

Projet d'aménagement particulier

Commune de Tuntange

Localité de Tuntange

« Op Tomm 2 »

PARTIE ECRITE
PARTIE GRAPHIQUE

La présente partie écrite est indissociable à la partie graphique du projet d'aménagement particulier.



octobre 2017



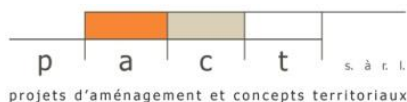
Commune de Tuntange

ACRES 1010 S.A.



Demandeur :

Acres 1010 S.A.
4, rue Henri Schnadt
L-2530 Luxembourg

Elaboré par:

pact s.à r.l.
58 rue de Machtum
L-6753 Grevenmacher
Tél: 26 45 80 90
Fax: 26 25 84 86
Email: mail@pact.lu

Grevenmacher, le 26.10.2017

Le présent dossier a été élaboré :

- Conformément à la *loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (régime 2011)*
- Conformément au *règlement grand-ducal (RGD) du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier «quartier existant» et du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.*

Sauf indication contraire, toutes les prescriptions de la présente partie écrite sont conformes au contenu de la partie écrite du PAG communal en vigueur au moment de l'élaboration du PAP actuel.

La partie écrite du PAG et le règlement communal des bâtisses, des voies publiques et des sites en vigueur de la commune de Tuntange sont à respecter pour tous les points qui ne sont pas prescrites par la présente partie écrite.

En orange souligné : Dérogation du PAP par rapport au PAG, conformément à l'article 108bis (1) de la loi modifiée du 19 juillet 2004

« Les plans ou projets d'aménagement général fondés sur la loi du 12 juin 1937 précitée peuvent être également modifiés et complétés ponctuellement par un plan d'aménagement particulier dont le contenu des parties graphique et écrite correspond à celui du plan d'aménagement particulier „nouveau quartier" établi conformément à la procédure prévue à l'article 30, à condition qu'une telle modification ponctuelle s'avère indispensable pour améliorer la qualité urbanistique du plan d'aménagement particulier. »

Voir le rapport justificatif pour l'argumentation.

Dans le cadre de la refonte globale du PAG, une réclamation contre le projet de PAG a été introduit de la part de ACRES 1010 S.A. concernant la délimitation du PAP NQ et l'augmentation de la valeur du CUS. Le présent PAP serait conforme au projet de PAG sous réserve de l'adoption de la réclamation par le conseil communal.

Table des matières

1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles.....	4
2. Mode d'utilisation du sol	4
3. Degré détaillé d'utilisation du sol	5
3.1. La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés	5
3.2. Les emplacements de stationnement en surface et souterrains.....	5
3.3. Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions	5
3.4. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol	5
3.5. Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère	5
3.6. Le nombre d'unités de logement par construction	6
3.7. Le type et la disposition des constructions hors sol et sous-sol	6
4. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP	7
4.1. Les formes, pentes et orientations des toitures	7
4.2. Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages, aux voies de circulation et les accès piéton.....	8
4.3. Les surfaces destinées à recevoir des plantations.....	8
4.4. Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées	8
4.5. Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir	9
4.6. L'aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin	10
5. Prescriptions par rapport à l'esthétique, à la couleur et à l'emploi des matériaux	10
Partie graphique du PAP	11

1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (1)

La délimitation et la contenance des parcelles initiales sont exprimées sur l'extrait cadastral et le relevé parcellaire (RP) officiels joint en annexe I. Un levé topographique de la situation existante, ainsi qu'un mesurage cadastral servent de fond de plan pour la partie graphique du présent PAP. Celle-ci contient aussi la délimitation et la contenance des lots projetés.

La surface totale du PAP s'élève à environ 78,87 ares.

N° Parcelle	Surface dans PAP
256/2322	
258	
259/3892	
265/3286	
265/3288	
270/4105	
TOTAL	78,87 ares

Parcelles de PAP	Surface
Lot 1	7,65
Lot 2	7,50
Lot 3	6,82
Lot 4	2,11
Lot 5	4,31
Lot 5a	0,76
Lot 6	3,14
Lot 6a	0,52
Lot 7	4,79
Lot 7a	1,02
Lot 8	6,73
Lot 9	6,65
Lot 10	6,54
Lot 11	7,08
Voirie, bassin, chemin piéton (cédé à la commune)	13,30
TOTAL	78,87 ares

La cession des fonds réservés à des aménagements publics se fera conformément à l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004.

La superficie des constructions ou aménagements publics, telle que définie sur le projet d'aménagement particulier est de 13,3 ares, ce qui représente 16,9 % de la surface totale du projet.

