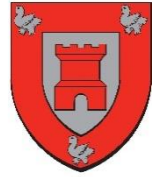

PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER
« NOUVEAU QUARTIER » (PAP NQ)
COMMUNE DE TANDEL



MODIFICATION DU PAP APPROUVÉ
Lieu-dit « An der Gaessel » à BETTEL
Procédure allégée

- » *Rapport justificatif*
- » *Projet de modification du PAP - partie écrite et partie graphique*

Août 2024

Maître de l'ouvrage:

Lex Nicolay
13a, Promenade de la Sûre
L-9283 Diekirch



Zeyen+Baumann sàrl
9, rue de Steinsel
L-7254 Bereldange

T +352 33 02 04
F +352 33 28 86
www.zeyenbaumann.lu

PRÉAMBULE

Le présent document concerne la modification des parties écrite et graphique du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ) approuvé « An der Gaessel », situé dans la localité de BETTEL (Commune de TANDEL).

Le bureau d'études Zeyen+Baumann sàrl a été mandaté par Monsieur Lex Nicolay, propriétaire de *la parcelle 713/1929*, pour élaborer la modification du plan d'aménagement particulier « An der Gaessel » – voir mandat en annexe.

Le PAP « An der Gaessel », élaboré en septembre 2008 par le bureau d'études Zeyen+Baumann sàrl a été approuvé par le Ministère de l'Intérieur le 26.06.2009 (Réf. 15096/126C). Les parties graphique et écrite du PAP approuvé en vigueur se trouvent sur la clé-usb jointe au présent dossier.

Le projet de modification vise à adapter le lot 3 en augmentant la hauteur maximale de corniche à 6 mètres et la hauteur maximale de faîte à 11 mètres, en adaptant et précisant les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé et les limites de surfaces constructibles pour dépendances ainsi que les dispositions relatives au phasage. Le reste du PAP garde sa validité.

Selon l'article 26 (2) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain : « Toutefois, à la demande de l'initiateur d'une proposition de modification ponctuelle d'un plan d'aménagement particulier, le collège des bourgmestre et échevins peut décider d'entamer la procédure de modification ponctuelle prévue à l'article 30bis. Sont considérées comme ponctuelles, les modifications qui ont pour objet l'adaptation d'un plan d'aménagement particulier sur un ou plusieurs points précis sans mettre en cause la structure générale ou les orientations du plan d'aménagement particulier initial. »

Le projet de modification qui vise donc exclusivement à modifier la hauteur de corniche et la hauteur de faîte pour le lot 3 et à modifier les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé et les limites de surfaces constructibles pour dépendances pour le lot 3 consiste en une modification mineure et ne remet pas en cause la structure générale ou les orientations du plan d'aménagement particulier initial.

Une nouvelle partie écrite ainsi qu'une nouvelle partie graphique, plan des prescriptions et coupes, sont donc introduites pour remplacer l'application du PAP initial. Cette modification n'a pas d'impact sur les chapitres du rapport justificatif.

La modification ponctuelle du PAP est donc réalisée conformément à l'article 30bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain dans le cadre d'une « procédure allégée ».

Le présent document reprend le **rapport justificatif** et le **projet de modification du plan d'aménagement particulier**, *parties écrite et graphique*.

Sommaire

Rapport justificatif		7
1	Contexte	9
2	Justification de l'initiative	9
3	Situation réglementaire	10
4	Tableau récapitulatif	11
5	Fiche de synthèse	11
Projet de modification du plan d'aménagement particulier		13
1	Modification de la partie écrite (modifications apparentes)	15
2	Modification de la partie écrite (version coordonnée)	20
3	Partie graphique modifiée (version coordonnée)	25
ANNEXES		29
1	Mandat	31
2	Certificat OAI	32
3	PAP approuvé en vigueur – parties écrite et graphique	33
4	Extrait cadastral et relevé du parcellaire	34

PLANS

Plan 1	Plan des prescriptions et plan des coupes	27
--------	---	----

TABLEAUX

Tableau 1	Annexe I : Tableau récapitulatif	11
-----------	----------------------------------	----

Rapport justificatif

1 Contexte

Le PAP approuvé « An der Gaessel » constitue un projet de lotissement avec cinq lots destinés à une habitation à caractère unifamilial.

2 Justification de l'initiative

La présente modification ponctuelle du PAP approuvé « An der Gaessel » concerne les parties écrite et graphique.

La **modification de la partie graphique** consiste à adapter et préciser les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé et les limites de surfaces constructibles pour dépendances pour le lot 3. La fenêtre de construction du lot 3 a été adaptée avec une légère modification de l'emprise au sol totale de l'ordre de 2,62 m² supplémentaire. Une correction du nombre de lots est apportée en pertinence avec le nombre de lot figurant sur la partie graphique du PAP approuvé.

La **modification de la partie écrite** consiste à préciser que la hauteur maximale de la corniche est de 6 mètres et que la hauteur maximale du faîte est de 11 mètres pour le lot 3. Une correction du nombre de lots est apportée dans la partie écrite en pertinence avec le nombre de lot figurant sur la partie graphique du PAP approuvé.

