

Référence: 16 526 / 72 C
Le présent document fait l'objet de l'avis
du Ministre de l'intérieur et
à la Grande Région
émis le: 2. 11. 20 11



PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

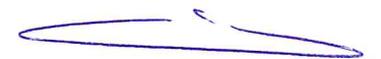
PAP „Fischer “ Rue Principale à Gilsdorf

Commune de Bettendorf

PARTIE ECRITE

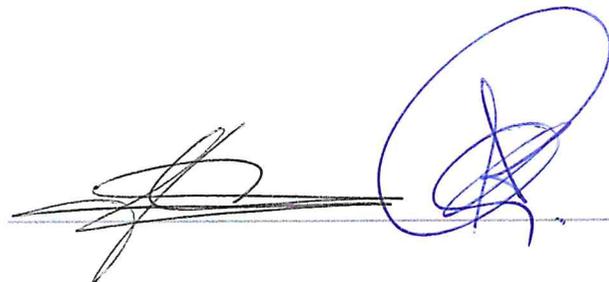
Référence: 16526/72C

Le présent document fait partie du projet
ayant fait l'objet de ma décision
d'approbation du: 13 juin 2012
Le Ministre de l'intérieur et à la Grande Région



Jean-Marie HALSDORF

juillet 2011



jim clemes

PROJET
P.A.P. „Fischer“ à Gilsdorf

MAITRE D'OUVRAGE
BAKES s.a.r.l.

PREAMBULE

Le présent document constitue la partie écrite du plan d'aménagement particulier « Fischer » établi pour des fonds situés à l'angle de la rue Principale et de la rue de l'Eau à Gilsdorf, commune de Bettendorf.

Ce plan d'aménagement particulier vise la création de quatre maisons d'habitations unifamiliales et de deux résidences pouvant accueillir un maximum de six appartements chacune, en lieu et place de l'ancienne entreprise de boulangerie Fischer existante, aujourd'hui désaffectée.

La partie écrite spécifie et complète la partie graphique du plan d'aménagement particulier « Fischer ». Elle est élaborée conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ainsi qu'aux règlements grand-ducaux y afférents.

L'application du présent document se fera sans préjudice des lois et règlements en vigueur émanant d'organes officiels gouvernementaux.

Pour tout ce qui n'est pas défini par le présent document, le plan d'aménagement particulier « Fischer » reste soumis à la réglementation de la zone d'habitation,

secteur de moyenne densité, du plan d'aménagement général, ainsi qu'aux règles générales d'urbanisme en vigueur de la commune de Bettendorf.

Le présent document fixe les règles destinées à l'aménagement des constructions projetées ainsi que des espaces extérieurs définis dans le périmètre du plan d'aménagement particulier. Dans le but de promouvoir une architecture de qualité et de maintenir la cohérence morphologique et spatiale de la localité, les conditions exposées ci-après devront être respectées.

Le respect des conditions ci-dessous ne dispense pas les acquéreurs et promoteurs de l'obligation de satisfaire à toutes les normes et règles en matière technique, d'hygiène, de confort, de code civil,...nécessaires pour obtenir les autorisations légales auprès des autorités compétentes.

SOMMAIRE

I- Modification ponctuelle de la partie écrite du PAG en vigueur portant sur le PAP «Fischer».

II- Le mode et le degré d'utilisation du sol

- 1- Affectations
- 2- Densités

III- Les prescriptions spécifiques

- 1- Implantation
 - 1.1- type et disposition des constructions hors sol et sous-sol
 - 1.2- saillies sur les alignements de façade
 - 1.3- reculs
- 2- Concept architectural
- 3- Gabarits
 - 3.1- étages pleins
 - 3.2- hauteurs maximales

4- Toitures

5- Stationnement, parkings souterrains et accès carrossables

6- Matériaux

- 6.1- façades
- 6.2- toiture

7- Installations techniques et locaux communs

8- Développement durable

9- Aménagements extérieurs sur fonds privés

- 9.1- surfaces libres
- 9.2- plantations
- 9.3- murs, haies et clôtures
- 9.4- modelage de terrain
- 9.5- servitudes à usage public

