

1. Portée du règlement

L'application du présent règlement se fera sans préjudice d'autres lois et règlements en vigueur.

La partie écrite du plan d'aménagement général et le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la Commune de Bertrange sont applicables dans la mesure où ils comportent des dispositions qui ne sont pas définies par le présent règlement.

La présente partie écrite est complémentaire et indissociable de la partie graphique (plan n° 211072-13-000 001).

2. Aménagement du domaine privé

2.1. Affectation

La zone couverte par le présent PAP est réservée à titre principal aux habitations unifamiliales isolées, jumelées et à un immeuble de maximum 6 unités de logement.

2.2. Hauteur et niveaux des constructions

a) Maisons unifamiliales isolées

Les hauteurs sont mesurées au milieu de la façade avant, depuis le niveau de l'axe de la voirie desservante.

Pour le lot 12, les hauteurs maximales de constructions sont mesurées par rapport au point de référence fixé dans la partie graphique du PAP.

b) Maisons unifamiliales jumelées

Les hauteurs sont mesurées au niveau de la mitoyenneté, depuis le niveau de l'axe de la voie desservante.

c) Résidence Lot 8

Les hauteurs sont mesurées au milieu de la façade avant, depuis le niveau de l'axe de la voirie desservante.

2.3. Emplacements de stationnement

Le nombre d'emplacements de stationnement automobile et vélo à respecter sont définis dans la partie écrite du PAG et/ou le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la commune de Bertrange en vigueur au moment de l'introduction des autorisations à bâtir de chaque lot.

Les emplacements couverts sont aménagés soit dans la surface réservée aux dépendances, soit dans celle destinée au séjour prolongé.

Sur les lots 6 à 8, 1 emplacement couvert par unité de logement est prévu dans la surface réservée aux dépendances et il est à réaliser obligatoirement sous forme de carport. Concernant le lot 8, l'ensemble formé par les carports et l'abri de l'arrêt de bus doit former une unité conceptionnelle.

Les emplacements de stationnement extérieurs non couverts doivent être exécutés en matériaux perméables à l'eau comme, entre autres, les pavés non cimentés, le concassé naturel de carrière, le gravier, les dalles engazonnées ou autres matériaux similaires.

2.4. Toitures

Les constructions principales des lots 1 à 7 sont couvertes de toitures à deux versants de pente comprise entre 30° et 45°.

La saillie de la corniche est de 0,75m au maximum pour les toitures à 2 versants.

La couverture des toitures des constructions principales à 2 versants doit être de teinte gris anthracite et de texture mate.

Les constructions principales des lots 8 à 13 sont couvertes de toitures plates végétalisées.

Les toitures-terrasses aménagées pour les niveaux intermédiaires doivent être équipées d'un garde-corps d'une hauteur de maximum 1,20 m, mesurée par rapport au niveau fini de la terrasse.

Les gardes corps peuvent dépasser de la hauteur maximale de l'acrotère définie dans la partie graphique.

Les constructions secondaires et dépendances sont couvertes d'une toiture plate ou légèrement inclinée (maximum 10°).

2.5. Lucarnes (toitures à 2 versants)

En dehors du gabarit autorisé pour la construction destinée au séjour prolongé, sans préjudice d'autres dispositions légales en matière, des lucarnes, loggias, fenêtres rampantes (type « Velux ») ou ouvertures similaires, sont admises.

2.6. Aménagements extérieurs de moindre envergure

Des aménagements extérieurs privatifs de moindre envergure, tels que des équipements de jeux, de barbecue ou de four extérieur, des abris pour animaux domestiques et toiles de protection solaire sont admis dans le recul arrière des constructions.

Des pergolas ou marquises sont admises au-dessus des terrasses des constructions.

Ces structures ouvertes ne sont pas incluses dans le calcul de la SCB.

2.7. Abri de jardin

Pour les lots 2 à 7, un abri de jardin est admis par logement dans le gabarit autorisé pour la dépendance, en respectant les conditions suivantes :

- Superficie maximum : 10,5 m² ;
- Hauteur maximum à l'acrotère : 3,50 m (mesurée par rapport au terrain remodelé).

Pour les lots 1 et 9 à 13, un abri de jardin est admis par logement en dehors du gabarit autorisé pour la construction destinée au séjour prolongé et la dépendance (garage/carport), sans préjudice d'autres dispositions légales. L'abri de jardin est admis dans l'espace libre postérieur, en respectant les conditions suivantes :

- Superficie maximum : 12 m² ;
- Hauteur maximum à l'acrotère : 3,50 m (mesurée par rapport au terrain remodelé)
- Un recul minimum de 1m par rapport aux limites du terrain à bâtir est à respecter.

Les abris de jardin ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation, à l'installation d'un garage ou l'exercice d'une activité professionnelle.

L'aménagement d'un abri de jardin est admis, sous réserve de respecter les surfaces maximales de **scellement du sol, d'emprise au sol** et de **surface construite brute** définies dans les tableaux de la représentation schématique du degré d'utilisation du sol.

2.8. Espace vert privé

Des chemins peuvent être aménagés avec des matériaux perméables et/ou avec des « pas japonais ». Seules sont admises les plantations d'espèces végétales adaptées au site. Les espèces invasives sont interdites.

Pour le lot 1, une haie doit être plantée de manière continue sur les limites nord et est du terrain. Cette mesure accompagne la mesure de protection de bruit (voir article 3.2 de la présente partie écrite).