De plus, un nouvel article est rajouté par rapport au phasage de réalisation du PAP, afin de préciser les dispositions y relatives (voir aussi schéma sur la page suivante) :

- » Au jour du dépôt du présent dossier de modification, uniquement les lots 1 et 2 ont été réalisés.
- » Un trottoir a été aménagé le long de la rue A Gässel, mais celui-ci n'a pas été cédé à la commune. Cette cession doit avoir lieu dans le cadre du projet de construction sur le lot 3.
- » De plus, un aménagement provisoire doit être réalisé sur la partie des terrains situés en phase 2A et appartenant à la même famille de propriétaires que le lot 3. Avant la réalisation de la Phase 2B, ces propriétaires seront responsable de l'entretien de ces terrains.
- » Dans le cadre de la réalisation de la Phase 2B, le domaine public des phases 2A et 2B doit être aménagé de manière définitive et cédé à la commune, avant que des autorisations de construire puissent être accordées pour les constructions de cette phase.

Illustration 1 Précision des phases de réalisation du présent PAP**3 Situation réglementaire**

Les terrains dudit PAP approuvés sont classés en zone d'habitation de faible densité dans le PAG de la commune en vigueur, superposée d'une zone d'habitation soumise à un plan d'aménagement particulier dans le PAG de la commune de Tandel approuvé définitivement par le Ministère de l'intérieur en date du 18.02.2005 (Réf. 14447/126C), l'arrêté du Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable date du 04.02.2005 (Réf. : 14447/126C) et en zone d'habitation 1 [HAB-1], superposée d'une zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ) dans le projet de refonte du PAG en procédure de la commune de Tandel.

La présente modification du PAP approuvé « An der Gaessel » n'impliquant pas de changements notoires sur les affectations et reprenant le même degré d'utilisation du sol est conforme au PAG de la commune.

4 Tableau récapitulatif

Le tableau récapitulatif a été adapté suivant les modifications du PAP approuvé « An der Gaessel ».

Tableau 1 Annexe I : Tableau récapitulatif

Annexe I : Tableau récapitulatif

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol ⁽¹⁾: BET SD NQ 04

Degré d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée									
		minimum	maximum	minimum	maximum	maximum			
Coefficients du PAG "mouture 2011"	DL		15	CUS	0,70	COS	0,30	CSS	0,60
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée		0,40 ha							

Fiche 1 : Analyse de la conformité du PAP au PAG "mouture 2011" & "mouture 2017"											
Lot	surface à bâtir nette ⁽²⁾	nombre de logements ⁽²⁾		surface construite brute ⁽²⁾		surface d'emprise au sol ⁽²⁾		surface de sol scellée ⁽²⁾			
		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	maximum	maximum		
1	880,00 m ²		1 u.		704,00 m ²		264,00 m ²		478,00 m ²		
2	590,00 m ²		1 u.		472,00 m ²		177,00 m ²		338,00 m ²		
3	795,00 m ²		1 u.		525,00 m ²		236,00 m ²		326,00 m ²		
4	603,00 m ²		1 u.		482,40 m ²		180,90 m ²		245,00 m ²		
5	600,00 m ²		1 u.		480,00 m ²		180,00 m ²		242,00 m ²		
Total	3.468,00 m²	0	5 u.	0,00	2.663,40 m²	0,00	1.037,90 m²	0,00	1.629,00 m²		
Coefficients résultant du PAP	DL ⁽²⁾	0,000	12,364	CUS ⁽²⁾	0,000	0,659	COS ⁽²⁾	0,000	0,299	CSS ⁽²⁾	0,470

(1) Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients dans le plan d'aménagement général.

(2) Les valeurs sont à indiquer conformément au règlement grand-ducal du 29 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, respectivement au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

Source : Règlement grand-ducal du 24 novembre 2021 portant modification du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », Mémorial A, N° 832 du 1^{er} décembre 2021

5 Fiche de synthèse

La modification des parties écrite et graphique du PAP approuvé « An der Gaessel » n'a aucune incidence sur l'Annexe II : Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

**Projet de modification du plan
d'aménagement particulier**

Parties écrite et graphique

1 Modification de la partie écrite (modifications apparentes)

L'article 2 « Affectation » et l'article 3 « Implantation et prescriptions dimensionnelles » de la partie écrite du PAP « An der Gaessel », approuvé par le Ministre de l'Intérieur le 26.06.2009, réf. 15096/126C sont adaptés.

Texte ajouté en rouge / Texte supprimé bleu

Article 1. Portée du règlement

Le présent règlement est complémentaire au plan d'aménagement particulier (PAP) « an der Gaessel » à Bettel, Commune de Tandel (Fouhren). La partie « plan directeur » n'est pas compris dans le PAP mais figure à titre indicatif sur la partie graphique.

La partie écrite et le règlement sur les bâtisses du plan d'aménagement général de la Commune de Tandel (Fouhren) sont applicables pour tout ce qui n'est pas prévu dans les présentes conditions.

Article 2. Affectation

Les 65 parcelles (lots) englobées dans le périmètre du plan d'aménagement particulier sont destinées à une habitation à caractère unifamilial.

Par parcelle sont autorisé :

- A l'intérieur de l'implantation maximale, une construction servant à l'habitation ou une fonction similaire, avec deux niveaux pleins (droits ou décalés) et un niveau dans les combles ainsi que, un emplacement pour voiture c'est à dire un garage, car-port ou similaire,
- et
- sur la parcelle un accès carrossable, un accès piétonnier et un emplacement pour voiture individuelle
- une dépendance, abri de jardin ou similaire, non destinée ni à l'habitation, ni à une activité professionnelle (voir article 37 du PAG)

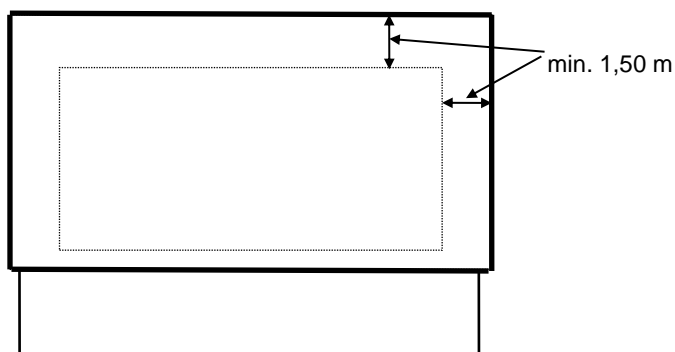
Article 3. Implantation et prescriptions dimensionnelles

Les implantations maximales des constructions principales et des garages ou car-ports sont indiquées dans la partie graphique du plan d'aménagement particulier.