IV- Les fonds destinés à être cédés à la commune

I. Modification ponctuelle de la partie écrite du PAG portant sur le PAP „Fischer“.

Conformément à l'article 25 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
(modifiée par la loi pacte logement du 22 octobre 2008 (art. 31, paragraphe 8: L'article 108bis, paragraphe 2, est complété par l'alinéa suivant:

«Par dérogation à l'article 25 de la présente loi, les plans et projets d'aménagement général qui n'ont pas encore fait l'objet d'une refonte et adaptation complètes prévues à l'alinéa 1, peuvent être modifiés et complétés ponctuellement par un plan d'aménagement particulier établi conformément à la procédure prévue à l'article 30 de la présente loi, à condition qu'une telle modification ponctuelle s'avère indispensable pour améliorer la qualité urbanistique du plan d'aménagement particulier et que dans son avis le ministre y ait marqué son accord»,

le plan d'aménagement particulier « Fischer » de manière ponctuelle et exceptionnelle, porte modification (uniquement pour le présent PAP) de la partie écrite du plan d'aménagement général de la commune de Bettendorf (dénommé Règlement sur les Bâtisses), en vigueur et des modifications attenantes du 17.09.2002.

Seules sont visées les prescriptions faisant l'objet des dérogations exposées ci-après.

TEXTE ORIGINAL	TEXTE MODIFIE
Article 4.4 « Le recul des constructions sur les limites postérieures sera au moins de 6 mètres. »	Au moins de 5 mètres
Article 44.6.4 « Les locaux doivent présenter la hauteur de 2m60 sur au moins 2/3 de leur surface »	2m50 pour être en cohérence avec l'art 16.1 du PAG Article 16.1 Les locaux destinés au séjour prolongé de personnes auront une hauteur sous plafond d'au moins 2.50 mètres. Afin de conserver des pentes de toitures et des hauteurs de faite harmonieuses avec le bâti environnant, nous jugeons nécessaire de modifier ce rapport de 1/2.
Article 4.8 « Si deux constructions d'habitation ou assimilées sont implantées sur une même parcelle, elles devront respecter entre elles la somme des reculs imposés sur les limites des parcelles. »	Entre les deux résidences du PAP, vu l'implantation oblique de ces deux bâtiments, la distance de 4m telle qu'indiquée en partie graphique est suffisante pour la respiration des deux bâtiments, tout en rencontrant l'effet de porte désiré vers la cour intérieure.

II. Le mode et le degré d'utilisation du sol

1- Affectations

Le présent plan d'aménagement particulier est localisé en zone d'habitation, secteur de moyenne densité. Il est destiné à la construction de maison unifamiliales et de petites résidences sur un sous-sol commun abritant les stationnements nécessaires au logements ainsi que les caves et locaux techniques y afférents.

Rue de l'eau, les constructions sont des maisons unifamiliales en bande avec chacune un jardin privé en zone arrière. Rue principale, entre la maison existante et la nouvelle résidence, une maison individuelle s'implante dans l'alignement de la maison voisine existante, en mitoyenneté avec celle-ci et avec la résidence suivante.

Rue principale, se développent deux résidences dont les gabarits s'harmonisent avec les volumétries du quartier. Chacune des deux résidences compte un maximum de six appartements, nombre justifié pour une utilisation rationnelle des volumes développés. Les deux immeubles encadrent une cour intérieure et des jardins collectifs ou privés.

Outre de l'habitat, les maisons et résidences pourront être affectée en partie à une activité libérale ou autre pour autant que celle-ci ne provoque pas de nuisances excessives et soit compatible avec l'habitat.

La cour intérieure et les deux passages vers celle-ci depuis la rue Principale et la rue de l'Eau sont prévus à l'usage public. Cependant, ils restent partie intégrante du domaine privé mais sont mis à disposition de tout piéton par l'établissement d'une servitude d'usage dont les conditions et modalités de réalisation seront à définir par une convention spécifique entre l'administration communale et le maître d'ouvrage.

Un parking est réalisé en souterrain et abrite les stationnements destinés à l'ensemble des logements développés (appartements et maisons). Ce parking sera géré en copropriété par l'ensemble des propriétaires concernés des logements.

