
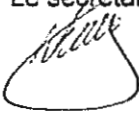


OBJET :	<p align="center"><b>PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER</b></p> <p align="center"><b>" KLENSCHENHAFF "</b></p> <p align="center"><b>À BETTEMBOURG</b></p> <p align="right">PARTIE ECRITE MODIFIE SELON AVIS 16601 / 13 C</p>
COMMUNE :	<p align="right"><b>BETTEMBOURG</b></p>
MAITRE DE L'OUVRAGE :	<p align="right"><b>CLI</b> 19-21, ROUTE D'ARLON BÂTIMENT D L - 8009 STRASSEN</p>
CONCEPTION :	<p align="right"><b>ESPACE<sup>ET</sup> PAYSAGES</b> 12, AVENUE DU ROCK 'N' ROLL L - 4361 ESCH-SUR-ALZETTE TEL : 26 17 84 FAX : 26 17 85 e-mail : info@espacepaysages.lu</p> <div data-bbox="427 1395 1045 1738" style="border: 1px solid blue; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>Référence: <u>16601/13C</u></p> <p>Le présent document fait partie du projet ayant fait l'objet de ma décision d'approbation du: <u>11/05/2012</u> Le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région</p> <p align="center"> <b>Jean-Marie HALSDORF</b></p> </div> <p align="right">Vu et approuvé. Bettembourg, le <u>26 mars 2012</u> Pour le conseil communal: Le secrétaire <u>p.d.</u> Le bourgmestre <u>p.d.</u></p> <p align="right"></p>
DATE :	<p align="right">9 MARS 2012</p>

# PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

## " KLENSCHENHAFF "

A BETTEMBOURG

### PARTIE ÉCRITE REGLEMENTAIRE

Sommaire
----------

**Art. 1 – BUT ET PORTEE DU REGLEMENT**

**Art. 2 – DEFINITION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES A DISPOSITION**

**Art. 3 – AFFECTATIONS**

**Art. 4 – DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS**

**Art. 5 – NIVEAU DE REFERENCE**

**Art. 6 – NOMBRE D'ÉTAGES**

**Art. 7 – TERRASSES ET BALCONS**

**Art. 8 – TOITURES**

**Art. 9 – GARAGES SOUTERRAINS ET ACCÈS DE GARAGES**

**Art. 10. – FAÇADES**

**Art. 11 – ESPACES VERTS PRIVES**

**Art. 12 – ESPACES VERTS PUBLICS**

**Art. 13 – SERVITUDE DE PASSAGE**

**Art. 14 – REMARQUE GÉNÉRALE**

**Art. 15 – TABLEAU RÉCAPITULATIF**

- b. si les reculs effectifs se trouvent supérieurs aux reculs imposés par le projet d'aménagement particulier, les limites et dimensions minimales et maximales des zones constructibles sont strictement à respecter ainsi que les alignements définis par le projet d'aménagement particulier.

## **Art. 3 – AFFECTATIONS**

### **3.1 – AFFECTATION**

Le projet d'aménagement particulier prévoit la construction d'une résidence 'services' pour personnes âgées et pour personnes à mobilité réduite, et des surfaces commerciales au niveau rez-de-chaussée.

Sur l'ensemble du projet, un minimum de 75% et un maximum de 95% de logements sont à respecter, soit un maximum de 72 logements.

### **3.2 – AMENAGEMENT DES APPARTEMENTS**

Une mixité d'appartements est requise :

- Appartements à 1 chambre : 15 à 35%
- Appartements à 2 chambres : 55 à 75%
- Appartements à 3 chambres : 15 à 35%

## **Art. 4 – DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS**

La partie graphique du projet d'aménagement particulier fait une distinction entre constructions principales, constructions souterraines, constructions de balcons et constructions de terrasses.

- L'emprise au sol des constructions principales est indiquée dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des pointillés rouges (limites maxima des surfaces constructibles pour constructions principales).  
Les façades des constructions principales doivent s'aligner sur les alignements obligatoires définis dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.
- L'emprise des constructions souterraines est indiquée dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des pointillés grisés (limites maxima de surfaces constructibles pour constructions souterraines). Les constructions souterraines peuvent émerger du niveau fini du sol de 1.50 mètre maximum. La rampe de garage sera comprise dans l'emprise des constructions souterraines.
- L'emprise des constructions de balcons est indiquée dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des pointillés violet barrés de noir (limites maxima de surfaces constructibles pour balcons).

- L'emprise des constructions de terrasses est indiquée dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des pointillés bleus barrés de noir (limites maxima de surfaces constructibles pour terrasses).

## **Art. 5 – NIVEAU DE REFERENCE**

La partie graphique du projet d'aménagement particulier précise un niveau de référence pour le lot constructible.

Ce niveau de référence est assimilé à un niveau défini en coordonnées nationales (système Krüger).

En cas de discordance entre le niveau de référence tel exécuté et celui indiqué dans le projet d'aménagement particulier, le niveau de référence à considérer est le niveau de référence tel exécuté.

