



2. PARTIE ECRITE

Reference: 16447172C

Le présent document appartient
à ma décision de ce jour.

Luxembourg, le 30 janvier 2012

Le Ministre de l'Intérieur
et à la Grande Région

Jean-Marie HALSDORF

A. REGLEMENTATION

Le PAP a pour but de garantir l'aménagement et le développement harmonieux et rationnel d'une partie du territoire de la commune, respectivement dans le village de Bettendorf, route de Diekirch.

Le lotissement favorise une approche plus écologique du développement urbain, une architecture contemporaine en harmonie avec les valeurs du village profitant au maximum de l'éclairage naturel, favorisant la récupération de l'eau pluviale, l'utilisation de panneaux solaires et le développement de chauffage de type « pompe à chaleur »,...

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

Le Plan d' Aménagement Particulier est situé partiellement en zone de moyenne densité et en zone d' aménagement particulier.

Il respecte les prescriptions dimensionnelles du règlement communal des bâtisses de Bettendorf du 30.07.1982, modifié en date du 21/07/2001.

Le Plan d' Aménagement Particulier complète ou précise le PAG de la commune de Bettendorf pour les points énumérés ci-dessous :

REGLES D' URBANISME DU P.A.P

1. Voirie et accès

Toutes les nouvelles voiries créées dans le cadre de ce lotissement feront partie intégrante du réseau de voirie publique de la commune de Bettendorf. Elles seront consolidées, pourvues de canalisations d'égouttage, d'adduction d'eau potable, d'éclairage public etc...

1.1 Voies nouvelles

Les nouvelles voies d'accès se composent d'une rue de 4,50m de large et d'un trottoir de 1,50m permettant l'accès jusqu'à la placette au centre du lotissement (zone 30)

Les autres voies d'accès (zone 20) ont une largeur de 3,00m pour l'accès aux lots 8 et 9 ; de 6,50m (4,50m de passage et 2,00m pour les emplacements de parkings) pour l'accès vers les lots 10 à 17 et de 4,00m à 5,00m pour l'accès aux lots 1,2,3 et 4.

Elles seront aménagées de manière à marquer une vitesse plus appropriée des véhicules et à privilégier les piétons.

A la demande de l'Administration Communale de Bettendorf, un accès « sortie de secours » en cas de crue de la Sûre, pour la rue Fraeschegaass, d'une largeur de 3,00m sera aménagé par la Commune.

Cette infrastructure sera réalisée par un empièchement perméable à l'eau et ceci sans modifier la topographie actuelle du terrain.

Les 19 emplacements de parkings publics seront revêtus de pavés de couleurs différenciées de teinte grise clair ou foncé, beige, ou rouge brique.

Les plantations sur le domaine public seront des essences locales en harmonie avec le reste du lotissement.

Le détail des plantations et revêtements utilisés seront définis dans le projet d'exécution du présent PAP.

1.2 Chemins piétonniers

Les chemins piétonniers seront également différenciés par le même revêtement que les emplacements publics, c'ad revêtus de pavés de couleurs différenciés de teinte grise clair ou foncé, beige, ou rouge brique.

Un dispositif de sécurité de type barrière en S ou poteau escamotable sera placé en début et fin du chemin piétonnier afin de dissuader le passage de tous véhicules motorisés

1.3 Place de jeux

L'aménagement de la place de jeux sera laissée à l'appréciation de la commune de Bettendorf concernant le type de revêtement de sol, la superficie des surfaces vertes (pelouse) et surfaces d'accès aux différents jeux, les jeux et aménagements de repos (banc,...), les matériaux utilisés, les plantations, les clôtures de protection pour les enfants en bas âge,...tout en respectant les normes EN 1176, EN 1177 en vigueur.

L'ensemble de ces dispositions sera définis dans le projet d'exécution du présent PAP.

2. Définition

Le lotissement situé en secteur de moyenne densité et en zone d'Aménagement particulier est destiné uniquement aux habitations à caractère unifamiliales, plurifamiliales, isolées, jumelées et groupées en bande.