2- Densités

Le PAG actuellement en vigueur ne précise pas de coefficient d'utilisation maximale pour le site par rapport à sa localisation en zone d'habitation, secteur de moyenne densité.

Par contre, les emprises et les volumétries des bâtiments définies dans la partie graphique du PAP respectent les prescriptions de la partie écrite du PAG à ce sujet.

Les valeurs de COS et CMU suivantes, calculées sur base du lot privatif découlent du respect de ces prescriptions et de la bonne intégration de la nouvelle urbanisation au contexte bâti existant:

COS : 0,4/ CMU : 1,1

Les constructions doivent respecter les valeurs maximales des coefficient d'occupation du sol (COS) et des coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) attribués au lot. La stricte observation de ces valeurs garantit, sur l'ensemble du plan d'aménagement particulier, le respect des coefficients moyens de densité définis pour la zone d'aménagement, à savoir COS: 0,4 CMU: 1,1

III- Les prescriptions spécifiques

1- Implantation

Les constructions sont à implanter dans les limites des surfaces constructibles définies en partie graphique. L'implantation des volumes et l'aménagement des abords doivent tenir compte du relief existant et/ou remodelé (terrain projeté par le PAP).

1.1- type et disposition des constructions hors-sol et sous-sol

Les constructions le long de la rue Principale côté ouest sont disposées en ordre contigu, dans le prolongement et en mitoyenneté avec le bâti existant. La résidence, côté est du périmètre du PAP, est isolée et s'avance vers la rue Principale, pour s'aligner au bâtiment d'angle existant. Les trois maisons situées le long de la rue de l'eau se développent en bande, dans un alignement contigu. Les deux résidences comportent un maximum de 6 appartements chacune. Les maisons M1, M2, M3, M4 sont des habitations unifamiliales.

Le type, le nombre d'étages pleins et les hauteurs admissibles sont définis en partie graphique. Un ou deux niveaux en sous-sol sont admis pour l'aménagement du parking commun, des caves et locaux techniques selon la configuration du site.

Les limites maximales d'implantation des constructions principales sont marquées par un trait rouge discontinu. Les emprises maximales des surfaces enterrées sont délimitées par un trait bleu-clair discontinu court.

alignement obligatoire

limite maximale de surface constructible

limite maximale d'emprise pour surfaces enterrées



1.2- saillies sur les alignements de façade

Les parties saillantes (balcon) sont autorisées à partir du premier étage (niveau RDC+1) pour autant qu'elles ne dépassent de plus de 1,20 m les alignements de façade, qu'elles respectent un recul de 0,50 m par rapport à la limite du trottoir et que leur limite inférieure se trouve à au moins 3m du niveau du trottoir dans la rue de l'Eau et à 3 m par rapport au niveau du sol dans la rue Principale. Les façades des résidences orientées vers la cour intérieure pourront présenter des parties saillantes à partir du premier étage. Pour chaque façade et chaque niveau, la longueur cumulée des parties saillantes ne pourra excéder 40% de la longueur de façade.

1.3- reculs

Les reculs des bâtiments sont définis en partie graphique de telle manière à recréer un front bâti bien intégré au contexte bâti existant, pour garantir la cohérence de la structure urbanistique de la rue Principale et de la rue de l'Eau, en se raccrochant aux immeubles et alignements existants.

Les reculs sont définis par la distance entre la limite maximale de surface constructible, respectivement l'alignement obligatoire, et la limite du lot PAP. Les reculs indiqués en partie graphique sont à considérer comme valeurs minimales, respectivement comme valeurs exactes pour l'alignement obligatoire.

2- Concept architectural

Le projet vise à mettre en œuvre une structure bâtie raccordée harmonieusement avec les bâtiments adjacents existants et qui redéfinit deux fronts de rues (rue Principale et rue de l'Eau). Ceci permet de redessiner un nouvel intérieur d'îlot et de structurer l'angle bâti, en cohérence avec le contexte.

Les volumes des résidences et maisons unifamiliales seront plus largement ouverts vers le sud-est / sud-ouest, bénéficiant ainsi d'un ensoleillement optimal, de dégagements visuels intéressants vers les jardins privés et/ou collectif et sur la cour intérieure.

