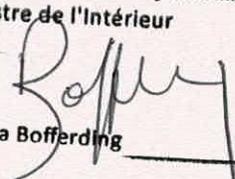




Référence: 19064/53C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 24/08/2022
La Ministre de l'Intérieur

Talna Bofferdig

II. Partie Ecrite



PORTEE DU REGLEMENT

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

La partie écrite du PAG et le règlement sur les bâtisses de la Commune de Beckerich sont d'application dans la mesure où ils comportent des dispositions qui ne sont pas modifiées par le présent règlement.

La présente partie écrite est complémentaire et indissociable de la partie graphique du PAP (plan n° 171045-1/01b)

PRESCRIPTIONS AUX DIFFERENTES ZONES

1 Surfaces constructibles

1.1 Affectation

Chaque lot bâtissable est destiné à la construction d'une maison d'habitation unifamiliale pouvant comporter, en plus du logement principal, un logement intégré. On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison d'habitation de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Ce logement ne peut pas faire l'objet d'un cadastre vertical et ne peut pas être vendu séparément. Il doit être subordonné en surface au logement principal et sera situé exclusivement au rez-de-chaussée.

La destination principale des constructions est le logement. Toutefois, une certaine mixité de fonction compatibles avec l'habitat est possible mais uniquement pour les lots 1 et 4. Ces lots pourront comporter, exclusivement au rez-de-chaussée, des locaux destinés à l'exercice d'une activité professionnelle n'entraînant aucune nuisance pour l'environnement immédiat, en ce compris en termes de trafic. C'est pourquoi seules sont autorisées les activités générant peu de flux simultané de clients (par exemple, professions libérales, bureaux, services, salon de soins, etc. sans que cette liste soit limitative). Les activités de type HORESCA (hôtel, restaurant, café) y sont interdites.

1.2 Implantation des constructions

Lorsqu'une construction n'est pas établie contre une limite séparative latérale des lots du PAP, un recul minimal de 2,00 m doit être respecté par rapport à celle-ci.

Les alignements obligatoires pour constructions destinées au séjour prolongé sont à respecter.

Les surfaces non bâties des zones constructibles peuvent être utilisées comme zone de stationnement, terrasses, cours, jardins et peuvent être scellées. Elles peuvent être déblayées jusqu'au niveau de la dalle du rez de chaussée.

La mitoyenneté est obligatoire pour les lots 2 et 3. Les murs établis sur les limites mitoyennes sont réalisés suivant les règles ci-après :

- chaque bâtiment disposera d'éléments structurels indépendants de la construction voisine. La paroi structurelle (mur porteur) est réalisée sur la propriété même du maître d'ouvrage avec un recul de 5cm minimum par rapport à la limite séparative.

1.3 Caractéristiques volumétriques des constructions

Chaque lot comportera un volume principal d'une superficie minimale au sol de 75 m² et un volume annexe.

Le volume principal comporte 2 niveaux pleins, un niveau en sous-sol et un comble aménageable.

Le volume annexe, obligatoirement accolé à la construction principale, ne comporte qu'un seul niveau.

Les volumes annexes sont érigés, soit comme élément de liaison entre volumes principaux, soit en prolongement de ceux-ci. Ils sont donc obligatoirement accolés au minimum à 1 volume principal.

Les volumes seront simples et sans découpes inutiles. Les balcons et les éléments architecturaux en saillie par rapport au plan des façades du type encorbellement, avant-corps, loggia, etc... sont interdits.

Des retraits et des parties en creux sont toutefois autorisés dans les façades pour peu qu'ils laissent intact la perception d'ensemble du volume concerné.

1.4 Hauteur des constructions

La hauteur à la corniche est la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel 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).

Vu la déclivité importante du terrain, les hauteurs des constructions sont déterminées à partir du niveau du terrain naturel du lot 4 (altitude de référence : 301.50 m).

La hauteur maximale de l'acrotère des volumes secondaires est à prendre en considération par rapport au niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée.

1.5 Toitures

Les volumes principaux sont couverts par des toitures à deux versants plans (pas de brisés) de même pente comprise entre 35° et 40°, ces deux valeurs incluses.

Les débordements de la toiture par rapports aux murs d'élévation n'excèdent pas une largeur de 15 cm aussi bien en pignon qu'en façade. La hauteur apparente des rives de toiture en pignon et pied de toit n'excède pas 25 cm, hors dispositif de reprise des eaux.

