

OBJET :

**PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER
NOUVEAU QUARTIER**

Référence: 17628/72c

Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 26.03.2016

Le Ministre de l'Intérieur

Kersch
Dan Kersch

LIEU-DIT "HINTER DEM SCHLOSS"

À BETTENDORF

**PARTIE ECRITE REGLEMENTAIRE
MODIFIÉE SUIVANT AVIS RÉF. 17628/72C
DE LA CELLULE D'ÉVALUATION DU MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR
EN DATE DU 18 MARS 2016**

COMMUNE :

Vu et APPROUVÉ
Bettendorf, le 8 juin 2016
Le **CONSEIL COMMUNAL**, p.o.
Le bourgmestre le secrétaire

BETTENDORF

PARCELLE :

N°497/5538

MAITRE DE
L'OUVRAGE :

ADMINISTRATION COMMUNALE DE BETTENDORF
1, RUE NEUVE
L-9353 BETTENDORF

PROPRIETAIRE :

ADMINISTRATION COMMUNALE DE BETTENDORF
1, RUE NEUVE
L-9353 BETTENDORF

CONCEPTION :

G. A.

ESPACE ET PAYSAGES
12, AVENUE DU ROCK'N'ROLL
L - 4361 ESCH-SUR-ALZETTE
TEL : 26 17 84
FAX : 26 17 85
E-MAIL : INFO@ESPACEPAYSAGES.LU

DATE :

24 MAI 2016

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER
NOUVEAU QUARTIER LIEU-DIT "HINTER DEM SCHLOSS"
 A BETTENDORF

PARTIE ECRITE REGLEMENTAIRE

A. GENERALITES	3
Art. A1 – But et portée du règlement	3
Art. A2 – Définitions relatives aux documents graphiques	3
Art. A3 – Précision pour l'utilisation des documents graphiques.....	3
Art. A4 – Topographie.....	3
Art. A5 – Affectations	4
Art. A6 – Réglementation pour les espaces privés.....	4
Art. A7 – Réglementation pour les espaces publics	5
Art. A8 – Tableaux récapitulatifs des surfaces	6
B. MAISONS UNIFAMILIALES (lots 2 à 10)	7
Art. B1 – Implantation	7
Art. B2 – Niveaux	7
Art. B3 – Hauteur des constructions	7
Art. B4 – Forme, pente et orientation des toitures	8
Art. B5 – Gabarit de toiture	8
Art. B6 – Dépendances pour Car-ports	8
Art. B7 - Abri de jardin (non spécifié dans la partie graphique).....	8
C. MAISONS PLURIFAMILIALES (lot 1).....	9
Art. C1 – Implantation	9
Art. C2 – Niveaux.....	9
Art. C3 – Hauteur des constructions.....	9
Art. C4 – Forme, pente et orientation des toitures.....	10
Art. C5 – Gabarit de toiture	10
Art. C6 – Dépendance pour local a vélos	10
Art. C7 – Prescriptions architecturales	10
D. SERVITUDES.....	12
Art. D1 –Zones de servitude "urbanisation"	12

A. GENERALITES

ART. A1 – BUT ET PORTEE DU REGLEMENT

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.

La zone à l'intérieur du périmètre du projet d'aménagement particulier 'Hinter dem Schloss' est classée comme une zone d'habitation 'HAB-2', soumise à un plan d'aménagement particulier 'nouveau quartier', établie par le plan d'aménagement général de la commune de Bettendorf.

Les dispositions de la partie graphique et écrite du présent plan d'aménagement particulier, dans la mesure où elles complètent celles inscrites au plan d'aménagement général et au règlement sur les bâtisses de la commune de Bettendorf, priment sur ces dernières qui restent cependant d'application pour tout ce qui n'est pas spécialement prévu au présent règlement.

ART. A2 – DEFINITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

A2.1 PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

Document à caractère réglementaire (planche graphique n°01) présentant le projet d'aménagement particulier, et les règles d'urbanisme concordantes.

A2.2 COUPES SIGNIFICATIVES

Document à caractère réglementaire (planche graphique n° 01) présentant l'aménagement en profils des lots privés et du domaine public.

A2.3 REPRESENTATION AXONOMETRIQUE

Document à caractère réglementaire (planche graphique n°01) montrant la représentation en perspective axonométrique du projet d'aménagement particulier.

ART. A3 – PRECISION 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. A4 – TOPOGRAPHIE

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-projet.
- 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.