L'agencement des bâtiments doit avant tout garantir une cohérence aux groupes construits privilégiant l'ensemble à l'individualisme. Un effort sur l'harmonisation des matériaux et couleurs de façades et menuiseries est recommandé. Le plan d'aménagement particulier préconise une architecture en relation avec son milieu et exempte de toute gratuité. Aucun détail superficiel ne pourra prendre le pas sur la perception de la volumétrie des bâtiments.

Au niveau des bâtiments, il faut veiller à un accès aisé pour personnes à mobilité réduite. Il est conseillé d'utiliser l'éclairage naturel dans le hall et de préférence dans les cages d'escalier.

3- Gabarits

3.1- étages pleins

Seront considérés comme étages pleins les étages situés entre le niveau de l'axe de la voirie desservante et le niveau de la corniche principale de la façade à rue et ayant une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50m.

Les locaux destinés au séjour prolongé de personnes devront avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50m. Les locaux à usage utilitaire (caves,

garages, etc.) doivent avoir une hauteur sous plafond d'au moins 2,20m. Les combles pourront être utilisés de façon permanente pour l'habitat, sur un niveau. Les locaux aménagés dans les combles doivent présenter une hauteur de 2m50 sur au moins la moitié de leur surface.

Pour les résidences, l'aménagement de 2 étages pleins et d'un étage supplémentaire sous la toiture est imposé. Il en est de même pour les maisons individuelles.

Le rez-de-chaussée des habitations donnant sur la rue principale pourra dépasser le niveau de la voie desservante de 1m10 maximum (mesuré au milieu de la façade).

3.2- hauteurs maximales

Les hauteurs maximales des constructions correspondent aux cotes indiquées en partie graphique. Les cotes sont mentionnées en coordonnées nationales.

Les cages d'ascenseurs, cheminées et autres conduits techniques et lucarnes ne sont pas tenus de respecter les hauteurs maximales prescrites et peuvent émerger des gabarits définis, tout en soignant une intégration harmonieuse.

4- Toitures

Les volumes seront couverts de toiture en pente comprise entre 35° à 45°, calculées depuis l'horizontale. Ces toitures seront à double versants.

5- Stationnement, parkings souterrains et accès carrossables

Pour les habitations individuelles, 2 emplacements de stationnement sont à prévoir. Pour les résidences, au minimum 1 emplacement de stationnement par logement est à prévoir. A cet effet, un parking en sous-sol est construit dans les limites maximales définies en partie graphique. Les places extérieures représentées en partie graphique le long de la voirie sont publiques.

L'accès au parking en sous-sol ne peut être aménagé qu'à l'endroit prévu par le plan d'aménagement particulier. Sa pente est limitée à 15 % et doit être conforme aux normes ITM en vigueur.

6- Matériaux

6.1- Façades

La composition des façades, le choix et la teinte des matériaux restent soumis à l'avis du bourgmestre.

Parmi les revêtements autorisés, il sera utilisé un matériau dominant à raison de 75% minimum de la surface totale des façades. Pour les 25% restants pourront être utilisés, en proportions harmonieuses, d'autres matériaux autorisés. Les menuiseries extérieures ne sont pas prises en compte pour ces calculs.

Béton vu, enduit lisse, bardages métalliques ou bois sont autorisés de même que, pour les socles, l'emploi de la pierre naturelle. Les couleurs des enduits devront être choisies dans des nuances s'étalant du blanc au gris foncé comptant tous les dégradés de gris.

Tout emploi de briques, de carrelage de parement ainsi que de couleurs criardes (rouge, bleu, jaune, orange, vert,...)est proscrit.

Les menuiseries extérieures seront de teintes foncées ou naturelles, s'apparentant harmonieusement aux façades. Les châssis en PVC sont proscrits.

Les volets métalliques, en bois seront tolérés s'il s'intègre discrètement dans la façade et sont de teintes similaires aux menuiseries extérieures, les volets en pvc sont proscrits.

