



1 Partie écrite

Modifications sur base de l'avis de la Cellule d'Évaluation du 19 septembre 2019 (n° réf : 18700/13C)

Art. 1 Portée de la partie écrite

La présente partie écrite s'applique uniquement au terrain concerné par le présent plan d'aménagement particulier « Rue de la Montagne », appelé par la suite PAP.

Le PAP comprend :

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

Pour tout ce qui n'est pas prévu dans la partie écrite et graphique du présent PAP, la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG) et le règlement sur les bâtisses de la Commune de Bettembourg sont applicables.

Pour la terminologie de cette partie écrite, voir l'Annexe II: Terminologie du degré d'utilisation du sol - Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune et l'Annexe II: Terminologie - Règlement grand-ducal du 23 mars 2017 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.

Art. 2 Affectation et cession de terrains au domaine public communal

a) Le terrain englobé dans le périmètre du PAP est destiné à un projet d'habitation collective de type « résidence partagée et participative » avec 6 logements au maximum. Le projet se compose de deux bâtiments complémentaires, bâtiment 1 et bâtiment 2 existant, indiqués comme tels dans la partie graphique.

Y sont également admis des activités commerciales ne gênant pas l'habitat et uniquement au rez-de-chaussée.

La « résidence partagée et participative » doit être caractérisée par des logements individuels (appartements) avec mutualisation des espaces communs.

Le bâtiment 2 existant est destiné à recevoir deux espaces de travail partagés convertibles en deux chambres d'amis (avec pièce d'eau commune) qui ne pourront en aucun cas être privatisés. Ce bâtiment n'aura donc pas d'adresse personnelle et aucun occupant de ce bâtiment ne pourra prétendre, par son seul usage, à être inscrit sur le registre de la population.

b) 150,00 m² minimum de surface construite brute doivent être des espaces communs à usages partagés et collectifs. La privatisation ultérieure des espaces communs est interdite. Sont exclus des 150,00 m² les espaces communs servant à la circulation, au stationnement, les caves, les locaux techniques et autres locaux ou espaces similaires.

c) Le bilan des surfaces des terrains cédés au domaine public communal, tels qu'ils sont indiqués sur la partie graphique, est repris dans le tableau suivant :

Bilan des surfaces à céder au domaine public communal	Surface
Surface totale du PAP NQ (brute)	12,84 ares (100%)
Surfaces à céder (domaine public)	0,00 ares (0,00%)
Surface totale du PAP NQ (nette)	12,84 ares (100,00%)

Art. 3 Implantation des constructions

a) L'implantation des constructions est à faire à l'intérieur des alignements obligatoires et des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé, indiquées dans la partie graphique.

b) L'implantation du sous-sol est à faire à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé ainsi que des limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines, indiquées dans la partie graphique.

c) Du côté arrière, la surface indiquée comme surface scellée dans la partie graphique peut être aménagé comme patio.

Art. 4 Profondeur et largeur des constructions principales

a) Les profondeurs et largeurs maximales des constructions sont définies par les alignements obligatoires et les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé, indiquées dans la partie graphique.

Art. 5 Hauteur et nombre des niveaux des constructions principales

a) Les hauteurs maximales des constructions sont indiquées dans la partie graphique.

b) Le nombre de niveaux est de deux niveaux au maximum et un niveau dans les combles.

c) Deux niveaux supplémentaires peuvent être aménagés en sous-sol. Sous réserve du respect des prescriptions du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites (RBVS), le premier niveau en sous-sol peut servir en partie pour l'aménagement de pièces destinées au séjour prolongé de personnes, sous condition d'être suffisamment éclairé naturellement.

d) Le niveau du rez-de-chaussée peut dépasser le niveau du domaine public de 1,60 mètre maximum.