10% des unités seront destinés également à la réalisation de logements à coût modéré. (art.29 tel que modifié de la loi modifié du 19 juillet 2004)

3. Implantation

Les habitations doivent être implantées à 6,00m de la voirie principale.

Pour des raisons urbanistiques, esthétiques, topographiques, certains lots doivent respecter l'alignement suivant de manière à reprendre les caractéristiques de Bettendorf présentant le regroupement de constructions autour de cours et de placette desservies par des voies secondaires :

Le lot 1 : recul avant de 1,00m à 1,40m

Les lots 2, 3, 20 : recul avant sur la limite avec le domaine public

Le lot 4 : recul avant de 2,10m

Les lots 7, 11, 17, 22 : recul avant de 7,00m

Le lot 8 : recul avant de 6,07m

Les lots 9, 12, 19 : recul avant variable (voir plan PAP)

Le lot 18 : recul avant de 3,00m

Les habitations devront respecter une largeur minimum de 7,00 m

Leur surface au sol doit être de minimum 70,00 m².

Pour les habitations jumelées, la première habitation construite déterminera le gabarit à respecter pour la construction de l'habitation jumelle. Ce gabarit ne pourra être dépassé que de 1,00 m au maximum côté façade postérieure, sans pour toutefois sortir des alignements déterminés par le PAP.

4. Profondeur des bâtiments cfr. Art. 4.2 et 5.2

La profondeur maximum des constructions sera égale ou inférieure à 12,00 m pour le bâtiment principal mesuré à partir de l'alignement de construction imposé par le PAP. Une construction d'une profondeur de 4,00m, accolée à la façade postérieure, et au niveau du rez-de-chaussée seulement est autorisé, sans dépasser la profondeur totale de 16,00m.

Le sous-sol d'une construction ne peut pas dépasser l'emprise au sol définie par le PAP. Il ne peut en aucun cas servir de locaux destinés au séjour prolongé de personnes. L'aménagement d'un sous-sol (caves) n'est autorisé que pour les lots 1, 2, 3 et 4.

5. Marges de reculement

5.1 Recul avant

Voir 3. implantation

5.2 Recul postérieur

Le recul minimum sur la limite postérieure est déterminée par le plan PAP. Le recul postérieur varie de 6,00m (minimum imposé par le règlement des bâtisses à 16,51m (lot 17))

5.3 Recul latéral

Le recul latéral sera de 3,00 m sauf pour les lots suivants :

Les lots 1, 2, 4, 5, 12, 13, 14, 21 et 23: recul variable en fonction des limites parcellaires, déterminé par le PAP.

6. Hauteur à la corniche

La hauteur à la corniche sera de maximum 7,50 m. Le nombre de niveau à construire est fixé à 2 niveaux pleins au maximum.

La hauteur à la corniche est la différence entre le niveau de l'axe de voie desservante et le niveau de la corniche principale ou du bord supérieur de la façade. Elle est mesurée au milieu de la façade.

La corniche sera de préférence sur le même niveau entre l'avant et l'arrière du bâtiment sans dépasser les 7,50 m maximum.

Pour les toitures plates, la hauteur à l'acrotère sera déterminée par la hauteur de 2 niveaux pleins sans dépasser 7,50 m de hauteur.

Les toitures à une pente auront également la hauteur corniche à 7,50 m maximum et le point haut de la toiture ne pourra dépasser la hauteur du faite, fixé à 12,00m maximum.



Pour des raisons urbanistiques, esthétiques et topographiques, les pentes de toitures de style mansardées 25°/35° et 70°/80° sont interdites .

Les étages en retrait sont autorisés pour les toitures à 1 pente.

A la demande de l'Administration de la Gestion de l'eau, le niveau du rez-de-chaussée doit se situer au minimum au niveau 187.30 (système de référence Krüger) et maximum 1,10m au-dessus du niveau de la voie desservante.

7. Emplacements de stationnement

Les emplacements doivent être aménagés par les propriétaires à leur frais et sur leur fond privé. Chaque lot doit aménager 2 emplacements minimum.

