

OBJET :

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER NOUVEAU QUARTIER

LIEU-DIT « SCHLEEDEWUES »

À BERG



PARTIE ÉCRITE RÉGLEMENTAIRE
MODIFIÉE SUIVANT AVIS 18830/122C

COMMUNE :

BETZDORF

PARCELLES :

N°207/795, N°211/394, N°211/693, N°211/797, N°227/968

MAÎTRES DE
L'OUVRAGE :

SNHBM – SOCIÉTÉ NATIONALE DES HABITATIONS À BON MARCHÉ
2B, RUE KALCHESBRUCK
L-1852 LUXEMBOURG

DATE :

17 JUILLET 2020

CONCEPTION :



ESPACE^{ET} PAYSAGES

URBANISME / CADRE DE VIE / ENVIRONNEMENT

12, AVENUE DU ROCK'N ROLL
L-4361 ESCH-SUR-ALZETTE

TEL : 26 17 84

FAX : 26 17 85

@ : INFO@ESPACEPAYSAGES.LU



**PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER
NOUVEAU QUARTIER LIEU-DIT "SCHLEEDWUES"
À BERG**

PARTIE ECRITE REGLEMENTAIRE

A. GENERALITES	3
ART A.1 BUT ET PORTEE DU REGLEMENT	3
ART A.2 PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES	3
ART A.3 TOPOGRAPHIE	3
ART A.4 AFFECTATIONS	3
ART A.5 REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES	4
ART A.6 REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS	6
B. MAISONS UNIFAMILIALES	7
ART B.1 IMPLANTATION	7
ART B.2 NIVEAUX	7
ART B.3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	8
ART B.4 FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES	8
ART B.5 ABRI DE JARDIN (NON REPRESENTE SUR LA PARTIE GRAPHIQUE)	9
ANNEXE I	10
DEFINITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES	10

A. GENERALITES

ART A.1 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.

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

Le traitement exact de la mise en œuvre du présent PAP se fera sur base du projet d'exécution et de la convention.

ART A.2 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 A.3 TOPOGRAPHIE

A.3.1 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 les travaux du présent projet d'aménagement particulier.
- 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.

Concernant le modelage topographique du terrain, les talus, murs de soutènement et la combinaison des éléments précités sont admis avec une hauteur maximale de 1,00 mètre.

ART A.4 AFFECTATIONS

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

- 10 maisons unifamiliales jumelées
- 14 maisons unifamiliales en bande

10 % des 24 unités d'habitation seront prévues à coût modéré conformément à la loi du 25 février 1979.



ART A.5 REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES

A.5.1 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

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

- Deux emplacements pour véhicules automobiles par unité de logement de type unifamilial

Le stationnement automobile est interdit à l'intérieur des constructions destinées au séjour prolongé des personnes ainsi que dans tout lot contenant une unité d'habitation.

Les places de stationnement aériennes peuvent être surmontées de panneaux photovoltaïques.

A.5.2 MATERIAUX

Les matériaux de façade et de toiture devront être choisis de façon à ne pas heurter l'homogénéité de l'ensemble. En aucun cas, des matériaux brillants ne peuvent être employés comme revêtement de paroi extérieure.

Les façades latérales et postérieures devront être traitées avec les mêmes soins que les façades principales.

A.5.3 PLANTATIONS DANS LES ESPACES VERTS PRIVES

En ce qui concerne les haies, les arbres et les arbustes, seules sont autorisées des espèces de plantes indigènes et non invasives.

A.5.4 ACCES PIETON

Chaque unité d'habitation dispose d'un accès piéton depuis la voirie desservante d'une largeur de 2,00 mètres.

A.5.5 AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Toutes surfaces, tel que chemin/accès piéton vers jardin, autres que les surfaces scellées indiquées dans la partie graphique, sont à aménager en surface perméable.

L'espace extérieur pouvant être scellé tel que représenté sur la partie graphique du projet d'aménagement particulier peut être modifié selon le projet d'architecture sans dépasser la surface de scellement du sol définie dans le tableau de degré d'utilisation du sol par lot.

A.5.6 CLOTURES, HAIES, MURETS, PALISSADES

Issu de l'Article 36 « Clôtures, murs de soutènement » de la Partie Ecrite du Plan d'Aménagement Particulier – Quartier Existant de la Commune de Betzdorf du 21 juin 2018.

