

**PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER
« RUE DE MENS DORF » À ROODT-SUR-SYRE**

PARTIE ECRITE

Commune :	BETZDORF
Parcelles :	Parcelle située à la section D de ROODT-SUR-SYRE, inscrite au cadastre sous le numéro 392/1671 et d'une contenance totale de 0ha77a60ca.
Maîtres d'ouvrages :	ABC Home S.A. 153-155, rue du Kiem, Entrée C L-8030 Strassen <i>Administrateurs :</i> Monsieur Tom BEICHT Monsieur Paul CHAMBERS

Conception :	 <p>FG architectes s.à.r.l. 52, rue de la Libération L-3511 Dudelange info@fgarchitectes.lu www.fgarchitectes.lu t: 26 51 13 16 f: 26 51 13 17</p> <p>Michelle FRIEDERICI <i>architecte-urbaniste aménageur</i></p>
---------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

table des matières:

	Préambule	page 3
Art 1	Le degré d'utilisation	page 4
Art 2	Les prescriptions spécifiques concernant le degré d'utilisation du sol	page 6
Art 2.1	Mode d'utilisation du sol	page 6
Art 2.2	Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net, distances à observer entre les constructions	page 6
Art 2.3	Nombre de niveaux hors sol et sous-sol	page 7
Art 2.4	Hauteurs de la construction à l'acrotère	page 7
Art 2.5	Nombre d'unités de logement	page 7
Art 2.6	Type et disposition des constructions hors sol et en sous-sol	page 7
Art 2.7	Disposition des constructions en sous-sol	page 7
Art 2.8	Etage supérieur en retrait	page 8
Art 2.9	Toitures et leurs superstructures	page 8
Art 2.10	Ouverture dans la toiture	page 9
Art 3.1	Menuiseries	page 10
Art 3.2	Couleur et l'emploi des matériaux	page 10
Art 3.3	Stationnements et accès carrossables – Généralités	page 10
Art 3.4	Définition et implantation des car-ports	page 10
Art 3.5	Véranda et construction similaire	page 11
Art 3.6	Dépendance	page 11
Art 3.7	Clôtures	page 12
Art 3.8	Espaces verts et/ou surfaces destinées à recevoir des plantations	page 12
Art 4	Contenance et pourcentage de la cession	page 12
Art 5	Travaux de déblai et de remblai	page 13
Art 6	Equipements techniques fixes	page 13
	Annexe 1 : définition du degré d'utilisation du sol	

PREAMBULE

La présente *partie écrite* fait partie intégrante du PAP localisé au n° cadastral 392/1671, rue de Mensdorf à Roodt-Syre et fait référence aux plans numéros 1730a_PAP001_1 et 1730a_PAP001_2, appelés par la suite *partie graphique*. La *partie écrite* et la *partie graphique* sont indissociables. Dans le cas d'une double réglementation contradictoire, la partie graphique prime. Dans la partie graphique, en cas de contradiction entre les coupes et les plans, les plans priment par rapport aux autres pièces graphiques.

La partie écrite du présent Plan d'Aménagement Particulier au lieu-dit « rue de Mensdorf » et situé dans la localité de ROODT-SUR-SYRE, commune de Betzdorf, complète et spécifie la partie graphique.

Ce Plan d'Aménagement Particulier est situé dans le secteur soumis, selon le schéma directeur ROODT-SYRE SD – R10 « rue de Mensdorf », aux règlements de la zone d'habitation 1 (HAB-1).

Ce Plan d'Aménagement Particulier est réalisé conformément à la loi modifiée du 28 juillet 2011 portant modification de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, aux règlements Grand Ducaux afférents ainsi qu'à la loi « omnibus » du 23 mars 2017.

L'application du présent document se fera sans préjudice des lois et règlements en vigueur émanant d'organes officiels gouvernementaux.

Pour tout ce qui n'est pas mentionné dans le présent PAP, le règlement des bâtisses de la Commune de Betzdorf en vigueur au moment de la demande d'autorisation de construire est d'application.

