

Partie écrite

Vu et approuvé
 Bettembourg, le 15 avril 2016
 Pour le conseil communal
 le bourgmestre, le secrétaire,

Modifiée suivant l'avis de la Cellule d'évaluation du 28 janvier 2016

Art. 1 Portée de la partie écrite

La présente partie écrite (PE) fait partie du plan d'aménagement particulier " PAP rue A. Collart – rue de la Gare à Bettembourg », 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 d'axonométrie,
- la partie écrite (PE)

Ce PAP est situé en « zone centrale III et en zone centrale II ». 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 et bilan des surfaces

Les terrains, englobés dans le périmètre du PAP, sont destinés aux habitations, aux établissements commerciaux, hôteliers, artisanaux, de services, administratifs, culturels et récréatifs. Les restaurants, cafés ou tout autre établissement semblable sont autorisés à utiliser un espace situé à l'extérieur du bâtiment pour y aménager une terrasse, pourvu qu'un tel espace soit localisé sur le terrain où est exercé l'activité commerciale, qu'il soit immédiatement adjacent à son local d'affaires et qu'il ne cause aucune gêne pour l'habitat ni aux réseaux de circulation. Le rez-de-chaussée des bâtiments n° 1 et n° 2 doit être occupé par des établissements commerciaux ou de services.

Les bâtiments n° 1 et n° 2 auront un maximum de 8 logements par immeuble, le bâtiment n° 3a aura un maximum de 6 logements, le bâtiment n° 3b aura un maximum de 4 logements et les bâtiments n° 4 et n° 5 auront un maximum de 3 logements. Un service ou commerce compte pour une unité dans le calcul du nombre de logement autorisé.

Tableau de la répartition des surfaces privées et publiques

	ares	%
Superficie totale du PAP	21,69	100,0
Superficie privative	19,69	90,78
Superficie publique à céder (trottoir)	2,00	9,22

Art. 3 Implantation

L'implantation des constructions principales se fera à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé, indiquées dans la partie graphique.

L'implantation des constructions en sous-sol, se fera à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines, indiquées dans la partie graphique.

L'implantation sur la limite de propriété latérale sera obligatoire pour les bâtiments n° 1, 2, 3b, 4 et 5.

En dehors du gabarit autorisé pour la construction principale, un abri de jardin, serre ou une construction similaire de 12,00 m² maximum, sera admis dans le recul postérieur des bâtiments n° 3a, 3b et 4.

Art. 4 Hauteur des constructions principales

Les bâtiments n° 1 et n° 2 auront 3 niveaux pleins maximum et 1 niveau dans les combles. La hauteur de la corniche principale des bâtiments n° 1 et n° 2 aura 9,00 mètres au maximum et la hauteur mesurée entre la corniche principale et la faîtière aura 5,00 mètres au maximum. Un raccord esthétique entre les corniches voisines est à rechercher. Les hauteurs de la corniche et de la faîtière sont indiquées sur le plan des coupes.

Le niveau du rez-de-chaussée des bâtiments n° 1 et n° 2, occupé par des établissements commerciaux ou de services, ne pourra pas dépasser le niveau du domaine public.

Si le bâtiment existant n° 2 est maintenu, la hauteur corniche existante pourra être maintenue, même si elle a plus de 9,00 mètres. Dans ce cas, le niveau des planchers existants devra être maintenu.

Le bâtiment n° 3a aura 2 niveaux pleins maximum et 1 étage en retrait. La hauteur de la corniche ou de l'acrotère du bâtiment 3a aura 7,00 mètres au maximum et la hauteur totale du bâtiment sera de 10,50 mètres au maximum.

Le bâtiment n° 3b aura 2 niveaux pleins maximum et 1 niveau dans les combles. La hauteur de la corniche principale du bâtiment n° 3b devra reprendre la hauteur de la corniche du bâtiment existant n°4. La hauteur du faîte devra reprendre la hauteur du faîte du bâtiment existant n°4.

Le gabarit du bâtiment n° 4 est à maintenir. Il aura 2 niveaux pleins maximum et 1 niveau dans les combles. En cas de reconstruction du bâtiment n° 4, la hauteur de la corniche principale devra reprendre la hauteur de la corniche du bâtiment existant n°5, soit 8,50 mètres au maximum, mesurée au milieu de la façade. La hauteur du faîte devra reprendre la hauteur du faîte du bâtiment existant n°5, soit 12,00 mètres au maximum, mesurée au milieu de la façade.

Le gabarit du bâtiment n° 5 est à maintenir. Il aura 2 niveaux pleins maximum et 1 niveau dans les combles. En cas de reconstruction du bâtiment n° 5, la hauteur de la corniche principale devra reprendre la hauteur de la corniche du bâtiment existant n°4, soit 8,00 mètres au maximum, mesurée au milieu de la façade. La hauteur du faîte devra reprendre la hauteur du faîte du bâtiment existant n°4, soit 11,50 mètres au maximum, mesurée au milieu de la façade.

Les hauteurs sont à mesurer au milieu de la façade à partir du niveau de l'axe de la rue de desserte, respectivement de la placette pour le bâtiment n° 3a.