Les limites entre domaine public et privé peuvent être clôturées par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à 1,00 mètre et par des haies vives ou par des grillages, dont la hauteur totale ne peut pas dépasser 1,20 mètre, mesurée par rapport au niveau du domaine public.

Les limites de propriété latérales et arrières peuvent être clôturées par des grillages translucides ou une haie vive, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres. La hauteur des murs de clôture en limite de parcelle est limitée à 0,50 mètre.

La hauteur maximale des murs de séparation à établir sur la ligne séparatrice entre deux constructions jumelées ou groupées (maisons unifamiliales) – entre cour ou terrasse – derrière la façade postérieure des constructions est fixée à 2,00 mètres au maximum. La longueur du mur de séparation ne peut excéder 4,00 mètres.

Pour des raisons d'hygiène et/ou de sécurité de la circulation, le bourgmestre peut ordonner le clôturage de parcelles construites ou non construites, situées en bordure des voies publiques et en définir la nature.

Un ou plusieurs murs de soutènement, mesuré(s) par rapport au terrain naturel ou remanié, sont autorisés :

- d'une hauteur maximale de 1,00 mètre en limite de parcelle,

D'une hauteur maximale de 1,00 mètre sur des terrains en pente dans le recul avant, latéral et postérieur ; entre deux murs une distance d'au moins 3,00 mètres est à respecter (voir fig. A) ; le terrain remanié, aménagé comme espace vert, entre les murs ou limite de parcelle est plat,

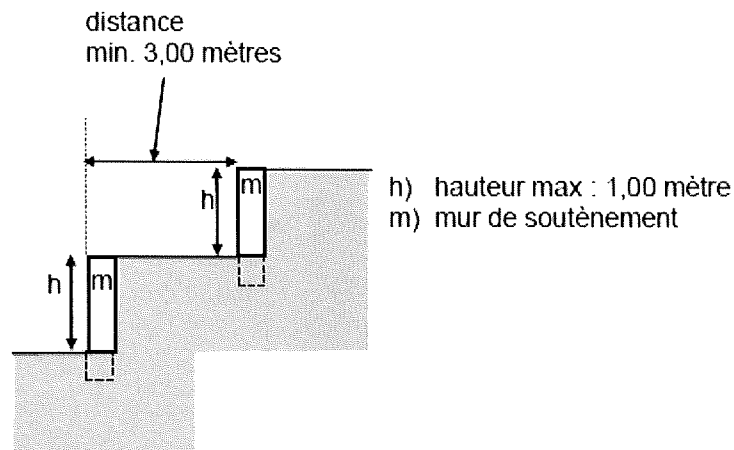


Figure A

Sur les terrains avec une pente moyenne de plus de 12%, dans le recul latéral et postérieur, plusieurs murs de soutènement peuvent être groupés avec un recul minimal entre deux murs de 1,00 mètre ; sous condition que la hauteur totale cumulative des murs n'excède pas 3,00 mètres et que le recul entre les murs soit aménagé comme espace vert ; exceptionnellement pour des situations existantes, le bourgmestre pourra déroger aux dispositions relatives et réduire la distance minimale d'un mur par rapport à la limite de la parcelle; une décision dans ce sens doit être motivée. (voir fig. B).