Art 1 Le degré d'utilisation

Les valeurs COS, CUS, CSS et DL sont des valeurs maximales à respecter et constituent des valeurs moyennes qui sont d'application pour ce PAP :

HAB-1					
COS	max.	0,35	CUS	max.	0,80
	min.	-		min.	-
CSS	max.	0,60	DL	max.	20
				min.	-

Art 2 Les prescriptions spécifiques concernant le degré d'utilisation du sol

Art 2.1. Mode d'utilisation du sol :

Pour chaque lot constructible, le mode d'utilisation du sol est repris dans la partie graphique. Pour tous les lots, les valeurs suivantes sont retenues :

Lots 01a-02a-03a-04a :

Hauteur de construction : Hc = 7,00m et Hf = 11,50m / Ha = 7,50m

Hauteur de l'étage en retrait : Ha = 11,00m

Nombre de niveaux max : I+1S+1R+1C

Art 2.2. Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net, distances à observer entre les constructions :

Les constructions jumelées doivent former une unité harmonieuse. Une construction ultérieure devra s'adapter à celle existante, en ce qui concerne l'alignement de la façade avant, la hauteur à la corniche, au faîte, la structure de la façade principale ainsi qu'à l'orientation de la toiture déjà construite.

Les reculs avant, latéraux et arrière, ainsi que les distances à observer entre constructions sont repris au cas par cas sur la partie graphique du présent PAP. Les distances de recul sont mesurées perpendiculairement à partir du nu de la façade, compte non tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des escaliers extérieurs, des rampes, des balcons et autres installations.

Les parties de la construction comprenant un accès carrossable (p.ex. porte de garage, accès ouvert) donnant sur la voirie doivent avoir un recul d'au moins six mètres (6,00m).

Art 2.3. Nombre de niveaux hors sol et sous-sol :

Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol est repris sur la partie graphique du présent PAP.

Art 2.4. Hauteurs de la construction à l'acrotère :

La hauteur de la construction à l'acrotère est reprise sur la partie graphique du présent PAP.

La hauteur est mesurée par rapport au niveau de l'axe de la voie desservante.

La hauteur à la corniche ou à l'acrotère des constructions est la différence entre le niveau de l'axe de la voie desservante et le niveau de la corniche principale ou du bord supérieur de la façade. Elle est mesurée au milieu de chaque façade.

La hauteur au faîte est la différence entre la corniche et le faîte. Elle est mesurée au milieu de chaque façade.

La hauteur corniche peut être à un mètre (1,00 m) maximum au-dessus du niveau de la dalle supérieure du dernier niveau plein autorisé.

Art 2.5. Nombre d'unités de logement

Le nombre d'unités de logement des constructions est repris sur la partie graphique du présent PAP.

Art 2.6. Type et dispositions des constructions hors sol et sous-sol

Suivant les demandes du schéma directeur, les constructions établies dans les quatre (4) lots sont des maisons unifamiliales jumelées avec jardin. De cette manière nous respectons le minimum de quatre (4) unités de logements et le pourcentage minimal.

Dans les maisons d'habitation unifamiliale, sont également admises les activités liées à l'exercice d'une profession libérale qui peuvent occuper au maximum cinquante pourcent (50 %) de la surface habitable totale, sans dépasser un étage.

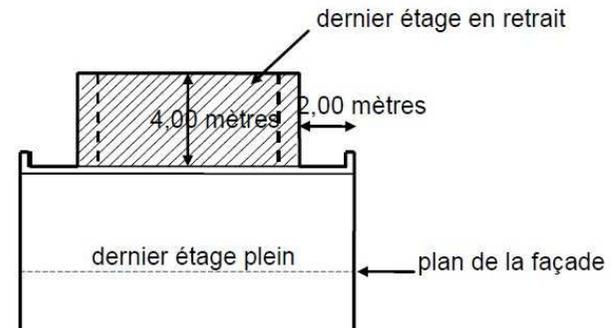
Art 2.7. Disposition des constructions en sous-sol

Les limites constructibles en sous-sol sont reprises dans la partie graphique. Y sont admis les locaux techniques propres aux constructions, les locaux de stockage propre aux logements et activités décrites ci-dessus.