Soit sous forme de garage intérieur, car-port ou emplacement extérieur. Cet emplacement peut être placé dans l'accès d'un garage intérieur par exemple.

Par parcelle, un accès d'une largeur maximale de 5,00 m est autorisé.

8. Portes de garage et menuiserie extérieure

Une porte de garage de max. 5,00 m ou deux portes de garage de max. 2,75 m sont autorisées dans la façade principale. Les portes doivent être aménagées au rez-de-chaussée et ne pas dépasser les 2/3 de la façade respective.

La menuiserie extérieure doit être en harmonie avec les couleurs et matériaux de façade et de teinte non criarde. L'utilisation de menuiserie en bois, bois peint, pvc ou aluminium est autorisé.

9. Dépendances

Dans le recul postérieur, sera autorisée une seule construction servant de remise, dépendance, abri de jardin ou construction similaire de construction légère.

Cette construction ne pourra en aucun cas servir à l'habitation, ni au stationnement de voiture, ni à une activité professionnelle.

Elle aura un aspect propre et soigné, s'intégrant harmonieusement au paysage.

La surface au sol ne pourra pas dépasser les 6,00 m². La hauteur maximale est de 3,00 m, à mesurer entre la dalle au niveau du sol naturel et le faitage. La construction peut être recouverte d'une toiture plate, à pente unique ou à 2 pentes.

10. Couleurs, matériaux et façades

Le choix des couleurs et des matériaux de façade peuvent être soumis à l'autorisation de bâtir à la demande du Bourgmestre.

L'aspect des matériaux utilisés pour les revêtements des façades doit être proche des matériaux traditionnels utilisés dans le village, tels que les enduits de texture fine. La teinte des enduits seront de couleur non criarde.

Le bois est accepté sous condition de ne pas imiter un style « chalet » ou similaire pour le cas de constructions de maison « basse énergie » ou « passiv-haus ».



En façade, l'utilisation du bois est admis comme élément secondaire ou de structure de petite dimension. Il ne peut couvrir que 35% de surface de façade visible.
L'utilisation de panneaux solaire est conseillée et est soumis à l'autorisation du Bourgmestre

Pour les toitures, seules l'ardoise naturelle ou artificielle est autorisée. Néanmoins, le zinc pré-patiné de teinte gris foncé peut être également admis.

11. Plantations et clôtures

Les murs et clôtures à créer, bordant les voies privées ou publiques, doivent être autorisés par le Bourgmestre.

En limite de parcelle, l'utilisation des essences locales pour la formation de haies sont à privilégier. Les haies de résineux sont interdites.

Les plantations situées aux angles de rues doivent respecter une hauteur maximum de 60cm à partir du niveau de la voirie et/ou trottoir, sur une longueur de 6,00m et une profondeur de 2,00m afin de ne pas entraver la bonne visibilité.

De même, les murets sont également autorisés sur une hauteur de 80cm maximum ainsi que des haies et grillages dont la hauteur totale par rapport au niveau du trottoir/voirie ne peut dépasser 1,30m.

12. Réseau d'évacuation des eaux usées et pluviales

Chaque habitation sera également tenue de posséder un réservoir d'eau de pluie (R.E.P) de minimum 4 000 L dont le trop-plein est à raccorder à la canalisation publique d'évacuation des eaux, qui est un système séparatif : eaux usées et eaux de pluies.

Les eaux pluviales rejoignent un bassin de rétention d'une capacité de 152,50m³ (suivant calculs hydrauliques) situé au sud du lotissement et dont le trop-plein est branché au canal d'eau pluviale projeté de la rue Fraeschegaass. (Suivant les données de Schroeder-Associés)

Chaque propriétaire sera tenu d'entretenir et de nettoyer obligatoirement et à ses frais les canalisations d'eaux usées et de pluies sur sa parcelle.

13. Dérogations

Aucune dérogation aux prescriptions du présent règlement de lotissement du PAP ne sera accordée.