Les garde-corps seront réalisés soit par le prolongement de la façade (maçonnerie, béton), soit en structure légère de teintes similaires aux menuiseries extérieures. Ils veilleront à traiter au mieux le besoin d'intimité des utilisateurs afin que ces derniers n'aient recours à des moyens disgracieux, altérant l'unité architecturale.

6.2- Toiture

Les toitures seront réalisées en ardoises naturelles ou artificielles, ou en zinc à joints debout de teinte gris anthracite.

Les rives et corniches, les faitages, arêtiers et noues seront traitées avec le même matériau que la toiture.

7- Installations techniques et locaux communs

Les locaux techniques abritant les tableaux principaux et compteurs seront situés à front d'immeuble (rez-de-chaussée ou au niveau -1).

L'évacuation des eaux usées et des eaux de pluie vers les réseaux publics, sera assurée par raccordement gravitaire. Les pompes de relevage seront exceptionnellement autorisées pour l'évacuation des eaux usées et des eaux de pluie des parties en sous-sol uniquement, lorsque le raccordement gravitaire s'avère impossible. Par mesure de sécurité, il est conseillé pour le parking souterrain de mettre en place un dispositif anti-crue au niveau de la rampe d'accès au sous-sol.

Pour les deux résidences il devra être aménagé, dans la partie commune, au minimum un local pour vélos et poussettes, ainsi qu'un local pour poubelles. Il conviendra de se référer aux exigences du Service technique de la Commune de Bettendorf quant à leur agencement et leur dimensionnement. Par logement, il sera prévu une cave privative de minimum 4m².

Les souches de cheminée et autres installations techniques seront si possible regroupées, réduites par le nombre et le plus discrètement positionnées. Les gaines de conditionnement d'air et de ventilation (VMC, hottes, etc.) seront installées de manière à n'occasionner aucune gêne pouvant altérer la qualité de vie des habitants avoisinants: leur sortie sera assurée en toiture.

La pose d'antennes, de récepteurs paraboliques, de marquises, de panneaux

solaires ou de tout autre élément pouvant altérer l'aspect des constructions est soumise à autorisation du bourgmestre. L'installation d'une antenne collective par immeuble est à prévoir lors de la construction, elle se fera de la manière la plus discrète possible.

Le nombre de studios par rapport à la totalité des habitations dans les résidences ne pourra pas dépasser 1/3 du nombre d'appartements.

8- Développement durable

En matière de performance énergétique (cf. Règlement grand-ducal du 30 novembre 2007), le respect des normes et valeurs thermiques établies pour la classe de rendement énergétique B constituera le minimum imposé pour la construction des immeubles résidentiels ainsi que pour la construction des maisons unifamiliales.

Les eaux pluviales seront récupérées et collectées dans des cuves situées en sous-sol. Les eaux collectées sont destinées à l'usage extérieur (arrosage des jardins, nettoyage, etc.) et peuvent en outre être utilisées pour les installations sanitaires.

9- Aménagements extérieurs sur fonds privés

La plupart des aménagements extérieurs sont représentés en partie graphique à titre indicatif. Par contre, les affectations, les principes d'aménagement, tout dimensionnement coté, les niveaux de terrain ainsi que les concepts représentés sont à respecter. (voir également point 9.4).

9.1- surfaces libres

Les espaces libres comprennent les zones d'affectation mixte, les terrasses, les es-

paces verts ainsi que les espaces prévus à l'usage public. L'utilisation de revêtements hydrocarbonés est proscrite pour toute surface, exception faite de l'accès au parking en sous-sol. Les zones de terrasses seront impérativement réalisées de manière contigüe aux constructions principales.

Les zones d'affectation mixte définies en partie graphique représentent les emprises maximales où l'aménagement de tout accès nécessaire à la desserte des constructions est permis.

Sont encore tolérés, dans les zones d'affectation mixte, de petits équipements utilitaires ou techniques (armoires-réseaux, luminaires, etc.) pour autant que ceux-ci soient intégrés dans le concept d'aménagement de ces espaces, pensés dans le projet d'architecture et indiqués sur les documents nécessaires pour l'obtention de l'autorisation de bâtir.