Pour les lots 1, 2, 4 et 5, le gabarit de la construction principale (hauteur corniche et hauteur faîtière) ne pourra pas dépasser le gabarit maximal indiqué dans les coupes A, B, C et D. Les hauteurs à la corniche auront entre 4,50 et 5,00 mètres. Pour le lot 3, la hauteur maximale de la corniche est de 6,00 mètres et la hauteur maximale de faîte est de 11,00 mètres.

La profondeur de la construction aura au maximum 15,00 mètres.

Les combles pourront être utilisés sur un niveau de façon permanente pour l'habitat. Leur aménagement devra se faire à l'intérieur de la toiture et à l'intérieur du gabarit maximal indiqué sur le plan des coupes. Les lucarnes, sont autorisées à l'intérieur du gabarit maximal indiqué sur le plan des coupes et à l'intérieur de la ligne pointillée – voir dessin ci-après



Les maisons d'habitation peuvent avoir une cave aménagée en sous-sol.

L'accès au(x) garage(s) aura une pente maximale de 15%.

L'aménagement d'un étage en sous-sol est autorisé pour des pièces secondaires. Le raccord individuel aux infrastructures techniques publiques doit être aménagé suivant les règles de l'art, fonctionner suivant le principe de la gravité naturelle uniquement – les pompes individuelles pour les eaux usées sont interdites - et par phase de réalisation du pap.

Article 4. Constructions jumelées

Les constructions jumelées devront former une unité harmonieuse. Une construction ultérieure devra s'adapter à celle(s) existante(s), c'est-à-dire les plans de l'architecte reprendront les éléments de la construction existante. La hauteur de la corniche et du faîte, la pente de la toiture, ainsi que la structure de la façade devront être indiquées et reprises sur les plans soumis pour l'autorisation de construire.

Article 5. Façades

L'aspect des matériaux utilisés pour les revêtements des façades est proche de celui des matériaux traditionnels utilisés dans la région, tels que les enduits et partiellement les pierres naturelles. Le bois est accepté sous condition de ne pas imiter un style « chalet » ou similaire.

Toutes les façades des constructions doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

Article 6. Toiture

Les toitures principales des constructions principales auront deux versants et une pente maximale de 45 degrés.

L'orientation des faîtes de la toiture principale sera parallèle à la rue.

Les toitures seront recouvertes soit d'ardoises grises ou d'un matériel de couleur grise foncée ou brune foncée qui imite la forme et la texture, soit de tuiles de teinte naturelle et mate.

Le débordement de la corniche principale par rapport aux murs des façades principales sera égal ou inférieur à 40 centimètres.

Article 7. Aménagement extérieur des propriétés privées

Le terrain naturel respectivement le terrain remanié, suivant les indications des coupes – type et des plans de constructions en découlant et autorisés par les autorités communales, est à sauvegarder. Les remblayages et déblayages au-delà d'un mètre sont interdits.

Par parcelle un arbre à haute tige est à planter et à entretenir

Les revêtements en dur des accès doivent être réduits à un minimum et de préférence perméables à l'eau.

Toute clôture autour des parcelles est soumise à une autorisation préalable du bourgmestre.

Du côté rue les parcelles pourront être clôturées par des socles ou des murets d'une hauteur maximale de 0,50 mètre respectivement avec des grillages ou des haies vives d'une hauteur maximale de 1,20 mètre.

Entre deux maisons jumelées, sur la façade arrière, un mur égal ou inférieur à 2,00 mètres, ne dépassant pas la limite de l'implantation maximale ou une longueur de 3,00 mètres mesurés à partir de la façade postérieure, est autorisé.

Du côté arrière, les parcelles pourront être clôturées par des socles ou des murets avec des grillages respectivement des éléments en bois ainsi que des haies vives d'une hauteur totale de 2,00 mètres.

Article 8. Antennes

Toute antenne ou installation similaire est soumise à une autorisation préliminaire.

L'installation d'antennes paraboliques est interdite sur le versant de la toiture et sur la façade donnant sur le domaine public. Fixée à la façade latérale ou au toit latéral, elle doit respecter un recul par rapport à l'alignement de la façade principale d'au moins la moitié de la profondeur de la maison.

En aucun cas les antennes pourront empiéter sur le domaine public ou sur une propriété voisine. Elles doivent être aménagées et fixées de façon à ce qu'elles ne présentent aucun danger pour le public. Le bourgmestre pourra exiger un contrôle de la fixation par un homme de l'art.

Article 9. Plans à joindre au dossier

Lors de la demande d'autorisation de construire, le propriétaire remettra une (ou plusieurs) coupe(s) de l'immeuble projeté indiquant la pente du terrain naturel, le niveau des entrées, les niveaux des différentes étages, la hauteur de la corniche, la hauteur de la faîtière, ainsi que toute modification apportée au sol.