Art 2.8. Etage supérieur en retrait

L'étage supérieur en retrait possède une toiture plate sans dépasser la hauteur totale de quatre mètres (4,00 m), mesurée à partir du plancher sur la dalle du dernier étage, y compris l'acrotère. Une toiture-terrasse y est interdite.

Les retraits à prévoir par rapport aux façades sont spécifiés sur la partie graphique. Ils peuvent être aménagés en toiture-terrasse sans préjudice d'autres dispositions légales. Le garde-corps d'une toiture-terrasse peut dépasser la hauteur de l'acrotère. Aucune saillie n'est autorisée, ni sur l'acrotère, ni sur le plan de la façade.



Art 2.9. Toitures et leurs superstructures

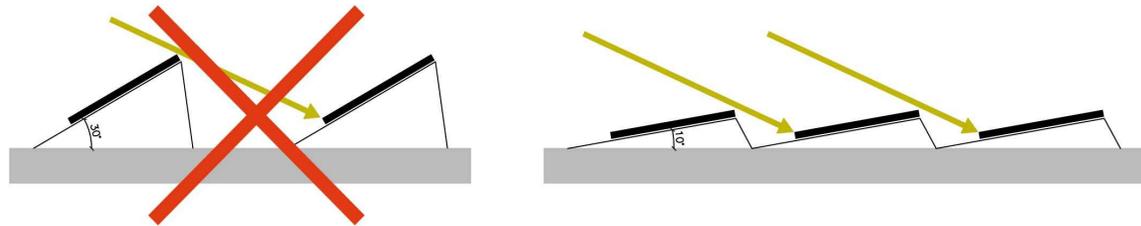
Pour les constructions principales, les formes de toitures suivantes sont acceptées :

- **t2 : pour les toitures à deux pans** : sont autorisées les toitures en bâtières (toitures à deux pans de pente et longueur égales) : les toitures en bâtière auront une pente comprise entre trente et soixante degrés (min 30° et max 60°) ;
- **tp : Les toitures plates** : celles-ci sont alors aménagées en terrasses, en toitures végétalisées, ou recouvertes de gravier ;
- **t1 : Les toitures à pente unique** : dans le cas où le dernier étage présente un retrait d'au moins deux mètres (min 2,00 m) par rapport à la façade avant ou arrière : le faîte est alors situé du côté du retrait. La pente est limitée à quinze degrés (max 15 °).
- Les toitures bombées et de style «Mansart» sont interdites ;
- Les pentes de toitures sont mesurées par rapport à l'horizontale et l'orientation du faîte est indiquée sur la partie graphique.

Etant donné que la situation traitée concerne des habitations unifamiliales jumelées, chaque habitation d'un même couple doit posséder le même type de toiture. Afin de garantir un ensemble harmonieux, c'est la première demande d'autorisation d'un couple qui prime et définit le type de toiture que la seconde habitation devra intégrer.

Les toitures à double pans sont recouvertes avec des ardoises naturelles ou artificielles ayant l'apparence des ardoises naturelles. Elles sont obligatoirement de teinte noire ou anthracite et non brillante. Les tuiles en terre cuite non vernis et de couleur traditionnelle sont également autorisées. Des matériaux métalliques non brillants comme p.ex. le zinc ou le cuivre sont admis. Les gouttières et descentes verticales sont en zinc ou en cuivre.

Y sont admis des panneaux solaires et photovoltaïques. Les panneaux doivent s'intégrer harmonieusement dans l'ensemble des toitures, ils respecteront un recul de un mètre (1,00 m) par rapport aux plans de façades, ne peuvent dépasser une hauteur total de un mètre vingt centimètres (1,20 m) et avec un angle d'inclinaison de max. dix degré (10°).



Art 2.10. Ouverture dans la toiture

Les ouvertures, lucarnes, loggias, fenêtres rampantes (type « Velux ») ou ouvertures similaires dans la toiture en vue d'une meilleure exploitation fonctionnelle des combles sont autorisées. Ces ouvertures doivent être implantées dans la toiture de manière à s'intégrer harmonieusement dans le tissu bâti existant. Toutefois, si des lucarnes sont prévues, leurs longueurs cumulées ne pourront être supérieures à la moitié de la longueur totale de la toiture.