Le promoteur s'engagera à exécuter les travaux et infrastructures suivantes à ses propres frais :

- Les canalisations eaux pluviales et eaux usées à réaliser
- Construction de la chaussée avec revêtement final et éclairage public
- Aménagement de la zone verte avec le bassin de rétention

2. Mode d'utilisation du sol

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (2)

Le mode d'utilisation du sol est défini par les habitations à caractère unifamilial, isolées, ou jumelées, ainsi qu'aux aménagements servant aux besoins propres de celles-ci.

Y sont autorisées des activités formant le complément naturel de l'habitat et ne présentant pas de gêne pour ses habitants.

3. Degré détaillé d'utilisation du sol

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3)

3.1. La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. a)

Le degré d'utilisation du sol pour chacun des lots projetés dans le cadre du présent PAP est représenté dans le tableau sur la partie graphique.

3.2. Les emplacements de stationnement en surface et souterrains

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. b)

Les emplacements doivent être aménagés par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privé.

Doivent être réalisés :

- Deux emplacements par logement (dont un au moins sous forme de garage).

Les emplacements de stationnement devront avoir des accès faciles à la voie publique en tenant compte des impératifs de sécurité de la circulation.

Les zones réservées au stationnement devront être traitées de façon à maintenir une perméabilité au sol.

3.3. Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. c)

Les reculs des constructions et les distances à observer entre les constructions sont définis sur la partie graphique du PAP.

Dérogation du PAP par rapport au PAG

Pour des raisons urbanistiques, les constructions principales pourront avoir un recul avant inférieur à 6 mètres, conformément aux *limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé* dans la partie graphique. Tous les garages doivent avoir un recul avant minimum de 6 mètres par rapport au domaine public.

3.4. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. d)

Le nombre de niveaux pleins s'élève au maximum à 2, soit un rez-de-chaussée et un étage. Un étage supplémentaire situé dans les combles est admis.

Le nombre maximal des niveaux en sous-sol est fixé à 1.

3.5. Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère

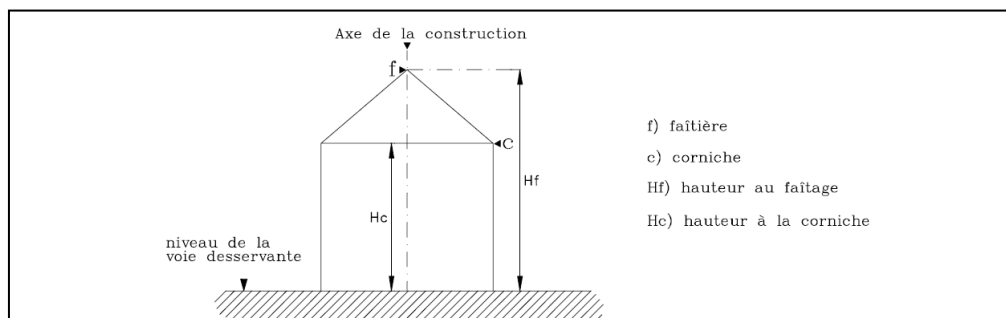
Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. e)

La hauteur à la corniche (hc) maximale des constructions principales est de 6m50.

La hauteur au faîtage (hf) maximale des constructions principales est de 11 m. La hauteur « hc » devra toujours être supérieure à la différence de hauteur « hf – hc ».

Dans le cas des maisons jumelées, les hauteurs à la corniche et au faîtage de la première construction détermineront la hauteur de la nouvelle construction.

La hauteur des constructions est définie par la hauteur à la corniche et par la hauteur au faîtage. La hauteur à la corniche est la différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante, mesurée dans l'axe de la construction, et l'intersection du plan du toit et du plan de la façade donnant sur rue.



Si la hauteur à la corniche/faîtage n'est pas constante sur toute la longueur de la façade, la corniche/faîtage, la(le) plus élevé sera pris(e) en compte.

3.6. Le nombre d'unités de logement par construction

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. f)

Est admise une unité de logement par construction.

3.7. Le type et la disposition des constructions hors sol et sous-sol

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. g)

Le type et la disposition des constructions hors sol et sous-sol sont définis sur la partie graphique du PAP.

OCCUPATION DE LA PARCELLE

- La largeur minimale d'une construction jumelée ou en bande est de 7m50.
- La largeur minimale d'une construction isolée est de 9m.
- La profondeur du plus grand volume n'excédera pas 13m.
- La surface bâtie au sol du volume construit principal est de 70m² minimum pour les maisons jumelées et de 100m² minimum pour une maison isolée.

4. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4.

