit être soumis à l'approbation du bourgmestre. Il s'agit notamment des matériaux et couleurs extérieurs utilisés en façade, en toiture et pour des murs sur les dépendances. Les dossiers de demande d'autorisation de construire devront comporter les indications concernant les matériaux et teintes utilisés.

Les façades sont à réaliser en enduit minéral. Les matériaux et couleurs traditionnels de la région sont de rigueur.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être enduits ou recouverts est interdit (parpaings, briques...).

Les couleurs principales suivantes définies dans le système NCS, sont admises :

Couleurs principales				
▪ Les couleurs pures	Gris pur :	S 0300-N*	S 2000-N*	S 3500-N
		S 0500-N*	S 2500-N	
	Bleu pur :	S 1000-N*	S 3000-N	
		S 1500-N*		
		S 1002-B*	S 1010-B	S 2002-B
	S 1005-B*	S 1502-B		

* Teintes recommandées par le Service des Sites et Monuments Nationaux (SSMN)



COMMUNE DE TANDEL

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL – PARTIE ECRITE

Vert pur	S 1002-G	S 1502-G	
	S 1005-G	S 2002-G	
Rouge pur :	S 0502-R*	S 1005-R	S 2002-R
	S 0505-R*	S 1502-R	S 2005-R
	S 1002-R*		S 2010-R
Jaune pur :	S 0502-Y*	S 1002-Y*	S 1020-Y
	Article 25 -	S 1005-Y	S 1502-Y*
		S 1010-Y	S 1505-Y
		S 1015-Y	S 1510-Y
			S 2002-Y*
			S 2005-Y
			S 2502-Y
Bleu :	S 0505-R80B*	S 1005-B20G	S 1502-B50G
	S 1005-R80B*	S 1002-B50G	S 2002-B50G
	S 0505-R90B*		S 2005-B50G
	S 1005-R90B*		
Vert :	S 2005-B80G	S 2005-G30Y	S 2002-G50Y
	S 1005-G10Y	S 1002-G50Y	S 2005-G50Y
	S 2005-G10Y	S 1502-G50Y	S 0804-G60Y
	S 2005-G20Y		S 1005-G60Y
	S 1005-G30Y		S 2005-G60Y
			S 1005-G70Y
Rouge :	S 0505-Y80R*	S 0505-R20B*	S 0502-R50B*
	S 0603-Y80R*	S 0507-R20B	S 0505-R50B*
	S 1005-Y80R	S 0603-R20B*	S 0510-R50B
	S 1505-Y80R	S 1005-R20B	S 0804-R50B*
	S 1510-Y80R	S 2010-R20B	S 0907-R50B
	S 2005-Y80R	S 0505-R30B*	S 1002-R50B
	S 2010-Y80R	S 0804-R30B*	S 1005-R50B
	S 0505-Y90R*	S 0907-R30B	S 1502-R50B
	S 0804-Y90R*	S 1005-R30B	S 2002-R50B
	S 0907-Y90R	S 1510-R30B	S 2005-R50B
	S 1005-Y90R	S 2005-R30B	S 0505-R60B*
	S 1505-Y90R*	S 0505-R40B*	S 0507-R60B*
	S 1510-Y90R	S 0507-R40B	S 0603-R60B*
	S 2005-Y90R	S 0603-R40B*	S 1005-R60B
	S 2010-Y90R	S 1005-R40B	S 1510-R60B
	S 0505-R10B*	S 1510-R40B	S 2005-R60B
	S 0804-R10B*	S 2005-R40B	S 0505-R70B
	S 0907-R10B	S 2010-R40B	S 0804-R70B*
	S 1005-R10B		S 0907-R70B
	S 2005-R10B		S 1005-R70B

