

Février 2020

La partie écrite du PAP Abweiler

modifiée en Février 2020

Art. 1 Portée de la partie écrite

La présente partie écrite (PE) fait partie du plan d'aménagement particulier " PAP Abweiler ", appelé par la suite PAP.

Le PAP comprend :

- la partie graphique (PG), c'est-à-dire le plan des prescriptions, le plan des coupes et le plan schématique des infrastructures
- la partie écrite (PE)

Ce PAP est en « zone centrale II » et la partie écrite et le règlement sur les bâtisses du plan d'aménagement général de la commune de Bettembourg sont applicables pour tout ce qui n'est pas défini dans le présent règlement.

Art. 2 Affectation

Les terrains, englobés dans le périmètre du plan d'aménagement particulier « Abweiler », sont destinés aux maisons unifamiliales uniquement.

Art. 3 Implantation

Les implantations des constructions principales et des dépendances, respectivement des garages et carports, se feront à l'intérieur des surfaces maximales constructibles pour constructions principales et pour dépendances, indiquées dans la partie graphique.

Des alignements obligatoires pour les constructions principales ainsi que des alignements obligatoires pour les dépendances sont indiqués dans la partie graphique, sauf pour le lot 24.

L'implantation des bâtiments sur la limite de propriété est obligatoire si une construction sur le terrain attenant n'accuse aucun recul sur ladite limite latérale. L'implantation des constructions principales se fera avec un recul latéral d'au moins 3,00 mètres de la limite du lot, à l'exception du lot 6. Le recul postérieur de la construction principale sur la limite du lot aura au moins 10,00 mètres.

Les constructions principales seront isolées, jumelées ou en bande :

- la construction est isolée sur le lot 24,
- les constructions seront jumelées sur les lots 1 et 2, 11 et 12,
- les constructions seront en bande sur les lots 3 à 10, 13 à 23.

En dehors du gabarit autorisé pour la construction principale et la dépendance (garage ou carport), une construction de type « pergola », un abri de jardin, serre ou une construction similaire, est admis dans le recul postérieur.

Art. 4 Hauteur des constructions principales

Les maisons auront 2 niveaux pleins et 1 niveau dans les combles sur 80% de la surface utile du 1^{er} étage, voir l'article 7.6 « Les pièces destinées au séjour prolongé de personnes » du PAG en vigueur.

La hauteur de la corniche principale aura 7,00 mètres au maximum et la hauteur mesurée entre la corniche principale et la faîtière aura 5,00 mètres au maximum. Les hauteurs de la corniche et de la faîtière sont indiquées sur le plan des coupes.

Les hauteurs sont à mesurer au milieu de la façade à partir du niveau de l'axe de la rue desservante.

Art. 5 Profondeur et largeur des constructions principales

La profondeur maximale des constructions principales est de 12,00 mètres, sauf pour les lots 1 à 5 où la profondeur maximale des constructions principales est de 13,50 mètres, conformément à la limite maximale de surfaces

Référence : 16338/PAP/13C

Le présent document appartient à ma décision

du : 11/06/2020

La Ministre de l'Intérieur


Taina Bofferding

constructibles définie dans la partie graphique. Les vérandas et terrasses couvertes sont interdites en dehors des surfaces constructibles (indiquées sur la partie graphique).

Une construction de type « pergola » peut être autorisée en dehors des surfaces constructibles, sous condition d'être accolée à la façade postérieure du bâtiment principal, de reposer sur 4 piliers fixés au sol, de s'aligner à la hauteur du linteau supérieur de la porte fenêtrée, d'être ouverte sur tous les côtés, d'avoir une profondeur maximale de 3,00 mètres et de s'intégrer dans le concept architectural des constructions voisines.

La toiture d'une construction de type « pergola » peut être en verre avec ou sans stores occultant, être munie de lamelles ou en tissu fixes ou mobiles laissant passer l'air et la lumière ou une combinaison de ces options. Les matériaux utilisés sont le bois de teinte naturelle, ou un autre matériel qui imite la couleur naturelle. L'utilisation de maçonnerie, de béton ou autres matières synthétiques est interdite.

Du côté arrière et au sous-sol des bâtiments des lots 13 à 15, la profondeur totale de la construction pourra atteindre 18,00 mètres. Ce dépassement sera recouvert d'une couverture végétale de 0,50 mètre minimum ou peut être aménagé en toiture-terrasse sur une profondeur de 3,00 mètres, voir le plan des coupes.

Pour les maisons unifamiliales groupées, la largeur minimale est de 7,50 mètres.

Art. 6 Toitures et façades des constructions principales

Les toitures des constructions principales auront au moins deux versants avec une pente entre 30 et 45 degrés.