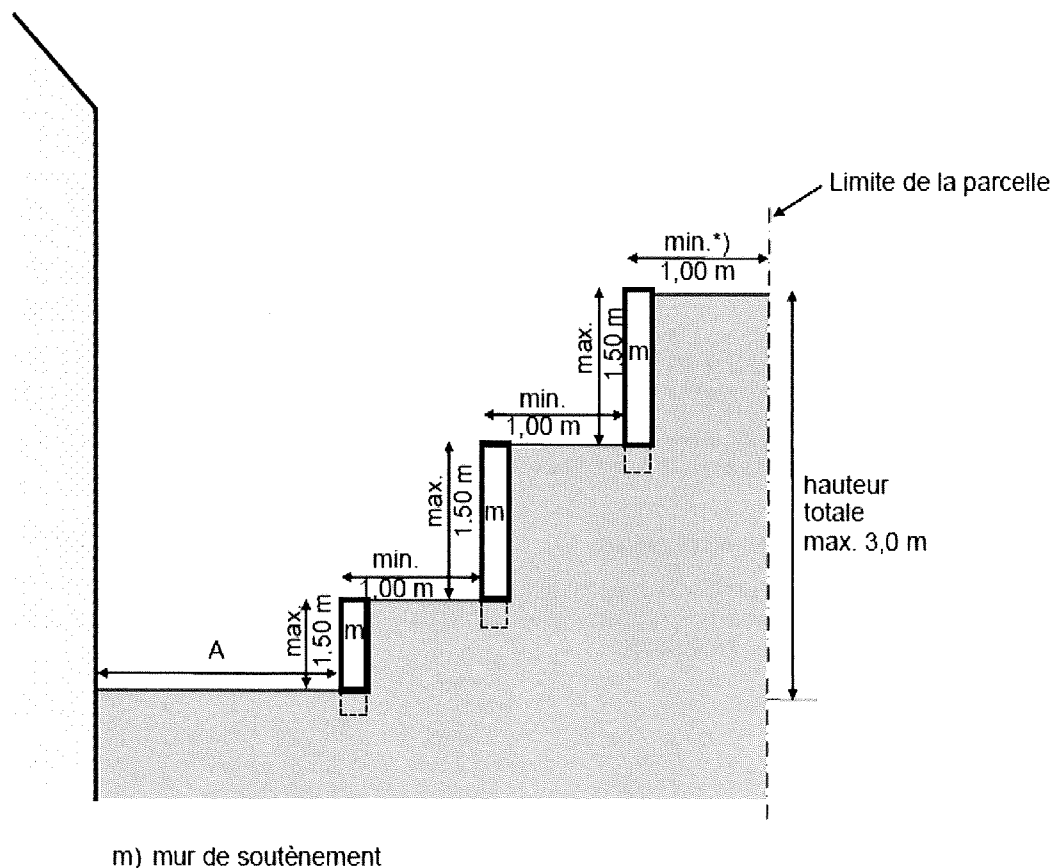


Figure B



Sur les terrains avec une pente moyenne de plus de 12%, dans le recul avant, latéral et postérieur plusieurs murs de soutènement peuvent être groupés avec un recul minimal entre deux murs de 1,00 mètre ; sous condition que la hauteur totale cumulative des murs n'excède pas 2,00 mètres et que le recul entre les murs soit aménagé comme espace vert. (voir fig. C).

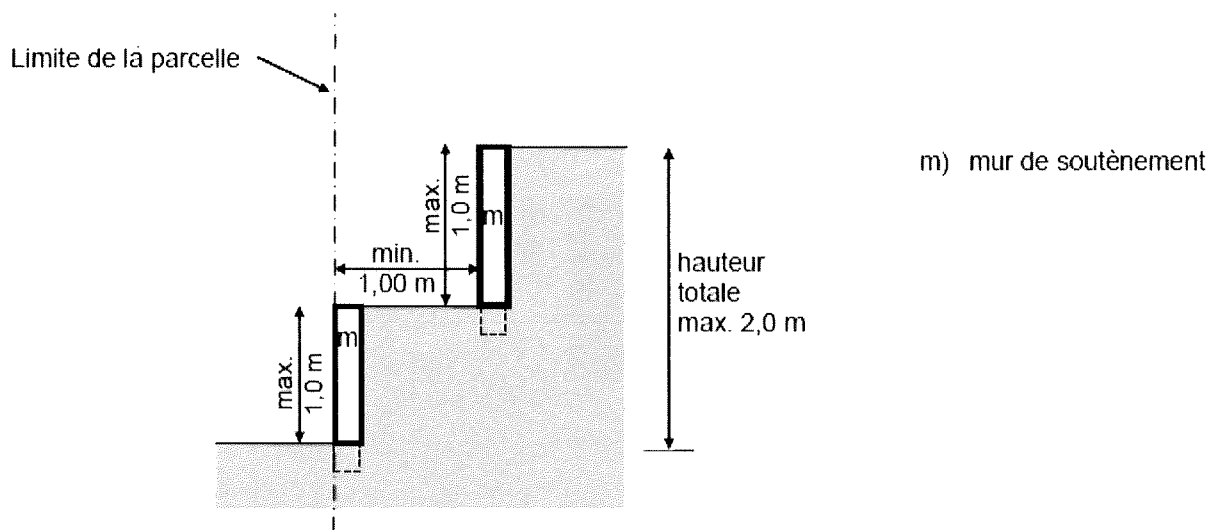


Figure C

Exceptionnellement les murs de soutènement implantés dans le recul latéral et délimitant une rampe d'accès peuvent être réalisés en un seul mur et être implanté sur la limite de parcelle. La hauteur totale n'excède pas 3,00 mètres.