Art. 6 Toitures et lucarnes des constructions principales

a) Du côté de la rue desservante, le pan de la toiture de la construction principale doit être mansardé ; les pentes de la partie supérieure, le terrasson, et de la partie inférieure, le brisis, doivent reprendre les mêmes pentes que celles de la toiture de la maison existante sise au 60 rue de la Montagne.

b) La toiture doit être recouverte, soit d'ardoises grises soit d'un matériel qui en imite la forme et la texture, de couleur gris foncé ou brun foncé, (p.ex. le zinc ou inox sablé à joints debouts ou le cuivre) soit de tuiles de teinte naturelle et mate. Les revêtements de toitures ondulés, rectangulaires ou trapézoïdaux, en cuivre, zinc, inox et/ou tôle d'acier sont interdits.

c) Par dérogation au point a), du côté avant, toute construction, au-delà de l'alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé indiqué dans la partie graphique, peut être couverte d'une toiture plate. L'aménagement des toitures plates en toiture terrasse et toiture jardin est autorisé.

d) Par dérogation au point a), du côté arrière, toute construction au-delà d'une profondeur de 12,00 mètres peut être couverte d'une toiture plate. L'aménagement des toitures plates en toiture terrasse et toiture jardin est autorisé.

e) Dans la partie du toit définie comme le brisis, les lucarnes et fenêtres rampantes (type « Velux ») sont autorisées et peuvent dépasser le gabarit maximal tel qu'indiqué dans la partie graphique. Elles sont implantées avec un recul minimal de 0,80 mètre des limites latérales de la toiture et de 0,80 mètre du faîte. Les lucarnes ont un recul minimal de 0,50 mètre sur le plan de la façade.

Dans la partie du toit définie comme le terrasson, uniquement les fenêtres rampantes (type « Velux ») sont autorisées. Elles sont implantées avec un recul minimal de 0,80 mètre des limites latérales de la toiture et de 0,80 mètre du faîte.

f) Des panneaux solaires ou autres éléments contribuant à l'utilisation et/ou production d'énergie renouvelable sont autorisés sur les toitures, pour autant que ces installations épousent le plan de la toiture, sans jamais dépasser les rives de la toiture. Ils doivent être posés parallèlement à la pente du versant de la toiture et être le plus proche possible de la couverture de la toiture ou être intégrés dans celle-ci.

Par dérogation au point c), des panneaux solaires ou autres éléments contribuant à l'utilisation et/ou production d'énergie renouvelable peuvent remplacer la couverture de la toiture.

Art. 7 Façades des constructions principales

a) Pour éviter la monotonie d'une longue façade de 28,00 mètres avant construite en continue un changement de la structure de la façade doit être garanti.

b) Pour les couleurs des parties minérales des façades des constructions principales, seules sont admises les teintes de blanc cassé définies dans l'Art. 20 des Plans d'Aménagement Particulier « quartiers existants » (PAP QE) de la Commune de Bettembourg (voir annexe 1.1).

- c) Les bardages de teinte matte ou de bois de teinte naturelle sont autorisés sur maximum 30% de la surface de la façade.
- d) Tous les revêtements de façade brillants (métaux, verre, matières plastiques) et de couleur vive sont interdits sauf sur la partie hors-sol du sous-sol, sous réserve qu'il ne pose aucune gêne pour le voisinage.
- e) Les dossiers de demande d'autorisation de construire doivent comporter les indications détaillées concernant les matériaux et teintes utilisés.

Art. 8 Saillies et balcons

Cet article s'applique uniquement pour le bâtiment 1.

- a) Des balcons sont uniquement admis en façade arrière et peuvent dépasser les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé telles qu'indiquées dans la partie graphique d'au maximum 3,00 mètres et sans donner droit à une augmentation de la surface constructible brute. Ils sont implantés avec un recul minimal de 3,00 mètres des limites latérales de propriété.
- b) Des escaliers et passerelles non couverts sont admis en façade arrière et peuvent dépasser les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé telles qu'indiquées dans la partie graphique.

Art. 9 Emplacements de stationnement

- a) Sont à considérer comme minimum pour les habitations :
- » 1,5 emplacement pour véhicule par logement à l'intérieur d'un immeuble à plusieurs logements.
 - » 1 emplacement pour vélos minimum par tranche de 30 m² de surface habitable.
- b) Les emplacements de stationnement pour véhicules doivent être aménagés à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé ainsi que des limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines, indiquées dans la partie graphique, du bâtiment 1.
- c) Par dérogation au point b) des emplacements de stationnement pour vélos peuvent être aménagés au-delà des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé indiquées dans la partie graphique du bâtiment 1.
- d) L'implantation d'un ascenseur pour voiture est autorisable dans le gabarit principal du bâtiment 1.

