



papaya
urbanistes et
architectes paysagistes


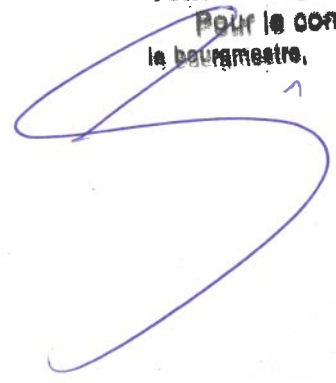
Plan d'Aménagement Particulier Nouveau Quartier « Rue de l'Eglise » à Huncherange

Partie écrite réglementaire

19 février 2024 - modifié suivant avis rectificatif 19080 / 13C

Référence: <u>19080 / 13C</u>
Le présent document appartient à ma décision d'approbation du: <u>17.05.2024</u>
Le Ministre des Affaires Intérieures
 Léon Gloden

Vu et approuvé
Settembourg, le 15 MAR. 2024
Pour le conseil communal
le bourgmestre, le secrétaire,



Papaya - Urbanistes et architectes paysagistes s.a.

12, avenue du Rock'n'Roll
L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval
T. +352 / 26 17 84
hello@papaya.green
papaya.green

Sommaire

A. Généralités	4
Art. A.1. But et portée du règlement	4
Art. A.2. Précision pour l'utilisation des documents graphiques	4
Art. A.3. Topographie	4
A.3.1. Courbes de Niveaux	4
Art. A.4. Affectations	5
Art. A.5. Réglementation pour les espaces privés	5
A.5.1. Emplacements de stationnement	5
A.5.2. Surfaces scellées	5
A.5.3. Clôtures, haies, murets, palissades	Erreur ! Signet non défini.
Art. A.6. Surfaces à céder	5
B. Maisons unifamiliales et maison plurifamiliale	5
Art. B.1. Implantation	5
Art. B.2. Niveaux	6
Art. B.3. Hauteur des constructions	6
Art. B.4. Forme, pente et orientation des toitures	6
Art. B.5. Abri de jardin (non spécifié dans la partie graphique)	Erreur ! Signet non défini.



Préambule

Objet : **PAP nouveau quartier « Rue de l'Eglise » à Huncherange**
Modifié suivant avis 19080/13C
Partie écrite réglementaire

Commune : **Bettembourg**

Parcelle : n°130/1726

Conception : **Papaya – urbanistes et architectes paysagistes s.a.**
12, avenue du Rock'n'Roll
L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval
LUXEMBOURG

Maître d'ouvrage : **PROMOTIONS SCHMIT & SCHMIT**
117, Rue de Leudelange
L-8079 Bertrange

Propriétaires : **PROMOTIONS SCHMIT & SCHMIT**
117, Rue de Leudelange
L-8079 Bertrange

Date : 19 février 2024



A. Généralités

Art. A.1. But et portée du règlement

Le projet d'aménagement particulier a pour objet l'exécution du plan d'aménagement général. Il précise et complète à ces fins les dispositions réglementaires relatives à la zone concernée en fonction de son mode et degré d'utilisation du sol.

Les dispositions de la partie graphique et écrite du présent Plan d'Aménagement Particulier, précisent les dispositions du Plan d'Aménagement Général et du règlement sur les bâtisses de la commune de Bettembourg. Ces dernières restent cependant d'application pour tout ce qui n'est pas spécialement prévu au présent règlement.

Art. A.2. Précision pour l'utilisation des documents graphiques

En cas de discordance ou en cas de différences dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, les limites et dimensions des emprises constructibles sont à reconsidérer suivant les dimensions effectives des parcelles : les côtes de recul priment sur les côtes de dimensionnement des emprises constructibles.

Art. A.3. Topographie

A.3.1. Courbes de Niveaux

- Les courbes de niveaux du terrain existant sont indiquées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des pointillés noirs (terrain existant). Ces courbes de niveaux correspondent à la morphologie actuelle du terrain, avant les travaux du présent projet d'aménagement particulier.
- Les courbes de niveaux du terrain remodelé sont indiquées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des pointillés rouges (terrain remodelé). Ces courbes de niveaux définissent la morphologie projetée du terrain, et les travaux de déblais / remblais projetés lors de l'exécution des travaux.

Ces courbes de niveaux du terrain remodelé, telles que définies dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier, sont à respecter avec une tolérance de 0,50 mètre au maximum pour les parcelles privées.



Art. A.4. Affectations

Le projet d'aménagement particulier prévoit les affectations suivantes :

- 2 maisons unifamiliales jumelées réservées à l'habitat ;
- 1 maison plurifamiliale isolée réservée à l'habitat ;

Au sein des lots, des professions libérales pourront être autorisées.

Art. A.5. Réglementation pour les espaces privés

A.5.1. Emplacements de stationnement

Les dispositions du PAG en vigueur concernant les emplacements de stationnement sont applicables.

A.5.2. Surfaces scellées

L'espace extérieur pouvant être scellé tel que représenté sur la partie graphique du projet d'aménagement particulier peut être modifié selon le projet d'architecture sans dépasser la surface de scellement du sol définie dans le tableau de degré d'utilisation du sol par lot.

Art. A.6. Surfaces à céder

Le présent projet d'aménagement particulier prévoit une cession égale à 1.67 ares soit 10.71 % de la surface du projet d'aménagement particulier.

B. Maisons unifamiliales et maison plurifamiliale

Art. B.1. Implantation

Les limites maximales de surface constructible sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. partie graphique).

Les profondeurs (minimales et/ou maximales) sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. partie graphique).

Les distances de recul minimales (antérieures, postérieures et latérales) des constructions sont fixées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. partie graphique).



Art. B.2. Niveaux

La partie graphique du projet d'aménagement particulier précise pour chaque lot les nombres de niveaux suivants :

Constructions destinées au séjour prolongé

- II + 1C + 1S définissant 2 niveaux pleins + 1 niveau sous combles + 1 niveau en sous-sol

Le niveau fini du premier niveau plein (I) peut être supérieur du niveau de l'axe de la voie desservante de 0,50 mètre au maximum. Cette différence de hauteur est mesurée dans l'axe du bâtiment.

Le niveau défini dans les combles pourra être aménagé sur une surface correspondante à 80% maximum de la surface du dernier niveau plein.

Art. B.3. Hauteur des constructions

Constructions destinées au séjour prolongé

- la hauteur maximale à la corniche est fixée à 7,00 m
- la hauteur maximale au faîte est fixée à 12,00 m

Art. B.4. Forme, pente et orientation des toitures

Constructions destinées au séjour prolongé

Les toitures des constructions seront définies en toiture à deux versants (t2), avec une pente minimale de 30° et maximale de 45°, correspondant au gabarit défini dans la partie graphique du présent projet d'aménagement et disposée conformément à la direction du faîte précisée par la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Le niveau I des constructions peut avoir une toiture plate côté jardin.