4.1. Les formes, pentes et orientations des toitures

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. a)

FORME DE TOITURE

- Les toitures sont traditionnelles à deux versants droits dont l'inclinaison est comprise entre 30° et 42°.
- L'étage en retrait est admis; il doit se situer à l'intérieur du gabarit théorique établi à partir du bord supérieur de la façade et être muni obligatoirement d'un toit ne dépassant pas une pente de 25°.
- Les toits à la Mansarde sont interdits.
- Les toitures à pente unique ne sont admises que pour les volumes secondaires (annexes ou dépendances) ; toutefois, les toitures à pente unique alternée sont admises pour les volumes principaux.
- Les toits plats sont admis pour d'éventuels volumes secondaires d'articulation entre volumes principaux.
- Les tourelles sont interdites.
- Les toits en croupes et les toits en croupettes sont admis. La gouttière en bas de croupe doit être non débordante et discrète.
- Les garages et abris de jardin seront obligatoirement à réaliser avec une toiture plate

OUVERTURES DANS LA TOITURE

Les ouvertures dans la toiture servent à éclairer et ventiler les combles aménagés ou non. Elles sont situées soit dans le plan de la toiture, soit en saillie (lucarnes).

Sont admises les ouvertures suivantes :

- Les baies sous forme de «chien assis», sous réserve qu'elles ne soient pas jumelées,
- Les baies sous forme d'outaux triangulaires et de tabatières,
- Les verrières constituées de vitrage transparent et de profilés de teinte sombre pour autant qu'elles se situent dans le même plan que le versant de la toiture et qu'elles soient secondaires en rapport de la superficie de ce même versant.

En dehors des verrières, les ouvertures dans la toiture devront être implantées à 0m50 (cinquante centimètres) minimum en recul sur l'alignement de la façade.

Elles seront implantées à 1m (un mètre) minimum de recul sur les limites latérales, les arêtes et les noues d'une toiture surélevée.

La largeur hors tout de chaque ouverture ne peut excéder 1m50 (un mètre cinquante).

La largeur cumulée des ouvertures ne peut dépasser la moitié de la largeur de la façade.

AVANT-CORPS

- Les avant-corps pourront avoir une largeur maximale de 4,00m, Leur longueur cumulée ne pourra être supérieure à 1/3 de la surface de la façade concernée.
- Elles doivent être réalisées avec une toiture adaptée à la forme de la toiture principale.
- Elles pourront être réalisées à l'aplomb de la façade ou déborder sur la façade de maximale 1,0 m.
- La hauteur doit toujours être inférieure ou égale à la hauteur de la corniche de la façade concernée.

4.2. Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages, aux voies de circulation et les accès piéton

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. b)

ACCES CARROSSABLE

Les pentes d'accès aux garages et aux parkings doivent être conçues de façon à ce que l'eau pluviale ne s'écoule pas sur la voie publique.

L'inclinaison de ces pentes mesurée sur l'axe de la chaussée ne pourra en général être supérieure à 15 %, sans préjudice des dispositions contraires éventuelles de la permission de voirie.

ACCES PIETONS

L'espace de façade pour l'accès piéton aux maisons est représenté sur la partie graphique du PAP.

MATERIAUX ET COULEURS

Les accès privatifs pour piétons sont à réaliser avec des matériaux perméables ou imperméables.

Les accès privatifs carrossables sont obligatoirement à réaliser avec des matériaux perméables

4.3. Les surfaces destinées à recevoir des plantations

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. c)

L'espace vert privé est destiné principalement aux plantations et à l'aménagement de jardins.

Les surfaces destinées à recevoir des plantations sont représentées sur la partie graphique du PAP.

Toutes les plantations sont à choisir entre les espèces indigènes.

4.4. Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. d)

TRAVAUX DE REMBLAI ET DE DÉBLAI

- Dans tous les cas, il est impératif que l'architecture du bâtiment s'adapte au terrain naturel et non l'inverse.
- Le terrain naturel est à conserver dans son état naturel. Tous travaux de terrassement viseront strictement à améliorer l'intégration d'une construction dans le site.
- Tous les travaux de déblai et de remblai peuvent être interdits, s'ils risquent de gêner le voisinage, l'aspect du quartier ou du site, d'entraver la sécurité de la circulation, de modifier le niveau de la nappe phréatique ou l'écoulement des eaux de surface.
- Les constructions seront conçues de manière à respecter le niveau naturel du terrain. L'architecture de toute nouvelle construction doit s'adapter au terrain naturel et non l'inverse. Ainsi sont proscrits tous travaux de remblais nécessités par des travaux de déblais insuffisants au niveau des caves ayant pour conséquence de positionner la construction sur une butte.
- En cas de construction ou de reconstruction, le Bourgmestre peut exiger que la configuration du terrain soit sauvegardée ou modifiée dans l'intérêt du voisinage, de l'aspect du site ou de la sécurité de la circulation, notamment en raison des caractéristiques du sol et du sous-sol, de la topographie ou afin de garantir un raccordement approprié avec les terrains voisins ou encore avec l'espace rue (accès).

