A2 Partie écrite

SOMMAIRE

Référence: 18836/13C
Le présent document appartient à ma décision d'approbation du: 06/10/2020
La Ministre de l'Intérieur
Taina Bofferding

Vu et approuvé
Bettembourg, le 10 juillet 2020
Pour le conseil communal
le bourgmestre, le secrétaire, p.d

A2.1. DONNEES GENERALES

A2.1.1 GENERALITES

A2.1.1.1. BUT DU REGLEMENT

Le présent règlement particulier fixe les règles destinées à assurer un aménagement harmonieux du PAP tant du point de vue urbanistique et architectural que du point de vue environnemental.

A2.1.1.2. PORTEE DU REGLEMENT

L'application du présent règlement se fera sans préjudice des lois et règlements en vigueur émanant d'organes officiels gouvernementaux ainsi que de la partie écrite et du règlement communal sur les bâtisses, les voies publiques et les sites relatifs au plan d'aménagement général de la Commune de Bettembourg.

Le présent projet d'aménagement particulier a été élaboré conformément :

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.
- au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement nouveau quartier.
- au plan d'aménagement général de la Commune de Bettembourg actuellement en vigueur du 7.12.2019 entré en vigueur le 1.1.2020.
- Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et sites du 11.10.2019 entré en vigueur le 1.1.2020

Le présent règlement particulier s'applique exclusivement aux parcelles concernées par le PAP « Bettembourg ».

A2.2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

A2.2.1 DELIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES

La délimitation et la contenance des lots projetés sont reprises dans la partie graphique:

A2.2.2 AFFECTATION

Le projet se caractérise par 8 lots en tout.

L'affectation des différents terrains est la suivante :

- Le lot 1 est destiné à la construction d'une maison unifamiliale isolée
- Les lots 2-5 sont destinés à la construction de maisons unifamiliales jumelées
- Les lots 6-8 sont destinés à la construction de maisons en bande avec un sous-sol commun.
- Les lots 9 et 10 concernent des bâtiments existants dans la zone soumise au PAP.

A2.2.3 DEGRE D'UTILISATION DU SOL

Les valeurs relatives au degré d'utilisation du sol sont fixées dans la partie graphique

A2.2.4 SERVITUDES

a. Servitude de passage pour l'évacuation des eaux de pluie :

Les lots 6-8 sont soumis à une servitude de passage en toiture pour évacuer les eaux de pluie tel qu'indiqué dans la partie graphique.

b. Servitude de passage pour parking en sous-sol :

Les lots 6-8 sont soumis à une servitude de passage en sous-sol pour garantir l'accès des voitures à chaque parking souterrain tel qu'indiqué dans la partie graphique.

A2.2.5 LOGEMENTS A COUT MODERE

Etant donné que le PAP a un nombre de logements inférieur à 25 unités, l'article 24 de la loi dite « Omnibus » modifiant la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement urbain sur la réservation de 10% de la surface construite brute pour la réalisation de logements à coût modéré, ne s'applique pas.

A2.2.6 PRESCRIPTIONS DIMENSIONNELLES

A2.2.6.1 MARGES DE RECULEMENT

a. Les marges de reculement

Les marges minimales de reculement sont indiquées dans la partie graphique.

b. Les limites des surfaces constructibles pour les constructions principales, les annexes et les dépendances

La délimitation des surfaces constructibles pour les constructions principales, les annexes et les dépendances est indiquée dans la partie graphique du PAP.

c. Constructions principales destinées au séjour prolongé de personnes

La profondeur maximale des constructions principales est indiquée dans la partie graphique.

d. Annexes destinées au séjour prolongé

La profondeur maximale des annexes destinée au séjour prolongé est indiquée dans la partie graphique. Elles serviront uniquement des fins d'habitation.

e. Dépendances

La profondeur maximale des dépendances est indiquée dans la partie graphique.
Elles ne pourront accueillir que des fonctions complémentaires (car-ports, caves, technique, abris de jardin, ...), et ne doivent en aucun cas servir à des fins d'habitation.

f. Constructions souterraines

Les limites des surfaces constructibles sous terre sont déterminées dans la partie graphique. Elles serviront uniquement à des fonctions complémentaires (garages, caves, desserte de garage, etc.).
Elles ne doivent en aucun cas servir à des fins d'habitation.

A2.2.6.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale admissible des constructions est mesurée à partir de l'axe de la voie desservante.
La hauteur à l'acrotère est définie comme différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et la limite supérieure de l'acrotère.

Les hauteurs maximales admissibles des constructions sont indiquées dans la partie graphique :

A2.2.6.3 NOMBRE DE NIVEAUX HORS SOL ET SOUS SOL

Le nombre de niveaux est fixé dans la partie graphique

A2.2.6.4 FORMES, PENTES ET ORIENTATIONS DES TOITURES

Les formes, pentes et orientations des toitures sont indiquées dans la partie graphique.

A2.2.6.5 PERGOLA

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 fenêtre, 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 en imite la couleur naturelle. L'utilisation de maçonnerie, de béton ou autres matières synthétiques est interdite.

A2.2.6.6 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT EN SURFACE ET A L'INTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Chaque maison disposera, au minimum, de deux emplacements dont au minimum un emplacement à l'intérieur des constructions ou des dépendances.

Les logements collectifs disposeront, au minimum, de 1,5 emplacements par unité de logement.

A2.2.6.7 AMENAGEMENTS EXTERIEURS

A2.2.6.6.1 ACCES AUX CONSTRUCTIONS PRINCIPALES ET AUX DEPENDANCES

L'entrée principale, les entrées de garages et les emplacements privés sont indiqués dans la partie graphique. L'accès aux dépendances peut être utilisé à des fins de stationnement privé.