▪ **Les couleurs
déclinées**



COMMUNE DE TANDEL

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL – PARTIE ECRITE

			S 2005-R70B
			S 2010-R70B
Jaune :	S 0510-G80Y	S 0505-Y20R	S 0502-Y50R*
	S 0603-G80Y	S 0507-Y20R	S 0505-Y50R
	S 1005-G80Y	S 0510-Y20R	S 0510-Y50R
	S 1505-G80Y	S 0515-Y20R	S 0804-Y50R*
	S 0804-G90Y	S 0603-Y20R*	S 0907-Y50R
	S 0907-G90Y	S 1005-Y20R	S 1002-Y50R*
	S 1005-G90Y	S 1010-Y20R	S 1005-Y50R
	S 1505-G90Y	S 1015-Y20R	S 1010-Y50R
	S 1510-G90Y	S 1020-Y20R	S 1015-Y50R
	S 2005-G90Y	S 1505-Y20R	S 1502-Y50R*
	S 0505-Y10R	S 1510-Y20R	S 1505-Y50R
	S 0510-Y10R	S 2005-Y20R	S 1510-Y50R
	S 0515-Y10R	S 0505-Y30R	S 2005-Y50R
	S 0804-Y10R*	S 0510-Y30R	S 2002-Y50R
	S 0907-Y10R	S 0804-Y30R*	S 3010-Y50R
	S 1005-Y10R	S 0907-Y30R	S 0505-Y60R*
	S 1010-Y10R	S 1005-Y30R	S 0507-Y60R
	S 1015-Y10R	S 1010-Y30R	S 0510-Y60R
	S 1020-Y10R	S 1015-Y30R	S 0603-Y60R*
	S 1505-Y10R	S 1505-Y30R	S 1005-Y60R
	S 1510-Y10R	S 1510-Y30R	S 1010-Y60R
	S 2005-Y10R	S 2005-Y30R	S 1015-Y60R
		S 2010-Y30R*	S 1020-Y60R
		S 3010-Y30R*	S 1505-Y60R
		S 0505-Y40R	S 1510-Y60R
		S 0507-Y40R	S 2005-Y60R
		S 0510-Y40R	S 0505-Y70R*
		S 0515-Y40R	S 0515-Y70R
		S 0603-Y40R*	S 0804-Y70R*
		S 1005-Y40R	S 0907-Y70R
		S 1010-Y40R	S 1005-Y70R
		S 1015-Y40R	S 1010-Y70R
		S 1505-Y40R	S 1015-Y70R
		S 1510-Y40R	S 1505-Y70R
		S 1515-Y40R*	S 1510-Y70R
		S 2005-Y40R	S 2005-Y70R
		S 3010-Y40R	S 3010-Y70R
			S 3020-Y70R

En façade, l'utilisation de matériaux présentant un coloris secondaire et/ou une structure différente de l'enduit minéral n'est admise que comme élément de structure de petites dimensions.



Par façade, ces matériaux et coloris secondaires ne pourront couvrir qu'au maximum 25 % (vingt cinq pour-cent) de surface visible ou au maximum 25% de la somme totale des façades.

Les surfaces de façades à prendre en compte sont déterminées par toutes les faces verticales d'un bâtiment recouvertes d'enduit minéral à l'exclusion de toutes les ouvertures.

Les couleurs secondaires suivantes définies dans le système NCS, sont admises :

Couleurs secondaires				
▪ Les couleurs pures	Gris pur :	S 5000-N	S 4000-N	S 4500-N
	Bleu pur :	S 3502-B		
	Vert pur :	S 3502-G		
	Rouge pur :	S 2502-R		
	Jaune pur :	S 2502-Y	S 3502-Y*	
▪ Les couleurs déclinées	S 3005-Y20R	S 3005-R20B	S 3005-B20G	S 3005-G20Y
	S 3005-Y50R	S 3005-R50B	S 3005-B80G	S 3005-G50Y
	S 3005-Y80R	S 3005-R80B		

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales. Les façades non mitoyennes doivent être ajournées ou traitées de manière à ne pas nuire à l'esthétique.

Article 26 - Travaux de déblai et de remblai

En général, le terrain naturel est à sauvegarder. Toutes les modifications apportées au niveau naturel du terrain à bâtir sont sujettes à autorisation et doivent être indiquées dans les plans de construction. Les nivellements artificiels au-delà d'un mètre du terrain naturel seront interdits.

L'autorisation pour tous travaux de déblai et de remblai pourra être refusée si ces travaux risquent de gêner le voisinage ou l'aspect du quartier ou du site. En cas de construction ou de reconstruction, le bourgmestre pourra exiger que la configuration du terrain soit sauvegardée ou modifiée dans l'intérêt du voisinage et de l'aspect du quartier ou du site. En tout état de cause, les terrains contigus devront être protégés par les ouvrages en talus ou de soutènement à ériger sur le terrain de l'exécutant des travaux de déblai ou de remblai.