- Les terrains voisins doivent toujours être protégés par des ouvrages en talus ou de soutènement à ériger sur le terrain de l'exécutant des travaux. Dans tous les cas une solution harmonieuse entre voisins devra être trouvée.
- Les matériaux utilisés pour les travaux de remblais de terrains, tels que décombres, sable, graviers ou terreau, ne peuvent contenir ni matières organiques, ni autres matières putrescibles, ni matières plastiques ou matières nuisibles à la santé.

MURS, CLOTURES

- Les espaces libres entre l'alignement de façade sur rue et le domaine public peuvent être clôturés par des socles ou des murets dont la hauteur ne peut dépasser de plus 0m80 le niveau du trottoir et/ ou par des haies vives ou des grillages dont la hauteur ne peut dépasser de plus de 1m50 le niveau du trottoir. A l'intérieur du champ de visibilité théorique d'un véhicule quittant le domaine privé ou encore pour les parcelles situées à l'angle de rues, la hauteur de tout aménagement extérieur (murs, plantations, modelés de terrain,..) ne peut dépasser de plus de 0m80 le niveau du trottoir.
- Les espaces libres latéraux et arrières peuvent être clôturés par des murets d'une hauteur maximale de 0m80 mesurée à partir du niveau du terrain aménagé et/ou par des grillages ou haies vives ne dépassant pas une hauteur de 1m50 mesurée à partir du niveau du terrain aménagé.

MUR DE SOUTÈNEMENT

- Les murs de soutènement dépassants la hauteur de 0m90 (quatre-vingt-dix centimètres) sont subordonnés à des conditions d'ordre esthétique et d'intégration.
- Les murs de soutènement pourront être réalisés en béton vu, en béton revêtu d'une façade isolante, ou d'un simple crépi.
- En plus à cette exécution des gabions ou un mur en maçonnerie apparente sont aussi tolérés.

SÉCURITÉ

A partir d'une différence en niveau supérieure à 90cm, un dispositif anti-chute devra être installé. Ce dispositif devra avoir une hauteur d'au moins d'1,10m.

4.5. Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. e)

La construction à démolir est représenté sur la partie graphique du PAP.

Il n'y a pas d'élément naturel à conserver sur le site.

4.6. L'aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. f)

Les limites de surfaces constructibles pour dépendances sont définies et précisés (affectation : garage et abri de jardin) pour chaque lot sur la partie graphique du PAP.

Les dépendances sont à exécuter en toiture plate avec une hauteur de 3,5 m.

La toiture plate d'un garage ou d'un car-port ne pourra en aucun cas être aménagée en terrasse.

Pour tous les lots, le niveau du garage doit se situer au niveau du rez-de-chaussée.

Les garages ne pourront en aucun cas servir à usage d'habitation.

L'usage des abris de jardin sera accessoire et utile au fonctionnement de l'usage principal du terrain ou du bâtiment situé sur le terrain. L'abri de jardin ne pourra en aucun cas servir comme garage.

Dérogation du PAP par rapport au PAG

Pour des raisons d'adaptation du volume secondaire (dépendance) au volume principal, la profondeur maximale du garage prescrit par le PAG pourra être dépassée jusqu'à 12m.

5. Prescriptions par rapport à l'esthétique, à la couleur et à l'emploi des matériaux

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 5.

Il devra impérativement être tenu compte du bâti existant environnant afin d'assurer l'intégration complète de la nouvelle construction dans le site.

Il est admis d'avoir recours à une transposition des volumes et des surfaces afin de faciliter cette intégration tout en permettant une architecture fonctionnelle et adaptée, sans toutefois que cette méthode engendre aucune nuisance sur les parcelles voisines.

COULEURS

- De préférence la finition des murs de soutènements sera en relation avec celle de l'immeuble y afférente.
- Les couleurs vives, criardes ou trop sombres sont interdites.
- Tous matériaux brillants ou réfléchissants sont prohibés, à l'exception de l'inox pour les garde-corps.

MATÉRIAUX

- De manière générale est proscrite toute utilisation de matériaux non recyclables.
- Les revêtements en carrelage ou matériaux plastiques sont interdits pour les façades.
- Les enduits de façade sont obligatoires.
- L'utilisation de tout matériau brillant, réfléchissant, de couleur vive, de teinte trop sombre ou trop criarde est interdite pour les façades et la couverture des toitures :

Partie graphique du PAP