Le plan d'exécution du présent projet d'aménagement particulier respectera l'aménagement et le modelage topographique des espaces publics avec une tolérance de 1,00 mètre au maximum.

ART. A5 – AFFECTATIONS

Le projet d'aménagement particulier prévoit les constructions suivantes, réservées à l'habitat :

- 2 maisons unifamiliales jumelées (lot 9 et lot 10),
- 7 maisons unifamiliales en bande (lots 2 à 7),
- 2 maisons plurifamiliales, définies à l'intérieur du lot 1 (Bloc A et Bloc B) ; au total l'aménagement des deux maisons plurifamiliales prévoit un maximum de 10 logements de type collectif.

ART. A6 – REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES

A6.1 EMBLEMES DE STATIONNEMENT

Dans le cadre du présent projet d'aménagement particulier, il est requis :

- 2 emplacements par maison unifamiliale,
- 1,5 emplacement par logement à l'intérieur d'un immeuble à plusieurs logements, le nombre des emplacements est à adapter à la dimension des logements, c'est à dire 2 emplacements par logement de plus de 80 m² (arrondir vers le haut). Au moins la moitié du nombre requis sont à aménager à l'intérieur de la construction principale (gabarit admis), l'accès ne peut se faire que dans les façades frontales et latérales. En cas d'appartements pour personnes à mobilité réduite (PMR), au moins 1 emplacement est à prévoir par logement accessible aux PMR ; cet emplacement devra respecter les dimensions suivantes : 3,50 m (l) x 5,00 m (L).

A6.2 MATERIAUX DE FAÇADES ET DE TOITURES

Les matériaux de façade et de toiture devront être choisis de façon à ne pas heurter l'homogénéité de l'ensemble. Avec la présence du château de Bettendorf à proximité, toute demande d'autorisation de bâtir tiendra compte des matériaux et teintes appropriés au site, avec une mise en œuvre de matériaux, structures et teintes traditionnels pour la région. Les façades sont à munir d'un enduit clair à tonalité allant du blanc cassé aux coloris beiges et les toitures sont à couvrir en ardoises.

Les différents matériaux seront à indiquer sur le plan de la demande d'autorisation de bâtir. L'administration communale se réserve le droit de présentation d'un échantillon du ou des matériaux projetés avant toute mise en œuvre.

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

A6.3 MATERIAUX DE REVETEMENTS EXTERIEURS

Les finitions minérales des alentours doivent être conçues dans des coloris reprenant le chromatisme du Grès du Luxembourg. Les différents matériaux sont à indiquer sur le plan de la demande d'autorisation de bâtir. L'administration communale se réserve le droit de présentation d'un échantillon du ou des matériaux projetés avant toute mise en œuvre.

A6.4 PLANTATIONS DANS LES ESPACES VERTS PRIVES

Seules sont autorisées des espèces de plantes indigènes en ce qui concerne les haies, les arbres et les arbustes, afin d'assurer une continuation de la flore autochtone. Une plantation d'arbre indigène est recommandée pour chaque parcelle.

A6.5 SURFACES SCELLEES

Les terrasses, entrées et rampes sont à aménager dans le respect de la surface maximale de scellement du sol autorisée pour le lot, telle que précisée dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (planche graphique n°01).

A6.6 GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les lots privés devront bénéficier chacun, dans la mesure du possible, d'un système de récupération des eaux pluviales : une citerne, faisant office d'ouvrage récupérateur, pourra être aménagé sur l'emprise du domaine privé, dans le cadre d'une sensibilisation écologique et d'une utilisation ciblée à but domestique (toilettes, arrosage, lavages extérieurs, etc.) des eaux de pluie.

ART. A7 – REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS

A7.1 GENERALITES

L'aménagement d'espaces publics, aux endroits prévus par le présent projet d'aménagement particulier, fera l'objet de plans ultérieurs détaillés pour autorisation auprès du Collège Echevinal.

Le lotisseur se conformera strictement aux prescriptions des instances compétentes¹ pour la construction des voiries, l'aménagement des parkings, des places de verdure, des canalisations, du réseau d'eau potable, l'installation de l'éclairage public, la mise en souterrain des réseaux électriques, de téléphone, d'antenne collective et de gaz. À cet effet, la position et la délimitation exacte des zones à céder du projet d'aménagement particulier au domaine public pourront être adaptées en fonction des besoins rencontrés lors de la demande d'autorisation pour les infrastructures, la gestion de l'eau, l'environnement et la permission de voirie. Le dossier d'exécution du présent projet d'aménagement particulier définira précisément les équipements et infrastructures publics.