La distance entre la porte de garage et à la voirie ne peut pas être inférieur à 6m.

La pente des entrées de garage sera inférieure ou égale à 15%.

Les accès aux garages doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique et n'apporter ni gène, ni perturbation.

Le revêtement des entrées de garages, les parkings privés ainsi que de l'entrée principale seront réalisés de façon homogène avec des matériaux perméables (par ex. Ökopavé ou similaire) et de teinte claire (p.ex. : Grès de Luxembourg).

A2.2.6.6.2 TERRASSE

L'emplacement possible des terrasses en dehors des zones construites est indiqué dans la partie graphique. Les terrasses seront réalisées de préférence en matériaux perméables. Ceci ne concerne pas les terrasses en toiture. Les toitures terrasses sur les dépendances sont interdites.

A2.2.6.6.3 PLANTATIONS

Les plantations devront être réalisées de préférence avec des plantes indigènes à choisir dans la liste en annexe (Annexe 02).

A2.2.6.8 REMBLAIS ET DEBLAIS

Les remblais et déblais sont à minimiser lors de l'implantation des constructions afin de préserver un maximum du terrain naturel : Ils ne devront en principe pas être supérieurs à 1,0 m.

A2.2.6.9 ESTHETIQUE, COULEUR ET EMPLOI DES MATERIAUX

Chaque lot doit être conçu de manière à garantir une cohérence et une homogénéité au niveau du langage architectural, de la couleur, des volumétries, des matériaux employés et des aménagements extérieurs.

A2.2.6.9.1 FACADES

L'esthétique d'ensemble des façades doit s'intégrer de manière harmonieuse dans son contexte. Les modes de construction traditionnels et contemporains sont admis (façade isolante, façade ventilée,...).

La teinte des façades est à choisir dans des tons naturels clairs. Les tons criards non naturels sont à proscrire.

Pour la construction principale, les revêtements de façade suivants sont admis :

Crépis, pierre naturelle, ou tout matériau similaire.

Pour l'annexe ou la dépendance, les revêtements de façade suivants sont admis :

Pierre naturelle, bardage bois, ou tout matériau similaire.

A2.2.6.9.2 TOITURE

Les matériaux de couverture des toits en pente seront de couleur sombre et non brillante (ardoises, zinc, tuiles non vernies / gris, gris foncé ou noire). Les toits en tôle ou en asbeste ciment ondulé sont interdits.

Les toitures plates des annexes seront traitées en terrasse ou toiture verte.

Les toitures des dépendances ne pourront en aucun cas servir de terrasse aux constructions principales et doivent être traitées comme toiture verte.

Les gouttières, chéneaux et descentes verticales seront en zinc ou en cuivre.

A2.2.6.9.3 CLOTURES ET SEPARATIONS

- Les limites entre domaines publics et privés pourront être clôturées par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à 0.50m, qui pourront être accolés par des haies feuillues indigènes d'une hauteur maximale de 1,50m.

- Les limites entre deux domaines privés se présenteront de préférence sous la forme d'une haie feuillue indigène ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,50 m. Une clôture sous forme de grillage d'une hauteur maximale de 1.50m est cependant admise, à condition qu'elle soit accolée par une haie feuillue indigène de même hauteur sur 4m min. au départ de la façade.

- Sur la ligne séparatrice entre deux terrasses, une structure légère pourra être admise jusqu`à une hauteur maximale de 2,0 mètres. La longueur de cette structure ne pourra excéder 4,0 mètres.

- Les murs de soutènement du Lot 1 pourront avoir une hauteur maximale totale de 1,50 mètre à partir du terrain remodelé. Les murs de soutènement des Lot 2-10 pourront avoir une hauteur maximale totale de 0,50 mètre à partir du terrain remodelé. Ils devront toutefois être dotés d'une certaine esthétique afin d'assurer leur intégration dans le paysage.

A2.2.6.9.4 POUBELLES

Les emplacements réservés aux poubelles sont proscrits à l'extérieur.

- Lots 1-5 : le local poubelle est à intégrer dans la construction.
- Lots 6-8 : le local poubelle respective de chaque lot est situé au sous-sol.

A2.2.6.10 EAUX DE PLUIE

Les eaux de pluie seront évacuées par des rigoles ouvertes vers le domaine public.

A2.3. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

A2.3.1. TERRAIN A CEDER DU DOMAINE AU PUBLIC

Les fonds nécessaires à la viabilisation du projet sont repris dans la partie graphique

La cession de ce terrain à la Commune, se fera conformément à la loi dite « Omnibus » du 3 mars 2017 et la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.
Cette cession représente 825,46 m² donc un taux de 22,00% de la surface globale du PAP.

A2.3.2. VOIES, PLACES ET EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

L'aménagement des voies, places et emplacements de stationnement publics sera défini dans le projet d'exécution et dans la convention.

A2.3.3. ESPACES VERTS ET PLANTATIONS (BASSIN ET FOSSE DE RETENTION)

L'aménagement des espaces verts et plantations publics sera défini dans le projet d'exécution et dans la convention.

Les plantations devront être réalisées de préférence avec des plantes indigènes à choisir dans la liste en annexe (Annexe 02) et offriront un biotope pour une faune (oiseaux, etc.) et une flore diversifiée.

A3	CD-ROM

CONTENU :

- Partie graphique en format .dwg et .pdf
- Partie écrite en format .pdf
- Annexes