Les toitures des constructions principales seront de mêmes types pour un groupe de maisons en bande en ce qui concerne la forme et les matériaux.

Les toitures principales à deux pentes seront recouvertes d'ardoises grises. Sur les parties secondaires des toitures, par exemple les lucarnes, d'autres matériaux sont acceptés, par exemple le zinc, le cuivre. Les panneaux solaires ou autres éléments d'énergie renouvelable sont autorisés.

La corniche principale pourra être interrompue sur la moitié de la largeur de la façade.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales. Tous les revêtements de façades brillants, les matériaux non typiques, sauf le bois, les matériaux de couleur vive, qui peuvent nuire au bon aspect de l'ensemble architectural sont interdits. En outre, une partie des façades pourra recevoir des éléments permettant la production d'énergie renouvelable.

Art. 7 Constructions en bande

Les constructions en bande devront former une unité harmonieuse, c'est-à-dire la hauteur de la corniche, la pente de la toiture, le jeu entre les pleins et les vides ainsi que la structure de façade devront être respectés et former ainsi un ensemble harmonieux. Une construction ultérieure devra s'adapter à celle(s) existante(s). Toutes les dalles ainsi que les murs contigus entre les maisons doivent être séparés par un joint de dilatation d'au moins 2 centimètres d'épaisseur.

Art. 8 Dépendance et emplacement de stationnement

Sont à considérer comme minimum, 1 emplacement de stationnement par maison unifamiliale.

La construction de dépendance respectivement de garage ou carport se fera à l'intérieur des surfaces constructibles pour dépendances, indiquées dans la partie graphique. Un emplacement de stationnement peut être aménagé en remplacement d'un garage ou carport. Sur les lots 11, 12, 16, 18 et 19, un carport ou un garage pourra être aménagé à l'intérieur des surfaces maximales constructibles pour dépendances, indiquées dans la partie graphique.

Le carport aura une structure légère, par exemple en bois, sur pilier avec une toiture plate d'une hauteur maximale de 2,50 mètres, voir le plan des coupes. Deux côtés pourront être fermés, les autres côtés seront complètement ouverts, sauf pour des raisons techniques ou de stabilisation d'un talus. Les toitures des carports jumelés seront identiques, en ce qui concerne la forme et les matériaux. Elles pourront être recouvertes d'une toiture végétalisée, mais non aménageable en terrasse.

Un emplacement de stationnement supplémentaire est autorisé dans le recul avant des lots 19 à 23, à l'intérieur des surfaces prévues pour emplacement de stationnement facultatif, indiquées dans la partie graphique. Ces emplacements supplémentaires auront une largeur de 2,50 mètres maximum et seront aménagés en pavé écologique ou similaire.

Des garages peuvent être aménagés dans la construction principale sur les lots 1 à 5 et 13 à 24. L'aménagement de garage en sous-sol est interdit, sauf sur les lots 13 à 15.

Une seule porte de garage par façade d'une construction principale est admise sur les lots 1 à 5 et 13 à 24, d'une largeur maximale de 4,00 mètres sans dépasser la moitié de la largeur de la façade concernée.

Pour les lots 15 et 24 un accès carrossable d'une largeur maximale de 4,50 mètres peut être aménagé mesuré en limite du domaine public.

Pour le lot 15, la pente d'accès devra être aménagée de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique. L'inclinaison de cette pente mesurée à partir du niveau de l'axe de la rue desservante ne pourra être supérieure à 16% sans préjudice des dispositions contraires éventuelles de la permission de voirie.

Art. 9 Abris de jardin

Un abri de jardin, serre ou une construction similaire est autorisé dans le recul arrière et sur le lot 16a sous réserve de l'autorisation conformément à la loi du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, à condition de respecter les prescriptions suivantes:

- la superficie n'excédera pas 12,00 mètres carrés avec 4,00 mètres maximum de côté,
- la hauteur de la corniche sera de 2,50 mètres maximum et la hauteur de la faîtière sera de 3,50 mètres maximum,
- le recul sur les limites du lot sera de 1,00 mètre minimum, il pourra être implanté sur la limite de part et d'autre, avec l'accord réciproque des voisins,
- l'abri de jardin, serre ou construction similaire doit être séparé du bâtiment principal d'au moins 3,00 mètres et ne pas avoir un accès direct à partir de celui-ci,
- l'abri de jardin, serre ou construction similaire pourra être recouvert d'une toiture végétalisée.

L'abri de jardin, serre ou construction similaire ne peut en aucun cas servir à l'habitation, à l'emplacement d'une voiture ou à l'exercice d'une activité professionnelle.

L'utilisation d'un abri de jardin, serre ou construction similaire comme abris pour animaux domestiques est soumise à l'autorisation du bourgmestre.