Art. 10 Aménagement extérieur des propriétés privées

- a) Au minimum 50% du recul avant du bâtiment 1 doivent être aménagés sous forme d'espace vert libre de toute construction.
- b) Au-delà de la façade postérieure le sous-sol peut dépasser le niveau du terrain du voisin de 1,00 mètre maximum.

c) Le dépassement du sous-sol au-delà de la façade postérieure de l'immeuble doit être recouvert d'une surface végétale d'au moins 0,30 mètre d'épaisseur ou il peut être aménagé en terrasse d'une profondeur maximale de 5,00 mètres, à condition qu'il n'y ait pas de vues directes ou indirectes sur les propriétés voisines. Seuls les pare-vue translucides, ou similaires, sont autorisés.

Art. 11 Travaux de déblai et remblai, murs de soutènement

a) Dans le cadre de l'exécution du PAP, le terrain est à remodeler suivant les indications concernant le terrain remodelé définies sur la partie graphique, avec une tolérance de 1,0 mètre.

b) Des remblais de terre jusqu'à 0,50 mètre au-dessus et / ou déblais de terre jusqu'à 0,50 mètre en-dessous du terrain remodelé suite à l'exécution mentionnée ci-dessus peuvent être autorisés.

c) Dans le cadre de l'aménagement du patio au niveau du sous-sol, un ou plusieurs murs de soutènement d'une hauteur maximale de 3,60 mètres sont autorisés. La hauteur totale maximale peut ponctuellement être dépassée de 0,50 mètre, à condition que la hauteur moyenne mesurée sur toute la longueur d'un mur de soutènement n'excède pas la hauteur totale maximale définie ci-dessus.

Art. 12 Modifications du PAG

Pour garantir la conformité du présent PAP au Plan d'Aménagement Général (PAG) de la Commune de Bettembourg certaines prescriptions du PAG en vigueur (PAG 2000) doivent être modifiées sur la base de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, respectivement l'article 108bis, alinéa (2).

Les modifications consistent à :

- » **remplacer l'article 2.1.7.2" « L'implantation » du PAG en vigueur (PAG 2000) par l'article 3 « Implantation des constructions » de la partie écrite du présent PAP NQ.**
- » **remplacer l'article 2.1.7.3 « La profondeur » du PAG en vigueur (PAG 2000) par l'article 4 « Profondeur et largeur des constructions principales » de la partie écrite du présent PAP NQ.**
- » **remplacer l'article 2.1.7.4 « La hauteur » du PAG en vigueur (PAG 2000) par l'article 5 « Hauteur et nombre de niveaux des constructions principales » de la partie écrite du présent PAP NQ.**
- » **remplacer l'article 2.1.7.5 « La largeur » du PAG en vigueur (PAG 2000) par l'article 4 « Profondeur et largeur des constructions principales » de la partie écrite du présent PAP NQ.**

1.1 Annexe – Couleurs

La présente annexe reprend la charte des couleurs admissibles pour les façades selon l'Art. 7b). La charte des couleurs est définie dans l'Art. 20 des Plans d'Aménagement Particulier « quartiers existants » (PAP QE) de la Commune de Bettembourg et est reprise pour le présent PAP en tant qu'annexe à titre indicatif.

Toutes les couleurs sont définies dans le système « Natural Colour System » (NCS).

Blanc cassé

S 0500-N	S 1000-N
S 0502-Y	S 1002-B
S 0502-Y50R	S 1002-R
S 0505-Y10R	S 1002-Y
S 0505-Y20R	S 1002-Y50R
S 0505-Y30R	S 1005-Y10R
S 0505-Y40R	S 1005-Y40R
S 0603-G80Y	S 1005-Y50R
S 0804-Y30R	S 1005-Y60R
S 0804-G60Y	S 1005-Y70R