



papaya
urbanistes et
architectes paysagistes

Vu et approuvé
Bettembourg, le 11 OCT. 2024
Pour le conseil communal
le bourgmestre, le secrétaire,

Plan d'Aménagement Particulier Nouveau Quartier « Rue de l'Eglise 2 » à Huncherange

Partie écrite réglementaire

02 octobre 2024 – suivant avis 19942/13C du 21 août 2024

Référence: 19942/13C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 11/11/2024
Le Ministre des Affaires Intérieures

Léon Gloden

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
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
Art. A.6. Surfaces à céder	5
B. Maison plurifamiliale	5
Art. B.1. Niveaux	5
Art. B.2. Profondeur des constructions	6
Art. B.3 Hauteur des constructions	6
Art. B.4 Forme, pente et orientation des toitures	6
C. Servitude	7
Art. C.1. Servitude de passage	7



Préambule

Objet : **PAP nouveau quartier « Rue de l'Eglise 2 » à Huncherange**

Partie écrite réglementaire **suivant avis 19942/13C**

Commune : **Bettembourg**

Parcelle : **partie de n°128/1650, section D de Huncherange**

Conception : **Papaya – urbanistes et architectes paysagistes s.a.**

12, avenue du Rock'n'Roll
L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval
LUXEMBOURG

Maître d'ouvrage : **OLOS FUND SCA, SICAV-FIS**
33, rue de Gasperich
L-5826 Hesperange

Propriétaires : **OLOS FUND SCA, SICAV-FIS**
33, rue de Gasperich
L-5826 Hesperange

Date : **02 octobre 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

Les 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 :

- 1 maison plurifamiliale isolée réservée à l'habitat comportant au maximum 5 unités de logement de type collectif ;

Au sein du lot, des professions libérales pourront y être autorisées. La part minimale de la surface constructible brute à réserver à l'habitation ne peut être inférieure à 75%.

Art. A.5. Réglementation pour les espaces privés

A.5.1. Emplacements de stationnement

Les dispositions du PAG concernant les emplacements de stationnement sont d'application.

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 1.24 ares soit 9.82 % de la surface du projet d'aménagement particulier.

B. Maison plurifamiliale

Art. B.1. Niveaux

La partie graphique du projet d'aménagement particulier précise le nombre de niveaux suivants :

Constructions destinées au séjour prolongé

- II + 1R + 1S définissant 2 niveaux pleins + 1 niveau en retrait + 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 1,00 mètre au maximum. Cette différence de hauteur est mesurée dans l'axe du bâtiment.

Le niveau défini dans l'étage en retrait pourra être aménagé sur une surface correspondante à 75% maximum de la surface du dernier niveau plein.



Art. B.2. Profondeur des constructions

Les constructions destinées au séjour prolongé doivent s'implanter dans les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé et ne peuvent excéder les profondeurs suivantes :

- Niveau I : max. 15.00 m
- Niveau II et 1R : max. 12.00 m

Le niveau défini en retrait devra observer un retrait d'au minimum un mètre par rapport à l'alignement de la façade avant du niveau inférieur.

Art. B.3 Hauteur des constructions

Constructions destinées au séjour prolongé

- la hauteur maximale à l'acrotère du dernier niveau plein est fixée à 7,00 m
- la hauteur maximale à l'acrotère de l'étage en retrait est fixée à 11,50 m

Les hauteurs maximales admises sont mesurées par rapport au niveau de référence tel que défini ci-après.

La partie graphique du projet d'aménagement particulier nouveau quartier établit un niveau de référence obligatoire pour l'ensemble des constructions du lot 01.

En cas de discordance entre la réalité topographique existante, et la valeur du niveau de référence tel que défini ci-avant, les niveaux d'implantation sont à respecter à partir des valeurs in situ.

La rampe d'accès au sous-sol est également à couvrir au maximum soit par une toiture verte soit par un élément de type « pergola végétalisée ». La hauteur hors-tout de cette pergola ne peut excéder 3,50 m maximum.

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

Constructions destinées au séjour prolongé

Les toitures plates (tp) des constructions destinées au séjour prolongé sont à végétaliser.

La toiture couvrant l'étage en retrait ne peut être aménagée comme toiture terrasse.

La dalle couvrant le niveau en sous-sol et n'accueillant pas de terrasse doit être recouverte de terre végétale.



C. Servitude

Art. C.1. Servitude de passage

La servitude de passage telle que définie dans la partie graphique vise à permettre la collecte et l'acheminement des eaux pluviales tels que défini par le dispositif prévu dans le concept de gestion des eaux ainsi que leur entretien.