Les murs de soutènement sont en pierres naturelles du pays, en béton "L" de couleur grise, gabions, enduit d'un crépis, plaquettes de parement, ou similaire. Ils peuvent, en outre, faire l'objet de prescriptions destinées à assurer leur intégration au paysage et à les doter d'une certaine esthétique. L'emploi de bac à fleurs en béton préfabriqué et empilable est interdit pour la construction de murs de soutènement.

Les clôtures et murets des parcelles situées aux angles de rues ne doivent en aucun cas entraver la bonne visibilité.

ART A.6 REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS

A.6.1 GENERALITES

Le présent projet d'aménagement particulier prévoit une cession de +/- 49,42 ares soit environ 40,62 % de la surface du PAP. Quelques 20,95 ares sont nécessaires à la viabilisation, soit +/- 42,39% de la surface cédée totale.

L'aménagement d'espaces publics, aux endroits prévus par le présent projet d'aménagement particulier, fera l'objet de plans ultérieurs détaillés dans le projet d'exécution.

A.6.2 AMENAGEMENT DES ESPACES VERTS PUBLICS

Les espaces verts publics sont caractérisés par l'interdiction de bâtir. Seules y sont autorisées des constructions en rapport direct avec la destination de la zone et les éléments de raccordement tels que les aménagements techniques ou équipements communautaires.

B. MAISONS UNIFAMILIALES

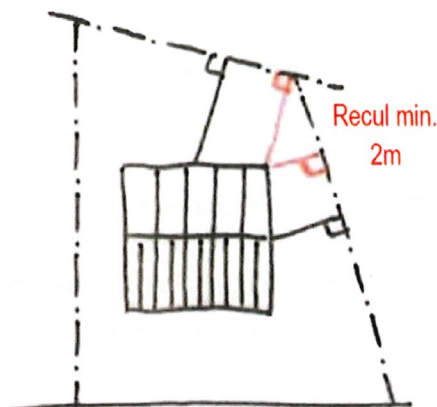
ART B.1 IMPLANTATION

Les limites maximales de surface d'emprise au sol sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. partie graphique).

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

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

Lorsque la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à la limite de parcelle, le recul est mesuré à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à la limite. Au point le plus rapproché, le recul des constructions ne peut pas être inférieur à 2,00 m.



ART B.2 NIVEAUX

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

CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE

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

Le niveau du seuil d'entrée des constructions peut être rehaussé de 0,50 mètre au maximum.

Pour les constructions situées le long des voies en pente, la hauteur maximale de la construction est toujours mesurée dans l'axe de la construction au niveau de la façade donnant sur rue.

Le niveau défini dans les combles pourra être aménagé sur une surface correspondante à 80% maximum de la surface du dernier niveau plein.

Pour les habitations situées sur des terrains en pente, les demi-niveaux sont autorisés. Le volume entre le rez-de-jardin et le rez-de-chaussée peut être destiné au séjour prolongé.



ART B.3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE

La hauteur à la corniche est de :

- 7,50 mètres maximum

La hauteur au faitage est de :

- 11,00 mètres maximum

Les hauteurs sont définies par rapport à 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.

B.3.1 CAR-PORT

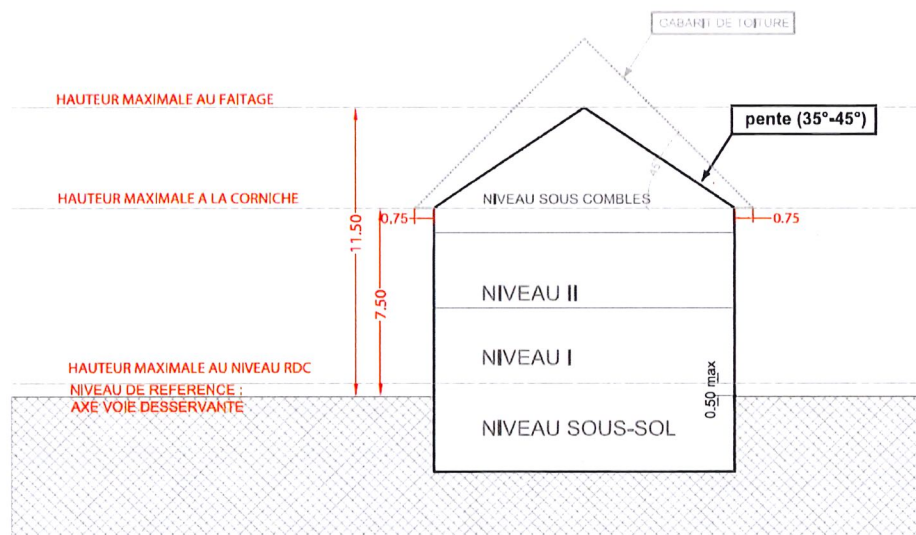
La hauteur totale d'un car-port est de 3,50 mètres maximum mesurée par rapport à la voirie desservante.