A7.2 AMENAGEMENT DES ESPACES VERTS PUBLICS

Les espaces verts publics sont caractérisés par l'interdiction de bâtir. Seules y sont autorisées des aménagements d'utilité publique en rapport direct avec la destination de la zone (par exemple, l'implantation d'éléments concernant les infrastructures techniques du quartier).

Les plantations projetées telles que définies dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier imposent la plantation d'arbres à moyenne ou haute tige.

Trois arbres feuillus (noyer) à haute tige sont à prévoir dans l'espace vert public en guise de compensation du noyer préexistant.

A7.3 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

11 places de stationnements publics sont à aménager, dont 10 définis partiellement hors périmètre du projet d'aménagement particulier (planche graphique n°01).

¹ Administration des Ponts et Chaussées, Administration de la Gestion de l'Eau, Service des Sites et Monuments Nationaux, Ministère du Développement Durable et des Infrastructures, Ministère de l'Intérieur, Administration Communale de Bettendorf, et les différents gestionnaires pour les réseaux d'infrastructures.

ART. A8 – TABLEAUX RECAPITULATIFS DES SURFACES

SURFACE BRUTE	SURFACE NETTE	SURFACES PRIVEES ET PUBLIQUES NECESSAIRE A LA VIABILISATION	SURFACE CEDEE AU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL	DENSITE DE LOGEMENT PAR HECTARE
60.17 ares	45.12 ares	15.05 ares	15.05 ares <i>soit 25,01%</i>	31.57

LOT	SURFACE DU LOT (m ²)	SURFACE D'EMPRISE AU SOL MAXIMALE (m ²)	SURFACE CONSTRUITE BRUTE (m ²)	SURFACE SCHELLEE MAXIMALES (m ²)	COS	CUS	CSS
LOT1	1567.07	564.00	1408.80	939.60	0.36		0.60
LOT2	321.10	90.00	234.00	131.00	0.28		0.41
LOT2a	36.00			36.00			1.00
LOT3	229.50	84.00	218.40	125.00	0.37		0.54
LOT3a	36.00			36.00			1.00
LOT4	229.53	84.00	218.40	125.00	0.37		0.54
LOT4a	36.00			36.00			1.00
LOT5	344.36	90.00	234.00	131.00	0.26		0.38
LOT5a	18.00			18.00			1.00
LOT6	291.90	90.00	234.00	131.00	0.31		0.45
LOT6a	18.00			18.00			1.00
LOT7	231.00	84.00	218.40	125.00	0.36		0.54
LOT7a	36.00			36.00			1.00
LOT8	381.82	90.00	234.00	131.00	0.24		0.34
LOT8a	36.00			36.00			1.00
LOT9	356.99	112.00	291.20	173.50	0.31		0.49
LOT10	343.21	112.00	291.20	186.00	0.33		0.54
TOTAL	4512.47	1400.00	3582.40	2414.10	0.31	0.60	0.53

B. MAISONS UNIFAMILIALES (lots 2 à 10)

ART. B1 – IMPLANTATION

Les limites maximales de surface constructible sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°01).

Les profondeurs (minimales et/ou maximales) sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°01).

Les distances de recul minimales (antérieures, postérieures et latérales) des constructions sont fixées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°01).

ART. B2 – NIVEAUX

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

B2.1 CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE

- **II + IC** définissant 2 niveaux pleins + 1 niveau sous combles

Le niveau du plancher du rez-de-chaussée ne pourra dépasser le 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. Une exception peut être accordée pour les constructions implantées en zone inondable.

Les combles dans la toiture ne pourront être utilisés que sur un niveau comme surface habitable et au maximum sur 60% de la surface habitable de l'étage inférieur.

La construction de caves et/ou l'implantation de garages dans un niveau souterrain ne sont pas autorisées.

B2.2 DEPENDANCES POUR CAR-PORTS

- **I** définissant 1 niveau plein

ART. B3 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

B3.1 CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE

- La hauteur à la corniche est de 6,00 mètres maximum pour les lots 2 à 10.

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur de la construction est mesurée au milieu de la façade.

- La hauteur au faitage ne pourra être supérieure à 4,50 mètres maximum mesurée depuis la hauteur à la corniche.

B3.2 DEPENDANCES POUR CAR-PORTS

- La hauteur hors-tout d'une dépendance est de 3,00 mètres maximum.