Article 10. Divers

Avant l'approbation provisoire du présent plan d'aménagement particulier une convention, sans préjudice à l'article 36 de la loi du 19 juillet 2004 (et telle que abrogée par la suite) concernant l'aménagement communal et le développement urbain, entre les propriétaires et la commune, réglant la mise en œuvre du présent lotissement, par exemple le phasage des aménagements techniques et le fonctionnement par phase, les surfaces à céder, etc, sera signée.

Article 11. Phasage

Le présent PAP sera exécuté en plusieurs phases suivant les indications du présent article. Les détails relatifs aux travaux de voirie et d'équipements publics nécessaires à la viabilité des constructions projetées ainsi qu'à la participation aux frais et aux termes de paiement seront précisés dans le cadre de la convention d'exécution en application de l'article 10 de la présente partie écrite.

Schéma 1 : Indication des différentes phases d'aménagement et de réalisation



Une autorisation de construire pour les constructions projetés sur le lot 3 peut uniquement être accordée sous respect des conditions suivantes et ceci en accord avec les précisions y apportées dans le cadre de la convention d'exécution, qui est à adapter dans le cadre de la modification ponctuelle apportée au PAP :

- l'entièreté des surfaces indiquées en tant que « terrains cédés à la commune » dans la partie graphique et situées en Phase 1, y inclus le trottoir le long de la Rue An der Gassel, sont aménagées en bonne et due forme et cédées à la commune ;
- les surfaces indiquées en tant que « terrains cédés à la commune » dans la partie graphique et situées en Phase 2A sont aménagées de manière provisoire.

Avant la réalisation de la Phase 2B, le propriétaire des surfaces indiquées en tant que « terrains cédés à la commune » dans la partie graphique et situées en Phase 2A reste responsable de leur entretien.

Une autorisation de construire pour les constructions projetés sur les lots 4 et 5 peut uniquement être accordée si l'entièreté des surfaces indiquées en tant que « terrains cédés à la commune » dans la partie graphique et située en Phase 2A et 2B sont aménagées de manière définitive et cédées à la commune.

2 Modification de la partie écrite (version coordonnée)

La présente partie écrite remplace la partie écrite existante du PAP approuvé « An der Gaessel », approuvé par le Ministre de l'Intérieur le 26.06.2009, réf. 15096/126C.

Article 1. Portée du règlement

Le présent règlement est complémentaire au plan d'aménagement particulier (PAP) « An der Gaessel » à Bettel, Commune de Tandel (Fouhren). La partie « plan directeur » n'est pas compris dans le PAP mais figure à titre indicatif sur la partie graphique.

La partie écrite et le règlement sur les bâtisses du plan d'aménagement général de la Commune de Tandel (Fouhren) sont applicables pour tout ce qui n'est pas prévu dans les présentes conditions.

Article 2. Affectation

Les 5 parcelles (lots) englobées dans le périmètre du plan d'aménagement particulier sont destinées à une habitation à caractère unifamilial.

Par parcelle sont autorisé :

- A l'intérieur de l'implantation maximale, une construction servant à l'habitation ou une fonction similaire, avec deux niveaux pleins (droits ou décalés) et un niveau dans les combles ainsi que, un emplacement pour voiture c'est à dire un garage, car-port ou similaire,

et

- sur la parcelle un accès carrossable, un accès piétonnier et un emplacement pour voiture individuelle
- une dépendance, abri de jardin ou similaire, non destinée ni à l'habitation, ni à une activité professionnelle (voir article 37 du PAG)

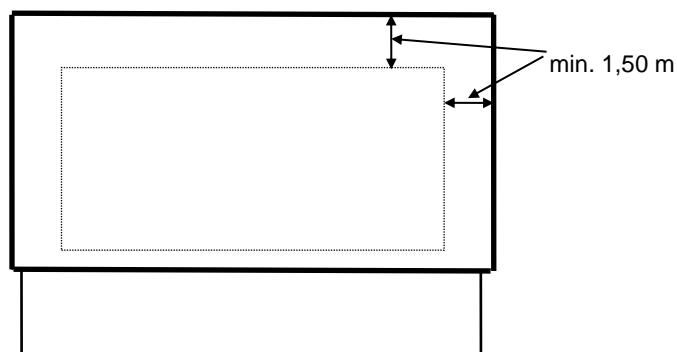
Article 3. Implantation et prescriptions dimensionnelles

Les implantations maximales des constructions principales et des garages ou car-ports sont indiquées dans la partie graphique du plan d'aménagement particulier.

Pour les lots 1, 2, 4 et 5, le gabarit de la construction principale (hauteur corniche et hauteur faîtière) ne pourra pas dépasser le gabarit maximal indiqué dans les coupes A, B, C et D. Les hauteurs à la corniche auront entre 4,50 et 5,00 mètres. Pour le lot 3, la hauteur maximale de la corniche est de 6,00 mètres et la hauteur maximale de faîte est de 11,00 mètres.

La **profondeur** de la construction aura au maximum 15,00 mètres.

Les combles pourront être utilisés sur un niveau de façon permanente pour l'habitat. Leur aménagement devra se faire à l'intérieur de la toiture et à l'intérieur du gabarit maximal indiqué sur le plan des coupes. Les lucarnes, sont autorisées à l'intérieur du gabarit maximal indiqué sur le plan des coupes et à l'intérieur de la ligne pointillée – voir dessin ci-après



Les maisons d'habitation peuvent avoir une cave aménagée en sous-sol.

L'accès au(x) garage(s) aura une pente maximale de 15%.