Les éléments en saillie par rapport au plan de la toiture sont interdits. Ainsi les lucarnes, chiens assis et autres éléments semblables servant à éclairer les combles sont interdits.

Toutefois des fenêtres intégrées dans le plan de la toiture (de type Vélux ou similaire) et les équipements techniques indispensables (cheminées, ventilations, gaines, etc.) sont autorisées.

Les évidements en creux dans les toitures (terrasses en baignoires) sont interdits.

Les volumes secondaires sont couverts par des toitures plates.

1.6 Ouvertures dans les façades

Les ouvertures et baies dans les façades sont de formes exclusivement carrées ou rectangulaires disposées verticalement ou horizontalement. Les formes courbes et obliques sont interdites.

1.7 Matériaux

1.7.1 Les toitures.

Les toitures inclinées sont couvertes d'ardoises naturelles ou artificielles, plates de petit format et de teinte gris foncé à noire.

Les toitures plates sont aménagées en toitures jardins ou en terrasses avec revêtement en bois ou en matière minérale (béton, carrelages) de teinte discrète. A défaut, elles sont recouvertes de graviers de rivière de ton gris ou beige. Les bacs à plantes de grandes dimensions y sont également autorisés.

L'apposition de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée tant sur les toitures plates que sur celles à versants. Sur les toitures plates, la hauteur de ces dispositifs ne peut dépasser 1,50 m.

1.7.2 Les façades.

Pour les façades des volumes principaux, il est fait usage d'enduit à granulométrie fine à moyenne de teinte claire. Les couleurs sont choisies parmi les tonalités traditionnelles utilisées dans la région : couleur sable, brun et rose sablonneux afin de créer un ensemble harmonieux. Seules les couleurs renseignées dans la palette de couleurs de façades sont admises (voir liste en annexe).

Pour les façades des volumes secondaires, il est fait usage :

- soit des mêmes matériaux et teintes que celle des volumes principaux,
- soit de ceux-ci dans une tonalité légèrement plus foncée (moyenne)
- soit de pierre naturelle ou de tout matériau d'aspect minéral de teinte sobre pour autant que leur surface ne dépasse pas les 25% du total des façades.

Pour le volume principal, un socle (ou plinthe) peut également être réalisé en matériaux identiques à ceux du volume secondaire. Ce socle aura une hauteur maximale de 60cm sauf s'il se trouve dans le prolongement d'une façade du volume secondaire, auquel cas, il pourra avoir la hauteur complète du rez de chaussée.

1.7.3 Les menuiseries extérieures

Pour les châssis (portes, fenêtres, portes de garages etc...), il est fait usage de teintes sobres et discrètes s'accordant avec la teinte des enduits de façade.

1.7.4 Les garde-corps

Les garde-corps en façade avant et latérale (acrotère des volumes secondaires) sont exclusivement réalisés par un prolongement de la maçonnerie de la façade, de même texture et teinte que celle-ci.

En façade arrière, il peut également être fait usage de métal, verre (ou similaire), ou d'une combinaison des deux. Les parties métalliques seront réalisées dans des teintes sobres et non brillantes.

2 Espaces pouvant être destinés au stationnement et espaces extérieurs pouvant être scellés

2.1 Affectation

Les espaces de ces zones situés entre les façades avant des constructions et la voirie sont destinés aux accès vers les bâtiments et garages ainsi qu'au stationnement des véhicules.

Ils ne peuvent pas être clôturés et doivent présenter une continuité de pente entre les lots.

La plantation d'arbre ou arbuste d'espèces indigène de type isolé y est autorisée, sans qu'ils puissent nuire aux manœuvres des véhicules.

Les ouvrages en sous-sol pour la gestion des eaux usées et pluviales y sont autorisés.

2.2 Nombre d'emplacements de stationnement

Pour chacun des logements principaux, au minimum de 2 places de stationnement sont aménagées sur fond privé, dont une place au moins est couverte.

En cas de réalisation d'un logement intégré, au minimum deux places supplémentaires sont requises soit à l'intérieur des constructions, soit à l'extérieur.

2.3 Matériaux

Le revêtement de sol est exclusivement minéral et est le plus perméable possible à l'eau de pluie de manière à limiter le plus possible le scellement au sol. Il est de teinte ocre ou gris-beige afin de créer un ensemble harmonieux.