Les lucarnes à réaliser sur le pan de toiture mitoyen sont autorisées, elles doivent toutefois être accolées contre la limite du voisin et représenter exactement les mêmes dimensions (largeur, hauteur, inclinaison...) que celle du voisin, c'est la première demande d'autorisation d'un couple qui prime.

Art 3.1. Menuiseries

Les menuiseries extérieures de couleurs vives sont proscrites.

Art 3.2. Couleur et l'emploi des matériaux

Les matériaux et couleurs locaux sont recommandés.

Les revêtements de façade de couleur vive et brillants (métaux brillants, verre, matières plastiques) sont interdits, à l'exception de ceux des vérandas et des installations destinées à la production d'énergie renouvelable en façade et en toiture.

L'utilisation de matériaux tels que la pierre naturelle, le métal non brillant sont permises. Enfin, dans le cadre d'une construction aux critères écologiques et dans l'optique d'un développement durable, le pourcentage de surface en bois peut atteindre les 100%. Cependant, si tel est le cas, le traitement de la façade en bois doit être tel qu'elle s'intègre dans l'environnement bâti et marque son temps. Les maisons en bois de type « chalets » sont interdites. Les panneaux solaires en façade sont autorisés et soumis à une autorisation de construire.

Art 3.3. Stationnements et accès carrossables - Généralités

Par unité de logement, selon le PAG SD-R10 «rue de Mensdorf» de la commune de Betzdorf, 2 emplacements de parking doivent être prévus. Ces emplacements peuvent être sous forme de garage, car-port ou à ciel ouvert. Ces emplacements sont soumis à la contrainte suivante :

- Des garages ou car-ports accolés à d'autres garages ou car-ports doivent former une unité harmonieuse.

Un accès carrossable au lieu de garage d'une largeur de cinq mètre (5,00m) ainsi qu'un accès au car-port pour les maisons unifamiliales jumelées situées en zone d'habitation sont autorisés en suivant la condition ci-après :

- Aménager les accès en ordre contigu dans la mesure du possible de manière à maintenir le maximum d'emplacements de stationnement sur le domaine public bordant les maisons.

Art 3.4. Définition et implantation des car-ports

Les car-ports ont une toiture plate ou sont à pan unique légèrement incliné (max 5%) et l'aménagement de toiture terrasse n'est pas autorisé. Les car-ports sont ouverts de tous les côtés, sauf un côté pourra être fermé avec une grillage translucide, par exemple celui en limite de propriété et un côté pourra être accolé à la construction principale. Les car-ports sont aménagés dans le recul latéral sans recul sur la limite latérale de la parcelle à condition que la hauteur maximale (hauteur au faîte ou à l'acrotère) donnant sur la limite de propriété ne dépasse pas la hauteur de trois mètres cinquante centimètres (3,50 m). L'aménagement d'une toiture-terrasse est interdit. Les toitures plates sur garages ou car-ports, sont à traiter de préférence en toiture végétale extensive avec des plantes de type sedum.

Art 3.5. Dépendance

Une dépendance par parcelle, d'une surface constructible maximale de seize mètre carré (16,00 m²) et de côtés de quatre mètres (4,00 m) de longueur maximum, peut être autorisée. Elle peut avoir une toiture plate ou être à pan unique. En cas de toiture plate, une toiture végétalisée ou recouverte de gravier est autorisée, l'aménagement de toiture terrasse n'est pas autorisé. Elle doit avoir un recul d'au moins trois mètres (3,00 m) par rapport à la construction principale et d'au moins un mètre (1,00 m) sur la limite postérieure de la parcelle. La hauteur maximale (hauteur au faîte ou à l'acrotère) est de deux mètres cinquante centimètres (2,50 m), mesurée par rapport au terrain naturel et l'aménagement d'une toiture-terrasse est interdit.