2.9. Espace extérieur pouvant être scellé

Sur les lots privés, les surfaces définies en tant qu'« espace extérieur pouvant être scellé », peuvent être aménagées en accès piéton, allée de garage, emplacement de stationnement, terrasse, escalier.

L'emplacement des « espaces extérieurs pouvant être scellé » définis dans la partie graphique peut être adapté et déplacé pour des raisons techniques ou architecturales.

Les espaces scellés dans les reculs avant des constructions doivent former une unité visuelle avec les espaces scellés publics par le choix des matériaux employés.

2.10. Pare-vues, murs et clôtures

a) Pare-vue

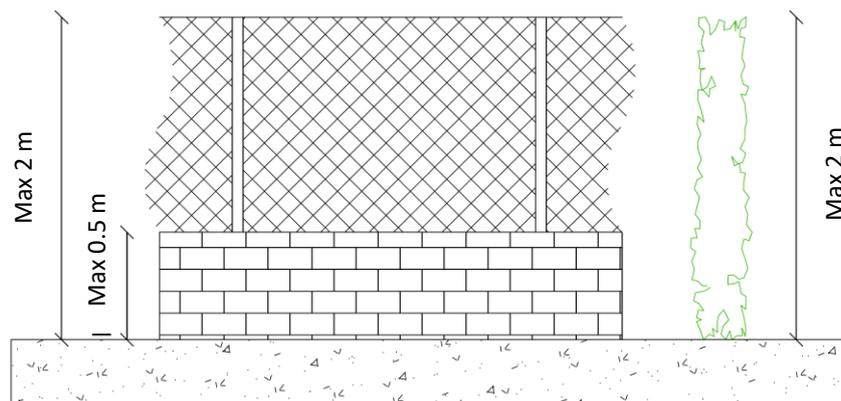
Un pare-vue d'une hauteur de 2,00 mètres maximum est admis entre les terrasses mitoyennes. La longueur de la séparation ne peut pas dépasser 4,00 mètres par rapport à la façade arrière des constructions.

Les hauteurs sont mesurées par rapport au niveau du terrain sur la parcelle voisine.

b) Clôtures

Les clôtures ont une hauteur maximale de 2 mètres.

Elles sont constituées de haies ou de grillages, avec éventuellement, à la base, un muret de 0,50 m de hauteur maximum.



L'aménagement de clôtures (mur, haie) de plus de 0,5m de haut est interdit dans le recul antérieur des lots.

A l'exception des séparations entre les terrasses mitoyennes, les coupures visuelles de type panneau de bois ou similaire sont interdites.

2.11. Remblais et déblais

Un remblai de terre jusqu'à 50 centimètres au-dessus ou un déblai jusqu'à 50 centimètres en-dessous du terrain remodelé tel que défini dans la partie graphique du PAP est admis.

2.12. Logements abordables

La surface construite brute minimale dédiée à l'ensemble de ces logements est de 415m².

Les surfaces destinées à ces logements abordables sont aménagées dans les lots 6 et 7.

Conformément à l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le tableau ci-dessous renseigne pour chaque lot le nombre d'unités et la surface construite brute à réserver aux logements abordables. Il renseigne également la surface construite brute qui sera réservée exclusivement au logement et ne saura connaître une affectation autre.

Lot	SCB destinée exclusivement au logement		SCB minimale réservée aux logements abordables		Nombre minimal de logements abordables	
1	270	m ²		m ²	1	u.
2	235	m ²		m ²	1	u.
3	235	m ²		m ²	1	u.
4	235	m ²		m ²	1	u.
5	307	m ²		m ²	1	u.
6	205	m ²	205	m ²	1	u.
7	205	m ²	205	m ²	1	u.
8	850	m ²		m ²	6	u.
9	296	m ²		m ²	1	u.
10	296	m ²		m ²	1	u.
11	390	m ²		m ²	1	u.
12	306	m ²		m ²	1	u.
13	270	m ²		m ²	1	u.
Total	4100	m²	410	m²	18	u.

3. Dispositions supplémentaires

3.1. Cession de terrain

Le présent projet prévoit la cession de 12,37 ares du terrain privé au domaine public communal, ce qui correspond à 18,07 % de la surface totale du PAP.

3.2. Mesures de protection du bruit

Le présent PAP se situe partiellement dans une zone de bruit. Pour le lot 1, un dispositif anti-bruit peut être mis en place le long des limites nord et est du terrain, de manière à protéger les espaces extérieurs des nuisances sonores liées à la rue de Leudelage.

3.3. Aménagement des espaces verts publics

Les aménagements et plantations des espaces verts publics peuvent être modifiés pour des raisons techniques, paysagères, architecturales ou urbanistiques.

Seules sont admises les plantations d'espèces végétales adaptées au site. Les espèces invasives sont interdites.

Sont admis dans les espaces verts publics : des espaces de verdure ouverts au public, des rétentions d'eau ainsi que des chemins dédiés à la mobilité douce.

3.4. Emplacements de stationnement public

Les emplacements de stationnement public sont à réaliser sous forme d'aménagement écologique avec des matériaux perméables.

3.5. Arrêt de bus

L'abri de l'arrêt de bus se situe dans la continuité de la rangée de carports du lot 8. L'ensemble doit former une unité conceptionnelle.

3.6. Evacuation des eaux usées et pluviales

L'évacuation des eaux se fera en système séparatif.

L'emplacement des canalisations (EU et EP), des fossés ouverts et des rétentions renseignés dans la partie graphique du présent PAP peut être modifié pour des raisons techniques ou architecturales.

Senningerberg, le 24 février 2023

BEST

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.

J. CHIROL M. URBING