

Règlement particulier modifié suivant avis de la commission d'aménagement du 15.09.04

Société immobilière „Auf dem Pesch” s.a.

Lotissement Auf dem Pesch à Bertrange

Règlement particulier

Suivant plan 02/565 I 123

Référence: **12129-61C**

Le présent document appartient à ma décision de ce jour.

Luxembourg, le **6 octobre 2005**

Le Ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire,

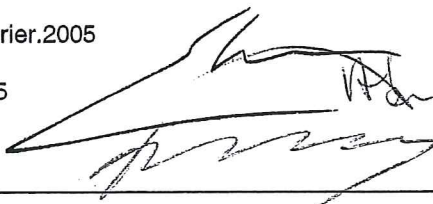


Jean-Marie HALSDORF

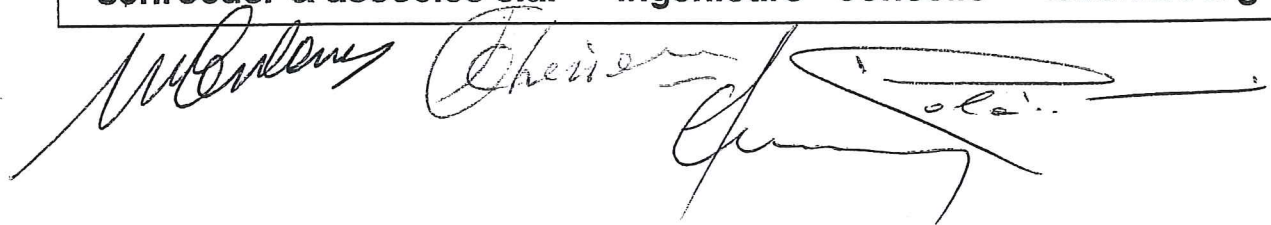
Le présent plan fait l'objet de la décision du conseil communal de Bertrange réuni en séance des 18.02.2005 et 13.05.05

Le conseil communal

Luxembourg, le 3 février.2005
PF / nm
code : 02/565



schroeder & associés s.a. - ingénieurs - conseils - luxembourg



Le dossier du projet d'aménagement particulier "Auf dem Pesch" présenté par la société immobilière 'Auf dem Pesch S.A.', concernant des terrains situés au lieu-dit "Auf dem Pesch", prévu en plusieurs phases , se compose comme suit :

- d'une partie graphique, c'est-à-dire du plan de lotissement comprenant 76 lots
- d'une partie écrite comprenant aussi bien la légende du plan que le règlement ci-après

Article 1 BUT DU REGLEMENT

Le présent règlement particulier fixe les règles destinées à assurer un aménagement harmonieux du lotissement tant au point de vue urbanistique qu'au point de vue architectural.

Article 2 PORTEE DU REGLEMENT

L'application du présent règlement se fait sans préjudice des lois et règlements en vigueur et conformément aux dispositions du plan général d'aménagement de la commune de Bertrange, tant en sa partie graphique qu'en sa partie écrite, dans la mesure où le plan d'aménagement particulier n'y déroge pas.

Le présent règlement est à considérer comme complémentaire aux lois et règlements précités. Il annule les dispositions contraires contenues dans le règlement communal précité. Le règlement communal sur les bâtisses reste toutefois applicable pour tout ce qui n'est pas prévu dans les présentes conditions.

Il est entendu qu'en cas de divergences entre la légende de la partie graphique et le présent règlement, ce dernier l'emporte.

Article 3 CLASSIFICATION

Le lotissement prévoit trois phases et comprend 76 lots représentant environ 200 logements :

- 6 terrains pour immeubles à appartements (+/- 104 logements)
lots n° 1 à 6
- 8 terrains pour maisons unifamiliales (8 logements)
lots n° 7 à 12 et 39 à 40
- 26 terrains pour maisons en bande bifamiliales (52 logements)
lots n° 13 à 38
- 36 terrains pour maisons groupées unifamiliales (36 logements)
lots n° 41 à 76

Article 4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les maisons sont à implanter d'après les quadrilatères d'implantation du plan du lotissement, et seulement à l'intérieur de ces quadrilatères suivant la partie graphique et selon le règlement général.

Pour les maisons isolées 7 à 12 :

Les garages pourront être construits dans la marge latérale (voir partie graphique) .

Le garage ne comportera qu'un seul niveau.

Pour les immeubles à appartements :

Le parking souterrain peut empiéter dans les marges de reculements .

Pour les maisons jumelées et les maisons en bande :

Les alignements frontaux et postérieurs doivent être identiques.

Les niveaux des corniches et du faîtage , les pentes et les matériaux à employer pour les façades et les toitures devraient être identiques .

Une dérogation pourra être accordée pour des raisons de topographie ou sur présentation de plans d'ensemble des façades de maisons groupées..

A la délivrance de la première autorisation à construire pour une maison d'un groupe d'immeubles, le collège échevinal déterminera l'implantation et l'alignement qui s'imposeront aux maîtres d'ouvrages des maisons du même groupe.

La construction de caves est facultative .

L'aménagement de garages au sous-sol est toléré le niveau du plancher du rez de chaussée se situe à au moins 1.50 m au dessus du niveau de la voirie , (voir aussi la condition si dessous).