L'aménagement d'un étage en sous-sol est autorisé pour des pièces secondaires. Le raccord individuel aux infrastructures techniques publiques doit être aménagé suivant les règles de l'art, fonctionner suivant le principe de la gravité naturelle uniquement – les pompes individuelles pour les eaux usées sont interdites - et par phase de réalisation du pap.

Article 4. Constructions jumelées

Les constructions jumelées devront former une unité harmonieuse. Une construction ultérieure devra s'adapter à celle(s) existante(s), c'est-à-dire les plans de l'architecte reprendront les éléments de la construction existante. La hauteur de la corniche et du faîte, la pente de la toiture, ainsi que la structure de la façade devront être indiquées et reprises sur les plans soumis pour l'autorisation de construire.

Article 5. Façades

L'aspect des matériaux utilisés pour les revêtements des façades est proche de celui des matériaux traditionnels utilisés dans la région, tels que les enduits et partiellement les pierres naturelles. Le bois est accepté sous condition de ne pas imiter un style « chalet » ou similaire.

Toutes les façades des constructions doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

Article 6. Toiture

Les toitures principales des constructions principales auront deux versants et une pente maximale de 45 degrés.

L'orientation des faîtes de la toiture principale sera parallèle à la rue.

Les toitures seront recouvertes soit d'ardoises grises ou d'un matériel de couleur grise foncée ou brune foncée qui imite la forme et la texture, soit de tuiles de teinte naturelle et matte.

Le débordement de la corniche principale par rapport aux murs des façades principales sera égal ou inférieur à 40 centimètres.

Article 7. Aménagement extérieur des propriétés privées

Le terrain naturel respectivement le terrain remanié, suivant les indications des coupes – type et des plans de constructions en découlant et autorisés par les autorités communales, est à sauvegarder. Les remblayages et déblayages au-delà d'un mètre sont interdits.

Par parcelle un arbre à haute tige est à planter et à entretenir

Les revêtements en dur des accès doivent être réduits à un minimum et de préférence perméables à l'eau.

Toute clôture autour des parcelles est soumise à une autorisation préalable du bourgmestre.

Du côté rue les parcelles pourront être clôturées par des socles ou des murets d'une hauteur maximale de 0,50 mètre respectivement avec des grillages ou des haies vives d'une hauteur maximale de 1,20 mètre.

Entre deux maisons jumelées, sur la façade arrière, un mur égal ou inférieur à 2,00 mètres, ne dépassant pas la limite de l'implantation maximale ou une longueur de 3,00 mètres mesurés à partir de la façade postérieure, est autorisé.

Du côté arrière, les parcelles pourront être clôturées par des socles ou des murets avec des grillages respectivement des éléments en bois ainsi que des haies vives d'une hauteur totale de 2,00 mètres.

Article 8. Antennes

Toute antenne ou installation similaire est soumise à une autorisation préliminaire.

L'installation d'antennes paraboliques est interdite sur le versant de la toiture et sur la façade donnant sur le domaine public. Fixée à la façade latérale ou au toit latéral, elle doit respecter un recul par rapport à l'alignement de la façade principale d'au moins la moitié de la profondeur de la maison.

En aucun cas les antennes pourront empiéter sur le domaine public ou sur une propriété voisine. Elles doivent être aménagées et fixées de façon à ce qu'elles ne présentent aucun danger pour le public. Le bourgmestre pourra exiger un contrôle de la fixation par un homme de l'art.

Article 9. Plans à joindre au dossier

Lors de la demande d'autorisation de construire, le propriétaire remettra une (ou plusieurs) coupe(s) de l'immeuble projeté indiquant la pente du terrain naturel, le niveau des entrées, les niveaux des différentes étages, la hauteur de la corniche, la hauteur de la faîtière, ainsi que toute modification apportée au sol.

Article 10. Divers

Avant l'approbation provisoire du présent plan d'aménagement particulier une convention, sans préjudice à l'article 36 de la loi du 19 juillet 2004 (et telle que abrogée par la suite) concernant l'aménagement communal et le développement urbain, entre les propriétaires et la commune, réglant la mise en œuvre du présent lotissement, par exemple le phasage des aménagements techniques et le fonctionnement par phase, les surfaces à céder, etc, sera signée.

Article 11. Phasage

Le présent PAP sera exécuté en plusieurs phases suivant les indications du présent article. Les détails relatifs aux travaux de voirie et d'équipements publics nécessaires à la viabilité des constructions projetées ainsi qu'à la participation aux frais et aux termes de paiement seront précisés dans le cadre de la convention d'exécution en application de l'article 10 de la présente partie écrite.

Schéma 1 : Indication des différentes phases d'aménagement et de réalisation



Une autorisation de construire pour les constructions projetés sur le lot 3 peut uniquement être accordée sous respect des conditions suivantes et ceci en accord avec les précisions y apportées dans le cadre de la convention d'exécution, qui est à adapter dans le cadre de la modification ponctuelle apportée au PAP :

- l'entièreté des surfaces indiquées en tant que « terrains cédés à la commune » dans la partie graphique et situées en Phase 1, y inclus le trottoir le long de la Rue An der Gassel, sont aménagées en bonne et due forme et cédées à la commune ;
- les surfaces indiquées en tant que « terrains cédés à la commune » dans la partie graphique et situées en Phase 2A sont aménagées de manière provisoire.

Avant la réalisation de la Phase 2B, le propriétaire des surfaces indiquées en tant que « terrains cédés à la commune » dans la partie graphique et situées en Phase 2A reste responsable de leur entretien.