L'abri de jardin, serre ou construction similaire aura un aspect propre et soigné, s'intégrant harmonieusement dans le paysage.

Art. 10 Aménagement extérieur des propriétés privées

Le terrain naturel est à maintenir dans la mesure du possible. Le terrain pourra être remanié pour des raisons techniques et d'intégration dans le site, conformément au plan des coupes. Les déblais doivent être revalorisés dans la mesure du possible sur place.

Les parties en dur doivent être réduites à un minimum et les matériaux utilisés seront de préférence perméables à l'eau.

Les terrains ne peuvent être entourés que par des haies vives ou des grillages cachés par des plantes grimpantes ou intégrés dans une haie. Ces grillages ne pourront pas dépasser la hauteur totale de 1,90 mètre au-dessus du terrain. Tout grillage autour des lots est soumis à une autorisation préalable du bourgmestre.

Adjacent aux façades arrières et le long de la limite latérale des maisons en bande, des séparations entre les propriétés sont autorisées, d'une hauteur de 2,00 mètres maximum et d'une profondeur de 3,00 mètres maximum.

Art. 11 Divers

Les immeubles d'habitations auront au minimum le standard énergétique de la classe « A » pour la Energieeffizienzklasse et « A » pour la Wärmeschutzklasse, conformément au règlement grand-ducal du 30 novembre 2007 et ses annexes concernant la performance énergétique des immeubles.

Afin de répondre à ces standards énergétiques, le bourgmestre pourra permettre des dérogations aux prescriptions dimensionnelles générales, par exemple en faveur d'une isolation thermique poussée, vers des standards énergétiques de la classe A et plus.

Dans la mesure du possible, chaque propriétaire doit choisir des matériaux de construction qui sont caractérisés par un cycle de vie énergétique approprié – peu de consommation énergétique dans le cadre de la production, du transport et de l'entretien des matériaux, ainsi que peu de consommation énergétique dans le cadre de la valorisation et l'élimination des matériaux.

Tableau du degré d'utilisation du sol

Lot	Surface	Zone	COS	CMU	Nombre d'étages pleins ou hauteur des constructions	Type et disposition des constructions	Typologie du bâtiment	Nombre de logements	Forme de la toiture
1	4,49	CENT. II	0,26	0,73	2,8	mj	unifamiliale	1	t2
2	3,94	CENT. II	0,30	0,83	2,8	mj	unifamiliale	1	t2
3	3,92	CENT. II	0,30	0,83	2,8	mb	unifamiliale	1	t2
4	2,56	CENT. II	0,42	1,18	2,8	mb	unifamiliale	1	t2
5	2,82	CENT. II	0,41	1,15	2,8	mb	unifamiliale	1	t2
6+6a	2,35	CENT. II	0,41	1,14	2,8	mb	unifamiliale	1	t2
7+7a	2,32	CENT. II	0,39	1,09	2,8	mb	unifamiliale	1	t2
8+8a	2,33	CENT. II	0,39	1,08	2,8	mb	unifamiliale	1	t2
9+9a	1,98	CENT. II	0,45	1,27	2,8	mb	unifamiliale	1	t2
10+10a	3,15	CENT. II	0,30	0,85	2,8	mb	unifamiliale	1	t2
11	3,91	CENT. II	0,31	0,86	2,8	mj	unifamiliale	1	t2
12	3,40	CENT. II	0,35	1,81	2,8	mj	unifamiliale	1	t2
13	2,63	CENT. II	0,36	1,02	2,8	mb	unifamiliale	1	t2
14	1,80	CENT. II	0,50	1,40	2,8	mb	unifamiliale	1	t2
15	3,51	CENT. II	0,27	0,76	2,8	mb	unifamiliale	1	t2
16	3,06	CENT. II	0,35	0,99	2,8	mb	unifamiliale	1	t2
17	3,45	CENT. II	0,35	0,97	2,8	mb	unifamiliale	1	t2
18	3,70	CENT. II	0,29	0,82	2,8	mb	unifamiliale	1	t2
19	4,40	CENT. II	0,22	0,61	2,8	mi	unifamiliale	1	t2
20	3,12	CENT. II	0,29	0,81	2,8	mb	unifamiliale	1	t2
21	2,86	CENT. II	0,31	0,88	2,8	mb	unifamiliale	1	t2
22	2,58	CENT. II	0,35	0,98	2,8	mb	unifamiliale	1	t2
23	3,19	CENT. II	0,30	1,79	2,8	mb	unifamiliale	1	t2
24	10,80	CENT. II	0,19	0,63	2,8	mi	unifamiliale	1	t2
Ensemble du PAP	82,30	CENT. II	0,34	1,02	2,8		unifamiliale	24	t2