ART. B4 – FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES**B4.1 CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE**

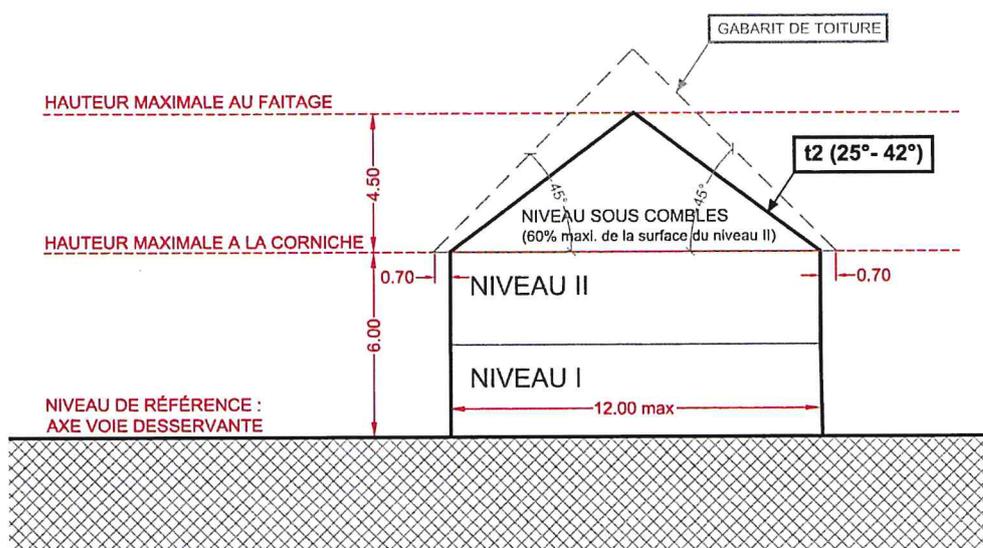
Les toitures des constructions seront définies avec une toiture à deux versants (t2), avec une pente minimale de 25° et maximale de 42°, correspondant au gabarit défini ci-après ; et disposée conformément à la direction du faîte précisée par la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

B4.2 DEPENDANCES POUR CAR-PORTS

Les dépendances auront une toiture plate (tp). Celle-ci pourra être végétalisée, mais ne pourra être aménagé comme toiture-terrasse.

ART. B5 – GABARIT DE TOITURE

Toute construction située au-dessus de la corniche devra s'inscrire dans un gabarit établi par la hauteur à la corniche et par la hauteur au faîtage. Le gabarit est établi à 45° sur la ligne de rive d'une corniche effective ou fictive formant saillie de 0,70 mètre sur les façades avant et arrière.



A l'exception des souches de cheminées et de ventilation, toutes les superstructures des constructions, les équipements de conditionnement d'air, les antennes et installations techniques (capteurs solaires, etc.) doivent se trouver à l'intérieur du gabarit de toiture, établi à 45° sur la ligne de rive d'une corniche effective ou fictive formant saillie de 0,70 mètre sur l'alignement.

ART. B6 – DEPENDANCES POUR CAR-PORTS

Les dépendances pour car-ports tels que précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°01) définissent toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement, et pouvant accueillir également des emplacements pour vélos, landaus, poussettes, etc.

ART. B7 - ABRI DE JARDIN (NON SPECIFIE DANS LA PARTIE GRAPHIQUE)

Un abri de jardin pourra être implanté sur chaque lot privé sous respect des conditions imposées par l'article 28 du règlement des bâtisses de la commune.

C. MAISONS PLURIFAMILIALES (lot 1)

ART. C1 – IMPLANTATION

Les limites maximales de surface constructible sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°01).

Les profondeurs (minimales et/ou maximales) sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°01).

Les distances de recul minimales (antérieures, postérieures et latérales) des constructions sont fixées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°01).

ART. C2 – NIVEAUX

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

C2.1 CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE

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

Pour le bloc A et le bloc B, le niveau du plancher du rez-de-chaussée ne pourra dépasser le niveau de l'axe de la voie desservante - définie route de Diekirch pour les deux blocs - de 1,00 mètre au maximum. Cette différence de hauteur est mesurée dans l'axe de la façade de la construction du bloc B donnant sur la voie desservante. Une exception peut être accordée pour les constructions implantées en zone inondable.

Les combles dans la toiture ne pourront être utilisés que sur un niveau comme surface habitable et au maximum sur 60% de la surface habitable de l'étage inférieur. Dans les combles d'un immeuble à plusieurs logements, seuls les aménagements du dernier étage d'un duplex ou d'une maisonnette (appartement sur plusieurs niveaux) sont autorisés.