Une autorisation de construire pour les constructions projetés sur les lots 4 et 5 peut uniquement être accordée si l'entièreté des surfaces indiquées en tant que « terrains cédés à la commune » dans la partie graphique et située en Phase 2A et 2B sont aménagées de manière définitive et cédées à la commune.

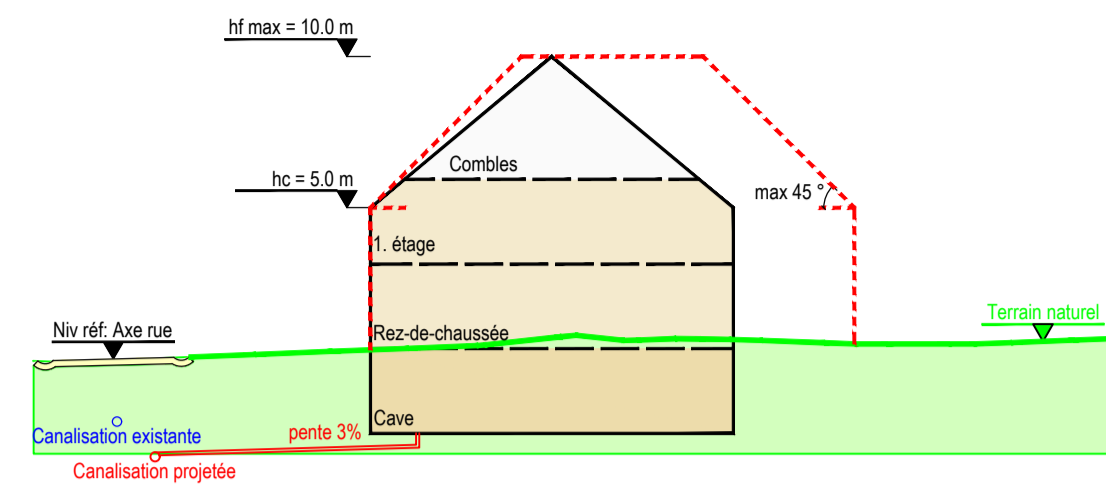
3 Partie graphique modifiée (version coordonnée)

La présente partie graphique (Plan des prescriptions et coupes) remplace la partie graphique existante du PAP approuvé « An der Gaessel », approuvé par le Ministre de l'Intérieur le 26.06.2009, réf. 15096/126C.

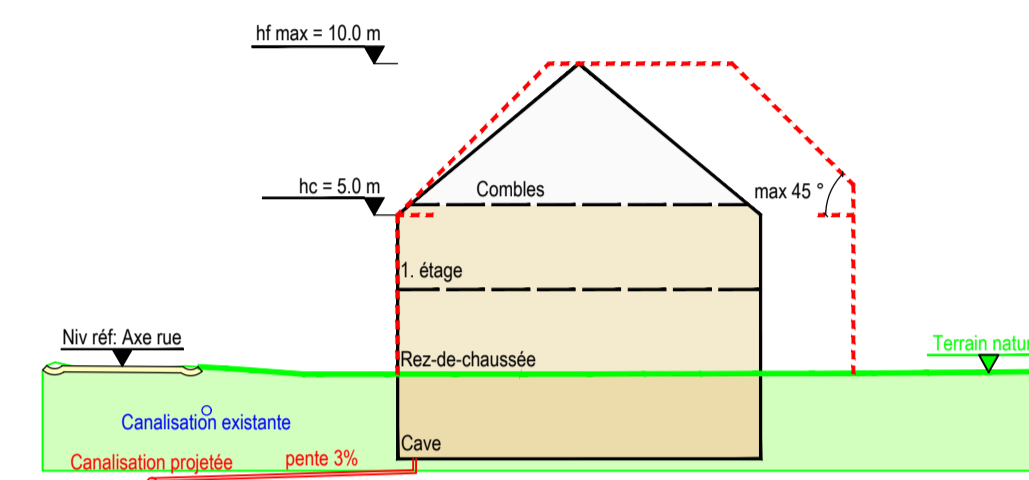


pour les lots 1 à 5	
Secteur faible densité	II
0.3	0.8
mi	12

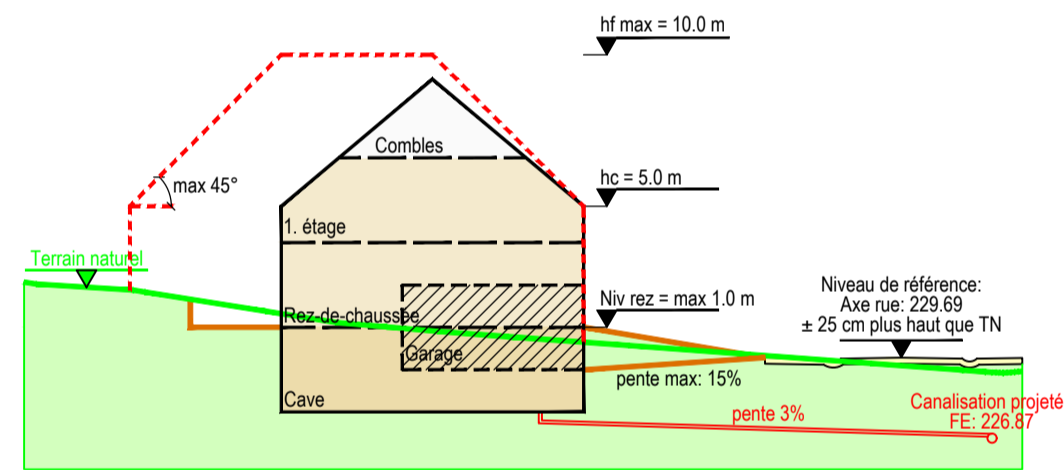
Coupe A (1:250) [pas concernée par la modification]