Les espaces verts (jardins) seront principalement engazonnés ou plantés. L'aménagement de terrasses y est autorisé à raison d'une superficie totale maximale de 30 m² (maisons unifamiliales) ou de 10 m² par appartement. L'aménagement de cabanons de jardin est strictement interdit.

9.2- plantations

Le positionnement des plantations projetées est indicatif, mais le concept d'implantation proposé doit être respecté. Les plantations autorisées seront prioritairement d'essences régionales.

9.3- murs, haies et clôtures

Tout mur de séparation ou de clôture (briques, parpaings, bois, panneaux, etc.) est interdit à l'exception d'éléments de protection visuelle entre terrasses sur une longueur de 3 mètres maximum et si il est impossible d'avoir recours à des éléments végétaux jouant le même rôle.

Les murs de soutènement sont autorisés pour autant que leur hauteur n'excède 3m. La transition entre les jardinets privés et les espaces collectifs s'effectuera par le biais de haies basses (hauteur maximale de 1,20 mètre). Les murets de soutènement pourront être utilisés pour façonner les jardins en terrasses palières.

Il est interdit de disposer des barrières ou clôtures entre les deux résidences et dans le passage à côté de la maison M1, rue de l'eau.

9.4- modelage de terrain

Les niveaux de terrain indiqués en partie graphique sont à respecter avec une tolérance de l'ordre de 50 cm. Sur fonds à usage privé, les nivellements artificiels plus importants sont uniquement autorisés pour l'aménagement des zones à l'arrière de la maison M4 et de la résidence 1. En partie graphique, le talus existant est maintenu. Cependant, lors de l'étude architecturale, un concept paysager pourrait être élaboré si cela s'avère positif pour la qualité des espaces extérieurs et intérieurs ainsi que pour la différenciation des différentes propriétés. Il est dès lors permis, et uniquement dans les conditions définies ci-dessus, d'apporter des modifications au remaniement du terrain tel que défini actuellement dans la partie graphique du PAP. Ces modifications devront toutefois trouver l'accord du bourgmestre.

9.5- servitudes à usage public

Le cœur de l'ilot est grévé d'une servitude à usage public au niveau de la cour intérieure, celle-ci sera entretenue par les services communaux.

Le concept d'aménagement de ces espaces sera élaboré lors de l'étude architecturale du projet et fera partie du dossier de demande d'autorisation de bâtir. S'il s'avère nécessaire de prévoir des candélabres ou autres bornes lumineuses pour la cour intérieure, ils seront choisis de telle sorte à éviter toute pollution lumineuse et nuisance par rapport aux habitations.

Les luminaires qui devraient être positionnés dans le domaine privé feront l'objet d'un acte de servitude. Il en sera de même pour les boîtiers électriques et autres.

IV- Fonds destinés à être cédés à la commune

Sur l'étendue du plan d'aménagement particulier, 6.5% de la superficie totale du terrain seront cédés à la commune. Ces espaces comprennent l'élargissement du trottoir public ainsi que la rampe d'accès pour personnes à mobilité réduite de la résidence 1 et les escaliers menant à la cour intérieure.

Pour le reste, le site étant relié par deux côtés aux infrastructures existantes, le projet ne requiert pas l'établissement de nouvelles infrastructures qui seraient nécessaires à sa viabilisation. Par conséquent, les cessions au domaine communales sont limitées à la superficie décrite au premier paragraphe.

La cour intérieure et les deux passages vers celle-ci depuis la rue sont prévus à l'usage public. Cependant ils restent partie intégrante du domaine privé étant donné qu'il s'agit d'un seul et unique lot qui jouit d'un parking souterrain commun. Cependant, ces espaces extérieurs sont mis à disposition de tous piétons par l'établissement d'une servitude d'usage dont les conditions et modalités de réalisation seront à définir par une convention spécifique entre l'administration communale et le maître d'ouvrage.

L'aménagement de cette zone fera l'objet d'un projet d'exécution spécifique, sous l'égide du service compétent de la commune de Bettendorf, fixé dans la dite convention. Les éléments de mobilier urbain, leur nombre ainsi que leur positionnement seront définis de manière précise dans cette même convention. Les armoires-réseaux de distribution et autres installations techniques seront harmonieusement intégrées dans les aménagements urbains et paysagers.