La construction définie au niveau sous-sol devra prévoir une cuve étanche.

C2.2 DEPENDANCES POUR LOCAL A VELOS

- **I** définissant 1 niveau plein

ART. C3 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

C3.1 CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE

- La hauteur à la corniche est de 7,50 mètres maximum pour le lot 1.

Pour le bloc A et le bloc B, on entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante - définie route de Diekirch pour les deux blocs - et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction du bloc B donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

- La hauteur au faîtage ne pourra être supérieure à 4,50 mètres maximum mesurée depuis la hauteur à la corniche.

C3.2 DEPENDANCE POUR LOCAL A VELOS

- La hauteur hors-tout d'une dépendance est de 3,00 mètres maximum.

ART. C4 – FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES**C4.1 CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE**

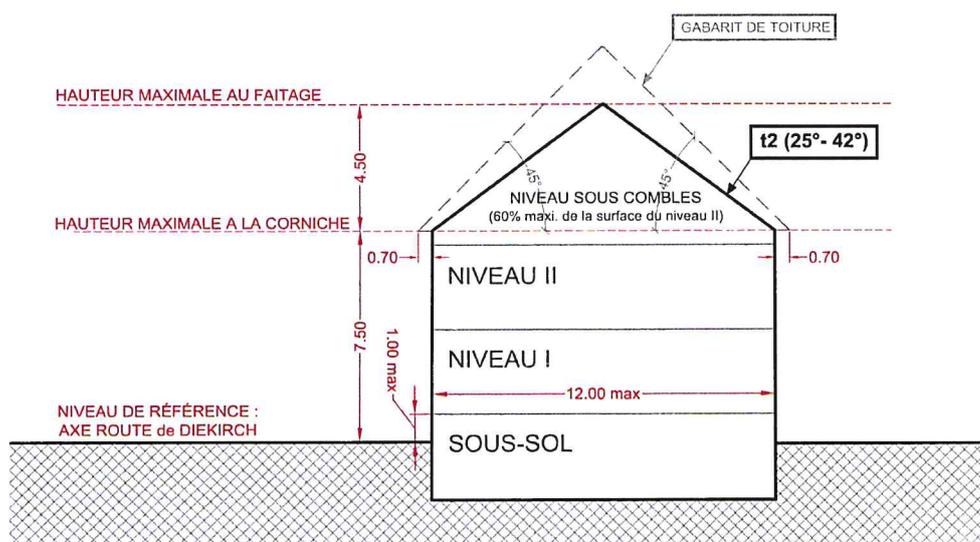
Les toitures des constructions seront définies avec une toiture à deux versants (t2), avec une pente minimale de 25° et maximale de 42°; et disposée conformément à la direction du faîte précisée par la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°01)

C4.2 DEPENDANCE POUR LOCAL A VELOS

Les dépendances auront une toiture plate (tp). Celle-ci pourra être végétalisée, mais ne pourra être aménagé comme toiture-terrasse.

ART. C5 – GABARIT DE TOITURE

Toute construction située au-dessus de la corniche devra s'inscrire dans un gabarit établi par la hauteur à la corniche et par la hauteur au faîtage. Le gabarit est établi à 45° sur la ligne de rive d'une corniche effective ou fictive formant saillie de 0,70 mètre sur les façades avant et arrière.



A l'exception des souches de cheminées et de ventilation, toutes les superstructures des constructions, les équipements de conditionnement d'air, les antennes et installations techniques (capteurs solaires, etc.) doivent se trouver à l'intérieur du gabarit de toiture, établi à 45° sur la ligne de rive d'une corniche effective ou fictive formant saillie de 0,70 mètre sur l'alignement.

ART. C6 – DEPENDANCE POUR LOCAL A VELOS

La dépendance pour local à vélos, telle que précisée dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°01), définit une construction servant à abriter un ou plusieurs vélos, et pouvant accueillir également des emplacements pour landaus, poussettes, etc., dans le respect des prescriptions définies à l'article C7.2 du présent règlement.

ART. C7 – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Un ensemble de logements attractif, diversifié, répondant aux attentes de la population et favorisant une certaine mixité équilibrée d'appartements est requis.