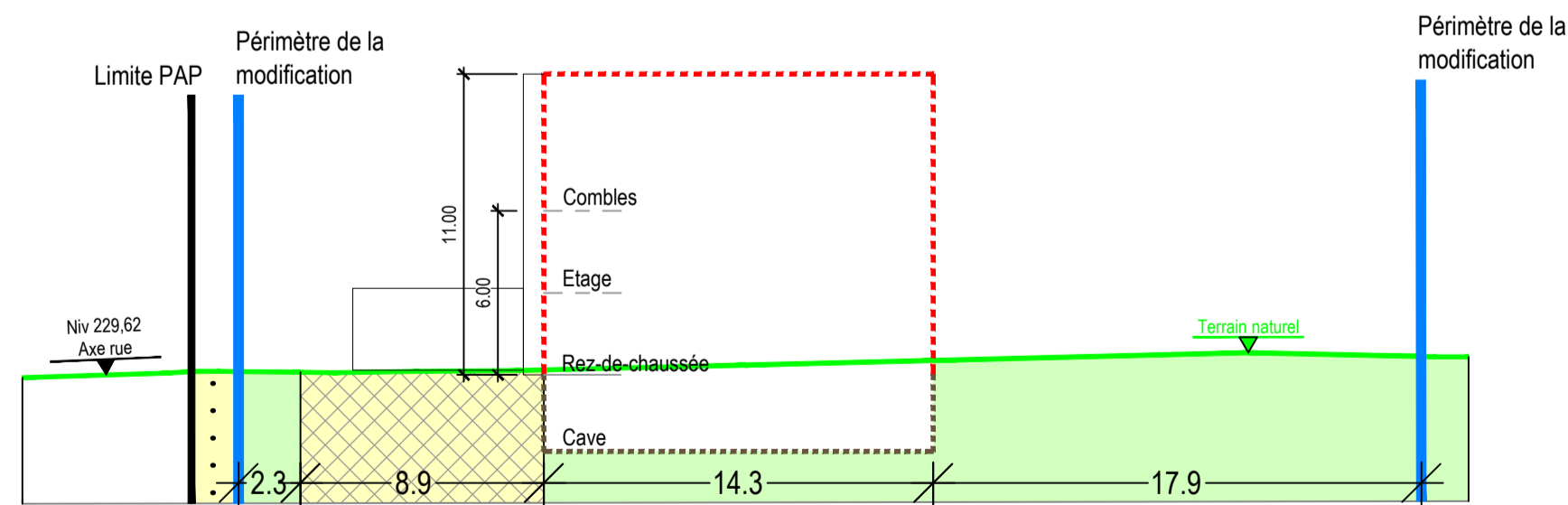
Coupe B (1:250) [pas concernée par la modification]



Coupe C et D (1:250) [pas concernée par la modification]



Coupe E (1:250) [coupe rajoutée dans le cadre de la modification]



Légende

Le plan d'aménagement particulier au lieu-dit "an der Gaessel" est soumis à la zone (au secteur) d'habitation de faible densité du PAVG de Fouchren - voir également la partie écrite du PAVG.

Délimitation du PAP (40.53 a = 100 %)

Nombre d'étages pleines:

- II limite supérieure
- I-II limite inférieure et supérieure
- ⊙ obligatoire

Hauteur des constructions:

- hc-x hauteur à la corniche de 5.0 m
- ha-x hauteur à l'acrotère de x m
- hf-x hauteur au faite de 10.0 m

Types et dispositions des constructions:

- oc constructions en ordre contigu
- onc constructions en ordre non contigu
- mi maisons isolées
- mj maisons jumelées
- mb maisons en bandes

Implantation des immeubles:

- alignement obligatoire constructions principales
- alignement obligatoire dépendances
- limites maximales de surfaces constructibles pour constructions principales
- alignement obligatoire dépendances
- limites minimales de surfaces constructibles pour dépendances

Délimitation des lots / parcelles:

- numéro lot
- 497 a surface du lot
- optimisation de zones différentes (Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung)
- lots privés constructibles
- terrains adjoints à la commune (47.8 a = 11.75 %)
- chemin communal

Degré de mixité des fonctions:

- pourcentage minimal de logements par immeuble
- pourcentage minimal et maximal de logements par immeuble
- pourcentage obligatoire de logements par immeuble

Espaces verts:

- EVP espaces vert public (1.04 a = 2.57 %)
- EVP espaces vert privé
- ADJ aire de jeux
- plantations existantes
- plantations projetées / arbre à haute tige
- arbre à conserver

Voies de circulation:

- raes (0.11 a = 0.27 %)
- aires de stationnement / emplacement publics (0.55 a = 1.36 %)
- chemins piétons, "istes cyclables"

Forme de toiture:

- orientation du faite
- tp toiture plate
- t2 toiture à 2 versants, max 45°
- tm toiture mansardée
- éléments bâtis ou naturels à sauvegarder
- respect de conditions d'intégration déterminées
- accès au garage

Le plan ne vaut pas "PLAN à FACTE"

Les dimensions et surfaces exactes seront déterminées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie

Indications supplémentaires:

- perimètre de la modification de la partie graphique
- cote à titre indicatif
- indications des coupes

Commune de Tandel
Plan d'aménagement particulier
 "an der Gaessel" à Bettel

Maitre de l'ouvrage:
 Lex Nicolay
 13a, Promenade de la Sûre
 L-9283 Diekirch



ZB ZEYEN BAUMANN

URBANISME
 AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
 ENVIRONNEMENT
 GENIE CIVIL

Partie graphique

échelle 1:250; 1:500

août 2024

PAP approuvé / en vigueur

Référence: 15096/1226

Le présent document appartient à ma décision de ce jour.