## **Art. 6 – NOMBRE D'ETAGES**

Le nombre d'étage plein hors sol, pour ce projet d'aménagement particulier, est de quatre. Toutefois, la surface du quatrième étage ne pourra dépasser 80% maximum de la surface de l'étage plein inférieur (III+1R) et doit respecter un retrait de 2m sur les façades principales donnant sur la rue Lentz. Un niveau est défini en souterrain pour l'aménagement de parkings, de caves et de locaux techniques (1S).

## **Art. 7 – TERRASSES ET BALCONS**

Les terrasses au niveau rez-de-chaussée sont admises aux endroits indiqués dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier. Leur saillie ne pourra dépasser 3.00 mètres, mesurée à partir du nu de la façade finie.

Les balcons sont autorisés aux endroits indiqués dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier. Leur saillie ne pourra dépasser 2.00 mètres, mesurée à partir du nu de la façade finie.

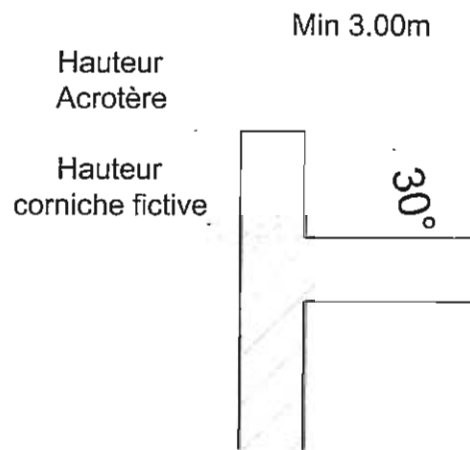
Les balcons sont interdits sur les façades donnant sur la rue.

## **Art. 8 – TOITURES**

L'immeuble sera réalisé avec une toiture verte.

La toiture du troisième étage plein sera réalisée de manière à permettre un aménagement de terrasses accessibles pour le quatrième étage défini en retrait.

Les techniques en toiture devront obligatoirement se situer au minimum à 3,00 mètres du nu de façade et à l'intérieur d'un gabarit de 30° pris sur la ligne de rive d'une corniche fictive située à l'intersection de la façade et du niveau supérieur de la dalle de toiture.



Les cages techniques pour les ascenseurs pourront dépasser du gabarit de 30° sans toutefois dépasser de plus de 1.50m le niveau supérieur de la dalle de toiture.

#### **Art. 9 – GARAGES SOUTERRAINS ET ACCES DE GARAGES**

Les garages en souterrains et accès de garages seront implantés dans les limites maxima de surfaces constructibles pour constructions souterraines, conformément à la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Les ratios pour les emplacements de stationnements intérieurs sont les suivants :

- 0,85 emplacement par appartement,
- 1 emplacement pour 50 m<sup>2</sup> de surface commerciale.

#### **Art. 10 – FAÇADES**

Les façades de l'immeuble seront couvertes d'un revêtement de teinte claire. Ces façades devront être traitées avec soin.

Une partie de la façade devra être traitée différemment soit par un revêtement de teinte plus foncée, soit par des matériaux différents à définir lors du dépôt de permis de construire.

#### **Art. 11 – ESPACES VERTS PRIVÉS**

Les espaces verts privés indiqués dans la partie graphique devront être réalisés en même temps que la construction projetée, et être traités avec soin.

## **Art. 12 – ESPACES VERTS PUBLICS**

Les espaces verts publics indiqués dans la partie graphique devront être réalisés en même temps que la construction projetée, et être traités avec soin.

Ils peuvent accueillir le bassin de rétention.

Les espaces verts publics sont destinés à être cédés à l'Administration Communale.

## **Art. 13 – SERVITUDE DE PASSAGE**

Afin de garantir les déplacements piétons depuis la rue Lentz vers le parc à l'arrière, une servitude de passage est définie à l'intérieur du lot privé.

En cas de nécessité, ce passage doit pouvoir permettre l'accès à un véhicule léger.

## **Art. 14 – REMARQUE GENERALE**

L'aménagement des espaces privés et publics, aux endroits prévus par le présent projet d'aménagement particulier, feront l'objet de plans ultérieurs détaillés pour autorisation auprès du Collège Echevinal.

Le lotisseur se conformera strictement aux prescriptions des instances compétentes<sup>1</sup> pour la construction des voiries, du bassin de rétention, des places de verdure, des canalisations, l'installation de l'éclairage public, la mise en souterrain des réseaux électriques, de téléphone, d'antenne collective et de gaz. À cet effet, le projet d'aménagement particulier pourra être adapté en fonction des besoins rencontrés lors de la demande d'autorisation pour les infrastructures et la gestion de l'eau.

## **Art. 15 –TABLEAU RECAPITULATIF**

<b>Parcelle (en ares)</b>	<b>CMU</b>	<b>COS</b>	<b>Destination</b>	<b>Remarques</b>
52.66	1,75	0,65	Logements collectifs Commerces (rez-de-chaussée)	Résidence 'services' avec logements encadrés pour personnes âgées et pour personnes à mobilité réduite.

<sup>1</sup> Administration de la Gestion de l'Eau, Ministère de l'Intérieur et à la Grande Région, Ministère du Développement Durable et des Infrastructures, Administration Communale de Bettembourg, et les différents gestionnaires pour les réseaux d'infrastructures.