C7.1 SURFACE D'HABITATION DES UNITES DE LOGEMENT

La surface d'habitation totale devra être au minimum (mesurée sans murs extérieurs) :

- pour les studios : 45 m²,
- pour les appartements à 1 chambre à coucher : 60 m²,
- pour les appartements à 2 chambres à coucher : 80 m²,

- pour les appartements à 3 chambres à coucher : 95 m²,
- Le nombre des studios par rapport à la totalité des habitations dans les résidences ne pourra pas dépasser un tiers du nombre des appartements.

C7.2 CRITERES DE QUALITE DES MAISONS PLURIFAMILIALES

Afin de répondre aux critères de qualité dans le logement collectif, chaque maison plurifamiliale devra proposer les éléments suivants :

- une cave par logement d'une grandeur +/- 9 à 10 % de la surface nette du logement,
- un local débarras dans chaque logement (+/- 1,5m²),
- un local séchoir de 20 m² ou une buanderie de 8 m² et à partir du quatrième logement de 1,5 m² par unité de logement supplémentaire,
- un local commun pour entreposer les bicyclettes, landaus, poussettes, de 2,5 m² par unité de logement ou « vélo boxes » avec un accès aisé et direct vers l'espace public,
- un local commun pour les poubelles (dimensionner pour y stocker également des conteneurs pour recyclage), facilement accessible, bien aéré et à l'abri du regard des passants, les dimensions de ce local seront définies par l'administration communale,
- un local technique et/ou pour les compteurs, dimensionné suivant les indications du service technique communal,
- un local pour le rangement du matériel de nettoyage pour la copropriété, (+/- 2m²).

Le hall d'entrée et les cages d'escaliers devront bénéficier d'un éclairage naturel.

Les appartements seront « traversant » ou avoir au moins deux côtés ayant des fenêtres donnant sur l'extérieur. Dans les combles d'un immeuble à plusieurs logements, seul le dernier étage d'un duplex ou d'une maisonnette (appartement sur plusieurs niveaux) est autorisé.

En outre, les maisons plurifamiliales disposeront :

- d'une construction souterraine commune, réservée à l'aménagement de parkings, locaux techniques et utilitaires,
- d'un accès carrossable unique vers la construction souterraine.

C7.3 ACCESSIBILITE POUR PERSONNES A MOBILITE REDUITE

Au moins une des deux maisons plurifamiliales du lot 1 devra garantir un accès aisé pour les personnes à mobilité réduite ou, en cas d'impossibilité, une rampe d'accès devra être aménagée et les appartements situés au rez-de-chaussée devront être aménagés pour les personnes à mobilité réduite.

C7.4 ESPACE EXTERIEUR PRIVE

Les unités de logements situés au rez-de-chaussée devront avoir un jardin commun ou partiellement privé et pourront disposer d'un accès privé depuis l'extérieur.

Les autres unités de logement devront disposer d'un espace extérieur privé, par exemple terrasse, balcon, loggia, toiture-terrasse, d'une superficie minimum de 5m² et d'une largeur d'au moins 2,5 mètres.

C7.5 ESPACE VERT PRIVE COLLECTIF

Les maisons plurifamiliales devront prévoir un espace de rencontre pour les habitants d'une même résidence, avec éventuellement une aire de jeux pour les enfants en bas âge.

D. SERVITUDES

ART. D1 –ZONES DE SERVITUDE "URBANISATION"

Les zones de servitude "urbanisation", telles que précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°01) sont destinées à assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique ainsi que de l'environnement naturel et du paysage. Ces zones de servitude sont définies par le plan d'aménagement général de la commune de Bettendorf.

D1.1 SERVITUDE "URBANISATION - ESPACE PUBLIC" (EP)

La servitude "urbanisation - espace public" vise à créer des places et des espaces libres qui sont non constructibles, à l'exception d'infrastructure souterraine, mobiliers urbains, objets liés à la destination de la zone. Y sont autorisés des chemins prioritairement réservés à la mobilité douce et mis en réseau avec celui existant. Le passage et le stationnement ponctuel et/ou occasionnel de véhicules motorisés peut néanmoins être autorisé pour les services d'hygiène et d'incendie, et autre.

D1.2 SERVITUDE "URBANISATION - RETENTION" (R)

La servitude 'urbanisation - rétention' vise à réaliser les surfaces nécessaires à la rétention des eaux de pluie et de surface. Les surfaces de rétention sont à intégrer harmonieusement dans la topographie et le paysage, et sont à réaliser avec les éléments naturels et écologiques, des chemins piétonniers et des aménagements d'agrément y sont autorisés.