Luxembourg, le 26.06.2009

Le Ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire,

Jean-Marie HALSDORF

Modification sur la base de l'avis du Ministre de l'intérieur et de l'Aménagement du territoire en date du 2 février 2009

Familles PETRY
 5, rue Gaessel L-9452 Bettel

Famille EISCHEN-SIEBENALLER
 24, rue de l'Eglise L-9452 Bettel

Plan d'aménagement particulier et plan directeur au lieu-dit "an der Gaessel" à Bettel, Commune de Tandel (Fouchren)

Plan d'urbanisation et des prescriptions dimensionnelles

ZEYEN BAUMANN
 Aménageurs-Urbanistes
 Ingénieurs-conseils
 Bereldange

Echelle 1:500
 Septembre 2008

Plan No: 06

ANNEXES

1 Mandat

Zeyen+Baumann sàrl
9, rue de Steinsel
L-7254 Bereldange

Concerne : Mandat de mission pour l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ)

Madame, Monsieur,

Je soussigné,

» Lex NICOLAY, né le 27 mars 1997 à Ettelbruck et demeurant à 13a, Promenade de la Sûre L-9283 Diekirch,

donne, par la présente, mandat au bureau d'études Zeyen+Baumann, d'élaborer sur notre terrain situé à Bettel (Commune de Tandel) et enregistré au cadastre sous le numéro de parcelle 713/1929 (Section FD de BETTEL) une modification du Plan d'Aménagement Particulier « nouveau quartier » (PAP NQ) approuvé en vue de la construction d'une maison unifamiliale.

Le présent mandat est établi en application de l'article 28 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes meilleures salutations.



Lex NICOLAY

2 Certificat OAI

OAI**ORDRE DES ARCHITECTES
ET DES INGENIEURS-CONSEILS**

Numéro du certificat : n.º.102778.....

CERTIFICAT URBANISTE-AMENAGEUR (PERSONNE MORALE)**Projets d'urbanisme ou d'aménagement du territoire**

Ce projet est suivi par le membre OAI en

- mission complète (conception et direction des travaux)
 mission partielle (sans la phase direction des travaux)

Par la présente, l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils certifie que la société

ZEYEN+BAUMANN SARLayant son siège social à **BERELDANGE 9, RUE DE STEINSEL**est inscrite au tableau **des urbanistes-aménageurs exerçant à titre d'indépendant G.D.L.**sous le numéro **UP/10679**

Le droit de signature appartient à

TANIA DUTRIAUX UA/3722**LEX FABER UA/2737****MARIE SAUERHÖFER UA/3721**

Le présent certificat habilite son titulaire à présenter auprès des instances publiques des projets, d'urbanisme ou d'aménagement du territoire, prévus à l'article 4 de la loi du 13 décembre 1989.

Luxembourg, le **15/02/2024**
Pierre HURT
Directeur

Ce certificat est uniquement valable pour le projet ci-après:

- commune: **COMMUNE DE TANDEL**
- objet: **MODIFICATION DU PAP APPROUVÉ**
- localité: **BETTEL** • rue: **An der Gaessel**
- n° de cadastre: **713/1929**
- maître de l'ouvrage: **Lex Nicolay, Diekirch**

Certifié conforme le **15/02/2024** par signature d'un des titulairesNom, Prénom: **FABER Lex****Le certificat original, dont le fond est imprimé en orange, est réservé à l'administration communale compétente.**

Article 4 de la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur-conseil (cf. Médiathèque du site www.oai.lu rubrique « publications » => « législation »). L'authenticité et la traçabilité du présent certificat sont garanties par le numéro unique mentionné en haut de page. Pour tout renseignement, il vous est loisible de contacter le secrétariat OAI (oi@oai.lu, tél. 42 24 06).

3 PAP approuvé en vigueur – parties écrite et graphique

Les parties écrite et graphique (Plan des prescriptions et coupes) du PAP approuvé « An der Gaessel » par le Ministre de l'Intérieur le 26.06.2009, réf. 15096/126C se trouvent sur la clé-usb jointe au présent dossier.

4 Extrait cadastral et relevé du parcellaire



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Administration du cadastre
et de la topographie

RELEVÉ PARCELLAIRE

par commune et section cadastrale

Commune : TANDEL
Section : FD de BETTEL

Date d'émission : 15 décembre 2023

Responsable : Micael DA CUNHA

No parcelle	Propriétaire		Usufruitier	Lieudit Nature(s)	Occupation(s)	RNBT	RBT	CT
	QP	QP				RNBP	RBP	CP
713 1928	Nicolay, Lex [9283 Diekirch]			An d'Lauterbaach place	-	0.77	0	86ca
713 1929	Nicolay, Lex [9283 Diekirch]			An der Gassel place	-	7.20	0	8a01ca
713 2005	Autre type de consortium - Bertemes, Romaine [9452 Bettel] 1/2 - Muller, Marc Jean Marie [9452 Bettel] 1/2			An der Gassel place (occupée)	bâtiment à habitation	5.21	300	5a79ca
738 2004	Flick, Carine [9452 Bettel]			An der Gassel place (occupée)	bâtiment à habitation	7.92	425	8a80ca