Art. 5 Profondeur et largeur des constructions principales

La profondeur maximale des bâtiments n° 1 et n° 2 sera de 15,00 mètres, la profondeur maximale du bâtiment n° 3a sera de 12,00 mètres et la profondeur maximale des bâtiments n° 3b, 4 et 5 sera de 10,00 mètres. La profondeur des constructions en sous-sol correspond aux limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines, indiquées dans la partie graphique.

Si le bâtiment principal existant n° 2 est maintenu, la profondeur existante du rez-de-chaussée pourra être maintenue même si elle a plus de 15,00 mètres. Néanmoins, la profondeur maximale des autres niveaux aura au maximum 15,00 mètres. L'annexe à l'arrière du bâtiment existant n° 2 devra être démolie.

Art. 6 Toitures et façades des constructions principales

Les toitures des constructions principales auront au moins deux versants, à l'exception du bâtiment n° 3a où un étage en retrait avec une toiture plate végétale pourra être autorisé. Le retrait sur les façades avant et arrière sera de 0,50 mètre minimum avec un retrait cumulé avant et arrière de 3,00 mètres minimum.

Sauf pour le bâtiment n° 3b, une toiture brisée ou toiture de style mansardé pourra être autorisée dans le cas d'une transformation ou pour une construction accolée à une telle toiture.

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 panneaux solaires ou autres éléments d'énergie renouvelable sont autorisés.

Les façades latérales et postérieures des constructions devront 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.

Les pignons visibles des bâtiments n° 2 et 5, qui donnent sur la place publique, devront être traités comme des façades principales et proposer des ouvertures dans la façade.

Art. 7 Constructions en bande ou contigües

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 devront être séparés par un joint de dilatation d'au moins 2 centimètres d'épaisseur.

Art. 8 Installation dans les immeubles à plusieurs logements

Dans les immeubles à plusieurs logements, les parties communes devront être accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Dans les nouvelles constructions d'immeubles à plusieurs logements, il faudra aménager :

- Un local à vélo, landaus ou poussettes, spacieux et d'accès aisé et direct vers l'espace public. Des « ranges-vélos » pourront être aménagés à l'extérieur.
- Un local poubelle de dimension suffisante pour y stocker des poubelles et des conteneurs pour recyclage, facilement accessible, bien aéré et à l'abri des regards des passants, qui pourra être aménagé à l'extérieur.
- Une buanderie commune de 8,0 m² minimum ou une buanderie individuelle dans chaque logement.
- Un local pour compteurs dimensionné suivant les indications du service technique communal.
- Une cave par logement.
- Un local débarras ou un rangement de ±1,5 m² dans chaque logement.

- Un sas d'entrée et des cages d'escaliers bénéficiant d'un éclairage naturel.
- Des appartements majoritairement « traversant ».
- Pour les logements situés au rez-de-chaussée, prévoir une jouissance privative du jardin commun.
- Un espace extérieur privé de 5,0 m² minimum dont 2,5 m de largeur pour une terrasse, balcon, loggia ou toiture-terrasse, de sorte à permettre un séjour extérieur prolongé (place de vie et de détente privée).

Art. 9 Garage et emplacement de stationnement

Les emplacements de stationnement aménagés dans le stationnement en sous-sol du lot 3 pourront servir pour les bâtiments n° 1 à 5, suivant une convention.

Sont à considérer comme minimum :

- 1 emplacement par logement d'un immeuble à plusieurs logements, à aménager à l'intérieur du bâtiment et au sous-sol.

Si les bâtiments existants n° 1 et 2 sont maintenus, les emplacements de stationnement nécessaires pour ces deux bâtiments devront être aménagés dans le sous-sol du lot 3 ou en sous-sol dans le recul arrière des lots 1 et 2 pour autant que l'accès à ces stationnements se fasse à partir du lot 3. Le nombre d'emplacements, leur localisation ainsi qu'un éventuel accès vers les lots 1 et 2 à partir du sous-sol du lot 3 devront être réglés dans le cadre d'une convention et être inscrits sur un plan.

Une seule porte de garage d'une largeur maximale de 5,00 mètres est autorisée dans la façade du bâtiment n° 3b de la rue Collart et devra servir pour l'ensemble des bâtiments du PAP.

Art. 10 Aménagement extérieur des propriétés privées

Pour créer un espace privé accessible au public de type placette, l'espace libre défini comme tel entre les bâtiments du PAP sera soumis à une convention définissant les affectations permises, les aménagements autorisés, les responsabilités respectives, tout en garantissant la qualité de vie des riverains.

A l'exception des limites séparatives des lots 1, 2 et 3 donnant sur la placette privée accessible au public, les terrains ne pourront être entourés que par des haies vives ou des grillages cachés par des plantes grimpantes ou intégrés dans une haie.

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

Art. 11 Divers

Les nouveaux 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 modifié 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 devra 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 de l'élimination des matériaux.

Partie graphique

- Plan des prescriptions
- Plan des coupes
- Plan de l'axonométrie