Niveau du plancher du rez de chaussée

Afin de respecter la topographie du terrain et pour éviter un remblayage excessif des terrains , des définitions particulières ont été fixées pour le niveau du plancher du rez de chaussée par tronçons de rues :

Niveau du plancher RDC entre 100 cm et 150 cm plus haut que la voirie
maisons 39 à 53
maisons 54 à 57

Niveau du plancher du RDC entre 50 cm et 100 cm plus bas que la voirie .
Garage au niveau du rez de chaussée
maisons 34 à 38
maisons 23 à 28
maisons 58 à 64

Niveau du plancher du RDC au niveau de la voirie
Garage au niveau du rez de chaussée
maisons 29 à 33

Niveau du plancher du RDC 50 cm plus haut que la voirie
Garage au niveau du rez de chaussée et éventuellement dans la marge latérale.
maisons 7 à 12

Niveau du plancher du RDC maximum 100 cm plus haut que la voirie
Garage au niveau du rez de chaussée
maisons 13 à 22
maisons 65 à 76

Article 5 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Voir aussi les coupes de principe 1-1 et 2-2 et 3-3.

5.1 Habitations unifamiliales en bande ou isolées à 2 niveaux + combles

La hauteur maximale admissible des constructions, mesurée à partir de l'axe de la voirie existante est de 7 mètres à la corniche et de 12 mètres au faîtage.

Le nombre maximal des niveaux pleins est fixé à 2; supplémentaires les combles peuvent être aménagés (pas de logement indépendant).

5.2 Habitations bifamiliales à 3 niveaux + combles

La hauteur maximale admissible des constructions, mesurée à partir de l'axe de la voirie existante est de 10 mètres à la corniche et de 15 mètres au faîtage.

Le nombre maximal des niveaux pleins est fixé à 3; supplémentaires les combles peuvent être aménagés en duplex (en relation avec le logement situé au niveau 2).

5.3 Immeubles à appartements

Hauteurs suivant le règlement général .

Article 6 AMENAGEMENT DES ESPACES VERTS PRIVATIFS

Les espaces non bâtis devant la maison, entre les maisons et entre les maisons et la voirie publique sont à aménager en jardin d'agrément (pelouses, plantations d'arbustes, fleurs). Un jardin de culture potagère est autorisé derrière la maison.

Article 7 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

7.1 Maisons

Chaque maison dispose, à l'extérieur de la construction, mais à l'intérieur du lot, au moins un endroit stabilisé pour le stationnement d'une voiture privée. Cet endroit peut être l'entrée de garage.

7.2 Immeubles à appartements

Chaque immeuble doit disposer de deux emplacements de stationnement par logement à l'intérieur du lot en sous-sol.

A l'extérieur sont à prévoir en nombre suffisant , des places de stationnement non privatives pour visiteurs mais par en surface dans le recul arrière.

Article 8 REMBLAIS et MURS (suivant plan I-301 coupes 1-1 et 2-2 et 3-3)

En général les remblais des fonds arrières des parcelles peuvent être exécutés sous condition que le terrain remblayé ne dépasse pas le niveau du plancher du rez de chaussée défini suivant article 4.

Les déblais des constructions seront utilisés pour réaliser un remblai sur l'arrière des parcelles (voir coupe-type annexée).

La construction de murs de soutènement ou de séparation est interdite le long des limites arrières des parcelles orientées NORD SUD .

Un talutage léger (hauteur maximum 1.00 m) sera toléré avec une pente maximum de 1 pour 3

Niveau maximum du remblai à respecter :

Niveau du remblai = niveau plancher 1 RDC

Maisons 7 à 12
Maisons 13 à 22
Maisons 23 à 28
Maisons 34 à 38
Maisons 39 à 53
Maisons 54 à 57
Maisons 58 à 64
Maisons 65 à 70
Maisons 71 à 76

Niveau du remblai = niveau plancher 2

Maisons 29 à 33

Article 9 TOITURES

Les toitures doivent se conformer aux gabarits prévus dans les parties graphiques et écrites .

Pour les maisons en bande ou groupées , un ensemble cohérent et esthétique des façades devra être présenté avec la demande d'autorisation de bâtir.

Article 10 INFRASTRUCTURES

Le lotissement entièrement équipé suivant convention à établir entre le promoteur et la Commune doit comprendre le raccordement de chaque parcelle à la canalisation, à la conduite d'eau, au réseau électrique basse tension, à l'antenne collective. Les réseaux téléphoniques et de gaz sont disponibles dans l'espace public (trottoir). Le raccordement pour ces réseaux à la conduite principale jusqu'à la propriété privée est à charge du maître d'ouvrage privé.

Le promoteur est tenu de céder gratuitement à la commune au moins 25 % de la surface totale du projet de lotissement, y compris les chemins piétonniers et les espaces verts, conformément au calcul des surfaces du projet.

La digue anti-bruit est à aménager le long de la voie de contournement ainsi que les chemins piétonniers. Les plans de construction sont à approuver par le collège échevinal et l'Administration des Ponts et Chaussées .

Article 11 ESTHETIQUE DES IMMEUBLES A CONSTRUIRE

Les nouvelles constructions doivent se distinguer par une homogénéité d'ensemble. Une harmonie des matériaux est recherchée, en particulier en ce qui concerne un groupe de maisons.

Article 12 EMBLEMES POUR POUBELLES

Pour les voies sans issue, il est prévu à l'entrée un emplacement pour le dépôt de poubelles le jour de ramassage des ordures pour les lots 7-8-9 et les lots 20-21-22. Les futurs résidents doivent assurer le transfert des poubelles entre leurs propriétés et l'emplacement précité .