ART B.4 FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES

B.4.1 CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE

Les toitures des constructions seront définies en :

- Toiture à deux versants (t2), avec une pente minimale de 30° et maximale de 45°, correspondant au gabarit défini ci-après ; et disposée conformément à la direction du faîte précisée par la partie graphique du projet d'aménagement particulier



A l'exception des souches de cheminées et de ventilation, toutes les superstructures des constructions, notamment les antennes et installations techniques (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques...) doivent se trouver à l'intérieur du gabarit de toiture, établi à 45° sur la ligne de corniche formant saillie de 0,75 mètre sur les façades avant et arrière.

B.4.2 CAR-PORT

Les cars-ports auront une toiture plate ou à faible pente. Celles-ci pourront être végétalisées, mais ne pourront être aménagées comme toiture-terrasse. Les toitures des car-ports pourront accueillir des panneaux photovoltaïques pour autant qu'ils soient posés parallèlement à la toiture.

**ART B.5 ABRI DE JARDIN (NON REPRESENTE SUR LA PARTIE GRAPHIQUE)**

Une dépendance de type abri de jardin pourra être implantée sous les conditions suivantes :

- La dépendance devra s'implanter dans la surface des espaces extérieurs pouvant être scellés dans le recul postérieur des constructions principales
- La dépendance pourra se trouver être implantée sur la limite de propriété moyennant accord entre les voisins
- La dépendance ne pourra en aucun cas servir d'habitation
- La superficie de la dépendance ne pourra dépasser 4,50 mètres carrés
- La hauteur à la corniche ne peut dépasser 3,00 mètres
- La surface de la dépendance sera comprise dans la surface d'emprise au sol de la construction



ANNEXE

DEFINITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

Document à caractère réglementaire (cf. partie graphique) présentant le projet d'aménagement particulier, et les règles d'urbanisme concordantes.

COUPES SIGNIFICATIVES

Document à caractère réglementaire (cf. partie graphique) présentant l'aménagement en profils des lots privés et du domaine public.

*Terminologie issue du PAG de la Commune de Betzdorf
Source: Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune - Annexe II: Terminologie du degré d'utilisation du sol.*

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.

Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

D. Densité de logement [DL]

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut exprimé en hectares.

Les logements intégrés, au sens de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune ne sont pas pris en compte.

E. Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

F. Terrain à bâtir net

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

G. Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.



H. Surface non aménageable

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants :

a. hauteur des locaux :

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètre, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. affectation des locaux :

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, telle que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. Solidité et géométrie des locaux :

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

I. Surface hors œuvre

Est à considérer comme surface hors œuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures telles que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

J. Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

K. Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15 pour cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent.

Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.

L. Surface de vente

Il s'agit de la surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.

Surface exploitable - définition commune de Betzdorf

La surface exploitable représente la surface bâtie, mesurée à l'intérieur des murs extérieurs, comprenant les bureaux, les surfaces commerciales, les salles à manger, de consommation et de réception, les salles de soins, les salles d'attente et autres locaux similaires. Ne sont pas compris dans la surface exploitable, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux ateliers de production et aux dépôts de réserve pour autant qu'ils sont nettement séparés moyennant un cloisonnement en dur et, en ce qui concerne les dépôts de réserve et les ateliers de production, pour autant qu'ils ne sont pas accessibles au public.

Vu et approuvé.

Berg, le 17 JUIL. 2020

Le conseil communal.

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

[Signature] *[Signature]* *[Signature]* *Schmidt*

[Signature] *[Signature]* *[Signature]*

[Signature] *[Signature]* *[Signature]*