L'implantation sur la limite de la parcelle peut être autorisée sous condition que les demandes d'autorisation de construire, relatives aux constructions accolées sur la limite cadastrale latérale commune, soient introduites simultanément des deux propriétaires. Sinon le recul minimum à observer pour la limite latérale est d'un mètre (1,00 m).

Les dépendances doivent avoir un aspect propre et soigné, s'intégrant harmonieusement au paysage. Elles ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle.

Art 3.7. Clôtures

Tous les murs implantés en limite de propriété doivent être préalablement autorisés par le bourgmestre.

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 un mètre vingt centimètre (1,20 m), mesurée par rapport au niveau du domaine public

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

La hauteur maximale des murs de séparation à établir sur la ligne séparatrice entre deux constructions jumelées, entre cour ou terrasses derrière la façade postérieure des constructions est fixée à deux mètres (2,00 m) maximum. Cette hauteur peut être dépassée avec l'accord réciproque du voisin.

Art 3.8. Espaces verts et/ou surfaces destinées à recevoir des plantations :

Les marges de reculement imposées doivent être non scellées et être aménagées en jardin d'agrément et/ou potager et/ou verger, à l'exception des chemins d'accès nécessaires et les dépendances visées à l'article 3.5. Les emplacements pour voitures sont à aménager avec un matériel perméable. En outre, les surfaces exécutées en dur (béton, béton asphaltique, dallage etc.) sont à réduire au minimum.

Les espaces verts privés sont indiqués dans la partie graphique. Les clôtures seront obligatoirement constituées de haies composées d'une ou plusieurs des essences régionales et seront taillées et entretenues régulièrement. Elles pourront être renforcées au centre par des fils, treillis et piquets de ton foncé. L'ensemble des haies sera constitué au minimum de trois (3) plants par mètre courant. Le nombre de plants au mètre sera fonction de l'essence choisie de façon à garantir un écran suffisant. Les haies situées en bordure de voie publique auront une hauteur maximale de quatre-vingts centimètres (80 cm). Les installations techniques nécessaires sont à intégrer dans le concept paysager.

Art 4 Contenance et pourcentage de la cession

La cession du terrain à la commune, repris sur la partie graphique no 1730A_PAP001 du 07 septembre 2020, se fera conformément à l'article 34 de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain telle qu'elle a été modifiée par la suite.

Art 5 Travaux de déblai et de remblai

Tous les travaux de déblai et remblai sont indiqués dans la partie graphique et doivent être indiqués dans les plans de demande d'autorisation.

Art 6 Equipements techniques fixes

Les équipements techniques fixes nécessaires à l'exploitation des constructions principales sont à intégrer dans le gabarit de la construction principale. Si des raisons techniques l'exigent, des équipements techniques fixes – tels que les conditionnements d'air, les systèmes de ventilation et les pompes à chaleur – peuvent seulement être autorisés dans les reculs avant et arrière de la construction principale, sous condition de respecter un recul minimal de trois mètres (3,00 m) des limites de la parcelle.

ANNEXE 1 :

Annexe I :

Le degré d'utilisation :

Le degré d'utilisation du sol pour la parcelle donnée est exprimé par le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) et par le coefficient d'occupation du sol (COS).

On entend par coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) le rapport entre la surface construite brute de la construction projetée ou la somme des surfaces brutes projetées et la surface totale du terrain à bâtir net.

On entend par coefficient d'occupation du sol (COS) le rapport entre la surface d'emprise au sol de la construction implantée ou de la somme des surfaces d'emprise au sol des constructions implantées et la surface totale du terrain à bâtir net.

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.

surface d'emprise au sol : La surface hors œuvre mesurée sur le plan du niveau présentant la plus grande surface hors œuvre.

surface scellée : la surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès. 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 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

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

a. hauteurs des locaux :

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

b. Affectations 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, tel 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.

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot

	LOT / IIOT				
surface d'emprise au sol [m ²]	min.	max.	min.	max.	surface du lot / de l'îlot [ares]
surface du scellement du sol [m ²]	max.		min.	max.	surface constructible brute [m ²]
type de toiture		max.	min.	max.	type et nombre de logements
type, disposition et nombre des constructions					nombre de niveaux
					hauteur des constructions [m]