3 Zone d'espace vert privé

3.1 Affectation

L'espace situé à l'arrière des constructions est une zone de terrasses et de jardins d'agrément destiné aux loisirs, aux plantations, au jardinage en relation avec les logements contigus.

Y sont admis des aménagements ainsi que des dépendances de faible envergure en relation directe avec la destination de la zone.

3.2 Remblais et déblais

Le niveau du terrain projeté peut être modifié sur maximum cinquante (50) centimètres par des remblais ou des déblais.

3.3 Plantations

Au moins un arbre ou arbuste est à planter sur chaque parcelle dans la zone grevée d'une servitude écologique ainsi qu'une haie le long de la limite arrière des parcelles.

On privilégie d'une manière générale la plantation d'arbres ou arbustes et d'une haie vive constitués d'essences indigènes.

3.4 Murs séparatifs et clôtures

Tous les murs, haies, clôtures, implantés mitoyennement ou en limite de propriété, ainsi que leurs teintes et les matériaux utilisés pour leur construction, doivent être préalablement autorisés par le

Collège des Bourgmestre et Echevins. Ils devront suivre le plus largement possible les niveaux du terrain naturel.

La réalisation de murs (pare-vue entre terrasses) en limite de propriété n'est autorisée que sur une longueur de 4 mètres au delà de la surface constructible. Ils sont réalisés en matériaux soit identiques à ceux des façades et des socles des bâtiments concernés, soit en matériaux assurant une parfaite discrétion dans le paysage.

La hauteur du mur à construire sur le fond du demandeur ne peut dépasser la hauteur de 1,80 m. Cette hauteur est mesurée à partir du niveau de la terrasse.

Au delà de cette distance de 4 mètres, les clôtures sont obligatoirement réalisées par des haies vives d'essences régionales éventuellement renforcées par un treillis noyé dans le massif de la haie ou par un treillis de teinte verte.

4 Zone de servitude

4.1 Servitude liée à l'écoulement des eaux pluviales de ruissellement

Les lots 2, 3 et 4 sont grevés d'une servitude garantissant l'implantation d'un fossé ouvert permettant l'évacuation des eaux pluviales de ruissellement. L'entretien de celui-ci est à la charge des propriétaires.

Le lot 4 est également grevé d'une servitude garantissant le passage et l'entretien de la canalisation eaux pluviales.

5 Zone cédée au domaine public communal

Le projet prévoit une cession de 0,03 are de terrain privé à la commune de Beckerich.

6 Evacuation des eaux pluviales et des eaux usées

6.1 Eaux usées (EU)

Les eaux usées sont évacuées dans la canalisation eaux usées projetées dans la "rue Alewee" avant d'être déversées dans la canalisation eaux mixtes existantes.

6.2 Eaux pluviales (EP)

Les eaux pluviales et de drainage sont collectées et acheminées dans des citernes d'eau de pluie enterrée dans le recul avant des constructions. Les eaux ainsi recueillies seront en partie stockées pour un usage privatif et le surplus sera déversé dans la canalisation eaux pluviales projetée avant de rejoindre la canalisation eaux mixtes existante.

Les eaux de ruissellement sont collectées par un fossé ouvert puis reversés dans la canalisation "eaux pluviales" du lot 4. Elles sont ensuite déversées dans le canal eaux pluviales projetées de la "rue Alewee" avant de rejoindre le canal eaux mixtes existant.

MODIFICATIONS DU PAG

Conformément à l'article 108bis (1), alinéa 2 de la modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le présent PAP modifie le PAG en vigueur sur les points suivants :

a) Travaux de déblai et de remblai

Le PAP prévoit une dérogation au plan d'aménagement général de la commune de Beckerich en proposant que les déblais dépassent de plus 1m le niveau du terrain naturel dans les reculs postérieurs.

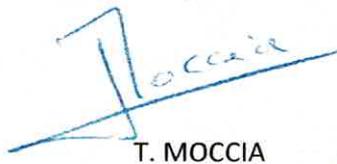
b) Clôtures, plantations et murs de soutènement

Le PAP prévoit une dérogation au plan d'aménagement général de la commune de Beckerich en proposant que les murs (pare-vue entre terrasses) en limite de propriété dépassent 3m de longueur au-delà de la surface constructible.

Senningerberg, le 10 mars 2022

BEST

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.


T. MOCCIA


M. URBING